NORDVIK

Gåsebakke 6A og 6B

5 soverom | 286 kvm | Enebolig



Velkommen til

Gåsebakke 6A og 6B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
35	Om boligen
49	Nabolagsprofil
51	Tilstandsrapport
76	Egenerklæringsskjema
84	Andre vedlegg
151	Kontaktinfo
154	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
157	Forbrukerinformasjon om budgivning
158	Budskjema

Salgsoppgave produsert 31.03.2026









Nøkkelinformasjon

Høytliggende familiebolig på Vesterøy med store uteplasser og langstrakt utsikt. Lyse og innbydende rom. 2 boenheter.

Prisantydning	**6 900 000,-**
Omkostninger	**173 880,-**
Totalpris	**7 073 880,-**
BRA-i	**286 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2000**
Eierform	**Eiet**

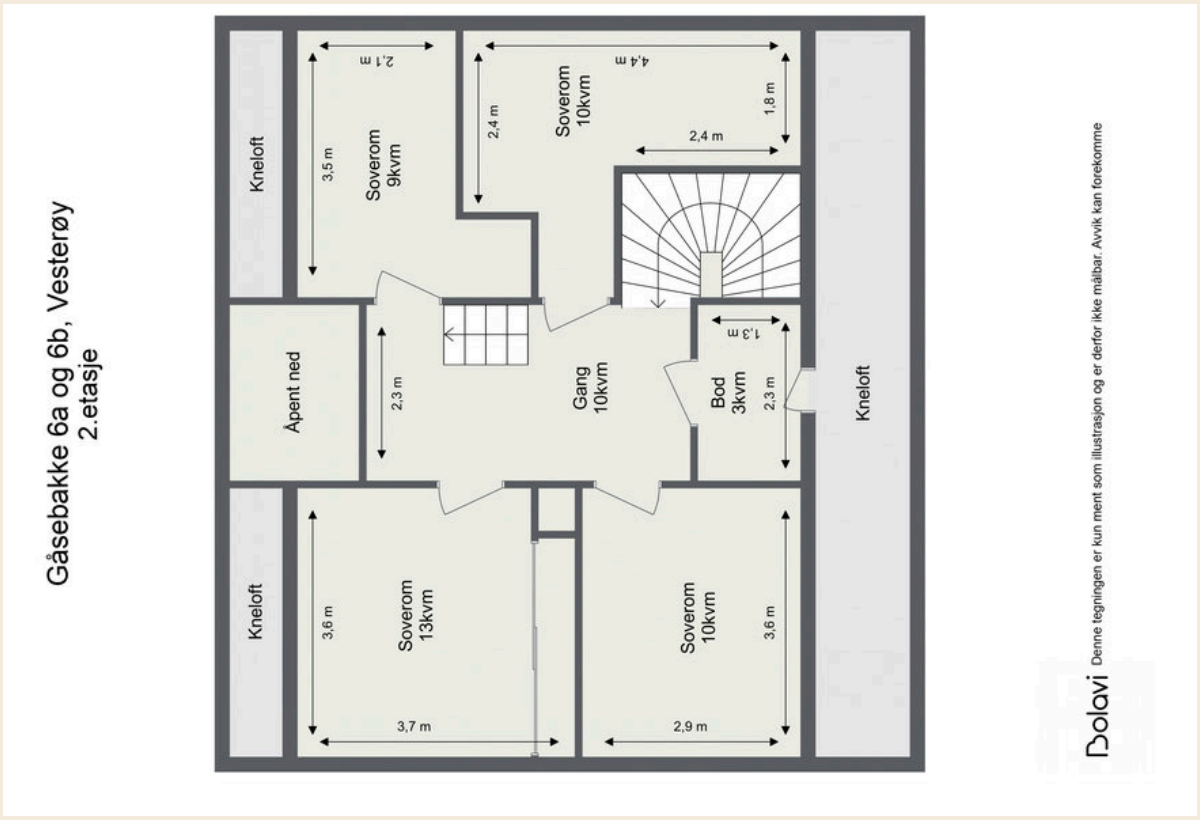
Kort fortalt

På Vesterøy, kun 24 min fra Fredrikstad sentrum og ca. 1,5 time fra Oslo, finner du Gåsebakke. Eiendommen ligger skjermet i grønne omgivelser med et lunt tun og gode solforhold. Allerede i entréen med terrakottafliser og vannbåren varme kjenner du kvaliteten. Materialvalgene er gjennomgående og harmoniske: terrakotta, treverk og lyse flater som spiller vakkert sammen. Stuen byr på store vindusflater, variert takhøyde og en romfølelse som må oppleves. Tilbygget fra 2022 løfter boligen med en lys og luftig spisestue og utgang til terrasse. Flere soner gir fleksibilitet med kontor, soverom og bad. I 2. etasje finner du tre gode soverom og galleriutsikt. I tillegg medfølger en sjarmerende garasjeleilighet - perfekt for gjester eller utleie. Dette er en sjelden mulighet!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 143 kvm
Total BRA: 143 kvm



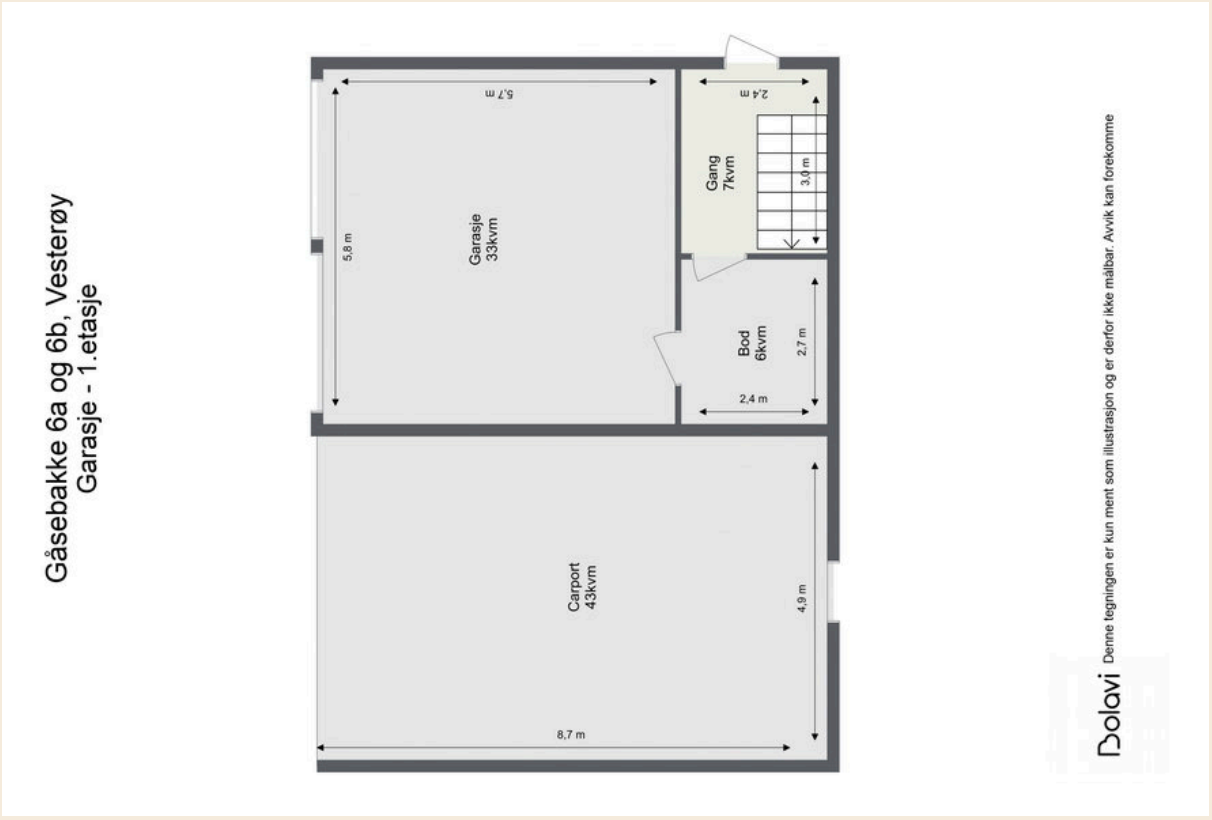


2. Etasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 60 kvm

Planløsning

Garasje, 2.Etasje
BRA-i: 36 kvm





Garasje 1. Etasje
BRA-i: 47 kvm
















THE
VEGETABLE GARDEN
debut records presents
miles davis






































Miele




ALICE
OG APEN
SALTKOMPAGNIET TEATER












ALICE OG APEN
SALTKOMPAGNIET TEATER















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0011/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Gåsebakke 6A og 6B, 1684 VESTERØY
Gnr 47, bnr 268 (ideell andel 1/1) i Hvaler kommune

Selgere
Helen Tognetti Øyri
Andreas Grøtterud

Kjøpesum og omkostninger
6 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
172 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
173 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
193 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 073 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 093 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2000

Etasje
2

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 286 kvm
Totalt BRA: 286 kvm
TBA: 112 kvm

Beskrivelse:

Hovedbolig
1. etasje:
BRA-i: 143 kvm. Entre/hall, vaskerom, bad, stue, kjøkken, gang, kontor/soverom, wc-rom og verksted
Total BRA: 143 kvm.
TBA: 106 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Gang, bod og fire soverom (soverom på 10 kvm v/trapp er ikke godkjent)
Total BRA: 60 kvm.

Garasje/ uthus
1. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Gang, bod og garasjeplasser
Total BRA: 47 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Gang, kjøkken, bad, soverom og vaskerom/bod
Total BRA: 36 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
AKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er 2,38 meter. I tilbygg er høyden varierende, fra 2,87 - 3,27 meter
-Takhøyden i 2.etasje er varierende da det er skråtak, fra 1,12 - 2,38 meter
-Takhøyden i 1.etasje til garasje er 2,18 meter
-Takhøyden i 2.etasje til garasje er varierende da det er skråtak, fra 0,75 - 2,44 meter

Solforhold
Selger beskriver:
Den ene verandaen vender mot nord-vest og har ettermiddagssol. Den nye uteterrassen i tilknytning til tilbygget, vender ut mot sør og har sol fra tidlig formiddag til utpå sen ettermiddag/kveld om sommeren. Mye vinduer gir lys og utsikt i huset. Huset ligger høyt på et fjell så vi har lite innsyn og fantastisk utsikt utover trær, skog og litt sjøutsikt mot nord-vest. På framsiden av

huset har vi sol fra tidlig morgen da det vender mot øst med hage og naturtomt på sørsiden. Tilbygget er mer orientert mot sør, noe som gir gode solforhold både inne og ute med to nye terrasser (2022).

Innhold
HOVEDBOLIG
1.ETG
Vegger: Trepanel, slettmalt på vaskerom og fliser på bad
Tak: Trepanel
Gulv: Parkett, fliser i gang, bad, vaskerom og på stue-kjøkken

2.ETG
Vegger: Trepanel
Tak: Trepanel
Gulv: Tregulv

Inneholder/planløsning:
1.etg.: Entre/hall, vaskerom, bad, stue, kjøkken, gang, kontor/soverom, wc-rom og verksted
2.etg.: Gang, bod og fire soverom. Soverom på 10 kvm ved trappen er ikke godkjent pga brede på vindu.

GARASJE/ UTHUS
Garasje med innredet utleiedel i 2.etasje.

Innhold/planløsning:
-1.etasje: Garasjedel med biloppstillingsplass til 2 biler, bod og trappegang til 2.etasje. Innlagt strøm med automatiske garasjeporter
-2.etasje: Egen boenhet med gang, stue, kjøkken, soverom og bod/vaskerom

Standard
Det er noe med denne eiendommen som treffer deg med én gang. Den ligger rolig tilbaketrukket i grønne omgivelser, med solide steinformasjoner, furutrær og et tun som gir en lun og skjermet følelse. Den mørke trekledningen gir boligen et tydelig, tidløst uttrykk - nesten som en moderne tolkning av den klassiske hyttedrømmen.

Når du kommer inn, møtes du av en romslig entré der terrakottaflisene med vannbåren varme brer seg utover gulvet og gir en umiddelbar følelse av varme og kvalitet. Her er det god plass til både hverdag og gjester. Til begge sider finner du rikelig med plass til oppheng og skap. Her strekker trappen seg opp i andre etasje. Men blikket trekkes mot de franske dørene og stuerommet som åpner seg bakenfor, for her ser du helt ut gjennom enden av tilbygget. På denne strekningen løfter taket seg, åpnes og senkes flere ganger, og allerede her skjønner du at dette er en spennende bolig.

Stuen er hjertet i hjemmet - og for et rom det er! Store vindusflater rammer inn utsikten og slipper naturen tett på, mens takhøyden varierer og skaper spennende soner og en luftig romfølelse. Materialvalgene er gjennomgående og harmoniske: terrakotta, treverk og lyse flater som spiller vakkert sammen.

Overgangen til tilbygget fra 2022 er sømløs, men oppleves som en naturlig videreføring med enda mer romfølelse og lys. Boligens hovedetasjer er smart inndelt med flere soner. Spisestuen fremstår som et eget lite høydepunkt, med vinduer i flere retninger, skyvedører ut til terrassen og et elegant bånd av overlys som slipper dagslyset dypt inn i rommet. Her ligger alt til rette for lange måltider, gode samtaler og et hjem som brukes.

Kjøkkenet er fra 2000 (IKEA) og er fortsatt pen, og har benkeplate i laminat. I kjøkkenet og spisesonen er det downlights som lar deg skape en god stemning om kvelden. Skulle man ønske å supplere med mer benkeplass er det ideelt å sette opp en kjøkkenøy.

Fra stuen leder noen trappetrinn ned til en mer privat del med kontor, soverom og wc -alle med gode lysforhold og nærhet til uteplass. Soverommet i denne delen har direkte utgang til terrassen og videre til hagen. Badet som er plassert med tilgang fra boligens hall viderefører den lune, gjennomførte stilen med terrakottafliser og naturlige materialer, og vaskerommet har egen inngang som gjør hverdagen praktisk.

I andre etasje åpner boligen seg ytterligere. Her får du en vakker galleriutsikt ned mot stuen, samtidig som et stort takvindu binder etasjene sammen med et mykt og naturlig lys. Fire gode soverom gir plass til både familie og gjester, alle med en rolig og behagelig atmosfære.

På eiendommen finner du også en sjarmerende og gjennomført garasjeleilighet som er perfekt som gjestebolig, utleie eller for tenåringen som ønsker sin egen sone.

Dette er ikke en standard bolig. Det er et hjem med sjel, gjennomtenkte løsninger og en tydelig identitet som er omgitt av natur, med gode solforhold og rom for både ro og liv.

Parkering
Det er dobbel garasje med elektrisk port x 2. Plass til flere biler på tomten, både foran garasje (2 biler) og på fremsiden av huset. I tillegg finnes carport med lader til elbil.

Modernisering og påkostninger
2022
- tilbygg i 2022 med ekstra rom og utvidet spisestue samt oppholdsrom/stue og toalett. Tilbygget er tegnet av Tegnespesialisten som er etablert på Skjærhalden.
- nye terrasser
2022

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Fredrikstad Snekkerservice har bygget tilbygget og ny terrasse på sørsiden. Skjærgård rørlegger har installert toalettrom i tilbygget. Dette arbeidet ble utført i 2022. AL Elektriske gjorde alt det elektriske arbeidet og vi satte inn nye downlights i den eldre delen av huset.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært. Arbeidet er godkjent og ferdigattest foreligger. Fredrikstad Snekkerservice Skjærgården rørlegger AL elektriske Tilbygg tegnet av Tegnespesialisten

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Ja. Hadde service på ventilasjonsanlegget i 2022.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Måling ble utført da vi flyttet inn i 2009. Resultatet viste ingen grunn til tiltak. Har ikke papirer på dette, men tror det går an å få tak i.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Noen vinduer av eldre dato fra byggeår er slitte.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Frost i rør for mange år siden og lekkasje i garasjen. Frost i nye toalett rommet i tilbygget som Skjærgården rørlegger har hatt tilsyn på nylig.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja. Vi har hatt maur som kommer inn via list på badet om sommeren. Dette er utbedret. Nabo har tidligere hatt håndtering av avfall knyttet til duehold som i perioder har medført noe økt forekomst av fluer på eiendommen sommerstid. Forholdet er tatt opp, og nabo har opplyst at dette nå vil bli håndtert på annen måte. Det har ikke vært opplevd lukt fra forholdet.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja. Byttet kolbe til vannbåren varme for noen år siden. Hatt nylig hatt service på den.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja. Rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja. Det ble for noen år siden seksjonert og har egen adresse: Gåsebakke 6A

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Fra forrige eier da de solgte.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Det skal foreligge hos Hvaler kommune.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja. Naboen har duer og vi er i dialog i forhold til fluer og håndtering av ekskrementer.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Marcus Winther

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

OM BYGGEMETODEN (HOVEDBOLIG):
Grunnforhold bestående av fjell. Boligen står oppført på ringmur av leca som er fundamentert på fjell med støpt betongsåle mot grunn. Tilbygg er oppført på pilarer som er fundamentert på fjell med etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering er naturlig bestående av fjell og noe knotteplast, takvann er ledet mot terreng. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående malt trepanel med varierende alder. I hovedsak fra år 2000 unntatt tilbygg

som ble oppført i 2024. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer, hev- og skyvedør, balkongdører og ytterdør med 2-lags glass med malte karmer og alukledning på utside. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres varierende alder fra 2000, 2022 og 2026.

Saltakkonstruksjon oppført med prefabrikkerte takstoler i tre. Nyere pultakkonstruksjon over tilbygg. Takets oppbygning over boligen med undertak av sutaksplater, opplekting og takstein av betong. Tak over tilbygg med ukjent oppbygning, utvendig tekket med sveiset papp. Nedløp, renner og beslag i plastbelagt stål. Halvparten av loftet over boligen er innredet, fullisolert og benyttet som lagring. Den andre delen er kaldtloft. Bak bod i 2.etasjer er det kneloft hele veien. Ventilering via lufteventiler i gavlvegg og luftespalter i gesims- og takutstikk.

Boligen har terrasser oppført i trekonstruksjon, fundamentert på søyler direkte mot fjell. Tilfarere i trekonstruksjon med terrassebord på overside og rekkverk i liggende og kryssformat som er malt.

OM BYGGEMETODEN (GARASJE/ UTHUS):
Støpt betongsåle med ringmur av leca som er pusset utvendig. Yttervegger oppført i bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med malt trepanel. Vinduer med 2-lags glass og malte karmer fra byggeår. Saltakkonstruksjon oppført med sperrer i tre, utvendig tekket med takstein av betong

Boligen står oppført på fjell og tomten er dels skrående. Tomten er opparbeidet med steinbelagt gang- og parkeringsareal og trapper.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Enebolig med halvannen etasje og garasje med egen boenhet, oppført i 2000 og tilbygget i 2022. Boligen fremstår i hovedsak med standard fra byggeår, unntatt tilbygg. Det er også utført mindre overflateoppussing innvendig, samt 2 vinduer i 2.etasje er nylig skiftet ut. Våtrom er fra byggeår og har passert forventet brukstid. Oppgradering for å tilfredsstille dagens krav og videre bruk må påregnes på sikt. Kjøkkenet er fra byggeår og fremstår funksjonelt med normal aldersrelatert slitasje. Ved eventuell oppgradering av våtrom eller andre rom med vanninstallasjoner må det påregnes utskiftning av deler av tekniske installasjoner som rør og elektrisk anlegg. Utvendige bygningsdeler og vinduer er i hovedsak fra byggeår, med unntak av tilbygg oppført i 2022. Videre vedlikehold og gradvise utskiftninger må forventes i takt med bygningsdelenes alder og bruk. For å få en helhetsoppfatning av boligen, oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som gjennomført av undertegnede.

MERKNADER OM ANDRE ROM
Gulv:
Det registreres hulrom under enkelte fliser i gangen uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger

Vegg og himling:
Det er registrert normal alder- og bruksslitasje på innvendige overflater. Slitasjen vurderes som normal og forventet ut fra byggets alder og ordinær bruk, og anses ikke å påvirke overflatenes funksjon
-Eventuelle merker, skjolder eller skruehull etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg av bolig.

Annet:
-Dels fukt- og råteskader i belistning rundt garasjeporter. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes
-Fuktskader rundt karm på takvindu. Takvindu er modent for utskiftning.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger opplyser om følgende:
-Fredrikstad Snekkerservice har bygget tilbygget og ny terrasse på sørsiden. Skjærgård rørlegger har installert toalettrom i tilbygget. Dette arbeidet ble utført i 2022. AL Elektriske gjorde alt det elektriske arbeidet og vi satte inn nye downlights i den eldre delen av huset. Service på ventilasjonsanlegget i 2022. Byttet kolbe til vannbåren varme for noen år siden. Nylig hatt service på den.

Annet:
-Selger har hatt maur som kommer inn via list på badet. Dette er utbedret.

Bygningsdeler som har fått TG2:
1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
-Knotteplast er ikke tilstrekkelig klemt med topplist. Manglende topplist kan medføre at vann trenger inn mellom plasten og grunnmuren, noe som igjen kan gi økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å montere topplist for å sikre korrekt funksjon

1.3 Terrengforhold
-Relativt flatt terreng enkelte steder med manglende anbefalt helning. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur for å unngå unødvendig fuktbelastninger mot grunnmur. Tilstrekkelig bortledning av overvann/regnvann vil kunne i dette tilfellet vil kunne være utfordrende å få til, grunnet boligens plassering og tomtens utforming

7.1.2 Bad 1.etg Overflate gulv
-Ingen oppkant ved dør da gulvet er gjennomgående mot gangen. Oppkanten er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet. Anbefalt tiltak vil være å montere terskel med oppkant slik at lekkasjevann ikke renner ut av rommet - Det registreres hulrom under flere fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan

sprekke ved større belastinger

7.1.3 Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
-Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

7.2.1 Vaskerom 1.etg Overflate vegger og himling
-Overflater og utstyr bærer preg av alder og normal slitasje. Det er dels sår og merker i benkeplate, krøllet tapet på innvendige hjørner og eldre hull etter innfesting.-Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte fuktbelastning mot tapet innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i veggkonstruksjonen. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover

7.2.2 Vaskerom 1.etg Overflate gulv
-Ingen oppkant ved dør da gulvet er gjennomgående mot gangen. Oppkanten er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet. Anbefalt tiltak vil være å montere terskel med oppkant slik at lekkasjevann ikke renner ut av rommet -Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25mm over ferdig gulv ved røropplegg. Vann som søles på gulvet kan trenge ned mellom røret og flisene/betongen og føre til skader mot bakenforliggende konstruksjoner. Det anbefales at gjennomføringer forsegles

7.2.3 Vaskerom 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
-Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

7.3.1 Bad garasje 2.etg Overflate vegger og himling
-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette-Avtrekksventil viser ingen tegn til funksjon på befaringsdagen. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima-Innredning har svelleskader, som er indikasjon på at luftutveksling kan være mangelfull hvor fuktighet blir liggende på materiale, innredning står utsatt for vannsprut fra vanninstallasjon eller vanndrypp fra vanninstallasjon -Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing og fuktbelastning mot veggplater innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i veggkonstruksjonen. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover

7.3.3 Bad garasje 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
-Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing og fuktbelastning mot veggplater og belegg innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i veggkonstruksjonen. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover. Punktet må sees i sammenheng med pkt 7.3.2

8.2 Kjøkken garasje 2.etg Kjøkken garasje 2.etg
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men har behov for oppgradering/moderniseringer. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
-Vegghengt toalett på wc-rom har ingen drenering for synliggjøring av lekkasje. Dokumentasjon for hvordan denne er bygget inn er heller ikke fremlagt. Toalettet ble installert etter krav til synliggjøring av lekkasje -Drenering fra rørskap på bad kan ikke lokaliseres. Manglende drenering innebærer at en eventuell lekkasje fra rørsystemet ikke vil ledes via dreneringsrør og videre ut på rom med sluk-Dels korrosjonsdannelser på kobberrør på anlegg til garasje, større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer over tid og bør holdes ved jevnlig tilsyn -Anlegget er i hovedsak fra byggeår. Med ingen synlig tegn til funksjonssvekkelse. Eldre anlegg som nærmer 25 år kan være en risikokonstruksjon og oppgraderinger/utskiftninger kan ikke utelukkes ved oppussing av rom med vanninstallasjoner

10.2 Varmtvannsbereder
-Normal bruks- og levetid er forbigått. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Utskiftning må forventes -Bereder i garasje mangler lekkasjesikring. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring må etableres

10.4 Varmesentraler
-Levetid for anlegget er passert. Det gjøres oppmerksom på at at eldre anlegg kan oppleve redusert effekt, ofte på

grunn av behov for rensing, utskifting av sirkulasjonspumpe eller behov for bytte av termostater. Det anbefales å ha årlig vedlikeholdsservice for å sikre stabil drift og lengre levetid. Forventet levetid for selve varmekilden er ca 20 år

Bygningsdeler som har fått TG3:
7.3.2 Bad garasje 2.etg Overflate gulv
-Fall på gulv er manglende og det måles motfall mot dør og det er fare for større vannsamlinger og tilstøtende bygningsdeler vil være utsatt dersom en lekkasje oppstår på gulv -Fall rundt sluk i dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall rundt sluk vil ikke bruksvann ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet-Det er registrert stedvis knirk i undergulvet. Dette kan skyldes at underlaget har beveget seg eller mistet feste. Knirk kan over tid medføre økt risiko for at gulvbelegg løsner eller sprekker over tid - TG-3 settet på bakgrunn av overnevnte punkter, gulvet med tilhørende deler er modent for rehabilitering for normalt og videre fremtidig bruk
Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen

ELEKTRISK ANLEGG/ SAMSVARSERKLÆRING
- Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
- Det elektriske anlegget ble installert i 2000
- I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
- I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
- I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
- I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
- Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
- Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
- Kabler er tilstrekkelig festet.
- Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
- Det er fremlagt samsvarserklæring.

Boligen har 2 sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom og i tilbygg. Anlegget er i hovedsak skjult. Hovedsak med totalt 19 kurser inkludert hovedsbryter, skap i tilbygg med 7 kurser inkludert hovedbryter. Garasjen har sikringsskap i skap i 1.etasje, med totalt 11 kurser inkludert hovedbryter. -Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for arbeider utført på anlegget under deres eie, vedlagt i boligens boligmappe. Arbeider er utført av AL Elektriske AS

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Det er sendt forespørsel til det lokale el-tilsynet for siste kontroll gjennomført på anlegget, men svar er ikke mottatt enda. Rapporten kan oppdateres så fort svar foreligger hos oss (takstselsksapet).

MERK
Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger originale tegninger for boligen, datert 24.06.1999. Fremlagte tegninger for 2.etasje samsvarer ikke helt med disse, se under:
-På originale tegninger var det opprinnelig tegnet inn bad. Dette rommet er i dag innredet som soverom
-Det foreligger byggemeldte tegninger for 1.etasje i forbindelse med påbygg som samsvarer med dagens bruk, datert 04.02.2021
-Det foreligger byggemeldte tegninger for garasje, datert 29.06.1995. Disse samsvarer med dagens bruk
-Innvendig trapp ikke iht dagens forskrift, det er ikke håndrekke på begge sider av trappeløp
-Rekkverkshøyde måles til 0,9 meter og er for lav iht dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Rekkverk er også utformet i kryssformat, slike åpninger kan medføre økt risiko for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom rekkverket. Utbedring bør vurderes for å redusere risikoen
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen
-Eldre vinduer på soverom i 2.etasje mot nord er ikke godkjent som rømningsvinduer, bredde må minimum være 0,5 meter

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for Nybygg - bolig, datert

12.03.2009
-Det foreligger ferdigattest for tilbygg til bolig, datert 17.09.2025

BRANN OG SIKKERHET:
-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen. Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år. Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse.

Innbo og løsøre
Medfølger:
I hovedhus: komfyr, stekeovn, mikroovn, oppvaskmaskin.
I utleiedelen: komfyr med stekeovn, kjøleskap.

Medfølger ikke:
Et kjøleskap som ikke er integrert i hovedhuset, fryser i matboden. Vaskemaskiner i hovedhus og utleiedel følger heller ikke med.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Hylle på vegg i tv stue, hylle til oppbevaring av LP plater i stuen. Lamper. Høyttalere.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon.

Boligen er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

Energi og oppvarming

Energimerking
ENERGIKLASSE HOVEDHUS (H0101)
Grønn C

ENERGIKLASSE TILBYGG (H0101)
Grønn C

ENERGIKLASSE UTHUS (H0201)
Oransje F

GENERELL INFORMAJON
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
OPPVARMING:
Hovedbolig:
-1.etg: Vannbåren varme i alle rom, unntatt tilbygg som har elektriske varmekabler. I soverom/kontor/hoobyrom er det ikke varmekabler. Luft til luft varmepumpe og peis/ildsted i stuen.
-2.etg: Panelovner.

Utleiedel:
Varmekabler på bad, men disse er defekte. Panelovner.

Informasjon om strømforbruk
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk (fra 2025) på 39 144, 43 kWh. Kostnad 37 919,83 kr.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 36 667,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
-Renovasjon for både Gåsebakke 6A og Gåsebakke 6B
-Branntilsyn
-Vann og avløp årsbegyr
-Vann og avløp avregning

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 9021,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra other:Blix Solution kr 575,- pr mnd.
- privat brøyting av vei kr 1200 pr/ år

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 8 169,- pr. 01.01.2026

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 506 247,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 024 987,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Tryg
Polisenr: 4943413

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet TV/ bredbånd. Se "andre utgifter".

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 988 kvm (Eiertomt)
Du ankommer en stor og åpen steinsatt plass — som en rundkjøring rundt en naturøy med flaggstang. Plassen gir en imponerende velkomst. På venstre hånd finner vi 6A, en dobbeltgarasje med carport og saltak som også rommer en komplett, velutstyrt 2-roms leilighet med egen vestvendt balkong.

Lenger bak, litt opphøyd med en trapp opp til det oppmurte platået foran inngangspartiet, ligger 6B — også brunbeiset og med stående tømmermannskledning. Herfra ser vi at huset har et høyt saltak og antagelig nyter god takhøyde i andre etasje, men det er først når vi runder den vakre steinplattingen og ser baksiden, at vi kan forstå boligens omfang, for her ser vi hovedhusets utvidelse av stuen og tilbygget fra 2022. Dette bygger ut i et lavere nivå, men henger sømløst sammen med resten av bygget. Man får følelsen av at huset er dobbelt så stort som først antok fra parkeringen.

På baksiden synker terrenget ganske bratt og gir de store uteplassene en følelse av å sveve i høyden. De er svært velbygde og store — totalt 106 kvm! Her kan du flytte deg rundt alt etter hva du ønsker av sol, levegger, åpenhet eller privatliv. På nordsiden finner du en særdeles vakker terrasse. Den har en bue — et utkikkspunkt i et hjørne, slik man finner på turistattraksjoner oppe i høyfjellet. Utsikten herfra er langstrakt, mot skog, sjø og blånende åsrygger.

Radonmåling
Selger beskriver:

Det ble gjort en radonmåling i 2009 rett etter at vi flyttet inn. Vi har ikke dokumentasjon på dette her, men det kan sikkert fremskaffes. Målingene viste ikke behov for tiltak.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Øykommunen Hvaler består av 833 øyer, holmer og skjær. Vesterøy er den andre du møter, etter Kjøkøy. Du passerer Hvalerporten og Puttesund bru og kjører deretter ut på kanskje den vakreste strekningen i søndre Oslofjord -like over vannoverflaten, fra holme til holme med langstrakt utsikt - og straks er du ute på Vesterøy som er kjent for sitt, myke frodige landskap, med svingete veier, eiketrær, koller og kløfter. Av en eller annen grunn vokser det mer løvtrær her enn på de andre øyene.

Her finner du Gåsebakke 6A og 6B, 24 minutter med bil fra Fredrikstad sentrum. Dette litt høytliggende boligfeltet har utviklet seg fra 90-tallet og frem til i dag. Det er et barnevennlig og stille sted med pene hus, hager og åpent landskap der enkelte furutrær stikker opp. Vestover ligger Vauerkilen, som er et fint, stille vann med to passasjer ut åpent farvann. Sørover ligger Utgårdskilen, der du kan spise sjømat og leie båtplass. Det er et perfekt å fortøye båten i så rolig sjø, for deretter å sette fart ut i villere farvann når du skal på utflukt i Norges vakreste skjærgård. Det er utallige steder å besøke, og du kan like gjerne dra til Koster etter Søsterøyene som inn til Fredrikstad sentrum og elvepromenaden.

Å bo som fastboende her er enkelt og praktisk. 4,8 km unna finner du en klynge med tre søndagsåpne dagligvarebutikker, bensinstasjon, ladestasjon, apotek og en restaurant. Fra boligen er det kort vei for skolebarn til busstoppet som tar dem til Asmaløy barne- og ungdomsskole 9,7 km unna. Hauge barnehage ligger 1,5 km unna.

Nærområde:
I Haugekrysset finner du interiør- og klesbutikken "På

låven", og på den gamle skolen er det etablert et aktivitetshus hvor det blant annet er yoga og utendørs finner man en ballbinge.

Nærbutikkene ligger i Ødegården, hvor du finner Kiwi, Rema 1000 og Extra, i tillegg til en blomsterbutikk, tannlege, apotek, bensinstasjon, Øykroa, bakeriutsalg, Pizzaekspressen, Thaimat, Bademiljø og frisør. Dette gjør det enkelt å dekke alle daglige behov innen kort avstand.

For rekreasjon og sport er det mange fine turløyper i området, og det er en kort rusletur ned til stranda i Båsvika ved Vauerkilen, hvor vannet blir varmere enn utenfor kilen. Det er også kort vei til de populære badestrendene Guttormsvauen og Kuvauen.

Bebyggelse
Frittliggende enebolig og frittliggende dobbelgarasje med egen boenhet i 2. etasje.

Offentlig kommunikasjon
Skolebussen og rutebuss går fra veikrysset Gåsebakke/ som er ca. x meter fra eiendommen.

Skoler og barnehager
Hauge barnehage ligger i kort gangavstand fra boligen. Hauge barnehage er en av tre kommunale barnehager i Hvaler kommune, som jobber sammen for at hvert eneste barn skal få en best mulig barnehagehverdag. Nærmiljøet til Hauge barnehage og de flotte områdene på Vesterøy og på Hvaler, gir muligheter for mange varierte opplevelser. Barnehagen er opptatt av lek, vennskap og å utforske sammen. Utvikling og læring skjer i samspill mellom barnas interesser, de voksnes innspill og inspirasjon fra omgivelsene. Hauge barnehage har to avdelinger.
Asmaløy/Rød: Hvaler barne- og ungdomsskole.
Hvaler barne- og ungdomsskole ble etablert i 2021, etter at vi Floren barneskole og Åttekanten barneskole og Hvaler ungdomsskole ble slått sammen. Skolen har et nytt barneskolebygg i tilknytning til ungdomsskolebygget på Asmaløy. Skolen er Hvalers eneste skole med rundt 430 elever fra 1. til 10. trinn og ca. 80 ansatt.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommens hovedhus datert 12.03.2009.
Det foreligger ferdigattest for eiendommens tilbygg datert 19.09.2025.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.

Adkomst via privat vei. Felles vei opp til området forbi Gåsebakken Borettslag og opp til selgers hus med naboer som også benytter denne veien. Den er asfaltert.

Regulerings- og arealplaner
KOMMUNEPLANER
Kommuneplan 2019-2031
Formål/ hensynssone: 1001- bebyggelse og anlegg
Godkjent/ vedtatt: 20.06.2019

REGULERINGSPLANER
24 Gåsebakke
Formål/ henynssone: 110 Boliger
Godkjent/ vedtatt: 29.11.1989

80 G/S veg/ fortau langs fv 472- Neset-Utgårdskilen
Formål/ hensynssone: 110- boliger
Godkjent/ vedtatt: 20.02.2007

Boplikt
Det er boplikt på eiendommen.

Hvaler kommune har vedtatt forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Dette medfører at det er boplikt på eiendommen.

Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som bekrefter at boligen vil bli benyttet som helårsbolig.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3110/47/268:
04.07.1963 - Dokumentnr: 303208 - Urådighet
ET NÆRMERE BESTEMT AREAL AV D. E. KAN IKKE BEBYGGES, SELGES,
BORTFESTES E. L. I FLG. SERVITUTTAVTALE MED OSLOFJORDENS
FRILUFTSRÅD
Overført fra: Knr:3110 Gnr:47 Bnr:180
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
PLIKT TIL Å DISPONERE OMRÅDET SOM FRILUFTSAREAL FOR
ALMENHETEN

24.01.1979 - Dokumentnr: 300488 - Fredningsvedtak om sjøfuglreservat i Ilemyr naturreservat

Overført fra: Knr:3110 Gnr:47 Bnr:180
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2026 - Dokumentnr: 268010 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

20.01.1995 - Dokumentnr: 605 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3110 Gnr:47 Bnr:180
Areal ca 2100 m2

15.09.1995 - Dokumentnr: 9248 - Målebrev
AREAL: 2050,6 M2

15.09.1998 - Dokumentnr: 9262 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 214656 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0111 Gnr:47 Bnr:268

01.01.2024 - Dokumentnr: 794883 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3011 Gnr:47 Bnr:268

28.03.1995 - Dokumentnr: 2906 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:47 Bnr:249

28.03.1995 - Dokumentnr: 2907 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:47 Bnr:252

27.07.2001 - Dokumentnr: 9076 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:47 Bnr:3
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:47 Bnr:335
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:47 Bnr:336
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:47 Bnr:337
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:47 Bnr:338
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:47 Bnr:339
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:47 Bnr:340
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:47 Bnr:341
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:47 Bnr:342
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:47 Bnr:343
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:47 Bnr:344
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:47 Bnr:345
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:47 Bnr:346
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:47 Bnr:347
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:47 Bnr:348
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:47 Bnr:349
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:47 Bnr:350
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:47 Bnr:351
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:47 Bnr:352
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:47 Bnr:353
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:47 Bnr:354
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:47 Bnr:355
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:47 Bnr:356
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:47 Bnr:357
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:47 Bnr:358
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:47 Bnr:359
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:47 Bnr:360
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:47 Bnr:361
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:47 Bnr:362
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:47 Bnr:363
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:47 Bnr:364
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:49 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:49 Bnr:488
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:49 Bnr:520
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke

gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til

enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg
Det er per 05.03.2026 ikke kjente offentligrettslige pålegg.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 69 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke - 3 stk. a 290,- kr. 870,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - 2 visninger er gratis kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg boligstyling kr. 6 500,-
Utlegg fotograf*** kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. *** kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 171 470,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 31. mars 2026

Megler
Line Pettersen, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99616891

Meglerforetaket
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Storgata 22
1607 FREDRIKSTAD
Juridisk navn: Fredrikstad Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927652633

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Gåsebakke 6A

Nabolaget Hauge/Utgård - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Hvaler barne- og ungdomsskole ...	**10 min**
374 elever, 24 klasser	9.3 km
Hans Nielsen Hauge vgs	**22 min**
WANG Toppidrett Fredrikstad	**22 min**
180 elever, 6 klasser	19.3 km

Offentlig transport

Gåsebekk	**2 min**
Linje 172	0.2 km
Fredrikstad stasjon	**22 min**
Linje RE20, RX20	18.7 km

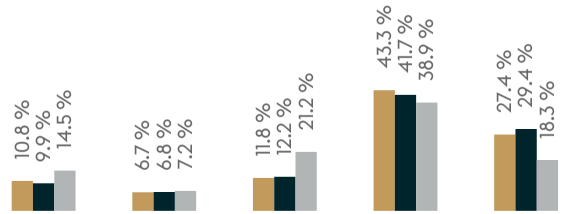
Barnehager

Hauge barnehage (1-5 år)	**16 min**
29 barn	1.5 km
Asmaløy barnehage (1-5 år)	**10 min**
48 barn	9.3 km
Huser gårdsbarnehage (0-5 år)	**12 min**
43 barn	11.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Hvaler	**6 min**
Kiwi Vesterøy	**6 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hauge/Utgård	932	437
Hvaler kommune	4 741	2 364
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Samkjøring

Sport

Åttekanten	18 min
Laenga gressbane - Papperøy	6 min
SATS Fredrikstad	19 min
SKY Fitness Fredrikstad	22 min

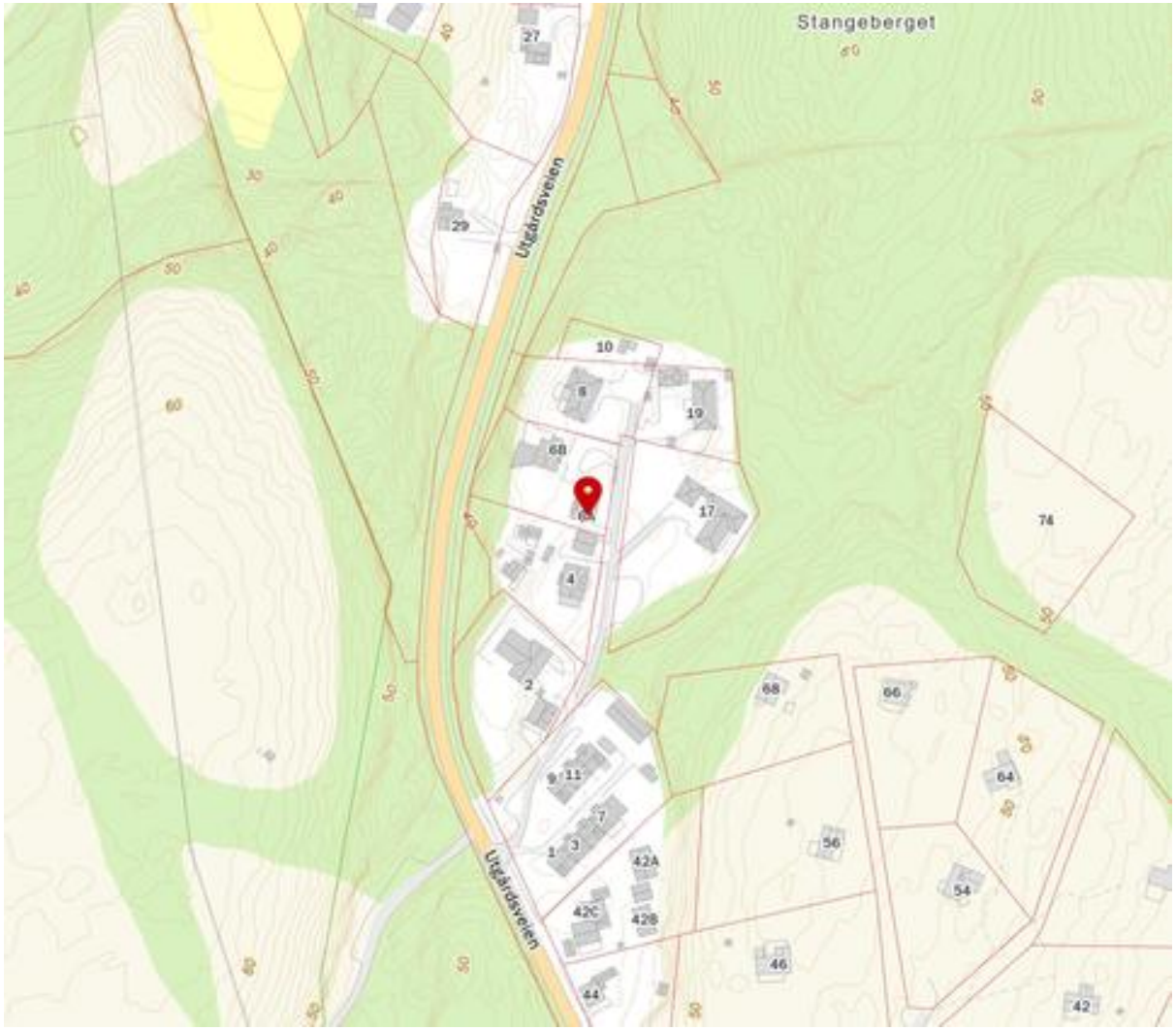
«Vakkert, koselig, avslappende, nært havet, mye sol, gode naboer, trivelige handelssteder. Hva mer kan du ønske»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Gåsebakke 6A og B
1684 Vesterøy

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
10	TG 1	Ingen vesentlige avvik
13	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 31/03/2026

Navestadveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
marcus@bolavi.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:47, Bnr: 268
Hjemmelshaver:	Helen Tognetti Øyri & Andres Grøtterud
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	Eiet tomt 1988 m²
Konsesjonsplikt:	Ja
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Gåsebakke , G/S veg/fortau langs fv 472- Neset -Utgårdskilen
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	2000, tilbygget i 2022

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:		16.03.2026
Forutsetninger:		Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen.
Oppdragsgiver:		Helen Tognetti Øyri
Tilstede under befaringen:		Helen Tognetti Øyri & Andres Grøtterud
Fuktmåler benyttet:		Protimeter

OM TOMTEN:

Boligen står oppført på fjell og tomten er dels skrående. Tomten er opparbeidet med steinbelagt gang- og parkeringsareal og trapper.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnforhold bestående av fjell. Boligen står oppført på ringmur av leca som er fundamentert på fjell med støpt betongsåle mot grunn. Tilbygg er oppført på pilarer som er fundamentert på fjell med etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering er naturlig bestående av fjell og noe knotteplast, takvann er ledet mot terreng.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående malt trepanel med varierende alder. I hovedsak fra år 2000 unntatt tilbygg som ble oppført i 2024. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer, hev- og skyvedør, balkongdører og ytterdør med 2-lags glass med malte karmer og alukledning på utside. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres varierende alder fra 2000, 2022 og 2026.

Saltakkonstruksjon oppført med prefabrikkerte takstoler i tre. Nyere pultakkonstruksjon over tilbygg. Takets oppbygning over boligen med undertak av sutaksplater, opplekting og takstein av betong. Tak over tilbygg med ukjent oppbygning, utvendig tekket med sveiset papp. Nedløp, renner og beslag i plastbelagt stål. Halvparten av loftet over boligen er innredet, fullisolert og benyttet som lagring. Den andre delen er kaldtloft. Bak bod i 2.etasjer er det kneloft hele veien. Ventilering via lufteventiler i gavlvegg og luftespalter i gesims- og takutstikk.

Boligen har terrasser oppført i trekonstruksjon, fundamentert på søyler direkte mot fjell. Tilfarere i trekonstruksjon med terrassebord på overside og rekkverk i liggende og kryssformat som er malt.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig med halvannen etasje og garasje med egen boenhet, oppført i 2000 og tilbygget i 2022. Boligen fremstår i hovedsak med standard fra byggeår, unntatt tilbygg. Det er også utført mindre overflateoppussing innvendig, samt 2 vinduer i 2.etasje er nylig skiftet ut.

Våtrom er fra byggeår og har passert forventet brukstid. Oppgradering for å tilfredsstille dagens krav og videre bruk må påregnes på sikt. Kjøkkenet er fra byggeår og fremstår funksjonelt med normal aldersrelatert slitasje. Ved eventuell oppgradering av våtrom eller andre rom med vanninstallasjoner må det påregnes utskiftning av deler av tekniske installasjoner som rør og elektrisk anlegg. Utvendige bygningsdeler og vinduer er i hovedsak fra byggeår, med unntak av tilbygg oppført i 2022. Videre vedlikehold og gradvise utskiftninger må forventes i takt med bygningsdelenes alder og bruk

For å få en helhetsoppfatning av boligen, oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som gjennomført av undertegnede.

©mstr.no

ANNET:

OPPVARMING:
-1.etg: Vannbåren varme i alle rom, unntatt tilbygg som har elektriske varmekabler (ikke verksted). Luft til luft varmepumpe og peis/ildsted
-2.etg: Panelovner

PARKERING:
-Rikelig med plass i gårdsplass, samt biloppstillingsplass til 2 biler i garasje

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:

-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-PropCloud.no
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

Avhendingsloven sier:
§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.
-Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Informasjon om dokumentasjon- og håndverkertjenester:
-Ved utarbeidelse av tilstandsrapport skal dokumentasjon på bruk av håndverkertjenester og utførte arbeider fremlegges. Dette omfatter alle oppgraderinger, reparasjoner og vedlikeholdsarbeider som er utført på eiendommen. Dokumentasjonen bør inkludere kvitteringer eller fakturaer som viser hva som er gjort og av hvem, samt bekreftelser fra utførende håndverkere på kompetanse og at arbeidet er utført i henhold til gjeldende standarder. Fotodokumentasjon som viser arbeidets omfang før, under og etter utførelsen, særlig for skjulte installasjoner, bør også vedlegges. Denne dokumentasjonen er nødvendig ved fastsettelse av tilstandsgrader på enkelte bygningsdeler og for å kunne vurdere arbeidets kvalitet og fagmessige utførelse.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1.ETG
Vegger: Trepanel, slettmalt på vaskerom og fliser på bad
Tak: Trepanel
Gulv: Parkett, fliser i gang, bad, vaskerom og på stue-kjøkken

2.ETG
Vegger: Trepanel
Tak: Trepanel
Gulv: Tregulv

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etasje viser ingen unormale høydeforskjeller
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 5mm på strekker under 2 meter og opptil 10mm over lengre strekker der måling kunne utføres
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg til garasje viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 20mm over lengre strekker der måling kunne utføres
-Det er registrert høydeforskjeller i gulvene på 2.etasje til garasje som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater

GULV:
-Det registreres hulrom under enkelte fliser i gangen uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger

VEGG/HIMLING:
-Det er registrert normal alder- og bruksslitasje på innvendige overflater. Slitasjen vurderes som normal og forventet ut fra byggets alder og ordinær bruk, og anses ikke å påvirke overflatenes funksjon
-Eventuelle merker, skjolder eller skruehull etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg av bolig

ANNET:
-Separat wc-rom i tilbygg med vegghengt toalett og enkel servant

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

-Fredrikstad Snekkerservice har bygget tilbygget og ny terrasse på sørsiden. Skjærgård rørlegger har installert toalettrom i tilbygget. Dette arbeidet ble utført i 2022. AL Elektriske gjorde alt det elektriske arbeidet og vi satte inn nye downlights i den eldre delen av huset
-Service på ventilasjonsanlegget i 2022
-Byttet kolbe til vannbåren varme for noen år siden. Hatt nylig hatt service på den

Annet:
-Vi har hatt maur som kommer inn via list på badet. Dette skal utbedres. Vi har en del fluer om sommeren og dette skyldes mest sannsynlig at nabo har duer og vi er i dialog med han om fjerning av ekskrementer

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Bolig 1.etg	143			106
Bolig 2.etg	60			
SUM BYGNING	203			106
SUM BRA	203			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje 1.etg	47			
Garasje 2.etg	36			6
SUM BYGNING	83			6
SUM BRA	83			

©mstr.no

BRA-i:

Bolig 1.etasje:
-Entre/hall, vaskerom, bad, stue, kjøkken, gang, kontor/soverom, wc-rom og verksted

Bolig 2.etasje:
-Gang, bod og fire soverom

Garasje 1.etg:
-Gang, bod og garasjeplasser

Garasje 2.etg:
-Gang, kjøkken, bad, soverom og vaskerom/bod

BRA-e:

Bolig 1.etasje:
-Ingen

Bolig 2.etasje:
-Ingen

Garasje 1.etg:
-Ingen

Garasje 2.etg:
-Ingen

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er 2,38 meter. I tilbygg er høyden varierende, fra 2,87 - 3,27 meter
-Takhøyden i 2.etasje er varierende da det er skråtak, fra 1,12 - 2,38 meter
-Takhøyden i 1.etasje til garasje er 2,18 meter
-Takhøyden i 2.etasje til garasje er varierende da det er skråtak, fra 0,75 - 2,44 meter

MÅLING:
-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger
-Areal av terrasse kan være noe unøyaktig grunnet utformingen

---

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

GARASJE / UTHUS:

Garasje med innredet utleiedel i 2.etasje.

Byggemåte:
-Støpt betongsåle med ringmur av leca som er pusset utvendig. Yttervegger oppført i bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med malt trepanel. Vinduer med 2-lags glass og malte karmer fra byggeår. Saltakkonstruksjon oppført med sperrer i tre, utvendig tekket med takstein av betong

Innhold:
-1.etasje: Garasjedel med biloppstillingsplass til 2 biler bod og trappegang til 2.etasje. Innlagt strøm med automatiske garasjeporter
-2.etasje: Egen boenhet med gang, stue, kjøkken, soverom og bod/vaskerom

Oppvarming:
-varmekabler på bad og panelovner

Merknader:
-Dels fukt- og råteskader i belistning rundt garasjeporter. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes
-Fuktskader rundt karm på takvindu. Takvindu er modent for utskiftning

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

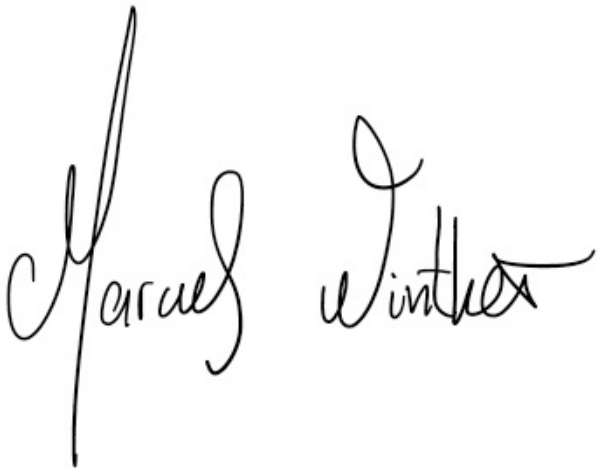
UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

31/03/2026



Marcus Winther

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Grunnforhold bestående av fjell. Boligen står oppført på ringmur av leca som er fundamentert på fjell med støpt betongsåle mot grunn. Tilbygg er oppført på pilarer som er fundamentert på fjell med etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering er naturlig bestående av fjell og noe knotteplast, takvann er ledet mot terreng.

Merknader:

-Knotteplast er ikke tilstrekkelig klemt med topplist. Manglende topplist kan medføre at vann trenger inn mellom plasten og grunnmuren, noe som igjen kan gi økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å montere topplist for å sikre korrekt funksjon

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Boligen står oppført på fjell og tomten er dels skrående. Tomten er opparbeidet med steinbelagt gang- og parkeringsareal og trapper.

Merknader:

-Relativt flatt terreng enkelte steder med manglende anbefalt helning. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur for å unngå unødvendig fuktbelastninger mot grunnmur. Tilstrekkelig bortledning av overvann/regnvann vil kunne i dette tilfellet vil kunne være utfordrende å få til, grunnet boligens plassering og tomtens utforming

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående malt trepanel med varierende alder. I hovedsak fra år 2000 unntatt tilbygg som ble oppført i 2024. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

-Kledningen bemerkes i god stand på befaringsdagen, periodisk vedlikeholdt av nåværende eiere. Det opplyses om at trekledningen ble sist malt i 2024 og 2026

©mstr.no

Merknader:

-Vannbrett-/vindusbeslag mangler oppkant. Uten oppkant kan regnvann lettere trenge inn bak beslag og mot tilstøtende konstruksjon, noe som over tid kan medføre økt fuktbelastning og risiko for skader i omramming og vegg. Det anbefales å etablere beslag med korrekt oppkant for å sikre bedre avrenning og redusere risiko for fuktinntrengning

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer, hev- og skyvedør, balkongdører og ytterdør med 2-lags glass med malte karmer og alukledning på utside. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres varierende alder fra 2000, 2022 og 2026.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:

-Vannbrett-/vindusbeslag mangler oppkant. Uten oppkant kan regnvann lettere trenge inn bak beslag og mot tilstøtende konstruksjon, noe som over tid kan medføre økt fuktbelastning og risiko for skader i omramming og vegg. Det anbefales å etablere beslag med korrekt oppkant for å sikre bedre avrenning og redusere risiko for fuktinntrengning

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Saltakkonstruksjon oppført med prefabrikkerte takstoler i tre, utvendig tekket med takstein av betong. Nyere pultakkonstruksjon over tilbygg som er tekket med sveiset papp.

-Konstruksjonen over boligen er kontrollert fra innside via loft og fra utside via bakkenivå. Konstruksjon over tilbygg er lukket og ikke mulig å inspisere innvendig
-Konstruksjoner fremstår stabile og normale på befaringsdagen, luftespalter i gesims- og takutstikk indikerer normal utførelse for lufting iht byggemåte

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2000 / 2024

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takets oppbygning over boligen med undertak av sutaksplater, opplekting og takstein av betong. Tak over tilbygg med ukjent oppbygning, utvendig tekket med sveiset papp. Nedløp, renner og beslag i plastbelagt stål.

-Taktekkingen og tilhørende deler fremstår med normal slitasje iht alder og klimapåkjenninger. Videre normalt vedlikehold må kunne forventes

©mstr.no

Merknader:

-Det er registrert mindre værslitasje/mosedannelser på deler av taktekkingen (mønet og over tv-stue) til boligen. Mose bør fjernes, da den binder fukt over tid og svekker tekkingen. I kaldere årstid kan mose også øke risikoen for oppsprekking av takstein
-Toppbord på vindskier over inngangsparti (venstre side) har løsnet noe og bør festes bedre
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Halvparten av loftet over boligen er innredet, fullisolert og benyttet som lagring. Den andre delen er kaldtloft. Bak bod i 2.etasjer er det kneloft hele veien. Ventilering via lufteventiler i gavlvegg og luftespalter i gesims- og takutstikk.

-Loft fremstår tørt og fint på befaringsdagen

Merknader:

-Eldre fuktskjolder på deler av gulv rundt skorstein. Selger opplyser om at det kom mindre vanninntreng fra skorstein. Skorstein må jevnlig impregneres da den er oppført med forblendet murstein over taket

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Boligen har terrasser oppført i trekonstruksjon, fundamentert på søyler direkte mot fjell. Tilfarere i trekonstruksjon med terrassebord på overside og rekkverk i liggende og kryssformat som er malt.

-Selger opplyser om at terrasser ble sist beiset/behandlet våren 2025 og har blitt periodisk vedlikeholdt

Merknader:

-Rekkverkshøyde på større terrasse måles til ca 0,9 meter og er lavere enn dagens krav, men var i samsvar med forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Den lave høyden innebærer økt risiko for fallulykker. Rekkverk er ikke utformet i henhold til forskriftskrav. Det skal være utformet slik at barn ikke kan sette seg fast, klatre opp eller falle ned. Avstanden mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstanden mellom eventuelle horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etg

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

©mstr.no

Det opplyses om at badet er fra byggeår (2000).

Fliser på vegger og trepanel i taket. Badet har servant, innredning med skuffer og speilskap, gulvmontert toalett og dusjnisje med glassdører. Avtrekksventil i tak og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

-Det er registrert mindre drypp fra blandebatteri på bad. Årsaken kan være slitte pakninger, etterstramming av koblinger eller alder på utstyret. Det anbefales videre undersøkelse og utbedring av rørlegger

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles ledende fall fra vegger og dør mot dusj. Fall rundt sluk er ok og høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er ca 2,5 cm

Merknader:

-Ingen oppkant ved dør da gulvet er gjennomgående mot gangen. Oppkanten er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet. Anbefalt tiltak vil være å montere terskel med oppkant slik at lekkasjevann ikke renner ut av rommet
-Det registreres hulrom under flere fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2000

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Tettesjikt er ukjent, våtrommet er oppført før krav til dokumentasjon og uavhengig kontroll.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(gang, bak dusj) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

Merknader:

-Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

7.2 Vaskerom 1.etg

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det opplyses om at vaskerommet er fra byggeår (2000).

Tapetserte vegger og trepanel i taket. Vaskerommet har benkeplate med opplegg for vaskemaskin, dusjarmatur på vegg, varmtvannsbereder, fordelersystem til gulvvarme og sikringsskap. Avtrekksventil i tak og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk

Merknader:

-Overflater og utstyr bærer preg av alder og normal slitasje. Det er dels sår og merker i benkeplate, krøllet tapet på innvendige hjørner og eldre hull etter innfesting.
-Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte fuktbelastning mot tapet innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i veggkonstruksjonen. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under innredning nærmest dør.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles tilnærmet flatt gulv med noe svakt ledefall mot sluk

©mstr.no

Merknader:

-Ingen oppkant ved dør da gulvet er gjennomgående mot gangen. Oppkanten er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet. Anbefalt tiltak vil være å montere terskel med oppkant slik at lekkasjevann ikke renner ut av rommet
-Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25mm over ferdig gulv ved røropplegg. Vann som søles på gulvet kan trenge ned mellom røret og flisene/betongen og føre til skader mot bakenforliggende konstruksjoner. Det anbefales at gjennomføringer forsegles

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2000

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt under fliser er ukjent, våtrommet er oppført før krav til dokumentasjon og uavhengig kontroll.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(gang) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

Merknader:

-Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

7.3 Bad garasje 2.etg

TG 2 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra slutten av 1990-tallet.

Respatex plater å vegger og tak-ess i taket. Badet har servantinnredning med skap og speil, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Mekanisk avtrekk i yttervegg.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette
-Avtrekksventil viser ingen tegn til funksjon på befaringsdagen. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima
-Innredning har svelleskader, som er indikasjon på at luftutveksling kan være mangelfull hvor fuktighet blir liggende på materiale, innredning står utsatt for vannsprut fra vanninstallasjon eller vanndrypp fra vanninstallasjon
-Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing og fuktbelastning mot veggplater innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i veggkonstruksjonen. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover

TG 3 7.3.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er påvist knirk i gulvet.

Belegg på gulv med oppbrett mot vegger og dørterskel, sluk under kabinett.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

Merknader:

-Fall på gulv er manglende og det måles motfall mot dør og det er fare for større vannsamlinger og tilstøtende bygningsdeler vil være utsatt dersom en lekkasje oppstår på gulv
-Fall rundt sluk i dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall rundt sluk vil ikke bruksvann ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet
-Det er registrert stedvis knirk i undergulvet. Dette kan skyldes at underlaget har beveget seg eller mistet feste. Knirk kan over tid medføre økt risiko for at gulvbelegg løsner eller sprekker over tid
-TG-3 settet på bakgrunn av overnevnte punkter, gulvet med tilhørende deler er modent for rehabilitering for normalt og videre fremtidig bruk

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt av våtromsplater på vegger og belegg på gulv.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(soverom, bak dusj) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Plastsluk under kabinett, belegg påvist intakt og tilstrekkelig klemt i sluk

Merknader:

-Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing og fuktbelastning mot veggplater og belegg innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i veggkonstruksjonen. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover. Punktet må sees i sammenheng med pkt 7.3.2

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etg

TG 1 8.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra 2000

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra byggeår og er fra IKEA.

Malt trepanel på vegger og trepanel i tak, flislagt gulv med gulvvarme. Kjøkkenet har over og underskap, benkeplate i heltre med nedfelt vask i stål og platetopp. Integrert micro, oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

-Det er ikke montert komfyrvakt eller automatisk lekkasjesikring. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales alltid å ettermontere

8.2 Kjøkken garasje 2.etg

TG 2 8.2 Kjøkken garasje 2.etg

Vanninstallasjonen er fra Slutten av 1990-tallet

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Type kjøkken er ukjent.

Tapetserte vegger, trepanel i tak og parkett på gulvet. Kjøkkenet har underskap og laminert benkeplate med nedfelt vask. Frittstående komfyr og kjøleskap, mekanisk ventilator med avtrekk mot det fri.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men har behov for oppgradering/moderniseringer. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2000
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på bad, avløp og sluker i plast. Nyere rørsystem i tilbygg (wc). Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige installasjoner
-Stoppekran og vannmåler til bolig er lokalisert på vaskerom
-Stoppekran til garasje bak innredning/vegg i bod
-Under tilbygg er det bygget inn kasse for rørsystemet til wc-rommet. Denne er også utstyrt med pumpestasjon med kværn som pumper spillvann ut, samt lekkasjesikring

---

Merknader:

-Vegghengt toalett på wc-rom har ingen drenering for synliggjøring av lekkasje. Dokumentasjon for hvordan denne er bygget inn er heller ikke fremlagt. Toalettet ble installert etter krav til synliggjøring av lekkasje
-Drenering fra rørskap på bad kan ikke lokaliseres. Manglende drenering innebærer at en eventuell lekkasje fra rørsystemet ikke vil ledes via dreneringsrør og videre ut på rom med sluk
-Dels korrosjonsdannelser på kobberrør på anlegg til garasje, større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer over tid og bør holdes ved jevnlig tilsyn
-Anlegget er i hovedsak fra byggeår. Med ingen synlig tegn til funksjonssvekkelse. Eldre anlegg som nærmer 25 år kan være en risikokonstruksjon og oppgraderinger/utskiftninger kan ikke utelukkes ved oppussing av rom med vanninstallasjoner

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2000
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

---

200 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert på vaskerom. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom med sluk. Garasjen har varmtvannsbereder plassert i rom under trapp. Tilkoblet stikkontakt og plassert i rom uten sluk.

-En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år

---

Merknader:

-Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter
-Normal bruks- og levetid er forbigått. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Utskiftning må forventes
-Bereder i garasje mangler lekkasjesikring. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring må etableres

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 10.3 Vannbåren varme

Rørene er synlige og tilgjengelige.
Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.
Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.
Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Vannbåren varme-anlegget forsyner boligen med varme via gulvvarme i 1.etasje. Anlegget er fra byggeår.

-Det ble ikke observert forhold på gulver i rom med vannbåren varme som indikerer problemer med innebyggede rør
-Det ble ikke observert tegn til lekkasjer i teknisk skap eller problemer med reguleringsventiler

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2000

Boligen er utstyrt med el-kjele, anlegget er plassert på vaskerom i 1.etasje. Anlegget forsyner boligen med varmt tappevann og oppvarming via gulvvarme.

-Selger opplyser om at det ble gjennomført service på anlegget i 2025 og at det ble skiftet kolbe

Boligen har også luft til luft varmepumpe fra 2023, av type Mitsubishi som er plassert i stue i 1.etasje.

-Selger opplyser om at det ble gjennomført service i 2024 og det foreligger dokumentasjon

Merknader:

-Levetid for anlegget er passert. Det gjøres oppmerksom på at at eldre anlegg kan oppleve redusert effekt, ofte på grunn av behov for rensing, utskifting av sirkulasjonspumpe eller behov for bytte av termostater. Det anbefales å ha årlig vedlikeholdsservice for å sikre stabil drift og lengre levetid. Forventet levetid for selve varmekilden er ca 20 år

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer/yttervegger, mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken. Mekanisk anlegg er plassert på loft.

-Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen
-Det opplyses om at det ble utført service på anlegget i 2022

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2000

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Boligen har 2 sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom og i tilbygg. Anlegget er i hovedsak skjult. Hovedsak med totalt 19 kurser inkludert hovedsbryter, skap i tilbygg med 7 kurser inkludert hovedbryter. Garasjen har sikringsskap i skap i 1.etasje, med totalt 11 kurser inkludert hovedbryter.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for arbeider utført på anlegget under deres eie, vedlagt i boligens boligmappe. Arbeider er utført av AL Elektriske AS

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Det er sendt forespørsel til det lokale el-tilsynet for siste kontroll gjennomført på anlegget, men svar er ikke mottatt enda. Rapporten kan oppdateres så fort svar foreligger hos oss

---

Merknader:

-Det er registrert løse elektriske ledninger med sukkerbiter i området der stoppekranen til garasjen er plassert. Dette kan innebære en risiko dersom det oppstår lekkasje fra rørsystemet, da fukt og elektriske installasjoner kan gi uheldige forhold. Det anbefales å få installasjonen kontrollert og eventuelt utbedret av fagkyndig personell
-Det er ikke fremvist komplette samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men anlegget er installert i 2000

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger originale tegninger for boligen, datert 24.06.1999. Fremlagte tegninger for 2.etasje samsvarer ikke helt med disse, se under:
-På originale tegninger var det opprinnelig tegnet inn bad. Dette rommet er i dag innredet som soverom (rom nærmest/bak trapp)
-Det foreligger byggemeldte tegninger for 1.etasje i forbindelse med påbygg som samsvarer med dagens bruk, datert 04.02.2021
-Det foreligger byggemeldte tegninger for garasje, datert 29.06.1995. Disse samsvarer med dagens bruk
-Innvendig trapp ikke iht dagens forskrift, det er ikke håndrekke på begge sider av trappeløp
-Rekkverkshøyde måles til 0,9 meter og er for lav iht dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Rekkverk er også utformet i kryssformat, slike åpninger kan medføre økt risiko for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom rekkverket. Utbedring bør vurderes for å redusere risikoen
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen
-Eldre vinduer på soverom i 2.etasje mot nord er ikke godkjent som rømningsvinduer, bredde må minimum være 0,5 meter

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for Nybygg - bolig, datert 12.03.2009
-Det foreligger ferdigattest for tilbygg til bolig, datert 17.09.2025

BRANN OG SIKKERHET:
-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år
-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:
-I følge Hvaler kommune er det ikke registrert fyringsanlegg for oppvarming, derfor ingen opplysninger hos oss. Det antas at dette gjelder boenhet over garasje, det er ikke mottatt noe informasjon om siste feiing eller tilsyn på ildsted til boligen

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Knotteplast er ikke tilstrekkelig klemt med topplist. Manglende topplist kan medføre at vann trenger inn mellom plasten og grunnmuren, noe som igjen kan gi økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å montere topplist for å sikre korrekt funksjon
1.3	Terrengforhold
	-Relativt flatt terreng enkelte steder med manglende anbefalt helning. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur for å unngå unødvendig fuktbelastninger mot grunnmur. Tilstrekkelig bortledning av overvann/regnvann vil kunne i dette tilfellet vil kunne være utfordrende å få til, grunnet boligens plassering og tomtens utforming
7.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	-Ingen oppkant ved dør da gulvet er gjennomgående mot gangen. Oppkanten er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet. Anbefalt tiltak vil være å montere terskel med oppkant slik at lekkasjevann ikke renner ut av rommet -Det registreres hulrom under flere fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
7.1.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet
7.2.1	Vaskerom 1.etg Overflate vegger og himling
	-Overflater og utstyr bærer preg av alder og normal slitasje. Det er dels sår og merker i benkeplate, krøllet tapet på innvendige hjørner og eldre hull etter innfesting. -Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte fuktbelastning mot tapet innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i veggkonstruksjonen. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover
7.2.2	Vaskerom 1.etg Overflate gulv
	-Ingen oppkant ved dør da gulvet er gjennomgående mot gangen. Oppkanten er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet. Anbefalt tiltak vil være å montere terskel med oppkant slik at lekkasjevann ikke renner ut av rommet -Manglende synlig tettesjikt/membran på minimum 25mm over ferdig gulv ved røropplegg. Vann som søles på gulvet kan trenge ned mellom røret og flisene/betongen og føre til skader mot bakenforliggende konstruksjoner. Det anbefales at gjennomføringer forsegles
7.2.3	Vaskerom 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet
7.3.1	Bad garasje 2.etg Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette -Avtrekksventil viser ingen tegn til funksjon på befaringsdagen. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima -Innredning har svelleskader, som er indikasjon på at luftutveksling kan være mangelfull hvor fuktighet blir liggende på materiale, innredning står utsatt for vannsprut fra vanninstallasjon eller vanndrypp fra vanninstallasjon -Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing og fuktbelastning mot veggplater innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i veggkonstruksjonen. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover
7.3.3	Bad garasje 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing og fuktbelastning mot veggplater og belegg innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i veggkonstruksjonen. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover. Punktet må sees i sammenheng med pkt 7.3.2
8.2	Kjøkken garasje 2.etg Kjøkken garasje 2.etg
	-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men har behov for oppgradering/moderniseringer. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Vegghengt toalett på wc-rom har ingen drenering for synliggjøring av lekkasje. Dokumentasjon for hvordan denne er bygget inn er heller ikke fremlagt. Toalettet ble installert etter krav til synliggjøring av lekkasje -Drenering fra rørskap på bad kan ikke lokaliseres. Manglende drenering innebærer at en eventuell lekkasje fra rørsystemet ikke vil ledes via dreneringsrør og videre ut på rom med sluk -Dels korrosjonsdannelser på kobberrør på anlegg til garasje, større korrosjon kan føre til sprekker og store groper, noe som naturlig nok kan føre til brudd i metaller og strukturer over tid og bør holdes ved jevnlig tilsyn -Anlegget er i hovedsak fra byggeår. Med ingen synlig tegn til funksjonssvekkelse. Eldre anlegg som nærmer 25 år kan være en risikokonstruksjon og oppgraderinger/utskiftninger kan ikke utelukkes ved oppussing av rom med vanninstallasjoner
10.2	Varmtvannsbereder
	-Normal bruks- og levetid er forbigått. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Utskiftning må forventes -Bereder i garasje mangler lekkasjesikring. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring må etableres
10.4	Varmesentraler
	-Levetid for anlegget er passert. Det gjøres oppmerksom på at at eldre anlegg kan oppleve redusert effekt, ofte på grunn av behov for rensing, utskifting av sirkulasjonspumpe eller behov for bytte av termostater. Det anbefales å ha årlig vedlikeholdsservice for å sikre stabil drift og lengre levetid. Forventet levetid for selve varmekilden er ca 20 år

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.3.2	Bad garasje 2.etg Overflate gulv
	-Fall på gulv er manglende og det måles motfall mot dør og det er fare for større vannsamlinger og tilstøtende bygningsdeler vil være utsatt dersom en lekkasje oppstår på gulv -Fall rundt sluk i dusjssone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall rundt sluk vil ikke bruksvann ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet -Det er registrert stedvis knirk i undergulvet. Dette kan skyldes at underlaget har beveget seg eller mistet feste. Knirk kan over tid medføre økt risiko for at gulvbelegg løsner eller sprekker over tid -TG-3 settet på bakgrunn av overnevnte punkter, gulvet med tilhørende deler er modent for rehabilitering for normalt og videre fremtidig bruk
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Helen Birgit Maria Tognetti Øyri	9578-5999-4-1234165	2026-03-31 21:24:21
Andreas Grøtterud	9578-5999-4-1050530	2026-03-31 21:17:49

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
31. mars 2026

Oppdragsnummer
30-0011/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gåsebakke 6A og 6B, 1684 VESTERØY

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Helen Tognetti Øyri, Andreas Grøtterud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2009

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4943413
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Badet er originalt fra byggeår

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fredrikstad Snekkerservice har bygget tilbygget og ny terrasse på sørsiden. Skjærgård rørlegger har installert toalettrom i tilbygget. Tilbygget er tegnet av Tegnespesialisten. Dette arbeidet ble utført i 2022. AL Elektriske gjorde alt det elektriske arbeidet og vi satte inn nye downlights i den eldre delen av huset.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Vi bor oppe på et fjell og har ikke kjeller.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi vet om.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fredrikstad Snekkerservice Skjærgården rørlegger AL elektriske Tilbygg tegnet av Tegnespesialisten

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Hadde service på ventilasjonsanlegget i 2022.

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi kan komme på.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Måling ble utført da vi flyttet inn i 2009. Resultatet viste ingen grunn til tiltak. Har ikke papirer på dette, men tror det går an å få tak i.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi er klar over. Gulvvarme i utleiebolig virker ikke på badet.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi er kjent med. Vi har hatt tilsyn av feier jevnlig gjennom Hvaler kommune.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Vi har ikke kjeller og huset ligger på et fjell.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Noen vinduer av eldre dato fra byggeår er slitte.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi vet om.

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi vet om.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Frost i rør for mange år siden og lekkasje i garasjen. Frost i nye toalett rommet i tilbygget som Skjærgården rørlegger har hatt tilsyn på nylig.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Vi har hatt maur som kommer inn via list på badet om sommeren. Dette er utbedret. Nabo har tidligere hatt håndtering av avfall knyttet til duehold som i perioder har medført noe økt forekomst av fluer på eiendommen sommerstid. Forholdet er tatt opp, og nabo har opplyst at dette nå vil bli håndtert på annen måte. Det har ikke vært opplevd lukt fra forholdet.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: Byttet kolbe til vannbåren varme for noen år siden. Hatt nylig hatt service på den.

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi er kjent med.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Det ble for noen år siden seksjonert og har egen adresse: Gåsebakke 6A

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Fra forrige eier da de solgte.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det skal foreligge hos Hvaler kommune.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Ja

Beskriv: Naboen har duer og vi har vært i dialog og kommet til enighet i forhold til fluer og håndtering av ekskrementer.

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 30-0011/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Andreas Grøtterud	**2026-03-31**	**Helen Birgit Maria Tognetti Øyri**	**2026-03-31**

Identifikasjon

Andreas Grøtterud

Identifikasjon

Helen Birgit Maria Tognetti Øyri

Signicat

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

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3110-47/268/0

Bruksnavn		Beregnet areal	1 988.9
Etablert dato	18.01.1995	Historisk oppgitt areal	2 100.0
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3110	Kommunenavn	HVALER

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
HELEN TOGNETTI ØYRI		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
ANDREAS GRØTTERUD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
AF - Annen forretningstype	21.08.2025	21.08.2025	2014/114	
OA - Oppmålingsforretning/arealoverføring	05.08.2025	21.08.2025	2014/114	
OG - Oppmålingsforretning/grensejustering	05.08.2025	21.08.2025	2014/114	
OG - Oppmålingsforretning/grensejustering	05.08.2025	21.08.2025	2014/114	
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
KF - Kartforretning	07.01.2010	07.01.2010	V-435	
AF - Annen forretningstype	07.01.2010	07.01.2010	V-435	
GJ - Grensejustering	13.09.1998		V-707	
GJ - Grensejustering	13.09.1998		V-707	
DL - Kart- og delingsforretning	18.01.1995			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐		1 988.9	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
15145285	0	111 - Enebolig	FA - Ferdigattest
15145293	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 15145285: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	204.5
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	204.5
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	23.08.1995	19.02.1999
IG - Igangsettingstillatelse	23.09.1999	11.10.1999
FA - Ferdigattest	12.03.2009	15.04.2009
DO - Data fra bygningsendring overført	19.09.2025	19.09.2025

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	204.5	6	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	142.5	0.0	142.5	0.0
H02	0	62.0	0.0	62.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
15145285-1	T - Tilbygg	FA - Ferdigattest	19.09.2025

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	60.5	0.0	60.5	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	01.09.2021	02.09.2021
IG - Igangsettingstillatelse	01.09.2021	02.09.2021
FA - Ferdigattest	17.09.2025	19.09.2025

Bygning 15145293: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	38.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	50.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	88.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	23.08.1995	19.02.1999
IG - Igangsettingstillatelse	01.09.1995	19.02.1999
TB - Tatt i bruk	03.09.1998	19.02.1999

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0201	38.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	50.0	50.0	0.0
H02	1	38.0	0.0	38.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
15145293-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0.0	28.0	28.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	18.09.2003	22.09.2003
IG - Igangsettingstillatelse	18.09.2003	22.09.2003
TB - Tatt i bruk	18.09.2003	22.09.2003

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Gåsebakke	6A		1684 VESTERØY
Gåsebakke	6B		1684 VESTERØY

WI30110100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 47	**Bnr:** 268	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Gåsebakke 6A		
Areal:	1988.9 m² *		
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan 2019-2031 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Formål/Hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg	**Godkjent/vedtatt:** juni 20, 2019
Kommunedelplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Reguleringsplan, navn: 24 Gåsebakke 80 G/S veg/fortau langs fv 472- Neset -Utgårdskilen	**Formål/Hensynssone:** 110 - Boliger 110 - Boliger	**Godkjent/vedtatt:** november 29, 1989 februar 28, 2007
Reguleringsbestemmelser: Reguleringsbestemmelser 24_120.pdf Planbestemmelser_planID80.pdf		

*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.

Hvaler kommune 25.02.2026

Kommuneplan

Hvaler kommune

Adresse: Gåsebakke 6A, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 47/268/0/0

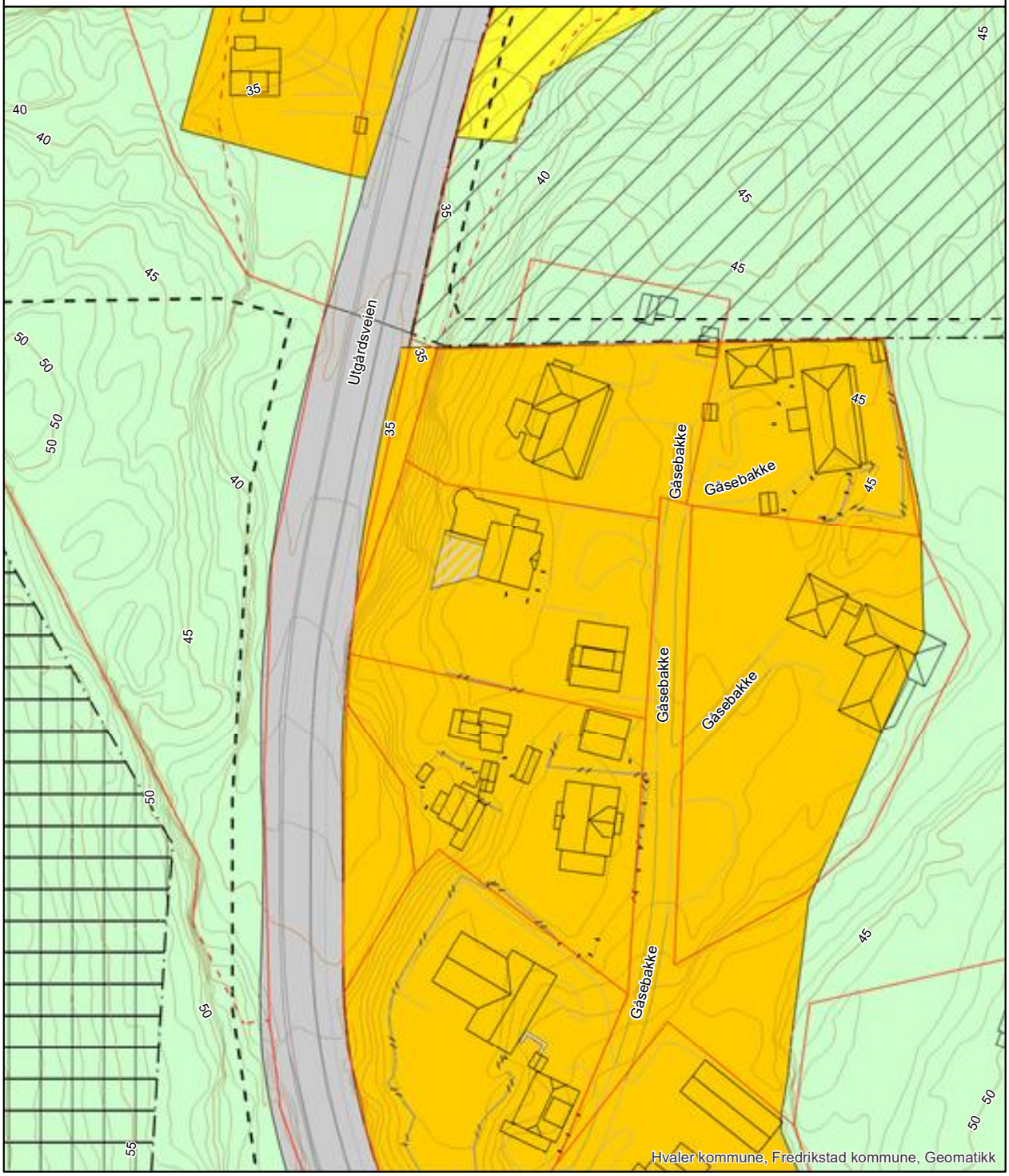
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-24

N

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.



Reguleringsplan

Hvaler kommune

Adresse: Gåsebakke 6A, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 47/268/0/0

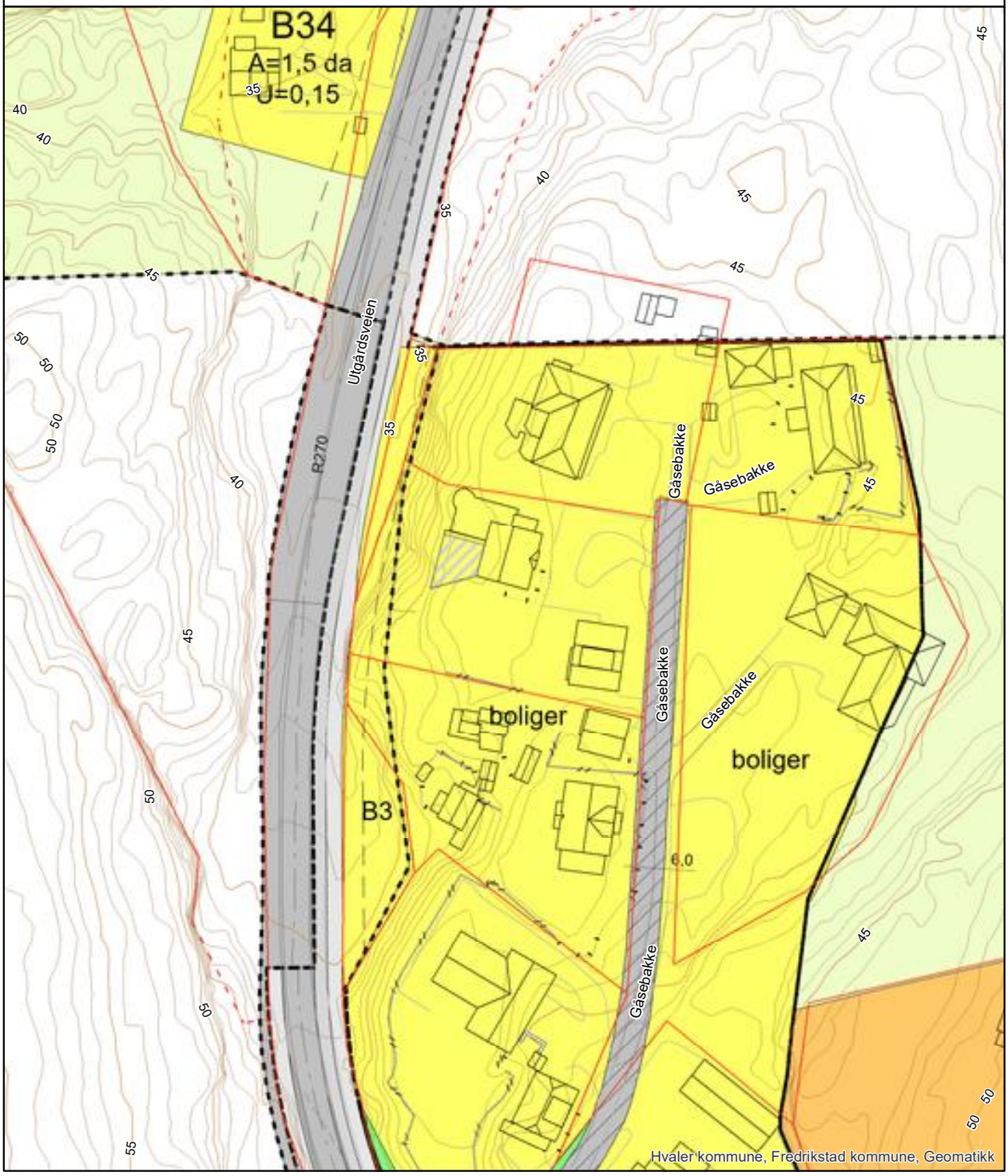
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-24

N

Planident: 24,80
Ikrafttredelsesdato: 29.11.1989,28.2.2007
Plannavn: Gåsebakke , G/S veg/fortau langs fv 472- Neset -Utgårdskilen

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.



BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

Gang- og sykkelveg / fortau langs fv b-472 Neset - Utgårdskilen

Vesterøy
Hvaler kommune

Reguleringsplan datert: 20.11.2006
sist revidert: i overensstemmelse med vedtaket.
Bestemmelser datert: 18.11.2006
sist revidert: 1.3.07

Bestemmelsene er vedtatt av Hvaler kommunestyre: 28.2.2007

1. GENERELT

1.1 Planavgrensning

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.2 Reguleringsformål:

Pbl § 25, 1.ledd:

- Byggeområder:
  - Område for boliger med tilhørende anlegg (B1-B7)

- Offentlige trafikkområder:
  - Offentlige trafikkområder
  - Kjøreveg
  - Annen veggrunn
  - Gangveg / fortau

- Friområder:
  - Annet friområde (F)

- Fellesområder:
  - Felles avkjørsel

- Kombinerte formål:
  - Forretning / offentlig formål (F/0)
  - Boliger med tilhørende anlegg / offentlig formål (B/O)
  - Landbruk / Midlertidig trafikkområde

1.3 Generelle forhold:
Planen legger til rette for etablering av gang- og sykkelveg / fortau langs fv b-472 mellom Neset og Utgårdskilen. Formålet kjørevei er medtatt i planen der hvor det er behov for omlegging / utvidelse av eksisterende veggrunn. I tillegg revideres mindre deler av eksisterende regulert areal langs vegen.

Alle tiltak i planområdet skal ha god estetisk kvalitet. Fortau / gang- og sykkelveg, krysssløsninger, øvrige utearealer og bygninger skal ha god form og materialbehandling, og stedstilpassede løsninger skal vektlegges.

Tilgjengelighet for alle gjennom universell utforming skal ligge til grunn for valg av løsninger i offentlige trafikkområder.

Skilt og reklame skal tilpasses omgivelsene og gis en god estetisk utforming, jfr kommunens vedtekter for skilt og reklame, jfr Pbl § 107.

Gjerders høyde, form, plassering og farge skal godkjennes av kommunen.

Innenfor planområdet kan det etter søknad etableres kommunaltekniske anlegg m.v.

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

2 FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER OG KOMBINERTE FORMÅL SOM OMFATTER BYGGEFORMÅL

2.1 Utomhusplan
Ved byggemelding / søknad om nybygg / tilbygg skal det fremlegges detaljert utomhusplan som viser interne veganlegg, garasje og biloppstillingsplasser, eksisterende og ny vegetasjon, forstøtningsmurer, trapper, gjerder og belysning. Det skal også fremlegges en estetisk redegjørelse som beskriver og begrunner valg av løsninger og tilpasning til eksisterende bygde og naturgitte omgivelser.

2.2 Støy
Ved byggemelding / søknad for nye boliger må det foreligge støyberegninger for støy fra fylkesveg B-472, og eventuelle avbøtende tiltak må være beskrevet.

2.3 Utforming

Bebyggelsen skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart, og i samspill med eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Det skal benyttes stedstilpassede volumer, materialer og farger.
Det skal legges vekt på god terrengtilpasning. I skrånende terreng skal møneretningen som hovedregel følge koteretningen. Høye sokler eller grunnmurer skal unngås.

Ved endringer og tilbygg til eksisterende bebyggelse skal arkitektonisk stilart eller historisk særpreg opprettholdes, eventuelt tilbakeføres når opprinnelige kvaliteter er gått tapt. Tilbygg skal tilpasses hovedbygget i volum, materialbruk og detaljering.

Ved endringer, tilbygg og nybygg innenfor etablerte bygningsmiljøer skal det legges vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse i forhold til volumer, plassering, takformer, materialbruk og farger.

2.4 Utnyttelsesgrad, byggehøyder og takform

Der annet ikke er oppgitt er største grad av utnytting BYA 25%.
Maksimale byggehøyder refereres til gjennomsnittlig opprinnelig terreng.
Bebyggelsen skal utformes med saltak eller kombinasjoner av pulttak. Andre takformer kan tillates dersom kommunen etter en faglig vurdering av estetikk og tilpasning anbefaler dette.

2.5 Byggegrense

Byggegrense er vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, gjelder avstander som angitt i lover og forskrifter.

2.6 Parkering i tilknytning til bebyggelsen

Det skal opparbeides parkeringsplasser i samsvar med kommunens vedtekter for parkering, jfr Pbl § 69 nr 3.

3 BOLIGOMRÅDER:

3.1 Område for boliger med tilhørende anlegg (B1 - B7)

Områdene benyttes til helårsboliger med tilhørende anlegg. Oppføring av eller bruksendring til fritidsbolig tillates ikke.

For områdene B1, B2, B4, B5 og B7 er største tillatte grad av utnytting BYA = 25 %
Takvinkel skal ligge mellom 28 og 40 grader.
Maksimal mønehøyde er 8 meter og maksimal gesimshøyde er 5 meter.

Arealene i B3 skal tillegges tilstøtende boligeiendommer som tilleggsareal. Ved byggesøknader som berører areal i B3 skal reguleringsplanen for tilstøtende boligtomter legges til grunn.

For område B5 er største tillatte grad av utnytting BYA = 25 %
Takvinkel skal ligge mellom 32 og 38 grader.
Maksimal mønehøyde er 8 meter og maksimal gesimshøyde er 5 meter.
Eksisterende bygningsmiljø i B5, spesielt bolighuset rett vest for fv b-472, vurderes gjennom alder, uttrykk og plassering å være viktige bygningselementer med en viss bevaringsverdi, og endringer i dette området skal begrunnes.

For område B6 er største tillatte grad av utnytting BYA = 20 %

Takvinkel skal ligge mellom 28 og 40 grader.
Maksimal mønehøyde er 7 meter og maksimal gesimshøyde er 4 meter.

4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Kjøreveg, gang- og sykkelveg / fortau og kryssløsninger opparbeides i tråd med arealer avsatt i kartet.

4.1 Byggemelding

Ved byggemelding / søknad om tiltak skal det foreligge illustrasjonsplan som viser prinsipper for universell utforming, terrenginngrep og avbøtende tiltak, utforming av arealene med kantstein, gate- og fortausbelegg, vegetasjon, belysning og eventuell øvrig gatemøblering.

4.2 Utforming

Alle offentlige trafikkområder skal ha en god estetisk og kvalitetsmessig utforming. Tilgjengelighet for alle gjennom universell utforming skal ligge til grunn for valg av løsninger i offentlige trafikkområder.

Utforming, detaljering og materialbruk skal vektlegges spesielt i områder med tettbebyggelse, ved adkomstveier og rundt kryss / fotgjengerovergang med tanke på fartsdempende effekter gjennom fysiske, visuelle og taktile inngrep. Tilrettelegging med hensyn til lesbarhet, orientering og trygghet for fotgjengere og andre "myke" trafikanter skal gjøres ved hjelp av blant annet bruk av belysning og annen gatemøblering og vegetasjon. Fortauet / gang- og sykkelveiens stigningsforhold skal ikke være mindre enn 1:20 og tverrfall skal være maksimum 2 %. Stigningsforhold 1:12 kan godtas dersom repo benyttes.

Ved detaljprosjektering skal det legges vekt på å finne løsninger som tar hensyn til berørte eiendommer.

Synlige sårflater etter sprengning skal bearbeides eller beplantes. Fyllinger i skråninger skal beplantes for god terrengtilpasning.

4.3 Avkjørsler

Eksisterende, lovlig etablerte avkjørsler og to nye (ved 49/10 og 47/245) er vist med pil i kartet. Disse opprettholdes med adkomst over gang- og sykkelveg / fortau eller fra kjøreveg. Avkjørslene skal ha frisiktsone jfr. Vegnormalen Håndbok 017. Statens vegvesen skal godkjenne kryss og avkjørsler som skal ha utforming iht. vegnormalene.

5 FRIOMRÅDER

5.1 Annet friområde

Området kan tilrettelegges og opparbeides for bedre tilgjengelighet og bruk som ball-løkke og lekeplass med tilhørende anlegg. Tiltak i området skal utformes med spesiell vekt på tilgjengelighet for alle gjennom universell utforming.

6 FRISIKTSONER

6.1 Frisiktsone

I området mellom frisiktlinjer og vegformål (frisiktsonen) skal det i avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

7 FELLESOMRÅDER

7.1 Felles avkjørsel
Avkjørselen er felles for gnr 49 bnr 178 og gnr 49 bnr 16, og erstatter eksisterende uregulerte avkjørsel fra fv b-472. Avkjørselen må etableres før gang- og sykkelveg / fortau etableres langs B6.

8 KOMBINERTE FORMÅL

8.1 forretning / offentlig formål (F/O)
Området kan benyttes som forsamlingslokale, annen publikumsrettet, utadvent virksomhet og forretnings- og servicevirksomhet, (herunder servering, kontor).
Største tillatte grad av utnytting BYA = 35 %. Takvinkel skal ligge mellom 28 og 40 grader.
Maksimal mønehøyde er 9 meter og maksimal gesimshøyde er 7 meter.

8.2 Boliger med tilhørende anlegg / offentlig formål (B/O)
Området benyttes til boligformål med tilrettelegging for beboere med særskilte behov.
Bruksendring til fritidsbolig tillates ikke.
Største tillatte grad av utnytting BYA = 35 %
Takvinkel skal ligge mellom 28 og 40 grader.
Maksimal mønehøyde er 8 meter og maksimal gesimshøyde er 5 meter.

8.3 Landbruk / Midlertidig trafikkområde
Området som er markert som midlertidig trafikkformål skal ikke innløses. Statens Vegvesen erverver tillatelse til å disponere området til riggområde / mellomlagring av masser under anleggsperioden. Etter anleggsperioden skal området føres tilbake til opprinnelig situasjon. Matjorda i det midlertidige trafikkområdet beskyttes med utlegging av duk oppå matjordlaget før utlegging av fyllmasser for midlertidige kjøreveier og i tillegg utlegging av duk der det skal mellomlagres masser. Landbruksarealet skal grøftes i sin helhet, inklusiv alle stikkgrøfter og hovedgrøft, etter at området er ryddet til opprinnelig stand slik at skader på dreneringssystemet i hele det aktuelle området blir eliminert.

9 REKKEFØLGE
Ny avkjørsel til gnr 49 bnr 178 / gnr 49 bnr 16 i B6 må etableres før gang- og sykkelveg / fortau etableres langs område B6.

Hvaler kommune / 1.3.2007

Grunnkart

Adresse: Gåsebakke 6A, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 47/268/0/0

Hvaler kommune

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-02-24

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



Grunnkart

Hvaler kommune

Adresse: Gåsebakke 6A, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 47/268/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-02-24

N

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



Oversiktskart

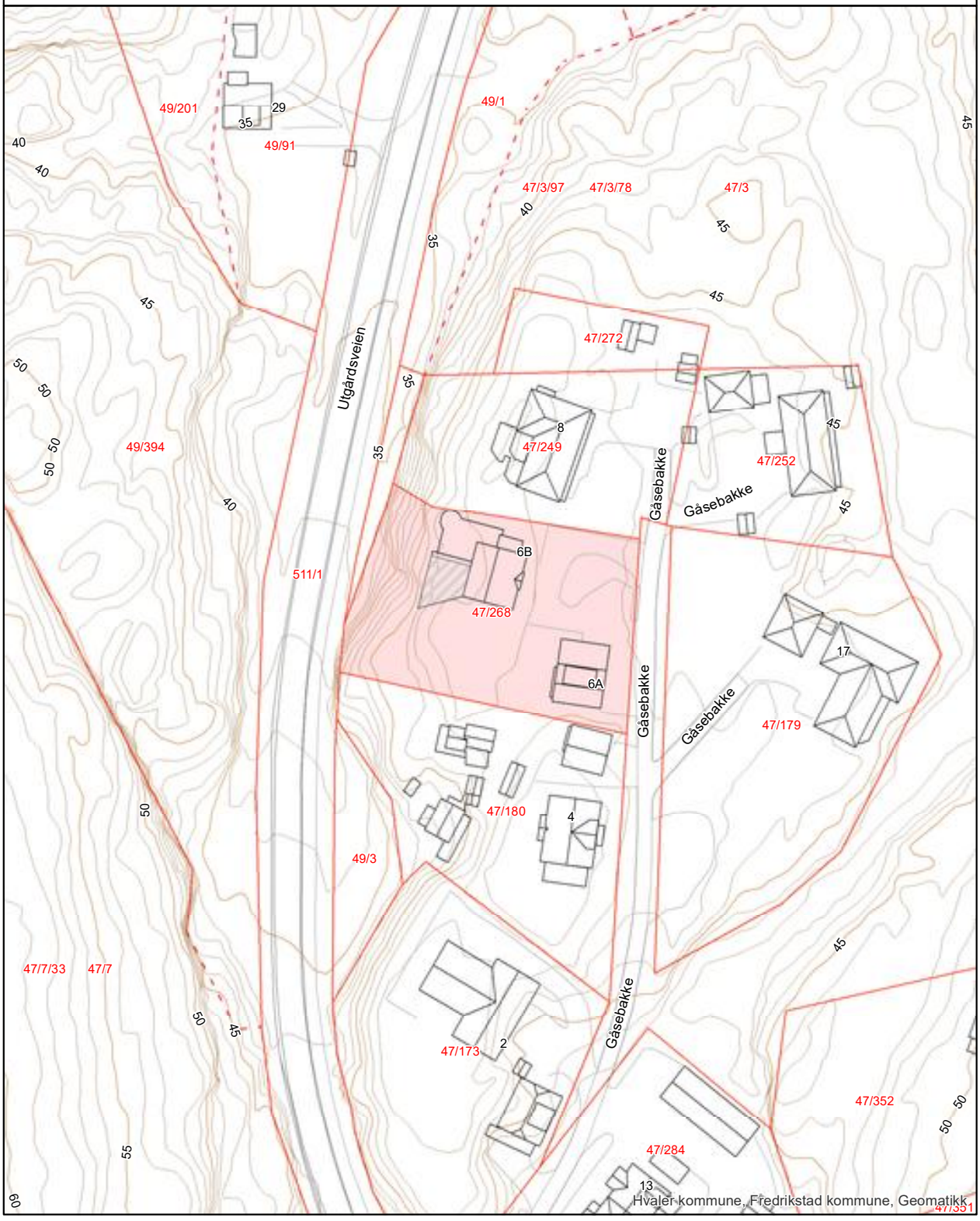
Adresse: Gåsebakke 6A, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 47/268/0/0

Hvaler kommune

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-24

N

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



Matrikkelkart

Adresse: Gåsebakke 6A, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 47/268/0/0

Hvaler kommune

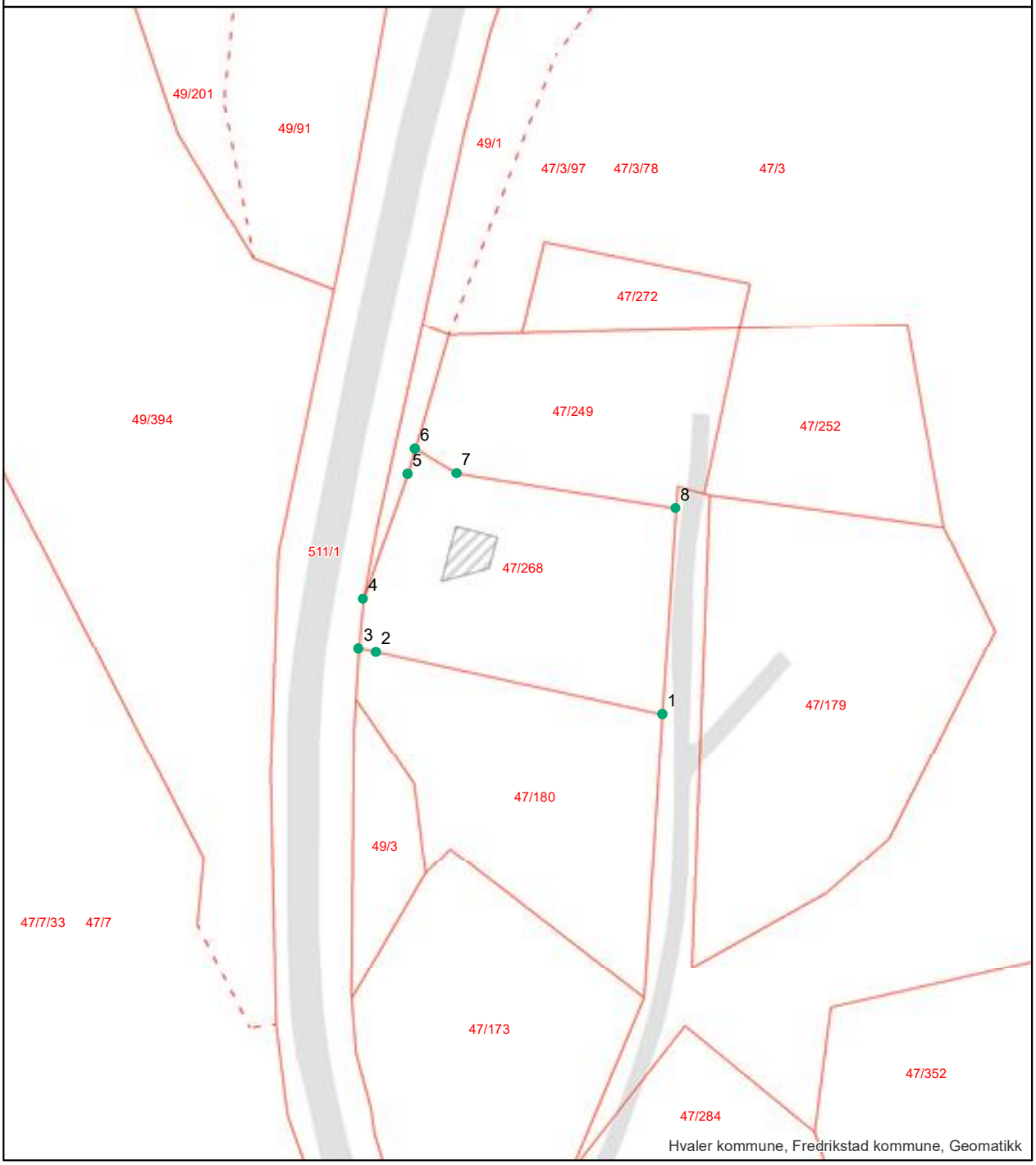
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-24

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 24.2.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1988.9		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6551940.23158	607440.273525	Ikke spesifisert	54.13	Ukjent		Terrengmålt	14	0
2	6551951.65237	607387.392978	Ikke spesifisert	3.25	Ukjent		Terrengmålt	14	0
3	6551952.33893	607384.210193	Ikke spesifisert	9.25	Ukjent		Terrengmålt	14	0
4	6551961.5453	607385.036267	Ikke spesifisert	24.47	Umerket		Beregnet	14	0
5	6551984.5895	607393.205245	Ikke spesifisert	4.86	Ukjent		Terrengmålt	14	0
6	6551989.2485	607394.571601	Fjell	8.93	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
7	6551984.71275	607402.255814	Fjell	41.01	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
8	6551978.25578	607442.737229	Fjell	38.13	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0

Hvaler Kommune

Megleropplysninger

Fredrikstad brannvesen 9. mars 2026

Til informasjon!

Eiendom: Gåsebakke 6A

Gnr.: 47
Bnr.: 268
Fnr.: 0
Snr.: 0

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

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

Hvaler kommune

Eiendomsopplysninger	Knr-Gnr/bnr/fnr/snr	5. mars 2026
	3110-47/268/0/0	

Kommunale pålegg

Det er ikke kjent at det er knyttet kommunale pålegg til denne eiendommen.

Hvaler kommune

1680 Skjærhallen
Sentralbord: 69375000
Telefaks: 69375001

Terje Jakobsen Falch
Gåsebakke
1684 VESTERØY

Dato: 12.03.2009

Kopi til:
Byggmester Robert Holt AS Nord i enga 1684 VESTERØY
Feiervesenet

Vår ref: **2009/404 - 1998/2009/BS/POR/47//268**
Tidl ref:
Journalposter
0 U Ferdigattest Terje Jakobsen Falch
1 I Ferdigmelding Byggmester Robert Holt AS

Ferdigattest

Vedtak: Adm. Bygge- og delesaker - BY **80/09**
Avgjort etter fullmakt.

Eiendom: **Gnr 47 bnr 268, Gåsebakke**
Byggets art: **Nybygg**
Tiltakets art : **Bolig**

Saksbeskrivelse:
Det er oppført bolig på ovennevnte eiendom etter byggetillatelse gitt i vedtak BY – 288/99. Bygget er oppført iht plan- og bygningsloven av 1987. Kommunen foretok en befaring på bygget sammen med tiltakshaver 27.09.00 og utstedte på det grunnlaget i vedtak BY – 377/00 midlertidig brukstillatelse. Følgende gjensto:

- Veranda på husets vestside og trapper/svalgang på husets østside
- Pussing av undermur
- Ferdigstillelse av vannbåren gulvvarme
- Bad i 2. Etasje
- Snekkerarbeider i 2. etasje ikke sluttført
- Opparbeidelse av tomt ikke ferdigstilt

Det anmodes 28.02.09 om ferdigattest for tiltaket, mottatt i kommunen 03.03.09. Byggmester Robert Holt AS bekrefter at alle de ovennevnte punktene er fullført og at eiendommen ferdigstilt.

Hjemmelsgrunnlag:
Tillatelsen er gitt etter fullmakt i samsvar med kommuneloven i kommunestyresak 53/05 og vedtak i saksnummer 05/2720 datert 21.11.2005, og etter bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 99 nr 1.

Vurdering:
I henhold til anmodning om ferdigattest og bekreftelse fra Byggmester Robert Holt AS er det ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest.

Vedtak på side 2 >>>>>

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 nr 1 innvilges med dette ferdigattest for bolighus på eiendommen gnr 47 bnr 268 på Gåsebakke, Vesterøy i tråd med byggetillatelse i vedtak BY- 288/99 og anmodning om ferdigattest av 28.02.09 med fremlagt bekreftelse vedrørende ferdigstillelse fra Byggmester Robert Holt AS.

Tiltaket skal brukes i samsvar med omsøkte formål og innvilget tillatelse.

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

Faktura for behandling av ferdigattest, kr 670,-. vil bli ettersendt.

Med hilsen

Per Otto Rød
(etter fullmakt)
leder for byggesaksavdelingen

Christine Stene
rådgiver

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.: BY 377/00 | Side: 1 av 1

Gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr	Bolignr
47	268				

Adresse: Gåsebakke 6 | Postnr.: 1684 | Poststed: VESTERØY

HVALER KOMMUNE
Saksnr.: 09/404 | Dok.: 1
03 MAR 2009
Saksbeh.: PQR
Ark.kode: | Beh.:
Unnt.off.:

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☒ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ **Hele tiltaket** Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde			
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☒ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☒ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☒ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	-	☒
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	1 - 1	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Byggmester Robert Holt as

Dato: 28/2-2009 | Underskrift: Robert Holt

Gjentas med blokkbokstaver: ROBERT HOLT

© NBR nr. 5167 Juli-2003

Byggmester Robert Holt as
Nord I Enga 10
1684 Vesterøy

Vesterøy 28/2-2009

Hvaler Kommune
Storveien 32
1680 Skjærhallen

Vedr. Ferdigmelding Gnr 47 Bnr 268

Viser til vedtak: BY 377/00 midlertidig brukstillatelse.
Alle gjenstående punkter i vedtaket er fullført, eiendommen er dermed ferdig for å kunne gis ferdigmelding.

Byggmester Robert Holt as

Robert Holt

Vedlegg J-1

Hvaler kommune

1680 Skjærhallen
Sentralbord: 69375000
Telefaks: 69375001

Dato, 27.09.00

Terje Jakobsen Falck
Gåsebakke

1684 VESTERØY

Kopi:
HVALER LIKNINGSKONTOR OG FOLKEREGISTER Postboks 68 1684 VESTERØY

Vår ref: **00/02894 - 1/Teknisk/POR/47/268**
Tidl ref:
1 27.09.00 Terje Jakobsen Falck 2894 - 1 / TEK / POR /

Midlertidig brukstillatelse

Vedtak: BY 377/00

Eiendom: gnr 47 bnr 268, Gåsebakke, Vesterøy

Arbeidets art: **Nybygg**
Tiltakets art : **Bolig**

Areal / etasje	1. etasje	2. etasje	Antall piper
Nytt areal BRA	82 m²	62 m²	1

Saksbeskrivelse:
Det er oppført bolig på eiendommen i henhold til byggetillatelse gitt i sak BY 288/99. Bygget er oppført i henhold til plan- og bygningsloven og byggeforskriftene av 1987. Det ble foretatt befaring sammen med tiltakshaver 27.09.00 med formål å skrive ut midlertidig brukstillatelse.

Hjemmelsgrunnlag:
Tillatelsen er gitt etter fullmakt i samsvar med kommuneloven i kommunestyresak 20/95, og etter bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 99 nr 2 og 3.

Vurdering:
Bygget er oppført i henhold til byggetillatelsen og byggearbeidene er fagmessig utført. Det ble konstatert følgende mangler/varslet følgende vilkår:

- Avstand mellom feieluke og brennbart materiale i kjøkkenbenk er mindre enn 30 cm. Ildstedet må ikke nyttes før feiervesenet har besiktiget pipe/ildsted og eventuelle endringer er gjort.
- Veranda på husets vestside er ikke oppført. Verandadør skal være sikret mot å kunne åpnes fra innsiden.
- Vannbåren varme i gulv i 1. etasje er ikke ferdigmontert

- Utvendig trapp fra vaskerom er ikke oppført. Døren skal være sikret mot å kunne åpnes fra innsiden.
- En del gjenstående snekkerarbeid i 2. etasje.
- Bad i 2. etasje gjenstår
- Trapp foran hovedinngang er tilfredsstillende provisorisk oppsatt.
- Undermur er ikke pusset.
- Utendørsanlegg er ikke ferdig

Vedtak:
I medhold av Plan- og bygningslovens §99 nr 2 og 3 innvilges med dette midlertidig brukstillatelse for bolighus på eiendommen gnr 47 bnr 268, Gåsebakke i Hvaler.

Ferdigattest må begjæres når følgende arbeider er sluttført:

- **Veranda på husets vestside og trapper/svalgang på husets østside er oppført**
- **Undermur pusset**
- **Vannbåren gulvvarme er ferdig montert**
- **Bad i 2. etasje ferdig**
- **Snekkerarbeider i 2. etasje sluttført**
- **Tomta er opparbeidet**

Verandadør fra stue og utgangsdør fra vaskerom skal sikres mot å kunne åpnes fra innsiden inntil veranda/trapp er forskriftsmessig oppført.

Ildsted skal ikke brukes før feiervesenet har inspisert pipa og eventuelle sikringstiltak i forhold til avstand mellom feieluke og treverk er gjennomført.

Det er klageadgang på vedtaket. Orientering om klageadgang ligger ved.

Med hilsen

Bernt Erik Larsen(e.f)

avdelingssjef

Per Otto Rød
saksbehandler

Brukstillatelse er gitt til formål oppgitt i søknaden og utfra regulert formål samt formål presisert i byggetillatelsen. Bruk av bygningen til annet formål betinger bruksendring, jfr plan- og bygningsloven § 93.

Hvaler kommune

1680 Skjærhallen
Sentralbord: 69375000
Telefaks: 69375101

Dato, 03.09.98

Rolf Terje Andreassen
Gåsebakke

1684 VESTERØY

Vår ref: 98/01945 - 2 /Teknisk/POR/47/268 L42
Tidl. ref: 1 02.09.98 Rolf Terje Andreassen 9801945 - 1 / TEK / POR /
2 03.09.98 Rolf Terje Andreassen 9801945 - 2 / TEK / POR /

Midlertidig brukstillatelse

Vedtak BY 287/98

Eiendom: Gåsebakke, gnr 47 bnr 268

Arbeidets art: Nybygg
Byggets art : Bolig og garasje med leilighet
Bruksareal BRA: 193 m² **Antall piper: 1**

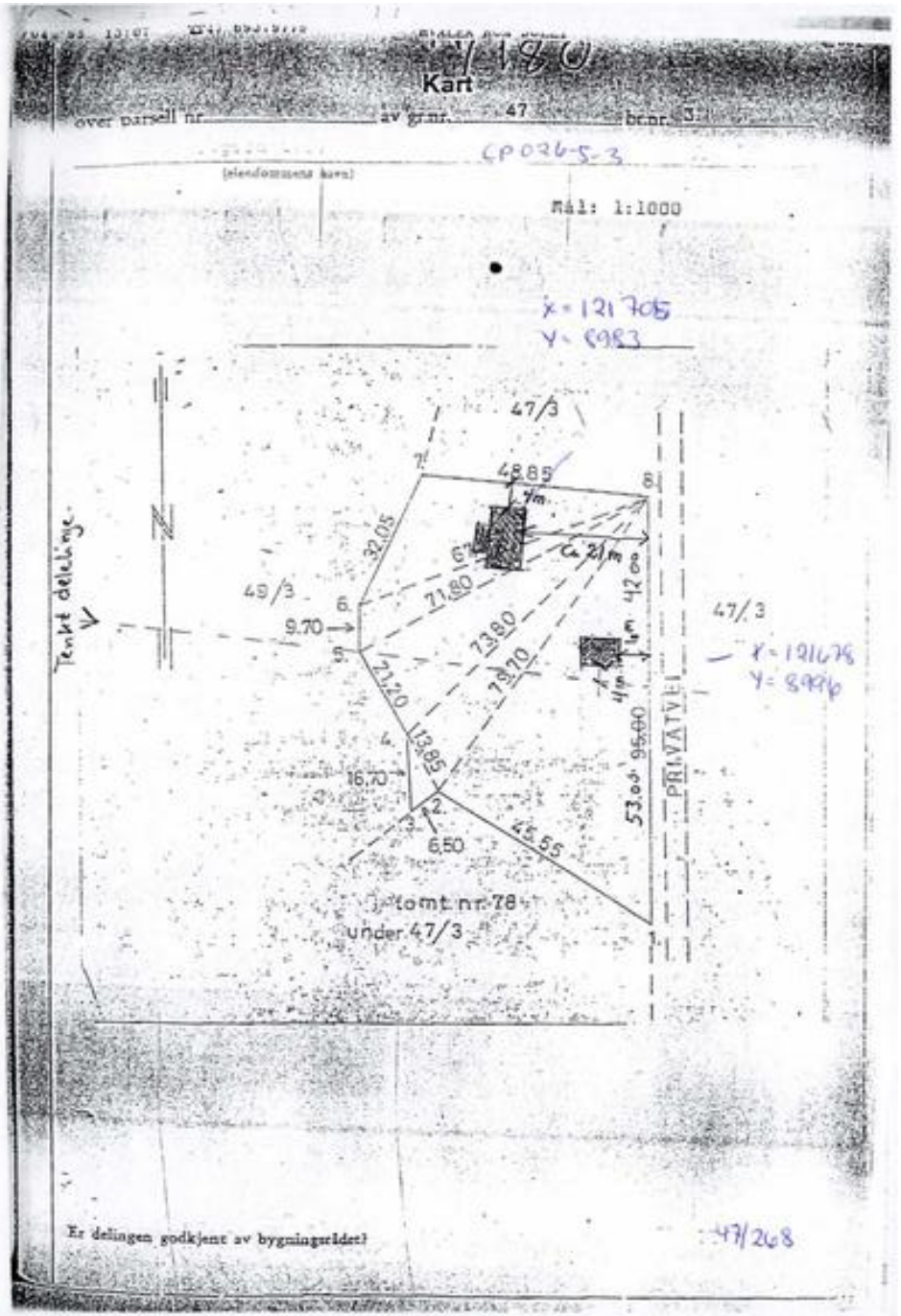
Hjemmelsgrunnlag:
Tillatelsen er gitt etter fullmakt i samsvar med kommuneloven i kommunestyresak 20/95, og etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 99 nr 2 og 3.

Vurdering:
I sak FM MU 226/95 ble det 23.08.95 gitt byggetillatelse for bolig og garasje med leilighet på ovennevnte eiendom. Eiendommen ble befart 13.08.98. Dobbel garasje med leilighet er fullført i henhold til byggetillatelsen. Arbeidet er fagmessig utført og tiltakshaver ønsker midlertidig brukstillatelse for denne delen av byggeprosjektet.

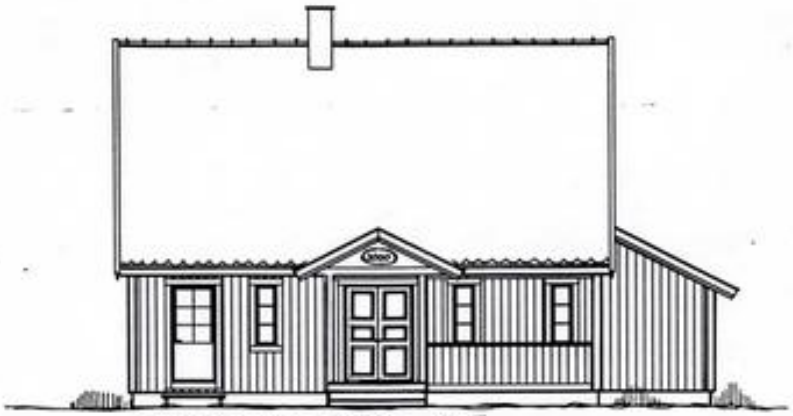
Byggetillatelsen gitt i sak FM MU 226/95 opprettholder sin gyldighet dersom ikke arbeidene innstilles for lengere periode enn 2 år, jfr § 96 i plan- og bygningsloven av 1985 samt orientering gitt i byggetillatelsen. Hvaler kommune anser at byggearbeidene har pågått inntil befaringen 13.08.98.

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningsloven § 99 nr 2 og 3 gis med dette midlertidig brukstillatelse for garasje med leilighet på eiendommen gnr 47 bnr 268, Gåsebakke i Hvaler oppført i henhold til byggetillatelse gitt i sak FM MU 226/95.


HVALER KOMMUNE
29. 06.
Øst
Godkjent byg.
Hvaler kommune
MÅL 1:100


Kart
over parsell nr. av gnr. 47 bnr. 3
CP026-5-3
mål: 1:1000
X = 121705
Y = 8983
47/3
48.85
32.05
21.80
42.00
49/3
9.70
23.80
21.20
13.85
78.70
16.70
6.50
45.55
53.0 m² 9540
PRIVATVEI
Tenkt deling
47/3
X = 121676
Y = 8996
tomt nr. 78
under 47/3
Er delingen godkjent av bygningsrådet?
47/268

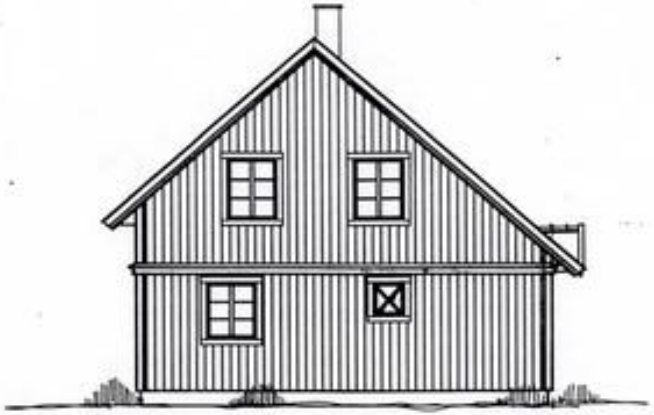
BJORDAL



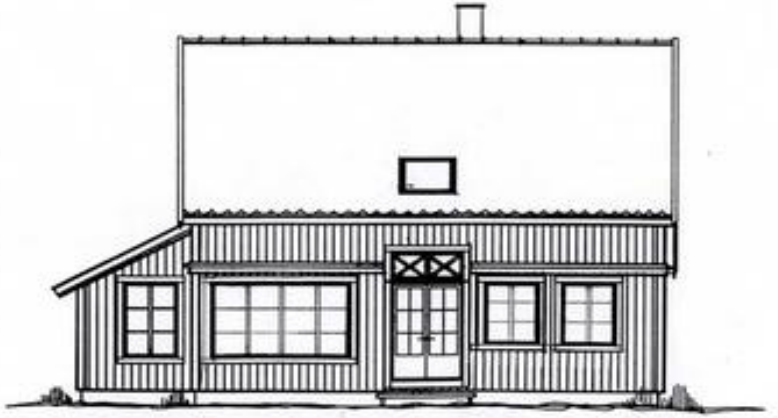
FASADE MOT: SYD ØST



FASADE MOT: ØST NORD



FASADE MOT: SYD



FASADE MOT: NORD VEST

BLINK HUS

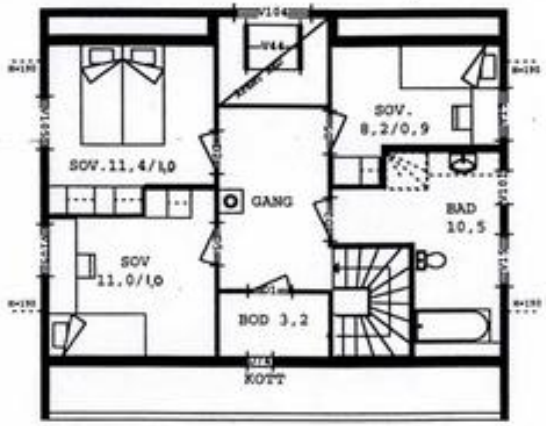
Byggherre	TERJE og SIV JACOBSEN FALCK			
Byggeadresse	HVALER, UTGÅRDEN	Rev. 16.08.99.		
Mål: 1:100	Type ENEBOLIG		Tegn.nr.	Blad
Utg.p.	Sign. HOLSEN	Dato 24.06.99	P70-139	2

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

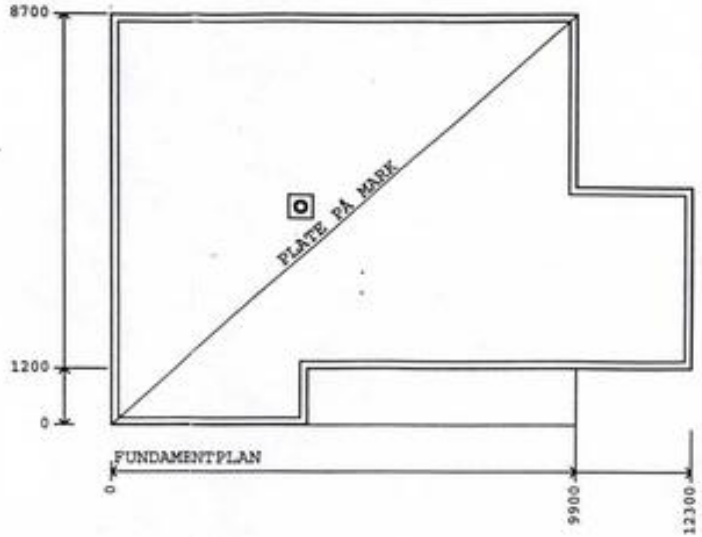
BYGGKOMPANIET ØSTFOLD A.S

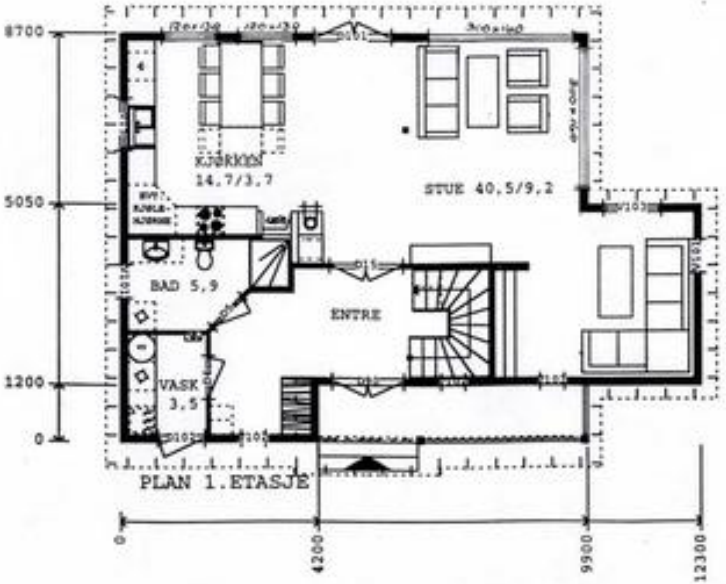
- DIN BLINKHUS LEVERANDØR -

BJORDAL

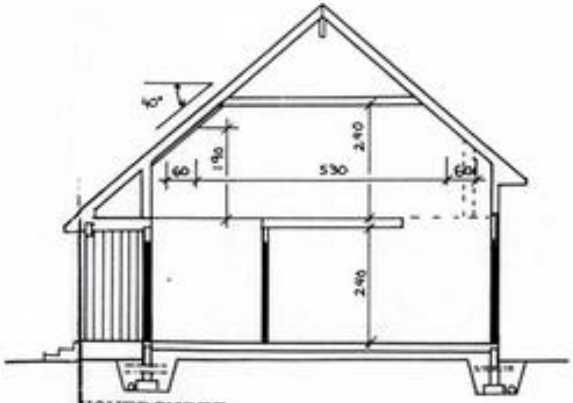


PLAN 2.ETASJE





PLAN 1.ETASJE



HOVEDSNITT

Dører (alle etasjer)		
Nr	Stk	Beskrivelse
D1	1	9x21 H
D2	2	9x21 H spalte
D4	1	9x21 V
D5	3	9x21 V spalte
D15	1	152x209 spalte
DT4	1	Iso.luke
D90	1	15x21
D101	1	16x21 BH.60
D102	1	10x21 H BH.100

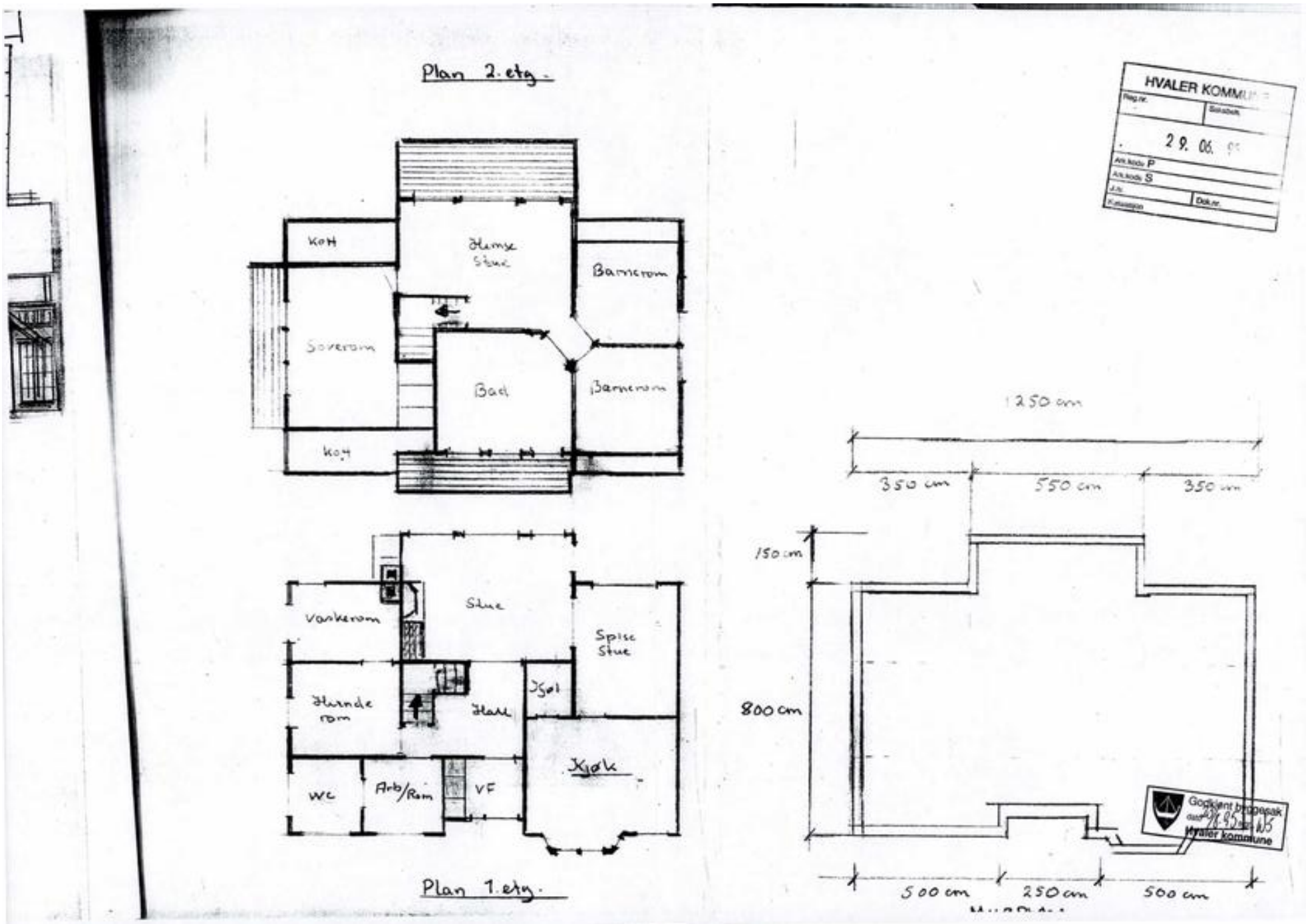
BRUTTOAREAL	88,5 m2	BRAK	143,6 m2
BYA	96,9 m2		
PLAN 1.ETJ	81,5 m2	(X1,0)=	81,5 m2
PLAN 2.ETJ	62,1 m2	(X0,6)=	37,3 m2
SUM	143,6 m2		=118,8 m2

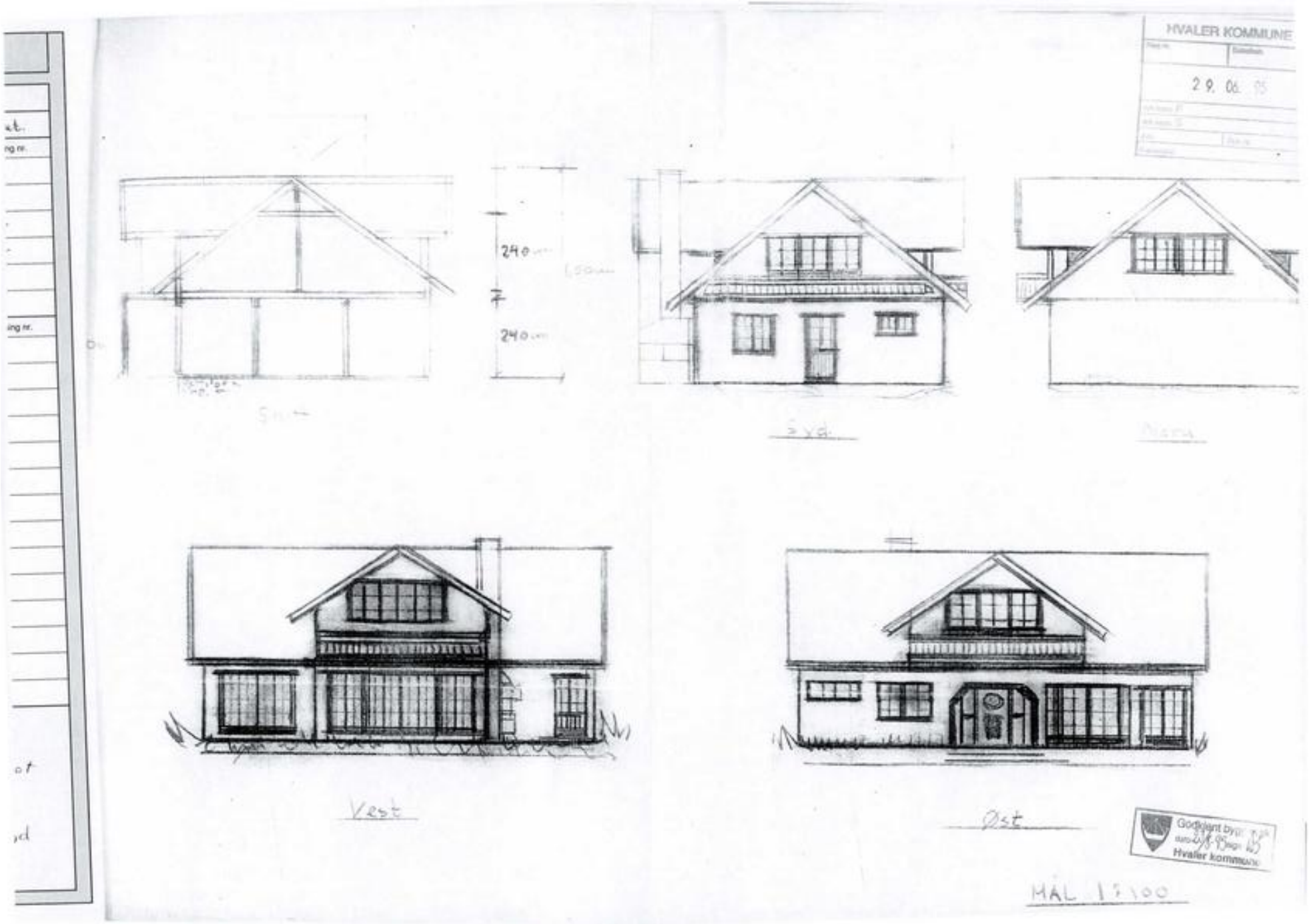
BLINK HUS

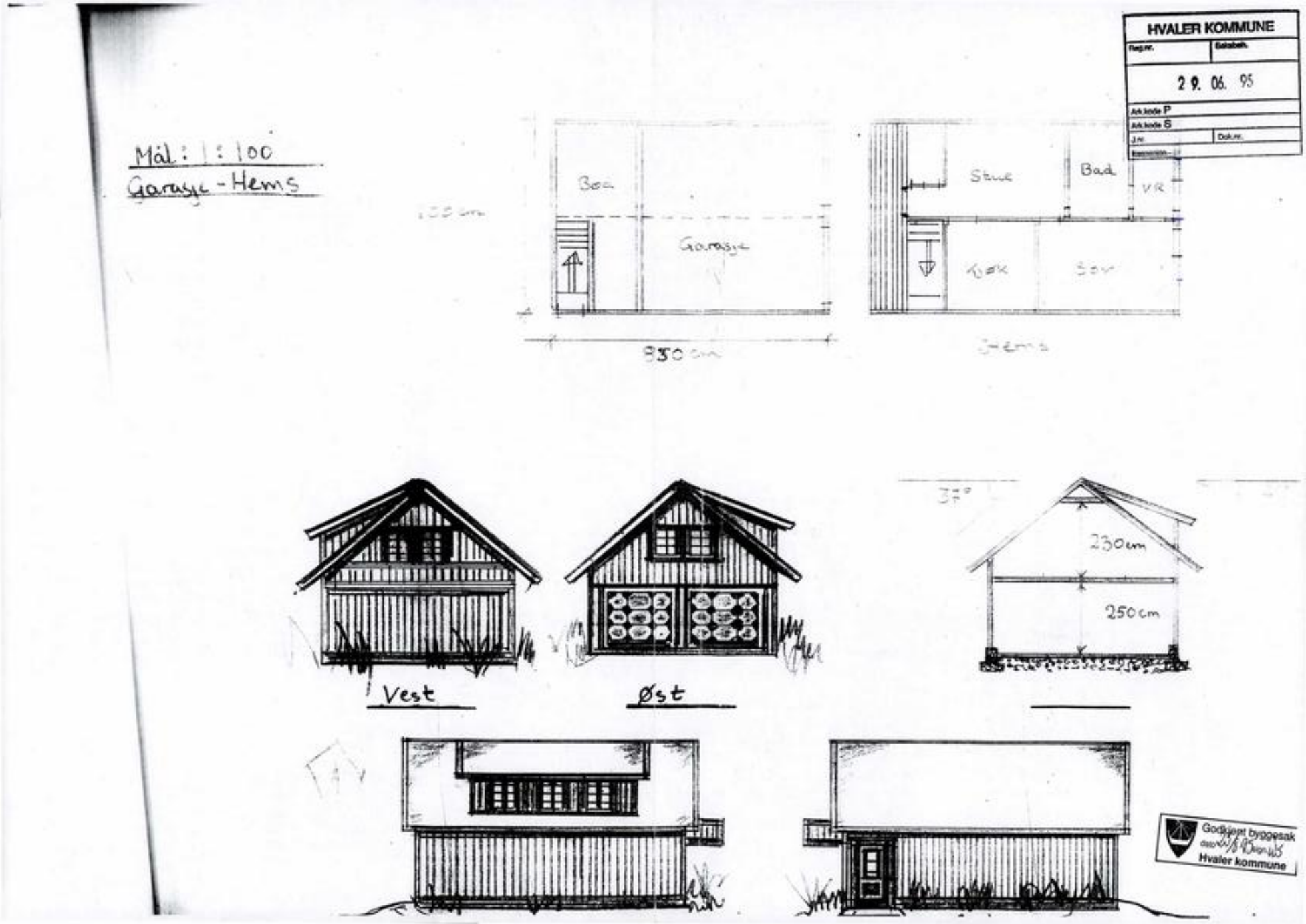
Byggherre	TERJE og SIV JACOBSEN FALCK		
Byggadresse	HVALER, UTGÅRDEN	Rev. 16.08.99.	
Mål: 1:100	Type: ENEBOLIG	Tegn.nr. P70-139	Blad 1
Utg.p. 9H7-38	Sign.	Dato 24.06.99	

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

BYGGKOMPANIET ØSTFOLD AS
DIN BLINKHUS LEVERANDØR


Plan 2. etg.
Kott
Hems Stue
Barnerom
Soverom
Bad
Barnerom
Kott
Vaskerom
Stue
Spise Stue
Hurnde rom
Hall
Kjøl
Kjøk
WC
Arb/Rom
VF
Plan 1. etg.
HVALER KOMMUNE
29. 06.
1250 cm
350 cm
550 cm
350 cm
150 cm
800 cm
500 cm
250 cm
500 cm
Godkjent byggesak
Hvaler kommune


HVALER KOMMUNE
29. 06. 05
240
240
Vest
Øst
MÅL 1:100
Godkjent byv.
Hvaler kommune


HVALER KOMMUNE
29. 06. 95
Mål: 1:100
Garasje - Hems
Bod
Garasje
930 cm
Stue
Bad
VR
Kjøk
Sov
Hems
Vest
Øst
37°
230cm
250cm
Godkjent byggesak
Hvaler kommune

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3110 Hvaler - 47/268/0/0

Eierrepresentant: Øyri Helen Tognetti

Regningsmottaker: Øyri Helen Tognetti



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3110 Hvaler	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	47	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	268	Oppgitt areal	2100 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1988,9 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 2)

Adresse	Gåsebakke 6A	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Utgård	Valgkrets	Vestre
Adresse	Gåsebakke 6B	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Utgård	Valgkrets	Vestre

BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
15145285	Enebolig	Ferdigattest	Bolig		204,5
15145293	Garasjeuthus anneks til bolig	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring		38

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
GRØTTERUD ANDREAS	GÅSEBAKKE 6B	1684 VESTERØY	1/2	Hjemmelshaver
ØYRI HELEN TOGNETTI	GÅSEBAKKE 6B	1684 VESTERØY	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
110	Renovasjon privat	1,00 stk	kr 4 016,00	01.04.2026	1/1	0	kr 5 020,00
502	Branntilsyn over en etg	1,00 stk	kr 400,00	01.04.2026	1/1	0	kr 400,00
327	Avløp årsgebyr privat	2,00 stk	kr 2 965,22	01.04.2026	1/1	0	kr 6 820,00
227	Vann årsgebyr privat	2,00 stk	kr 2 165,22	01.04.2026	1/1	0	kr 4 980,00
61	Eiendomsskatt privat	3 614 800,00 prom	kr 2,26	01.04.2026	1/1	0	kr 8 169,00
326	Avløp antatt forbruk	139,00 m3	kr 52,77	01.04.2026	1/1	0	kr 8 434,00
226	Vann antatt forbruk	139,00 m3	kr 37,49	01.04.2026	1/1	0	kr 5 993,00
							kr 39 816,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
77504009	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	6.1.2026	2025	139	1562

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3110 Hvaler - 47/268/0/0

Eierrepresentant: Øyri Helen Tognetti

Regningsmottaker: Øyri Helen Tognetti



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3110 Hvaler	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	47	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	268	Oppgitt areal	2100 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1988,9 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 2)

Adresse	Gåsebakke 6A	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Utgård	Valgkrets	Vestre
Adresse	Gåsebakke 6B	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Utgård	Valgkrets	Vestre

BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
15145285	Enebolig	Ferdigattest	Bolig		204,5
15145293	Garasjeuthus anneks til bolig	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring		38

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
GRØTTERUD ANDREAS	GÅSEBAKKE 6B	1684 VESTERØY	1/2	Hjemmelshaver
ØYRI HELEN TOGNETTI	GÅSEBAKKE 6B	1684 VESTERØY	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
110	Renovasjon privat	1,00 stk	kr 4 016,00	01.04.2026	1/1	0	kr 5 020,00

kr 5 020,00

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR GÅSEBAKKE (ENDRING AV PLANEN FOR UTGÅRDSKILEN)

Det regulerte området er vist på kart i målestokk 1:1000 utarbeidet av siv.ark Per Bjar, sak nr 310 tegn. nr 01, sist datert 09.11.89.

2 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

2.1 I området kan det oppføres bygg til boligformål i 1 eller 2 etasjer. 2.etasje skal i tilfelle være under skråtaket. I 1-etasjes hus kan det innredes underetasje der terrenget naturlig tillater det.

2.2 Maksimal tomteutnyttelse er 20% (bruksareal i forhold til netto tomteareal), frittstående uthus/garasje ikke medregnet. Uthus/garasje kan ikke være større enn 50 kvadratmeter.

2.3 Garasje og/eller uthus må vises på situasjonsplan når bolighuset byggemeldes. Slike hus kan plasseres i nabogrense innenfor bestemmelsene i plan- og bygningslovens paragraf 70.

2.4 I tillegg til plass i garasje kreves det 2 biloppstillingsplasser på egen grunn.

2.5 Bebyggelsens stil og materialbruk skal være i harmoni med den eksisterende bebyggelsen. All ny bebyggelse skal ha saltak med takvinkel fra 25 til 45 grader. Utførelse, høyde og farge av gjerder skal godkjennes av bygningsrådet, og de skal normalt ikke være høyere enn 90 cm.
Tørkestativer, avfallsbeholdere, oljefat m.v. skal plasseres slik at de ikke er til sjenanse for de nærmeste naboer. Bygningsrådet kan anvise plassering.

3 ANDRE OMRÅDER

3.1 Landbruksområder: Områdene kan ikke bebygges.

3.2 Trafikkområder: Det er satt av gang-/sykkelveg langs fylkesvegen.

3.3 Fellesområde: Felles avkjørsel for flere eiendommer.
Området er felles for tomtene innenfor planen og for boligen sør for planområdet (gnr 47, bnr 63 på plankartet).

Reguleringsbestemmelsene er i overenstemmelse med Hvaler kommunestyrets vedtak i sak 60/89, 29.11.89.

Hvaler, 10.januar 1990

Villy Olsen
Ordfører

RETT FOTOKOPI
M. Iversen

TINGLYST
27 JULI 2001
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR 9076

Hvaler 17/06-01 .

Avtale om vann og avløpsledning .

Som hjemmelshavere til g . nr : 49 b . nr : 1 samt g . nr : 47 b . nr : 3 gir vi herved eiere av
g . nr : 47 b . nr : 249 samt g . nr : 47 b . nr : 268 rett til i fellesskap å legge og ha liggende vann og kloakk / spillvannsledninger med kummer gjennom vår eiendom g . nr : 49 b . nr : 1 samt g . nr : 47 b . nr : 3 i Hvaler Kommune på nevnte vilkår .

1. Ledningene legges i samme trase som eksisterende avløps ledning til g . nr : 47 b . nr : 249 samt g . nr : 47 b . nr: 268 dog slik at det kan foretas mindre justeringer avtraseen .
2. Anleggsarbeide kan settes i gang når det måtte ønskes fra utbyggers side .
3. Rettighet etter pkt . 1 omfatter også rett til ettersyn , reparasjon og fornyelse av ledninger og kummer .
4. Utbygger plikter etter endt anleggsarbeide eller senere reparasjoner m . v . å utbedre skader som blir voldt på vår eiendom . Hvis utbedringen ikke kan ansees tilfredstillende , eller utbedringen ikke kan skje , forbeholder vi oss 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 ledningene og at det heller ikke må treffes andre foranstaltninger som kan skade disse eller vanskeliggjøre tilsyn og reparasjonsarbeider m . v .
7. Drift og vedlikehold av felles vann og kloakkledningene deles likt mellom brukerne .
8. Rettighet etter pkt . nr : 3 – 4 – 5 – 6 – 7 omfatter også vann og kloakkledninger fra g . nr : 47 b . nr : 268 som går over eiendom g . nr : 47 b . nr : 249 .

Pers nr : 160544 [redacted]
Hjemmelshaver g. nr: 49 b. nr: 1

Pers nr : 300924 [redacted]
Hjemmelshaver g. nr: 47 b. nr: 3

Pers nr : 010660 [redacted]
Hjemmelshaver g. nr: 47 b. nr: 249

Pers nr : 300764 [redacted]
Hjemmelshaver g. nr: 47 b. nr: 268

Doknr: 9076 Tinglyst: 27.07.2001 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
2 8 MARS 1995
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR: 2907

E R K L Æ R I N G

Undertegnede, Roy Nielsen, som er hjemmelsinnehaver til eiendommen gnr. 47, bnr. 252 i Hvaler kommune, gir herved eiendommen gnr. 47, bnr. 268 rett til vann fra kilde på eiendommen gnr. 47, bnr, 252.

Hvaler, 26 / 2 1995

(sign.)
Roy Nielsen

Vi bekrefter at Roy Nielsen har underskrevet nærværende erklæring.

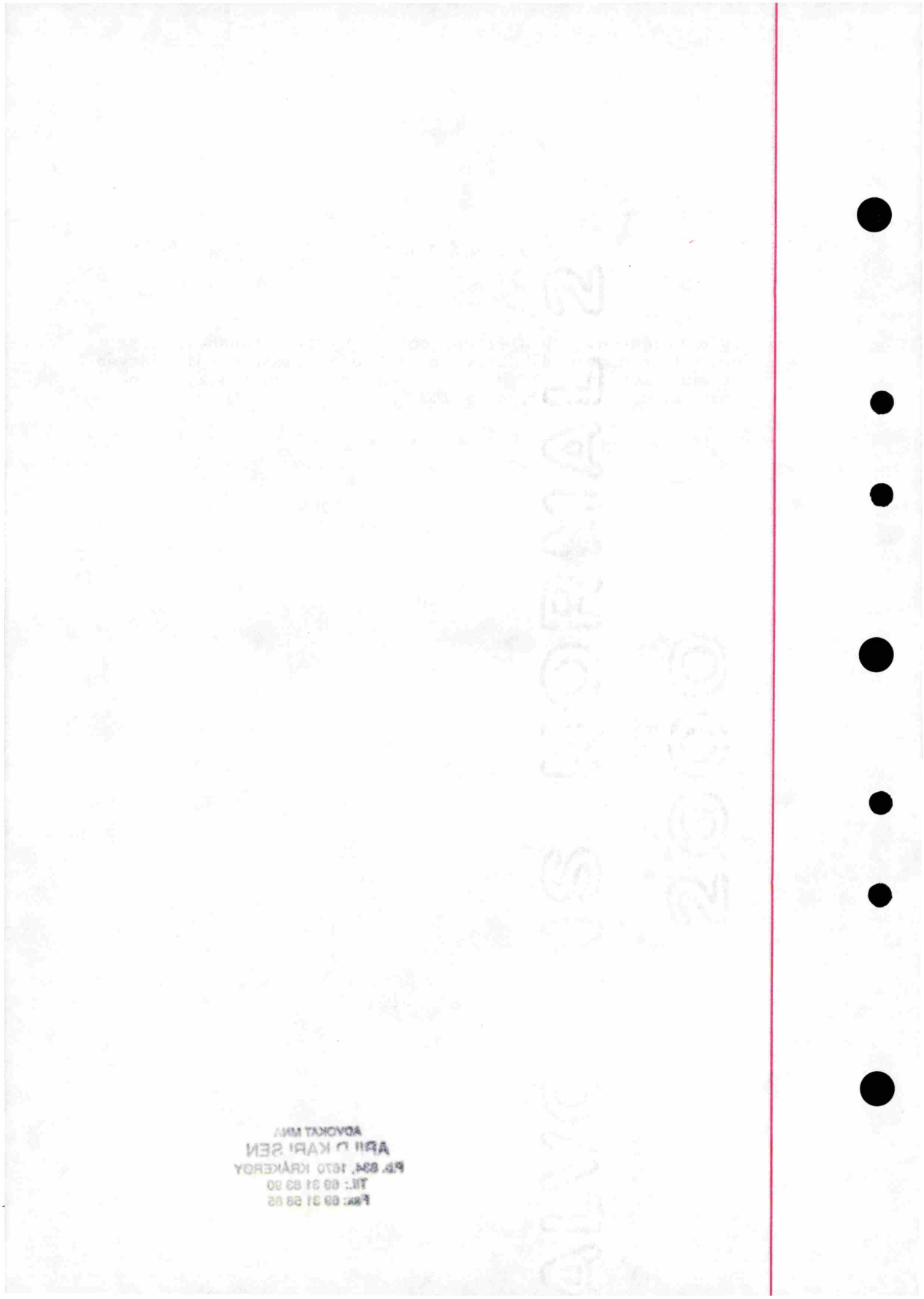
(sign.)
Navn: Mona Andersen
Adr.: Bratlivn. 15
1609 Fr.stad

(sign.)
Navn: Geir Solvang
Adr.: Gåsebakke
1684 Vesterøy

Doknr: 2907 Tinglyst: 28.03.1995 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett gjenpart bekreftes:

ADVOKAT MNA
ARILD KARLSEN
P.b. 834, 1670 KRÅKERØY
Tlf.: 69 31 83 90
Fax: 69 31 58 85



TINGLYST
2 8 MARS 1995
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR: 2906

E R K L Æ R I N G

Undertegnede, Geir Solvang, som er hjemmelsinnehaver til eiendommen gnr. 47, bnr. 249 i Hvaler kommune, gir herved eiendommen gnr. 47, bnr. 268 rett til vann fra kilde på eiendommen gnr. 47, bnr, 249.

Hvaler, 26 / 02 1995

(sign.)
Geir Solvang

Vi bekrefter at Geir Solvang har underskrevet nærværende erklæring.

(sign.)
Navn: Mona Andersen
Adr.: Bratlivn. 15
1609 Fr.stad

(sign.)
Navn: Runi Gundersen
Adr.: Hesteskoen 12
1639 Gamle Fredrikstad

Doknr: 2906 Tinglyst: 28.03.1995 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett gjenpart bekreftes:

ADVOKAT MNA
ARILD KARLSEN
P.b. 834, 1670 KRÅKERØY
Tlf.: 69 31 83 90
Fax: 69 31 58 85

TINGLYST
15 SEPT. 1998
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR. 9262

MÅLEBREV

X med grensejustering

Kommune	J.nr.
111 HVALER	26/98
	Målebrev nr. V-708
	Evt.midl.forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	47	249	
	Bruksnavn / adresse		
Areal			

Delingsloven $ 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev som er nødvendig for å **opprette** registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen eer utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato	11.08.1998
Rekvirent	GEIR SOLVANG
Bestyrer	HALVOR REFF
Forretning	Kartforretning over grensen mellom gnr 47 bnr 249 og bnr 268. Ved kartforretningen ble det foretatt grensejustering hvor 75,1m2 ble overført fra bnr 268 til bnr 249, og 24,6m2 ble overført fra bnr 249 til bnr 268. Justeringen er godkjent av Geir Solvang for bnr 249- Therese Arnesen og Rolf Terje Andreassen for bnr 268.

Oppmålings-myndigheten i Hvaler

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Skjærhalden	13.09.98		

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven $ 4-2)

Dagbokstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 9262 Tinglyst: 15.09.1998 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

GEMINI

Gnr.	Bnr.	Festenr.
47	**249**	
Representrasjonspunkt (X, Y, Z)		
121709	9013	
Kartblad	X	Landsnett
CP026-1-44		
Målestokk	Areal	
1: 500		

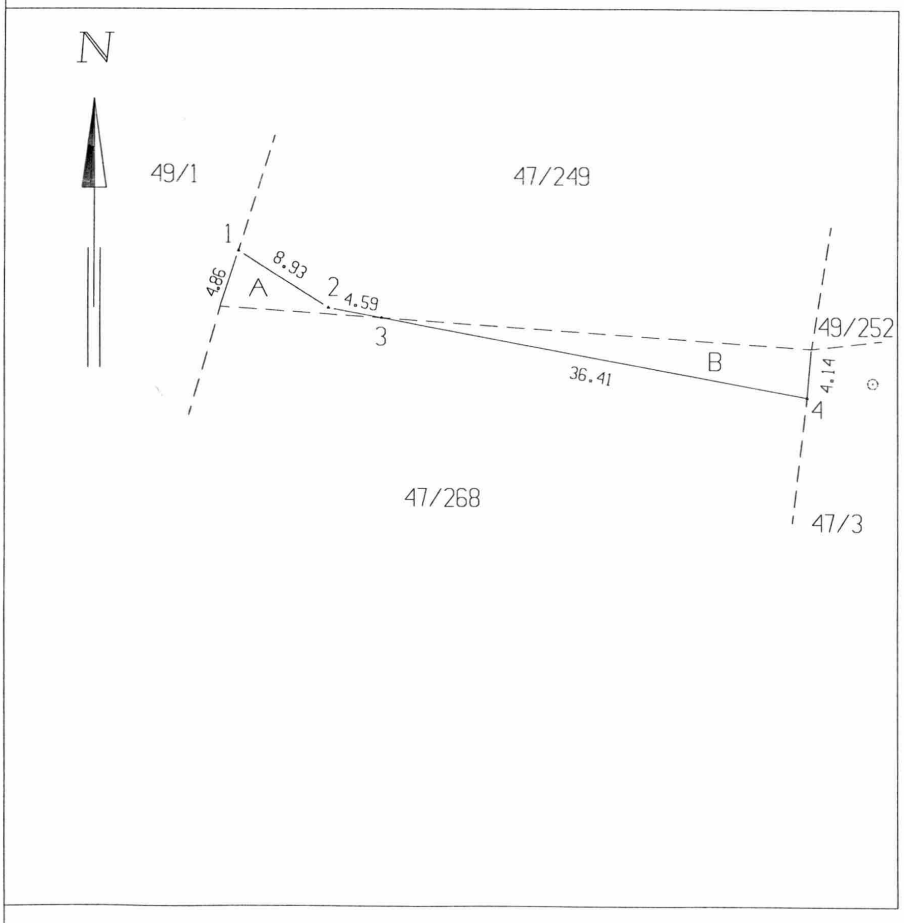
MÅLEBREVKART

J.nr.
26/98
Målebrev nr.
V-708

Punkt	X-koord	Y-koord	Lengde	Radius	Beskrivelse
1	121720,366	8960,022	8,935		GR:MRK
2	121715,627	8967,597	4,588		GR:MRK
3	121714,788	8972,107	36,412		UMERKET
4	121708,128	9007,905	4,143		GR.MRK

JUSTERING:

Areal A er overført fra 47/249 til 47/268 = 24,6m2.
Areal B er overført fra 47/268 til 47/249 = 75,1m2.



MÅLEBREV

uten grensejustering
med grensejustering

Kommune: 0111 Hvaler x

J.nr.: 7/93

Målebrev nr.: V-435

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.: 20.01.95

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	47	268	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	2050.6 m²		

Dagbokstempel: TINGLYST 15 SEPT. 1995 FREDRIKSTAD BYRETT DAGBOKNR: 9248

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	12.06.1995
Rekvirent	Roar Abrahamsen og Svein Brynthe
Bestyrer	Synnøve Kjølle
Forretning	Kart- og delingsforretning over en tomt fradelt gnr. 47 bnr. 180. Tomten er tildelt bnr. 268 ved midlertidig forretning tinglyst 20.1.1995. Målebrevet erstatter midlertidig forretning.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Skjærhalden	13/09-1995		

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel

Påtegninger (rettelser o.l.)

Doknr: 9248 Tinglyst: 15.09.1995 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

K-blankett 5814 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-87

Gnr. 47 | Bnr. 268 | Festenr.

MÅLEBREVKART

Representasjonspunkt X 121695. Y 8980. Z

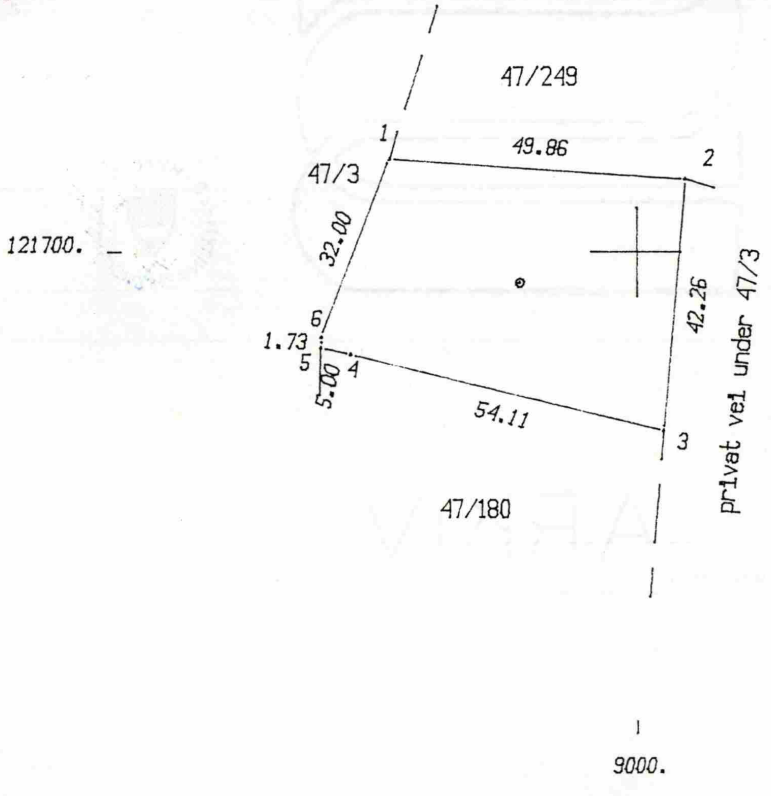
Jnr. 7/93

Kartblad CP026-1-44 | X Landsnett

Målebrev nr. V-435

Målestokk 1 : 1000. | Areal 2050.6 m²

Punkt	Merking	X-koord.	Y-koord.	Lengde	Radius
1	GOKJMFK	121715.74	8958.54		
2	GOKJMFK	121712.25	9008.28	49.86	
3	GOKJMFK	121670.17	9004.45	42.26	
4	GOKJMFK	121682.95	8951.87	54.11	
5	UMERK	121684.14	8947.01	5.00	
6	GOKJMFK	121685.86	8947.07	1.73	
				32.00	



3208

Dagb. nr.

Onsøy Sorenskriverembede

SERVITUTTAVTALE

St.m. kr. 305,-

4 JULI 1963

Mellom Oslofjordens Friluftsråd, nedenfor kalt Rådet, og eieren av g.nr. 47, b.nr. 1 i Hvaler, Harald Karlsen, av g.nr. 47, b.nr. 3 i Hvaler, Kristian Kristiansen og av g.nr. 47, b.nr. 7 i Hvaler, Johan Seilö, nedenfor kalt grunneierne, er d.d. avtalt følgende:

1. Grunneierne forplikter seg til ikke å oppföre noen slags bebyggelse, samt til ikke å selge el. bortfeste noen del av Sandholmen og Jylteholmen, som nevnte grunneiere eier i fellesskap. Denne bestemmelse er ikke til hinder for at eierne oppfører bebyggelse som det er behov for i forbindelse med deres jordbruks- eller fiskerinæring, plaseringen skal i tilfelle skje med Rådets godkjennelse.

2. Grunneierne forplikter seg videre til å la det under 1. nevnte område tjene til almenhetens bruk for friluftsformål, derunder telting. Rådet eller den det bemyndiger har rett til på området å oppföre brygge, sanitæranlegg etc. Rådet og almenheten skal ha rett til å benytte de veier eierne idag har rett til å benytte frem til området. Rådet påser at bruken skjer til minst mulig gene for grunneierne.

3. Grunneierne skal fortsatt som eiere av området utöve den rett en eier ellers har over sin eiendom, såsom beiterett, rett til landslott o.l. og rett til å ta sand til egen bruk. Rådet påtar seg ikke ansvar for beitedyr.

4. Som erstatning for den forringelse grunneiernes eiendommer er blitt påført ved denne servituttavtale, betaler Rådet kontant mot tinglysing av servituttdokumentet, kr. 30.000,- kronertrettitusen -.

5. Ovenstående avtale skal også gjelde mellom Rådet og alle senere eiere av g.nr. 47, b.nr. 1, 3 og 7, slik at servituttet blir en stedsevarig heftelse.

6. Rådet bærer alle omkostninger i anledning av opprettelsen av denne kontrakt, som er utferdiget i 4 eksemplarer, hvorav de interesserte parter får hver sitt.

Oslo-Hvaler 22.6.1963.

OSLOFJORDENS FRILUFTSRÅD

Kristian Kristiansen

Karl Flod

Harald Karlsen

Johan G. Seilö

Eyvind Alnæs

Undertegnede bekrefter herved at foranstående er underskrevet av Kristian Kristiansen, Harald Karlsen og Johan G. Seilö personlig i mitt nærvær og at de er over 21 år.

Fredrikstad d. u. s.

Haakon Kaurel
.....
O.r.sakf.

DAGBOKFØRT
24 JAN 79 00488
SORENSKRIVEREN I
ONSØY

FREDNINGSBESTEMMELSER FOR ILEMYR NATURRESERVAT I HVALER KOMMUNE, ØSTFOLD FYLKE

I

I medhold av lov om naturvern av 19. juni 1970 nr. 63 § 8, jfr. § 10, er Ilemyr, en del av gnr./bnr. 46/7, 46/17, 47/3, 49/11, 50/5, 50/18, 51/4 og 51/10 i Hvaler kommune, Østfold fylke, ved kongelig resolusjon av 22. desember 1978 fredet som naturreservat. Det fredete areal er ca. 125 dekar.

II

Reservatet har følgende grenser:

Grensa tar utgangspunktet i pkt. 1 på vedlagte kart i målestokk 1:5000, datert Miljøverndepartementet 9. november 1978, og går derfra i rette linjer gjennom punktene 2-8 tilbake til utgangspunktet.

Pkt. 1: Punkt på liten kolle, 150 m. i retning 230 g fra innhogd, rødmalt kors m/bolt i fjell i tredelet mellom 51/4, 47/3 og 51/10.

Pkt. 2: Punkt 140 m. i retning 215 g fra rødmalt stokk i myra i tredelet mellom 50/5, 51/4 og 47/3.

Pkt. 3: Høyeste punkt på langstrakt fjellrygg.

Pkt. 4: Høyeste punkt på kolle.

Pkt. 5: Punkt 30 m. rett N for stor blokk i vestenden av gammelt steingjerde.

Pkt. 6: Grensemerke på kolle i knekkpunkt i delet mellom 50/18 og 50/5.

Pkt. 7: Høyeste punkt på fjellrygg.

Pkt. 8: Punkt 155 m. i retning 143 g fra innhogd, rødmalt kors m/bolt i fjell i tredelet mellom 51/4, 47/3 og 51/10.

Kart i målestokk 1:5000 og 1:50000 oppbevares i Hvaler kommune, hos fylkesmannen i Østfold, ved Østfold fylkesskogkontor og i Miljøverndepartementet. De nøyaktige grensene skal avmerkes i marka.

III

Formålet med fredningen er:

a. Å bevare den største myra på øyene i Oslofjorden

b. Å bevare en minerogen flatmyr (jordvannsmyr) dannet ved gjengroing av åpent vann.

IV

For reservatet gjelder følgende bestemmelser:

1. Vegetasjonen, herunder også døde busker og trær, er fredet mot enhver form for skade og ødeleggelse. Det er forbudt å fjerne planter eller plantedeler fra reservatet. Unntak fra dette er tiltak i medhold av punkt 4, det som følger av fri ferdsel og sanking av bær og sopp.

   Nye plantearter må ikke innføres.

2. Fuglelivet, herunder også fuglenes reir og egg, er fredet mot enhver form for skade og unødig forstyrrelse.

   Jakt på fugl er forbudt.

3. Alle inngrep som endrer eller innvirker på de naturlige vekstvilkår er forbudt, herunder gjødsling, drenering, bruk av kjemiske bekjempningsmidler, utslipp av kloakk eller andre konsentrerte forurensningstilførsler, uttak eller utfylling av masse, bygging av veger, framføring av luftledninger, jordkabler eller kloakkledninger, henleggelse av avfall samt oppføring av bebyggelse, anlegg eller lignende.

4. Den skjøtselen som er nødvendig for å oppfylle fredningens formål skal utføres av forvaltningsmyndigheten eller av den forvaltningsmyndigheten bestemmer.

   Skjøtselen skal skje etter plan godkjent av Miljøverndepartementet.

   I skogområdene på fastmark i reservatets ytterkanter er skogsdrift tillatt etter retningslinjer gitt i henhold til lov om skogbruk og skogvern. Unntatt fra dette er tiltak som nevnt i punkt 3. Hogst er forbudt på fastmarksøyer i myra og i en sone langs myrkanten. Bredden på den hogstfrie sonen skal fastsettes av forvaltningsmyndigheten.

   Forvaltningsmyndigheten kan om nødvendig, tillate at det gjennomføres skoghygieniske tiltak langs myrkanten og på fastmarksøyer i myra.

5. Motorisert ferdsel er forbudt unntatt i ambulanse-, politi, brannvern- og skjøtselsøyemed. Unntatt er også motorisert tømmertransport på fastmark i reservatets ytterkanter i forbindelse med tillatt skogsdrift.

   Motorisert tømmertransport over myra er tillatt på frossen og snødekket mark.

Forvaltningsmyndigheten kan gi tillatelse til opparbeidelse og bruk av snøpakket veg over myra dersom dette ikke medfører varig skade på myras overflate.

6. Militære øvelser og organisert idrettsutøvelse er forbudt. Gjennomfart på ski eller til fots er tillatt på frossen eller snødekket mark.

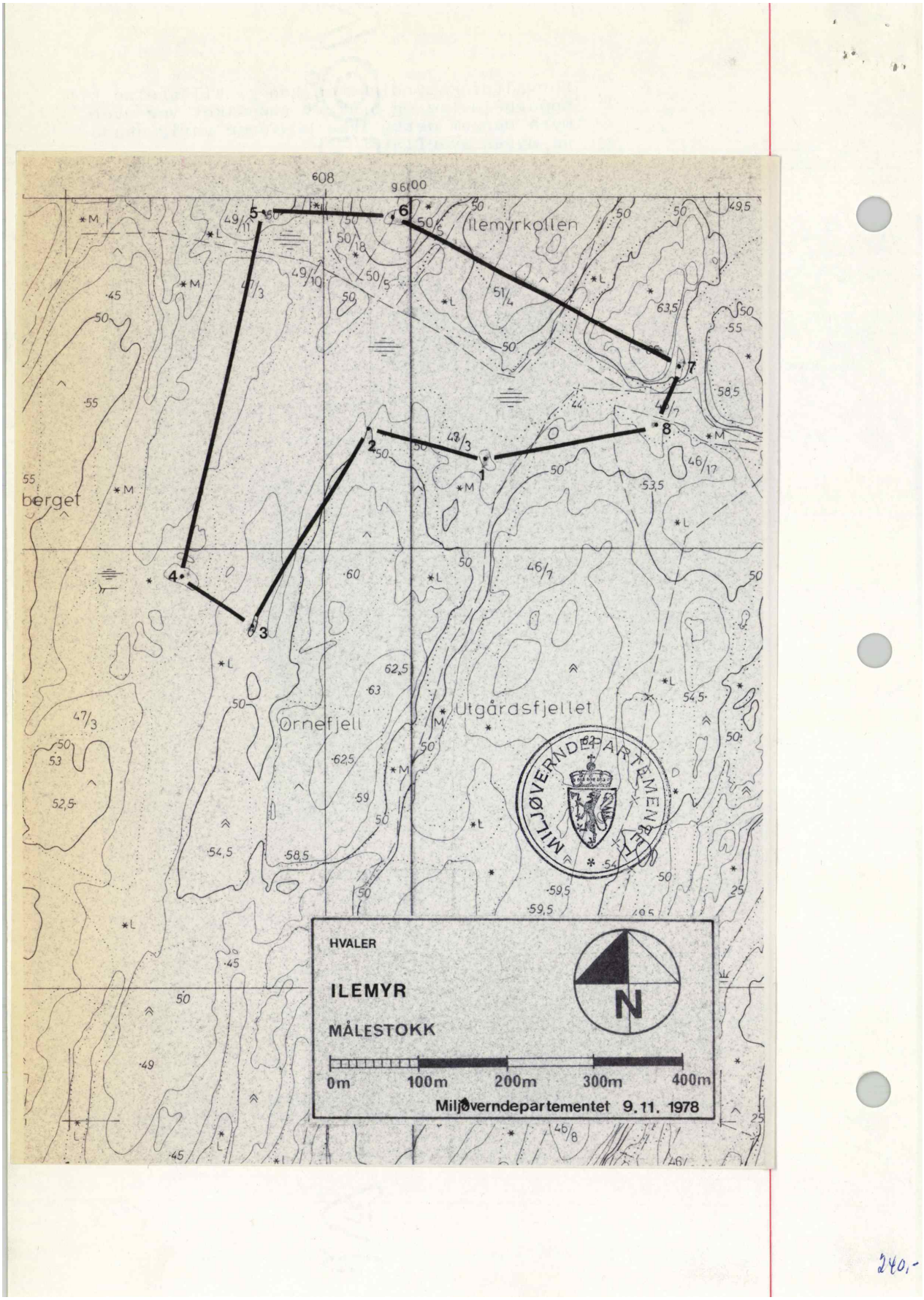
7. Departementet kan gjøre unntak fra fredningsbestemmelsene for vitenskapelige undersøkelser og arbeider av vesentlig samfunnsmessig betydning eller i spesielle tilfeller dersom det ikke strider mot formålet med fredningen.

V

Forvaltningen av bestemmelsene for reservatet tillegges Østfold fylkesskogkontor.

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Rett kopi bekreftes
22. desember 1978
Tone Egeland


608
Ilemyrkollen
berget
Ørnefjell
Utgårdsfjellet
MILJØVERNDEPARTEMENTET
HVALER
ILEMYR
MÅLESTOKK
N
0m
100m
200m
300m
400m
Miljøverndepartementet 9.11. 1978

240,-

KONGELIG RESOLUSJON

AV 22. DESEMBER 1978 OM

OPPRETTELSE AV 14 NATURRESERVATER I ØSTFOLD FYLKE

I

I medhold av lov om naturvern av 19. juni 1970 nr. 63 § 8, jfr. § 10 og §§ 21, 22 og 23, opprettes følgende naturreservater i Østfold fylke i samsvar med vedlagte bestemmelser:

Tranemosen naturreservat,	del av gnr./bnr. 227/1, 228/1, 228/2, 228/8, 228/10, 228/14, 228/18 og 228/21 i Halden kommune.
Langmyra naturreservat,	del av gnr./bnr. 85/1, 85/3, 85/4, 90/6, 90/8, 90/9 og 90/12 i Halden kommune.
Bøensmosen og Berbymosen naturreservat,	del av gnr./bnr. 1/3, 1/4, 31/5, 31/6 og 32/10 i Rakkestad kommune.
Svenken naturreservat,	del av gnr./bnr. 45/2, 45/4, 45/6, 45/8, 45/10, 45/11, 46/6, 46/7, 46/10 og 46/19 i Rakkestad kommune.
Bredmosen naturreservat,	del av gnr./bnr. 109/1 og 110/1 i Marker kommune.
Kisselbergmosen naturreservat,	del av gnr./bnr. 2/5, 3/4 og 3/13 i Marker kommune.
Langrasta naturreservat,	del av gnr. 1, bnr. 1 i Marker kommune.
Spernesmosen naturreservat,	del av gnr./bnr. 20/1, 20/4 og 20/6 i Marker kommune.
Storelimosen naturreservat,	del av gnr./bnr. 29/1, 29/2, 29/3, 86/1, 86/3, 86/4, 86/5, 86/6 og 86/8 i Marker kommune.
Gulltjernmosen naturreservat,	del av gnr./bnr. 70/5, 72/9, 73/1, 73/3, 73/5, 79/2, 79/3, 79/4 og 79/5 i Spydeberg kommune og gnr. 70, bnr. 1 i Enebakk kommune, Akershus fylke.

Stenerudmyra naturreservat,	del av gnr./bnr. 49/1, 49/4, 49/5, 50/1, 50/2, 50/3, 50/4, 50/7, 50/8, 50/9 og 50/10 i Spydeberg kommune og 51/1, 54/2, 55/1, 56/1, 57/4, 60/4, 60/6, 60/8 og 67/1 i Hobøl kommune.
Stordamsmyra naturreservat,	del av gnr./bnr. 14/1 i Fredrikstad kommune og 134/2, 136/1, 136/2, 136/8, 136/15 og 136/30 i Rolvsøy kommune.
Jørstadmyra naturreservat,	del av gnr./bnr. 109/1, 109/3, 109/12, 111/1 og 111/2 i Skjeberg kommune.
Ilemyr naturreservat,	del av gnr./bnr. 46/7, 46/17, 47/3, 49/11, 50/5, 50/18, 51/4 og 51/10 i Hvaler kommune.

II

Den myndighet Kongen har etter § 10 om skjøtsel, etter § 21 til merking av fredninger m.v., etter § 22 om regulering av ferdsel og etter § 23 til å gjøre unntak fra bestemmelsene, overføres til Miljøverndepartementet.

III

Disse bestemmelser trer i kraft straks.

MILJØVERNDEPARTEMENTET

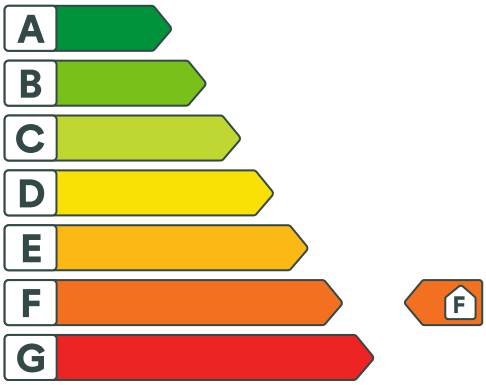
Rett kopi bekreftes
22. desember 1978
Tove Egelund

enova

Energiattest



Adresse **Gåsebakke 6A, 1684 VESTERØY**	
Dato for energimerking **20.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-261859**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **15145293**
Gårdsnummer **47**	Bruksnummer **268**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1996**	Bygningstype **Annen bolig**
Bruksareal **38,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **38,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **269,91 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **250,91 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 534 kWh**



Gåsebakke 6A, 1684 VESTERØY

Detaljering

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



Gåsebakke 6A, 1684 VESTERØY

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Spørsmål om energiattesten

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

https://www.enova.no/energimerking

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

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

https://www.enova.no

enova

Energiattest



Adresse	
Gåsebakke 6B, 1684 VESTERØY	
Dato for energimerking **20.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-261888**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **15145285**
Gårdsnummer **47**	Bruksnummer **268**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2022**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **62,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **62,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
158,66 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
149,59 kWh/m²	**9 274 kWh**



Gåsebakke 6B, 1684 VESTERØY

Detaljering

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

Gåsebakke 6B, 1684 VESTERØY

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

enova

Energiattest



Adresse **Gåsebakke 6B, 1684 VESTERØY**	
Dato for energimerking **20.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-261880**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **15145285**
Gårdsnummer **47**	Bruksnummer **268**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2000**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **142,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **142,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **147,38 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **140,33 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **20 984 kWh**



Gåsebakke 6B, 1684 VESTERØY

Detaljering

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



Gåsebakke 6B, 1684 VESTERØY

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

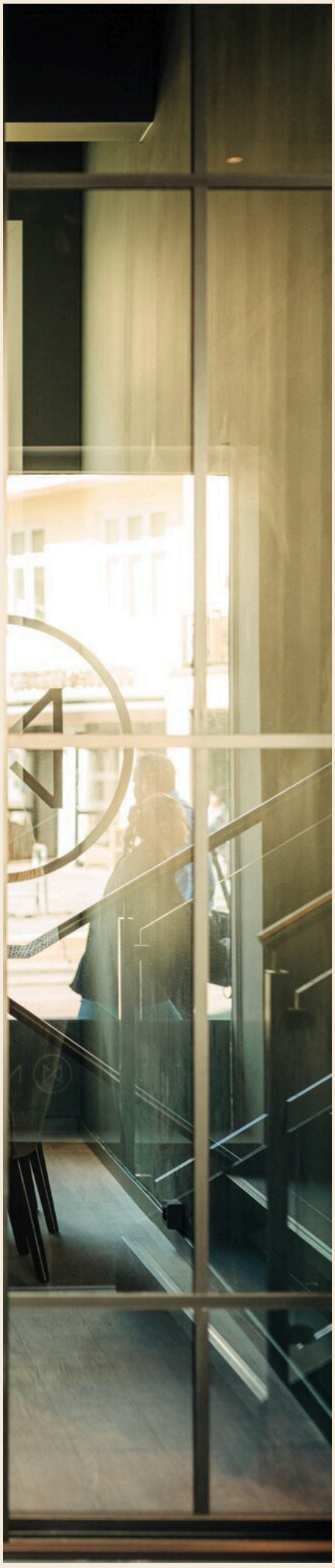
Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Fredrikstad og Hvaler, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

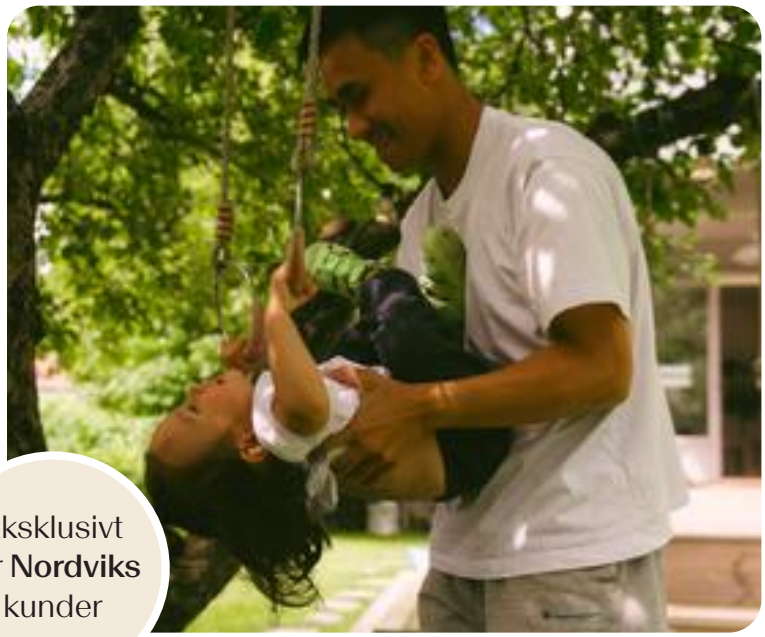
Storgata 22-24, 1607 FREDRIKSTAD
fredrikstad@nordvikbolig.no
69 37 69 00



NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 30-0011/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gåsebakke 6A og 6B 1684 VESTERØY
Matrikkel: Gnr 47, bnr 268 (ideell andel 1/1) i Hvaler kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Line Pettersen

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
line.pettersen@nordvikbolig.no
996 16 891