

Hankø 48



Velkommen til

Hankø 48



Salgsoppgaven produsert 20. juni 2025

Sørlandsidyll på Hankø

Sjarmerende hytte med sjel & ro. Terrasse på 97 kvm. Båtplass, 2 P-plasser, 6 sengeplasser & en herlig beliggenhet

Prisantydning	4 950 000,-
Omkostninger	125 100,-
Totalpris	5 075 100,-
BRA-i	83 kvm
Totalt BRA	93 kvm
Soverom	2
Etasje	1 1/2
Boligtype	Fritidseiendom

Byggeår	1995
Megler	Maximillian Waldø-Jensen
Telefon	476 02 014
E-post	m.jensen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Hankø 48! Idyllisk fritidseiendom beliggende usjenert til på en av Oslofjordens mest attraktive øyperler. Eiendommen byr på over 5 mål naturtomt med sjøutsikt, solrike uteplasser, terrasse (97 kvm), svaberg og frodig vegetasjon. Hytten har to sov + hems, romslig oppholdsrom, 2 bad og et stort anneks på ca. 10 kvm. Det medfølger båtplass og bod i Vadbukta, samt to biloppstillingsplasser, én med mulighet for EL. Hytten ble oppført i 1995 og holder original standard. Eiendommen er bilfri, skjermet og har et stort potensial. En sjelden mulighet for deg som ønsker ro, natur og nærhet til sjøen i særegne omgivelser.

- Høydepunkter:
- 83 kvm
- Båtplass
- 2 P-plasser
- Tomt på 5 461,6 m^2
- Solrikt
- Bilfritt
- Moderniseringsbehov-Stort potensial
- Idylisk, sjønær og naturpreget beliggenhet

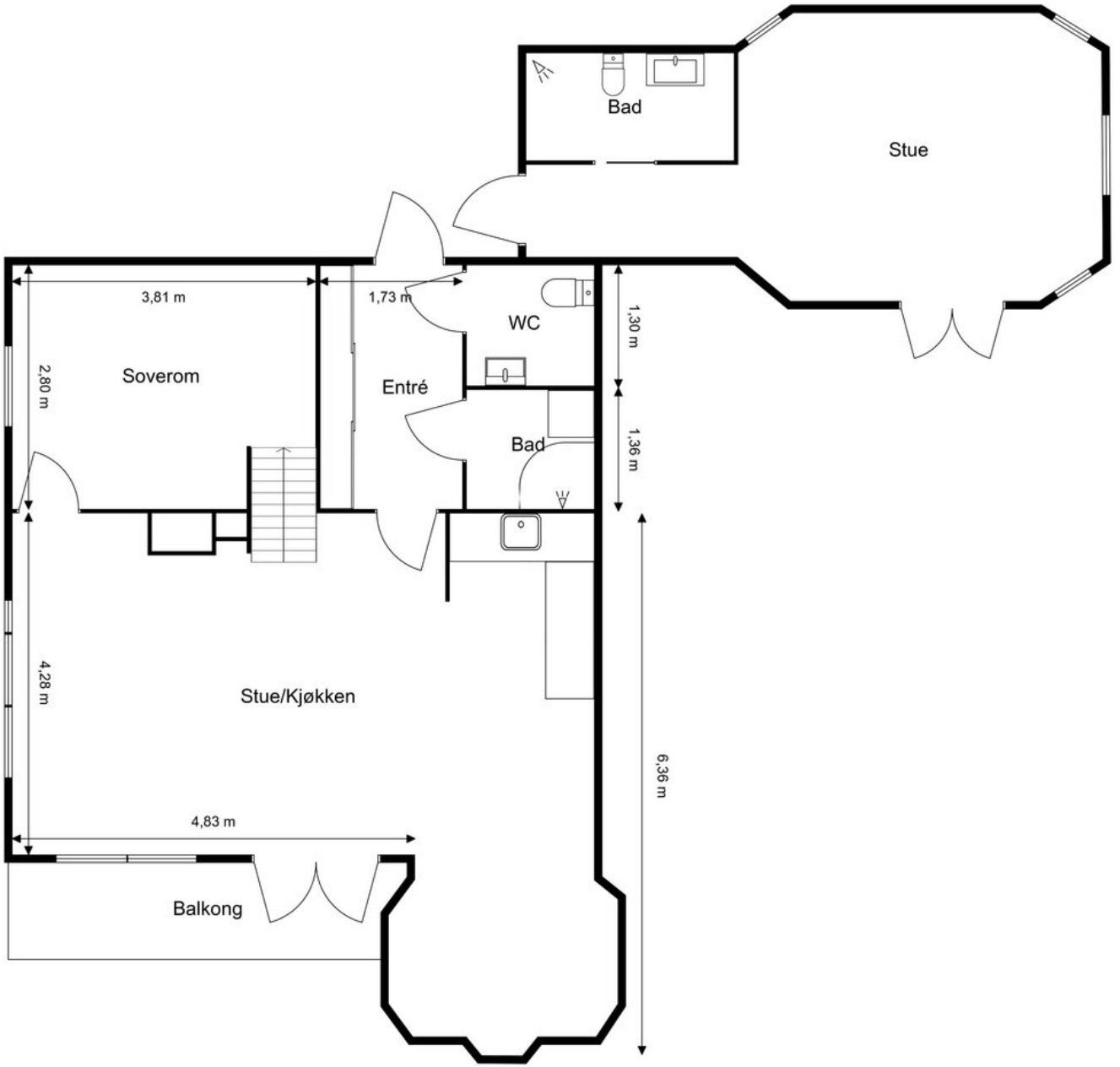
Arealer og innhold

BRA-i:	83 kvm
BRA-e:	10 kvm
Totalt BRA:	93 kvm
TBA:	97 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 83 kvm. Entre, gang, 2 bad, toalettrom, kjøkken, stue, 2 soverom.
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 97 kvm.

Aneks
1. etasje:
BRA-e: 10 kvm.
Total BRA: 10 kvm.



Forklaring av bilde/rommet















































Din nye fritidseiendom

Hankø 48 har en sjelden og attraktiv plassering på en av Oslofjordens mest ettertraktede øyer. Eiendommen ligger fredel

Hankø 48 har en sjelden og attraktiv plassering på en av Oslofjordens mest ettertraktede øyer. Eiendommen ligger fredelig og usjenert til på vestsiden av Hankø, med kort gangavstand til fergeleiet, det anerkjente Hankø Hotell & Spa og populære Vadbukta – hvor eiendommens båtplass befinner seg. Øya er bilfri og kjent for sitt avslappende, eksklusive og naturnære miljø – samtidig som den har et rikt aktivitetstilbud og et godt sosialt fellesskap.

Med sine vakre svaberg, stier og lune bukter byr Hankø på uforglemmelige sommeropplevelser for store og små. Her kan du starte dagen med et bad fra svaberget utenfor hytta, ta en morgenkaffe på terrassen og spasere bort til hotellet for spa eller lunsj. I umiddelbar nærhet finner du tennisbaner, minigolf, sandvolleyballbane, fotballbane og flere idylliske badeplasser.

Hankø har vært et populært sommersted i generasjoner – et sted hvor tiden går litt saktere, og hvor naturen og fellesskapet står i sentrum. Med enkel adkomst fra fastlandet via ferge (kun noen minutter fra Vikene brygge) og gangavstand fra fergeleiet til hytten, får du her en perfekt kombinasjon av tilgjengelighet og tilbaketrukket ro.

Dette er stedet for deg som søker et sommerliv preget av natur, aktiviteter, sosialt samvær og ekte, norsk øyidyll.



















Informasjon

Hankø 48

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0342/25

Boligtype
Fritidseiendom

Adresse og betegnelse
Hankø 48, 1622 GRESSVIK / Gnr 105, bnr 242 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selger
Svenn Korseth

Kjøpesum og omkostninger
4 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
123 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
125 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
144 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 075 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 094 300,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1995

Etasje og soverom
2 & 2

Arealer
BRA-i: 83 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 93 kvm
TBA: 97 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 83 kvm. Entre, gang, 2 bad, toalettrom, kjøkken, stue, 2 soverom.
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 97 kvm.

Aneks
1. etasje:
BRA-e: 10 kvm.
Total BRA: 10 kvm.

Innhold

På en av Oslofjordens mest ettertraktede øyperler finner du denne unike fritidseiendommen – et usjenert fristed på hele 5.461,6 m² med nydelig sjøutsikt, store solrike uteområder, lune svaberg og frodig vegetasjon. Hankø er kjent for sin eksklusivitet, fredelige atmosfære og nærhet til både sjø og natur – og her får du alt samlet på ett sted.

Eiendommen består av en hovedhytte fra 1995, et tilbygg fra 2003 og et frittstående anneks. Samlet bruksareal er ca. 93 m² og gir godt med plass til både familien og gjester. Planløsningen er funksjonell og byr på et stort oppholdsrom med peis, to soverom, hems med to sengeplasser, kjøkken, to bad og entré. Tilbygget, som er en egen avskjermet sone med egen inngang, inneholder bad og oppholdsrom med peis – perfekt som gjesterom, ungdomsdel eller hjemmekontor med inspirasjon fra sjø og natur.

Uteområdet er en opplevelse i seg selv: en stor terrasse på 97 m² skaper en naturlig forlengelse av hytten og fungerer som husets samlingspunkt gjennom sommerhalvåret. Her nytes solen fra tidlig formiddag til sen kveld, omgitt av grønne omgivelser og sjøutsikt. Den frodige tomten er privat, bilfri og med naturlig vegetasjon som skjermer for innsyn og gir en sjelden ro.

Praktiske fasiliteter som følger med:
To private parkeringsplasser på fastlandet – hvorav én med opplegg til EL-lader
Egen båtplass og tilhørende bod (nr. 6) i det nærliggende båthuset i Vadbukta – enkel adkomst til øya
Frittliggende anneks på ca. 10 m² – ideelt som ekstra soveplass, atelier eller lagring

Moderniseringsbehov – men stort potensial:
Hytten holder i hovedsak original standard fra byggeår og gir kjøper en mulighet til å sette sitt eget preg, både estetisk og funksjonelt. Enten du drømmer om en klassisk sommerhytte med moderne komfort, eller ønsker å utvikle et eksklusivt feriested med særpreg, så ligger alt til rette her.

Oppsummert – dette er en eiendom for deg som:
-Søker stillhet og naturopplevelser uten å gå på kompromiss med tilgjengelighet
-Vil eie en fritidseiendom med sjeldent stor tomt og sjønær beliggenhet
-Verdsetter privatliv, gode solforhold og særpreg
-Ønsker en fritidsbolig med både historie og utviklingspotensial

Standard

Stue: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Peis og panelovn.

Kjøkken: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Panelovn.

Bad: Belegg på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Panelovn. Utstyrt med dusjkabinett og servantskap.

Toalett: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Panelovn. Utstyrt med wc og servantskap Sikringskap. Bad: Flis på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett og servantskap bide. Gang: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Soverom: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Panelovn.
Soverom: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Peis og panelovn. Utgang til terrasse.

Hems: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Drenering: Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.
- Grunnmur og fundament: Noe algefremkompst/mose på grunnmur der taknedløp renner ut, på husets sørside. Det er avflassing av utvendig maling/puss.
- Balkong, terrasse, platting: Rekkverket blir målt til 98 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.
- Vinduer og dører: Enkelte karmer er værslitte. TG 2 er satt med bakgrunn i alder
- Yttervegger: Det registreres tildels mye missfarging/ svertesopp i overflater på fasader. Kledningen er stedvis værslitt. Det er ikke registrert bruk av musetetting (fugelist eller netting) mellom kledning og veggkonstruksjon.
- Loft (konstruksjonsoppbygging: Det ble observert eldre fuktmerker på panelvegger og tak i stue. Det ble ikke målt fukt ved befaringen, og merkene vurderes som tørre.
- Renner og nedløp: Mer enn halvparten av forventet brulkstid er passert på renner og nedløp.
- Takkonstruksjon: Løsningen for lufting er ikke anbefalt i områder med mye vind slik som her.
- Taktekking: Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

- Kjøkken: Det er ikke etablert avtrekk over stekesonen.
- Ildsted/Skorstein: Taktekkingen har ingen oppkant mot pipegjennomføring i tak. Det er kun fuget imot.
- Trapp: Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Måles til 57 cm. Trappen mangler håndløper langs veggen. Åpninger i rekkverket er over 10 cm.
- Våtrom hoveddel: Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran
- Våtrom hoveddel: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.
- Våtrom tilbygg: Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk. Membran synlig bak gulv list.
- Våtrom tilbygg: Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran.
- Våtrom tilbygg: Ikke tilstrekkelig fall mot sluk
- Våtrom tilbygg: Rommet har kun naturlig avtrekk
- Vannledninger: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.
- Elektrisk: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Drenering: Det registreres vannansamlinger inne i krypkjelleren. Mangelfull fuktsikring av grunnmur og fare for vanninntrenging.
- Drenering: Det er fall på terrenget inn mot grunnmur på framsiden

Merknad: Bygningen er fundamentert direkte på fjell, og det er god klaring mellom fjell i krypkjelleren og bjelkelaget. Krypkjelleren er godt ventilert. Eventuelle tiltak for å lede vann bort fra konstruksjonen kan gjennomføres uten behov for særlig graving rundt grunnmuren, noe som forenkler utbedringsarbeidet. Selger opplyser om at det siden byggeår har vært vann i krypkjelleren, men at de ikke har opplevd det som et problem.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

- Toalettrom: Rommet mangler ventilering. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000
- Våtrom hoveddel: Manglende fuktsikring og høy risiko for fuktskader. Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 150 000 - 300 000
- Våtrom hoveddel: Rommet mangler etablert ventilasjon
- Våtrum tilbygg: Manglende fuktsikring og høy risiko for fuktskader. Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom hoveddel: Det dusjes i tett dusjkabinett, og det er ingen indikasjoner på fuktskader i gulv eller vegg. På denne bakgrunn vurderes risikoen som lav, og hulltaking er derfor ikke utført.
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

- Våtrom tilbygg: Det dusjes i tett dusjkabinett, og det er ingen indikasjoner på fuktskader i gulv eller vegg. På denne bakgrunn vurderes risikoen som lav, og hulltaking er derfor ikke utført.
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det er tinglyst rett til to stk parkeringsplasser på felles parkeringsplass på landsiden ved fergen. Nr. 194 og nr. 117 som er el bil plass. Det betales en årlig avgift på kr. 250,- pr. plass.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: torgersen rørlegger service -Vikane byttet dusj

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: husfix-botond szekely byttet ut takplater pga dråpe lekkasje

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: har vannlag

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.?
Nei
Eventuell kommentar: kårstue oppført noen år etter huset

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

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: vet ikke- men både torgersen rørleggerservice og vannlagets kontakt sjekker årlig

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: liten sprekk fra peis mot vegg

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: har vært noen takplater som har vært byttet pga dråper inn

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: er krypkjeller så vært mus der -ellers sett vanlige små maur

Bygningssakkyndig

Christian Omre

Byggemåte

Fritidsbolig over 1 etasje samt krypkjeller og hems.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av trekonstruksjoner kledd med panel.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med pappshingel.

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Innbo og løsøre

Eiendommen selges møblert.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk
- Peis

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om strømforbruket i 2024 på ca. 7 027 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 10 341,-pr. 2024

HYTTERENOVASJON kr 1 153,00
BRANNTILSYN HYTTE kr 253,00
AVLØP HYTTE FASTGEB kr 2 394,00
VANN HYTTE FASTGEB kr 1 471,00
AVLØP - HYTTE ½ ÅR kr 3 331,00
VANN HYTTE ½ÅR kr 1 739,00

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 4 284,- pr år.
- Parkeringslaget, båtforeningen (brygge - Løpende kostnader)
- Hankø velforening kr 1 000,- pr år.

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

Eiendomsskatt

Kr 13 436,- pr. 01.01.2024

I Fredrikstad kommune er det eiendomsskatt. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se https://www.fredrikstad.kommune.no/tjenester/kommunale-avgifter-gebyrer-og-eiendomsskatt/eiendomsskatt/

Formuesverdi

Kr 522 260,- pr. 2023

Formuesverdien for fritidsbolig blir i utgangspunktet satt til prosentandel av eiendommens markedsverdi/byggekostnader inkludert tomt. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Frende

Polisenr: 978649

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 03.08.1995. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

I matrikkelen har fritidsboligen bygningsstatus "tatt i bruk" datert 03.08.1995.
I matrikkelen har tilbygget bygningsstatus "tatt i bruk" datert 23.06.2003.

Det foreligger godkjente tegninger.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet et eget vannlag. Kvernepumpe løsning som er plassert i krypkjeller.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Fredrikstad kommune har vedtatt forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/105/242:
12.01.1982 - Dokumentnr: 268 - Fredningsvedtak
av edellauvskogsområde Apalviken naturreservat
Overført fra: Knr:3107 Gnr:105 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.1991 - Dokumentnr: 11388 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:105 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1424507 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:105 Bnr:242

01.01.2024 - Dokumentnr: 727853 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:105 Bnr:242

21.07.1995 - Dokumentnr: 7278 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:85 Bnr:169

Rettighetene kan ikke overdras uten samtidig med at
eiendommen overdras, medmindre Fredrikstad kommune og Hankø parkeringslag gir sitt samtykke
Rettighetene gjelder i 100 år med rett til fornyelse

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

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.

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 hytte inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og hytteforsikring 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 overtakelsen.

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.

Hytteforsikring 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.

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. 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.

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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 000,-
Grunnpakke Fritid kr. 15 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Medium kr. 5 900,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 31 200,-

Samlet skal selger betale kr. 147 790,- 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. 3 900,-.

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 20. juni 2025

Ansvarlig megler

Maximillian Waldø-Jensen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 47602014

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

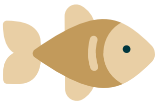
Vedlegg

Hankø 48

Hankø 48

Avstand til sjø

216 m



Avstand til byer

Fredrikstad	9.4 km
Skien	66 km
Oslo	78.6 km
Stavanger	289 km

Aktiviteter

Trouville badeplass	4 min
Hankø Fjordhotel & Spa	7 min
Andersenslippen badeplass	1.8 km
Mærrapanna badeplass	2 km
Buvikstranda badeplass	2.6 km
Lettretangen badeplass	3.1 km
Storesandvik badeplass	3.3 km
Grunnvik badeplass	3.4 km

Sport

Hankø - Idrettshall	9 min
Slevik - ballplass, (fotball)	3.3 km
Pluss Onsøy Squash & Treningss...	7.8 km
Trimeriet Fredrikstad	8.3 km

Dagligvare

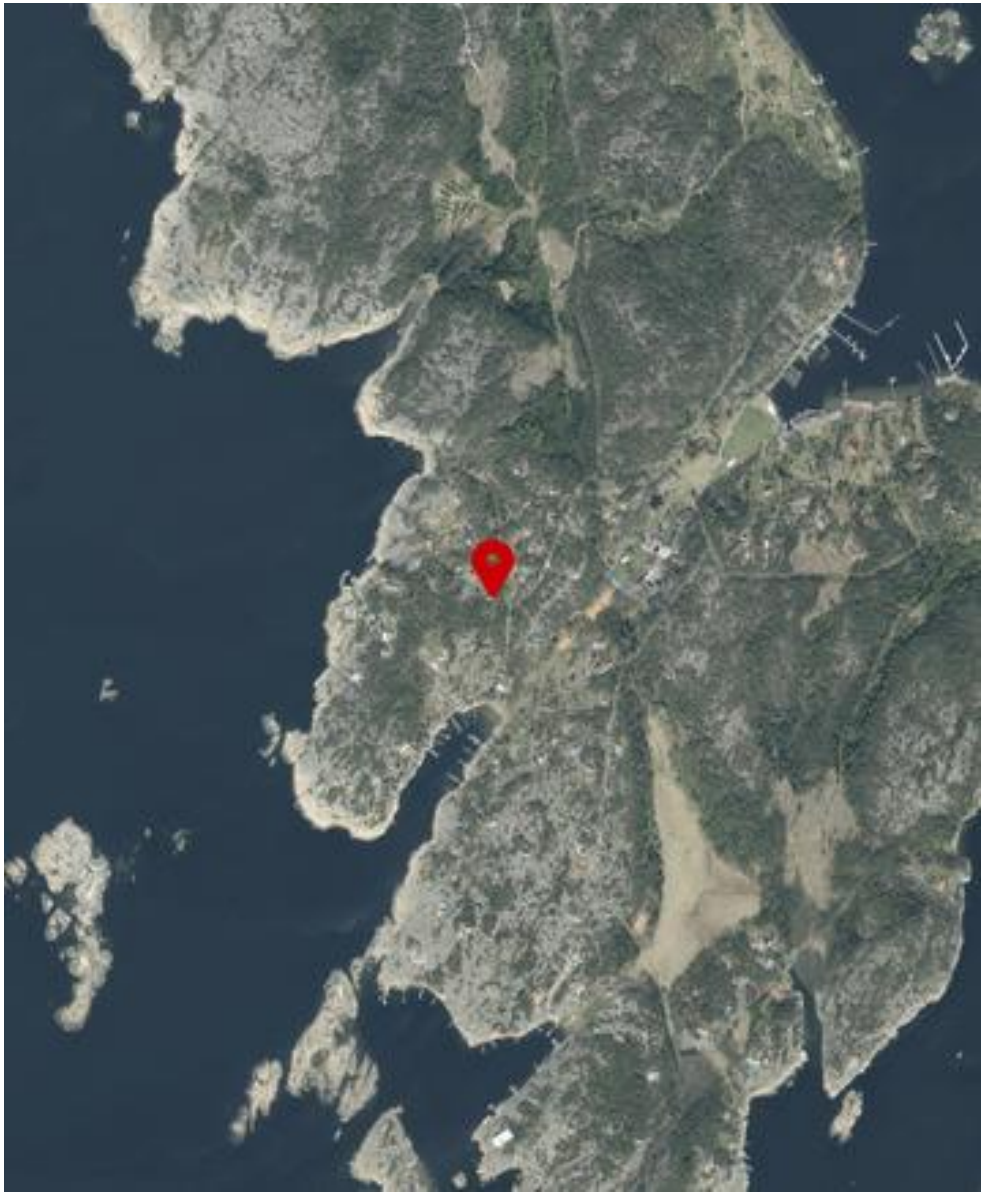
Joker Vikane Gressvik	1.7 km
Kiwi Elingaardkilen	6.5 km

Offentlig transport

Sandefjord lufthavn Torp	29.7 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	10.2 km
Hankøferga Linje 115	1.5 km
Vikaneveien 384 Linje 115	1.5 km
Oslo Gardermoen	111.2 km

Varer/Tjenester

Værstetorvet	9 km
Torvbyen	9.6 km
Apotek 1 Gressvik	7.8 km
Vitusapotek Ørebekk	8.4 km
Væstertorvet Vinmonopol	9 km
Østsiden Vinmonopol	11.4 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Hankø 48
1622 GRESSVIK

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig
Byggeår: 1995
BRA: 83 m^2
BRA-i: 83 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	10	15	6	2

Supertakst
GNR: 105 BNR: 242
Christian Omre
Fidens as
rodelokkatakst@gmail.com
93060672
Hankø 48
1622 Gressvik

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32564

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Det er grunnmur på fjell så det er ikke krav om grunnmursplast. Alle flater er eksponert mot friluft.

TG2: Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

TG3: Det registreres vannansamlinger inne i krypkjelleren.

TG3: Det er fall på terrenget inn mot grunnmur på framsiden

Fritt vann i krypkjelleren indikerer at dreneringen rundt bygget ikke fungerer tilfredsstillende, grunnvann siger opp eller at overflatevann ledes mot grunnmur. Det foreligger ikke dokumentasjon på ny eller fungerende drenering.

Tilstandsgrad 3 (TG3) settes på grunn av mangelfull fuktsikring av grunnmur og fare for vanninntrenging.

Merknad: Bygningen er fundamentert direkte på fjell, og det er god klaring mellom fjell i krypkjelleren og bjelkelaget. Krypkjelleren er godt ventilert. Eventuelle tiltak for å lede vann bort fra konstruksjonen kan gjennomføres uten behov for særlig graving rundt grunnmuren, noe som forenkler utbedringsarbeidet.

Anbefalte tiltak

Korrekt fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen og ikke inn i krypkjeller slik som nå.

Taknedløp på husets nordside bør etableres med utkast motsatt vei sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Krypkjeller

Oppsummering

Ved befaring ble det observert fritt vann på gulvet i krypkjelleren. Det er usikkert om dette skyldes høy grunnvannstand eller mangelfull drenering . Vannansamling i krypkjeller er en risikokonstruksjon og øker faren for fuktskader, muggvekst og redusert bæreevne i trekonstruksjoner. Tilstandsgrad 3 (TG3) settes på grunn av dokumentert fuktbelastning og fare for følgeskader. Det registreres også typisk kjeller lukt.

Selger opplyser om at det siden byggeår har vært vann i krypkjelleren, men at de ikke har opplevd det som et problem.

Anbefalte tiltak

Fukt i kjeller gir økt fare for sopp, mugg og råteskader i trebjelkelag og gulvkonstruksjoner. Risiko for luktproblemer og redusert innemiljø i etasjen over.

Det anbefales etablere fuktsikring i grunnen. Årsaken til vanninntrenging må avdekkes og tiltak settes inn deretter.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Toalettrom

Oppsummering

TG3: Rommet mangler ventilering.

Det er etablert en kvernpumpe med tank i krypkjeller. Den virker på den måten at væske som inneholder partikler og avfall kommer inn i pumpens inntak. En sonde registrerer at væskenivået stiger og starter kvernmekanismen. Kvernmekanismen består av roterende kniver og hakker opp partikler og avfall til mindre biter. De knuste partiklene blir blandet med væsken og kan deretter pumpes ut i rørsystemet.

Merknad: Pumpen er ikke tilstandsvurdert.

Anbefalte tiltak

For å få TG1 må det etableres mekanisk ventilasjon. Mulighetene for dette bør undersøkes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Hoveddel

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Vinylbelegg ført til klemring i sluk, Utførelse OK.

TG2: Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

TG3: Badet har vegger med trepanel, og det foreligger ikke dokumentert eller synlig tettesjikt (membran) bak veggene. Det dusjes i kabinett, noe som reduserer den direkte vannbelastningen, men dette gir ikke fullgod beskyttelse over tid. Veggkonstruksjonen består av fuktsårbare materialer som ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom. Tilstandsgrad 3 (TG3) settes på grunn av manglende fuktsikring og høy risiko for fuktskader.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Ved fortsatt bruk anbefales det bruk av tett dusjkabinett og lekkasjestopper for å redusere risiko for skade. Dette påvirker ikke rommets tettesjikt og endrer ikke tilstandsgrad. Vær varsom ved fortsatt bruk- spesielt ved økt/endret belastning.

Ved renovering må det etableres nytt vanntett tettesjikt på hele våtrommet (gulv og vegger) i samsvar med gjeldende forskrift (TEK17). Alle arbeider skal utføres av fagkyndige og i henhold til våtromsnormen. Det skal foreligge fullstendig dokumentasjon av utførelse, inkludert produktvalg, utførende foretak, og bilder fra byggeprosess. Dokumentasjonen skal kunne fremlegges ved eventuelt framtidig eierskifte.

Kostnadsestimat på 150 000kr - 300 000kr er utifra en nøktern standard.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 150 000 - 300 000

Oppsummering av ventilasjon

TG3: Rommet mangler etablert ventilasjon og tilluft. Det finnes et åpningsbart vindu, men dette regnes ikke som tilstrekkelig eller varig ventilasjonsløsning i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere hensiktsmessig ventilasjon med både tilluft og mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillende luftutskiftning.

Se punkt for "Membran, tettesjikt og sluk" for kostnadsestimat og tiltak.

Utbedringskostnader ventilasjon: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom: Tilbygg

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2: Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk. Membran synlig bak gulv list.

TG2: Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

TG3. Badet har vegger med trepanel, og det foreligger ikke dokumentert eller synlig tettesjikt (membran) bak veggene. Det dusjes i kabinett, noe som reduserer den direkte vannbelastningen, men dette gir ikke fullgod beskyttelse over tid. Veggkonstruksjonen består av fuktsårbare materialer som ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom.
Tilstandsgrad 3 (TG3) settes på grunn av manglende fuktsikring og høy risiko for fuktskader.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Ved fortsatt bruk anbefales det bruk av tett dusjkabinett og lekkasjestopper for å redusere risiko for skade. Dette påvirker ikke rommets tettesjikt og endrer ikke tilstandsgrad. Vær varsom ved fortsatt bruk- spesielt ved økt/endret belastning.

Ved renovering må det etableres nytt vanntett tettesjikt på hele våtrommet (gulv og vegger) i samsvar med gjeldende forskrift (TEK17). Alle arbeider skal utføres av fagkyndige og i henhold til våtromsnormen. Det skal foreligge fullstendig dokumentasjon av utførelse, inkludert produktvalg, utførende foretak, og bilder fra byggeprosess. Dokumentasjonen skal kunne fremlegges ved eventuelt framtidig eierskifte.

Kostnadsestimat på 150 000kr - 300 000kr er utifra en nøktern standard.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

TG2: Noe algefremkompst/mose på grunnmur der taknedløp renner ut, på husets sørside.

TG2: Det er avflassing av utvendig maling/puss.

Anbefalte tiltak

Taknedløp bør føres lengre vekk fra grunnmur.

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales det overflatebehandling.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG2: Rekkverket blir målt til 98 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

TG2: Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Anbefalte tiltak

Det er ikke påkrevd å oppgradere rekkverkshøyden til gjeldende forskriftskrav. For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Åpninger i rekkverk må gjøres mindre.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

TG2: Enkelte karmer er værslitte.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må påregnes nedsatt isoleringsevne.

Anbefalte tiltak

Det er i dag ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vinduer. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Nedsatt resterende brukstid kan forekomme. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

TG2: Det registreres tildels mye missfarging/ svertesopp i overflater på fasader.

TG2: Kledningen er stedvis værslitt.

TG2: Det er ikke registrert bruk av musetetting (fugelist eller netting) mellom kledning og veggkonstruksjon. Manglende tetting i nedre kant av kledningen kan gi adgang for skadedyr som mus og insekter, særlig i lavtliggende områder.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

Det anbefales å etterse og eventuelt etablere egnet musesikring for å hindre uønsket inntrenging.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

TG2: Det ble observert eldre fuktmerker på panelvegger og tak i stue. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved befaringen, og merkene vurderes som tørre. Forholdet kan skyldes tidligere lekkasje eller kondens, og det anbefales jevnlig tilsyn. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av tidligere fuktpåvirkning, selv om ingen aktiv fukt ble påvist. Forholdet kan skyldes løsningen med lufting på taket som er omtalt under "takkonstruksjon"

Anbefalte tiltak

Det anbefales å følge opp forholdet med jevnlig inspeksjon, spesielt etter perioder med snø, regn eller stor temperaturforskjell. Ved mistanke om gjentakende kondens bør ventilasjon og lufting på taket kontrolleres.

Renner og nedløp

Oppsummering

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner og nedløp.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det, for eksempel ved regn for å se at renner ikke lekker i skjøtene. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takkonstruksjon

Oppsummering

TG2: Løsningen for lufting er ikke anbefalt i områder med mye vind slik som her.

Anbefalte tiltak

Det bør vurderes å gjøre tiltak for å endre denne type lufting, da det kan føre til at snø og regn kan komme innunder.

Taktekking

Oppsummering

TG2: Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

TG2: Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder må tekkingens tetthet anses som usikker i tiden som kommer. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Mose bør fjernes. Mose kan tære på tekkingen og demme opp for vann som kan føre til at vann føres inn på undertaket.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

TG2: Taktekkingen har ingen oppkant mot pipegjennomføring i tak. Det er kun fuget imot.

Anbefalte tiltak

Dette medfører økt risiko for vanninntrengning ved pipegjennomføringen. Fugemasser er ikke varige tetteprodukter i denne typen eksponerte detaljer og vil over tid kunne sprekke eller løsne på grunn av bevegelser, temperaturendringer og UV-påvirkning. Vannlekkasje her kan føre til råteskader i undertak og takkonstruksjon, samt fukt i sjikt under tak.

Det anbefales å etablere korrekt utformet og varig tetting rundt pipegjennomføringen i samsvar med byggdetaljblad fra SINTEF Byggforsk. Dette innebærer vanligvis bruk av et formstøpt beslag med oppkant som føres inn under overliggende taktekke og føres godt opp på pipa. Fugemasse kan kun benyttes som tillegg, ikke som primær tetting.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

TG2: Det er ikke etablert avtrekk over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk med avkast på vegg over stekesonen anbefales etablert.

Trapp

Oppsummering

TG2: Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Måles til 57 cm.

TG2: Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

TG2: Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk iht. krav anbefales for bedre sikkerhet.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Vannledninger

Oppsummering

TG2: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

TG2: Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.

Anbefalte tiltak

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

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Elektrisk

Oppsummering

TG2: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

TG2: Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Kostnader kan påløpe.

Våtrom: Tilbygg

Oppsummering av overflater

TG2:Høydeforskjell (2 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt

TG2: Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall. Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning.

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone. Vindu er plassert i våt sone. Materialet er egnet

Anbefalte tiltak overflater

Se punkt for "Membran, tettesjikt og sluk" for kostnadsestimat og tiltak.

Oppsummering av ventilasjon

TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1).

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Hoveddel

Oppsummering av fukt

TGIU: Det dusjes i tett dusjkabinett, og det er ingen indikasjoner på fuktskader i gulv eller vegg. På denne bakgrunn vurderes risikoen som lav, og hulltaking er derfor ikke utført.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Våtrom: Tilbygg

Oppsummering av fukt

TGIU: Det dusjes i tett dusjkabinett, og det er ingen indikasjoner på fuktskader i gulv eller vegg. På denne bakgrunn vurderes risikoen som lav, og hulltaking er derfor ikke utført.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Lovlighet

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Mangler begge deler. TG3. Det må kjøpes inn.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.6.2025

Rapportdato
19.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Svenn Korseth**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christian Omre**
Firma: **Fidens as**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Telefon: **93060672**
Epost: **rodelokkatakst@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:
Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Informasjon om boligen

Adresse: **Hankø 48, 1622 Gressvik**

Kommunenr: **3107**
Gårdsnr: **105**
Bruksnr: **242**
Festenr:
Seksjonsnr:
Andelsnr:
Leilighetsnr:

Byggeår: **1995**
Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Fritidsbolig over 1 etasje samt krypkjeller og hems.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av trekonstruksjoner kledd med panel.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med pappshingel.

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Standard:

Fritidsbolig

1. etasje
Stue: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Peis og panelovn.

Kjøkken: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Panelovn.

Soverom: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Panelovn.

Bad: Belegg på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Panelovn. Utstyrt med dusjkabinett og servantskap.

Toalett: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Panelovn. Utstyrt med wc og servantskap Sikringskap.

Bad: Flis på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett og servantskap bide.

Gang: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Soverom: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Peis og panelovn. Utgang til terrasse.

Loft
Hems: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	83	83	0	0	97
Utehus	10	0	10	0	0
Totalt m²	**93**	**83**	**10**	**0**	**97**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	83	83	0	0	97
Hems	0	0	0	0	0
Krypkjeller	0	0	0	0	0
Totalt m²	**83**	**83**	**0**	**0**	**97**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Hems	10	0	10
Krypkjeller	57	0	57
Totalt m²	**67**	**0**	**67**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	83	83	0	Entre, gang, 2 bad, toalettrom, kjøkken, stue, 2 soverom.	
Totalt m²	**83**	**83**	**0**		

Bygning: Utehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	10	0	10	0	0
Totalt m²	**10**	**0**	**10**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Åpen fundamentering/pilarer
Grunnmur på hoveddel og pilarer på tilleggsdel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering **TG-3**

Det er grunnmur på fjell så det er ikke krav om grunnmursplast. Alle flater er eksponert mot friluft.

TG2: Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

TG3: Det registreres vannansamlinger inne i krypkjelleren.

TG3: Det er fall på terrenget inn mot grunnmur på framsiden

Fritt vann i krypkjelleren indikerer at dreneringen rundt bygget ikke fungerer tilfredsstillende, grunnvann siger opp eller at overflatevann ledes mot grunnmur. Det foreligger ikke dokumentasjon på ny eller fungerende drenering.

Tilstandsgrad 3 (TG3) settes på grunn av mangelfull fuktsikring av grunnmur og fare for vanninntrenging.

Merknad: Bygningen er fundamentert direkte på fjell, og det er god klaring mellom fjell i krypkjelleren og bjelkelaget. Krypkjelleren er godt ventilert. Eventuelle tiltak for å lede vann bort fra konstruksjonen kan gjennomføres uten behov for særlig graving rundt grunnmuren, noe som forenkler utbedringsarbeidet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Korrekt fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen og ikke inn i krypkjeller slik som nå.

Taknedløp på husets nordside bør etableres med utkast motsatt vei sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering), Grunnmur m/kjeller
Grunnmur med krypkjeller under hovedbygg.	
Søyler på tilbygg.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-2**
TG2: Noe algefremkompost/mose på grunnmur der taknedløp renner ut, på husets sørside.	
TG2: Det er avflassing av utvendig maling/puss.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Taknedløp bør føres lengre vekk fra grunnmur.	
For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales det overflatebehandling.	

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse	
Det er en krypkjeller under deler av huset. Det er adkomst til krypkjeller via dør på fremsiden. Høyde ca 150 cm.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Ja
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Ved stikktaking i bjelkelaget i krypkjelleren er det målt et fuktinnhold på mellom 19,8 og 20,3 vektprosent. Dette overstiger anbefalt grenseverdi for treverk, som vanligvis bør ligge under 18 %. Vedvarende fuktverdier over dette nivået øker risikoen for utvikling av sopp og mugg, samt redusert levetid for trekonstruksjonen.	

Oppsummering av krypkjeller	**TG-3**
Ved befaring ble det observert fritt vann på gulvet i krypkjelleren. Det er usikkert om dette skyldes høy grunnvannstand eller mangelfull drenering . Vannansamling i krypkjeller er en risikokonstruksjon og øker faren for fuktskader, muggvekst og redusert bæreevne i trekonstruksjoner. Tilstandsgrad 3 (TG3) settes på grunn av dokumentert fuktbelastning og fare for følgeskader. Det registreres også typisk kjeller lukt.	
Selger opplyser om at det siden byggeår har vært vann i krypkjelleren, men at de ikke har opplevd det som et problem.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fukt i kjeller gir økt fare for sopp, mugg og råteskader i trebjelkelag og gulvkonstruksjoner. Risiko for luktproblemer og redusert innemiljø i etasjen over.	
Det anbefales etablere fuktsikring i grunnen. Årsaken til vanninntrenging må avdekkes og tiltak settes inn deretter.	
Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Terrasse på ca. 97 m² med adkomst fra stue/soverom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av rekkverk er skiftet ut, opplyst av dagens eier.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Rekkverket blir målt til 98 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.	
TG2: Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke påkrevd å oppgradere rekkverkshøyden til gjeldende forskriftskrav. For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.	
Åpninger i rekkverk må gjøres mindre.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer i trerammer med 2-lags og 3 lags glass fra 1995
Vinduer i trerammer med 2+1 lags galss på bad og toalettrom fra 1995.
Ytterdør med glassfelt i panel utførelse.
Innerdører i tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

TG2: Enkelte karmer er værslitte.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må påregnes nedsatt isoleringsevne.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er i dag ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vinduer. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Nedsatt resterende brukstid kan forekomme. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Overflatebehandlinger må påregnes.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

TG2: Det registreres tildels mye missfarging/ svertesopp i overflater på fasader.

TG2: Kledningen er stedvis værslitt.

TG2: Det er ikke registrert bruk av musetetting (fugelist eller netting) mellom kledning og veggkonstruksjon. Manglende tetting i nedre kant av kledningen kan gi adgang for skadedyr som mus og insekter, særlig i lavtliggende områder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

Det anbefales å etterse og eventuelt etablere egnet musesikring for å hindre uønsket inntrenging.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

TG2: Det ble observert eldre fuktmerker på panelvegger og tak i stue. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved befaringen, og merkene vurderes som tørre. Forholdet kan skyldes tidligere lekkasje eller kondens, og det anbefales jevnlig tilsyn. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av tidligere fuktpåvirkning, selv om ingen aktiv fukt ble påvist. Forholdet kan skyldes løsningen med lufting på taket som er omtalt under "takkonstruksjon"

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å følge opp forholdet med jevnlig inspeksjon, spesielt etter perioder med snø, regn eller stor temperaturforskjell. Ved mistanke om gjentakende kondens bør ventilasjon og lufting på taket kontrolleres.

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-2**

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner og nedløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det, for eksempel ved regn for å se at renner ikke lekker i skjøtene. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-2**

TG2: Løsningen for lufting er ikke anbefalt i områder med mye vind slik som her.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør vurderes å gjøre tiltak for å endre denne type lufting, da det kan føre til at snø og regn kan komme innunder.

6.10 Taktekking

Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Små reparasjoner er utført i nyere tid, opplyst av dagens eier.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	**TG-2**

TG2: Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

TG2: Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder må tekkingens tetthet anses som usikker i tiden som kommer. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Mose bør fjernes. Mose kan tære på tekkingen og demme opp for vann som kan føre til at vann føres inn på undertaket.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	**TG-1**

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

Stue: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 8 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Soverom: Måler 11 mm avvik på 2 meter og 3 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål

Det er montert ildsted i tilbygg.

Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

TG2: Taktekkingen har ingen oppkant mot pipegjennomføring i tak. Det er kun fuget imot.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dette medfører økt risiko for vanninntrengning ved pipegjennomføringen. Fugemasser er ikke varige tetteprodukter i denne typen eksponerte detaljer og vil over tid kunne sprekke eller løsne på grunn av bevegelser, temperaturendringer og UV-påvirkning. Vannlekkasje her kan føre til råteskader i undertak og takkonstruksjon, samt fukt i sjikt under tak.

Det anbefales å etablere korrekt utformet og varig tetting rundt pipegjennomføringen i samsvar med byggdetaljblad fra SINTEF Byggforsk. Dette innebærer vanligvis bruk av et formstøpt beslag med oppkant som føres inn under overliggende taktekke og føres godt opp på pipa. Fugemasse kan kun benyttes som tillegg, ikke som primær tetting.

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis

Det er montert peis i stua.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-1**

Det registreres riss mellom ildsted og pipe, men det er ikke riss i pipa.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Det er frittstående kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning fra med glatte heltre fronter, laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen

Kjøkkenet mangler avtrekk

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

TG2: Det er ikke etablert avtrekk over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk med avkast på vegg over stekesonen anbefales etablert.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Stue: Skråtak fra 3.78 m til 2.21 m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja

Mangler begge deler. TG3. Det må kjøpes inn.

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei

Type ventilasjon	Ingen
Gulvstående toalett, bide og servantskap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom — **TG-3**

TG3: Rommet mangler ventilering.

Det er etablert en kvernpumpe med tank i krypkjeller. Den virker på den måten at væske som inneholder partikler og avfall kommer inn i pumpens inntak. En sonde registrerer at væskenivået stiger og starter kvernmekanismen. Kvernmekanismen består av roterende kniver og hakker opp partikler og avfall til mindre biter. De knuste partiklene blir blandet med væsken og kan deretter pumpes ut i rørsystemet.

Merknad: Pumpen er ikke tilstandsvurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få TG1 må det etableres mekanisk ventilasjon. Mulighetene for dette bør undersøkes.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp. Med tilhørende hems løsning.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp — **TG-2**

TG2: Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Måles til 57 cm.

TG2: Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

TG2: Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk iht. krav anbefales for bedre sikkerhet.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør — **TG-1**

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

TG2: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

TG2: Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

6.21 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringskap plassert på toalettrom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget er oppgradert, ukjent år.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk	TG-2

TG2: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

TG2: Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Kostnader kan påløpe.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Krypkjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
200 l	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Manglede lekkasje omkring kjeller	

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med ventil luke på yttervegg.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.24 Våtrom: Hoveddel



Sluk på bad i hoveddel.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vinylbelegg på gulv og panel på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater — **TG-1**

Høydeforskjell (25mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone. Materialet er egnet.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plastsluk under dusj.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — **TG-3**

Vinylbelegg ført til klemring i sluk, Utførelse OK.

TG2: Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

TG3: Badet har vegger med trepanel, og det foreligger ikke dokumentert eller synlig tettesjikt (membran) bak veggene. Det dusjes i kabinett, noe som reduserer den direkte vannbelastningen, men dette gir ikke fullgod beskyttelse over tid. Veggkonstruksjonen består av fuktsårbare materialer som ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom. Tilstandsgrad 3 (TG3) settes på grunn av manglende fuktsikring og høy risiko for fuktskader.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Ved fortsatt bruk anbefales det bruk av tett dusjkabinett og lekkasjestopper for å redusere risiko for skade. Dette påvirker ikke rommets tettesjikt og endrer ikke tilstandsgrad. Vær varsom ved fortsatt bruk- spesielt ved økt/endret belastning.

Ved renovering må det etableres nytt vanntett tettesjikt på hele våtrommet (gulv og vegger) i samsvar med gjeldende forskrift (TEK17). Alle arbeider skal utføres av fagkyndige og i henhold til våtromsnormen. Det skal foreligge fullstendig dokumentasjon av utførelse, inkludert produktvalg, utførende foretak, og bilder fra byggeprosess. Dokumentasjonen skal kunne fremlegges ved eventuelt framtidig eierskifte.

Kostnadsestimat på 150 000kr - 300 000kr er utifra en nøktern standard.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk — **150 000 - 300 000**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, dusjkabinett og et skap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — **TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilering
Ingen ventilasjon.	

Oppsummering av ventilasjon — **TG-3**

TG3: Rommet mangler etablert ventilasjon og tilluft. Det finnes et åpningsbart vindu, men dette regnes ikke som tilstrekkelig eller varig ventilasjonsløsning i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere hensiktsmessig ventilasjon med både tilluft og mekanisk avtrekk for å sikre tilfredsstillende luftutskiftning. Se punkt for "Membran, tettesjikt og sluk" for kostnadsestimat og tiltak.	
Utbedringskostnader ventilasjon	**Ingen umiddelbar kostnad**

Fuktmåling

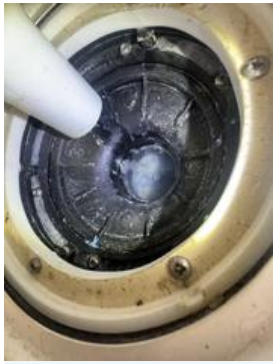
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
TGIU: Det dusjes i tett dusjkabinett, og det er ingen indikasjoner på fuktskader i gulv eller vegg. På denne bakgrunn vurderes risikoen som lav, og hulltaking er derfor ikke utført. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.25 Våtrom: Tilbygg



Sluk på bad i tilbygg.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og panel på vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
TG2:Høydeforskjell (2 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør. TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt TG2: Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall. Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning. Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone. Vindu er plassert i våt sone. Materialet er egnet	

Anbefalte tiltak overflater
Se punkt for "Membran, tettesjikt og sluk" for kostnadsestimat og tiltak.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3
TG2: Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk. Membran synlig bak gulv list. TG2: Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. TG3. Badet har vegger med trepanel, og det foreligger ikke dokumentert eller synlig tettesjikt (membran) bak veggene. Det dusjes i kabinett, noe som reduserer den direkte vannbelastningen, men dette gir ikke fullgod beskyttelse over tid. Veggkonstruksjonen består av fuktsårbare materialer som ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom. Tilstandsgrad 3 (TG3) settes på grunn av manglende fuktsikring og høy risiko for fuktskader.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Ved fortsatt bruk anbefales det bruk av tett dusjkabinett og lekkasjestopper for å redusere risiko for skade. Dette påvirker ikke rommets tettesjikt og endrer ikke tilstandsgrad. Vær varsom ved fortsatt bruk- spesielt ved økt/endret belastning. Ved renovering må det etableres nytt vanntett tettesjikt på hele våtrommet (gulv og vegger) i samsvar med gjeldende forskrift (TEK17). Alle arbeider skal utføres av fagkyndige og i henhold til våtromsnormen. Det skal foreligge fullstendig dokumentasjon av utførelse, inkludert produktvalg, utførende foretak, og bilder fra byggeprosess. Dokumentasjonen skal kunne fremlegges ved eventuelt framtidig eierskifte. Kostnadsestimat på 150 000kr - 300 000kr er utifra en nøktern standard.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	150 000 - 300 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, bilde, og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Det er tilluft under dør og naturlig avtrekk fra rommet via luke på vegg.

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1).

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-IU**

TGIU: Det dusjes i tett dusjkabinett, og det er ingen indikasjoner på fuktskader i gulv eller vegg. På denne bakgrunn vurderes risikoen som lav, og hulltaking er derfor ikke utført.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Korseth Jr., Svenn	9578-5999-4-1872109	2025-06-11 13:43:05

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
11. jun. 2025

Oppdragsnummer
8-0342/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hankø 48, 1622 GRESSVIK

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Svenn Korseth

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. januar 2000

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: 978649
Forsikret i: frende

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: torgersen rørlegger service -Vikane byttet dusj

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: vet ikke

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: husfix-botond szekely byttet ut takplater pga dråpe lekkasje

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

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: har vannlag

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.?
Nei

Eventuell kommentar: kårstue oppført noen år etter huset

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

Beskriv: kvernepumpe

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

Eventuell kommentar: vet ikke- men både torgersen rørleggerservice og vannlagets kontakt sjekker årlig

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

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

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

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

Beskriv: liten sprekk fra peis mot vegg

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

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

Beskriv: har vært noen takplater som har vært byttet pga dråper inn

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

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

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

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: er krypkjeller så vært mus der -ellers sett vanlige små maur

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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?
Nei

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?
Nei

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: 8-0342/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Korseth Jr., Svenn	**2025-06-11**

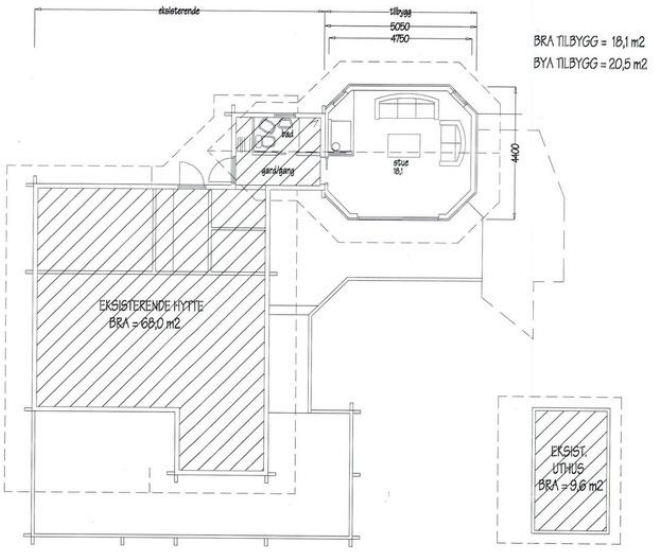
Identifikasjon

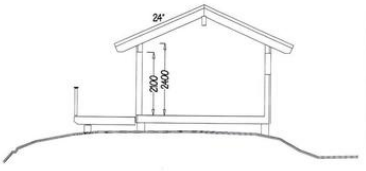
bankID Korseth Jr., Svenn

Signicat

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

Mottatt av Plan- og miljøsekasjonen
16. JUN. 2003





SNITT A-A

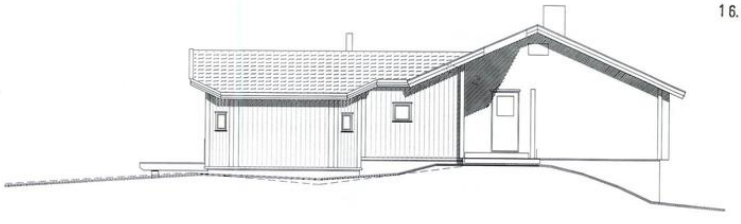
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 03/0954
BEHANDLDATO 23.06.03

dato:	tegn:	rev
20.09.02	A. SKYRUD	03.04.03
		28.04.03
mål:	t.nr.	
1:100	NR.	

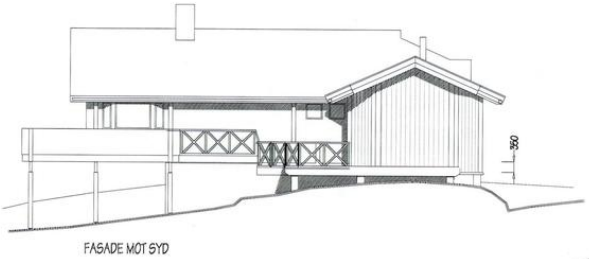
E. KERTY, HANKØ SØNDRE, GNR,BNR 105, 242

A. Skyrud
Sivarkitekt M.N.A.L.
Private oppdrag. Alment praksis
Tlf. 69 31 11 50

Mottatt av Plan- og miljøsekasjonen
16. JUN. 2003



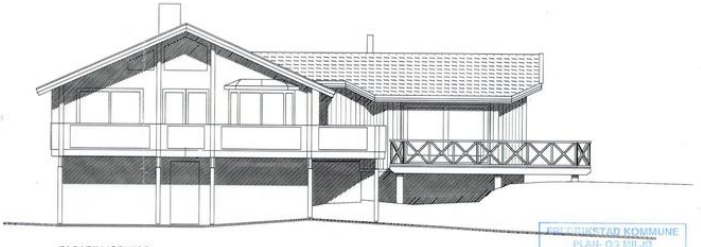
FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD



INNGANGSPARTI



FASADE MOT VEST

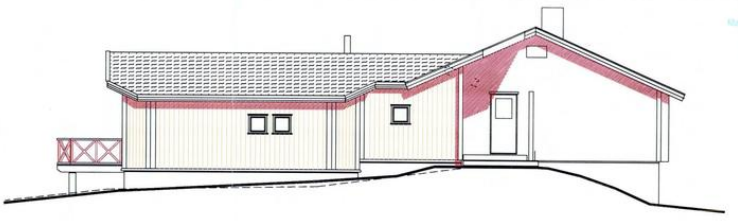
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 03/0954
BEHANDLDATO 23.06.03

dato:	tegn:	rev
20.09.02	A. SKYRUD	03.04.03
		28.04.03
mål:	t.nr.	
1:100	NR.	

E. KERTY, HANKØ SØNDRE, GNR,BNR 105, 242

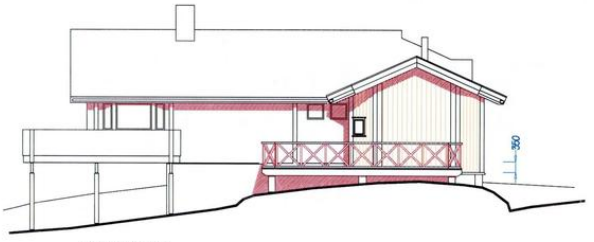
A. Skyrud
Sivarkitekt M.N.A.L.
Private oppdrag. Alment praksis
Tlf. 69 31 11 50

E-2

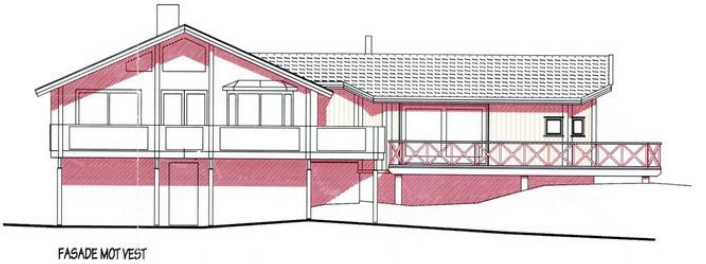


FASADE MOT ØST

UTGÅR
se ny tegn.



FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST



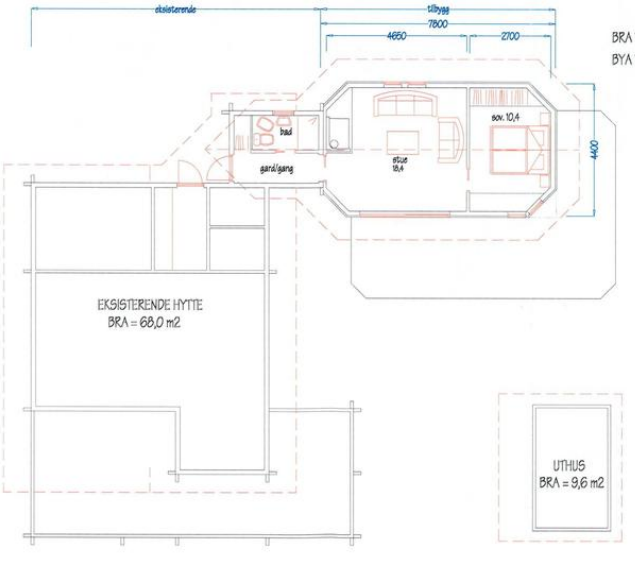
INNGANGSPARTI

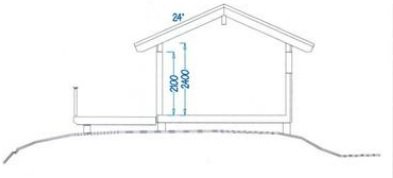
dato:	tegn:	rev
20.09.02	A. SKYRUD	
mål: 1:100	t.nr.: NR	

E. KERTY, HANKØ SØNDRE, GNR,BNR 105, 242

A. Skyrud
Siv.arkitekt M.N.A.L.
Private oppdrag. Allmenn praksis
Tlf. 69 31 11 50

E-3





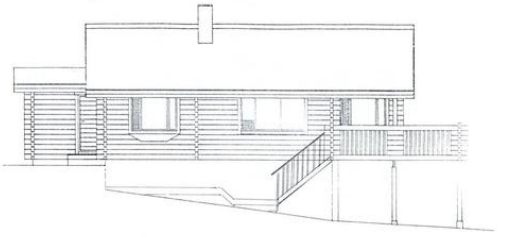
SNITT A-A

dato:	tegn:	rev
20.09.02	A. SKYRUD	
mål: 1:100	t.nr.: NR	

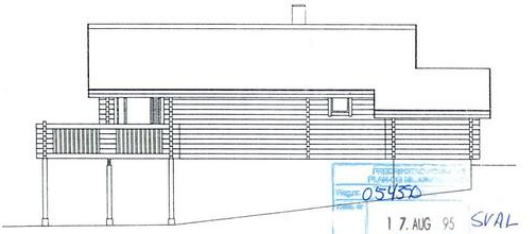
E. KERTY, HANKØ SØNDRE, GNR,BNR 105, 242

A. Skyrud
Siv.arkitekt M.N.A.L.
Private oppdrag. Allmenn praksis
Tlf. 69 31 11 50







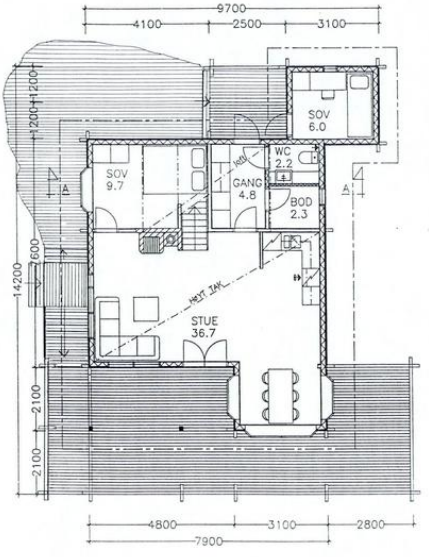


05450

17. AUG 95 SVAL

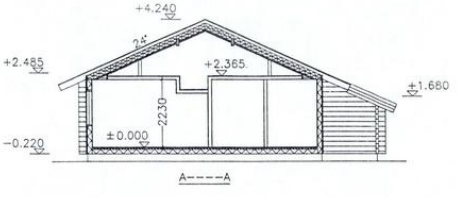
Hankoo 605/242
642/27

Stadsdel	Kvarter	Tomt	Myndighetens registreringsbeteckningar
Byggherre NYBYGNING			Ritningstyp HOVEDTEGNING Skala
Namn och adress LAPPONIA 100 EMILIA KERTY			Ritningens innehåll FASADER 1:100
LAPPONIA HOUSE PL 188 94101 KEMI		Ritad Konstr.	
9. 12. 1994 K. Kemmer			Registreringsbeteckningar Förändring Kontr. 10/8 95



SKORSTEIN 1:20



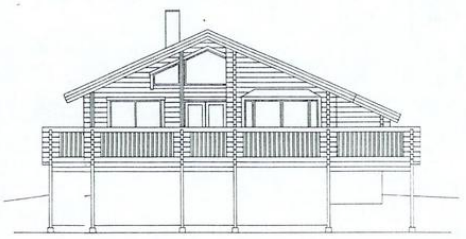


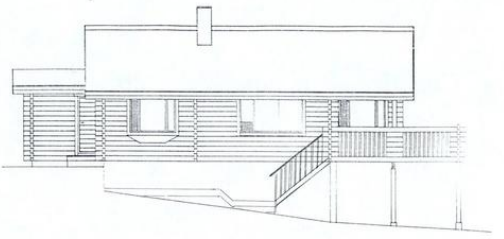
BYGNING AREAL	74.4 m²
LEILIGHET AREAL	65.0 m²
VOLUM	247 m³

05490

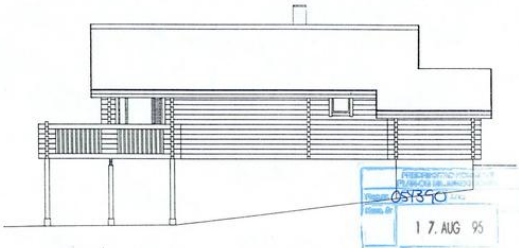
17. AUG 95

Stadsdel	Kvarter	Tomt	Myndighetens registreringsbeteckningar
Byggherre NYBYGNING			Ritningstyp HOVEDTEGNING Skala
Namn och adress LAPPONIA 100 EMILIA KERTY			Ritningens innehåll PLAN 1:100 TVERRSNITT 1:100 SKORSTEIN 1:20
LAPPONIA HOUSE PL 188 94101 KEMI		Ritad Konstr.	
9. 12. 1994 K. Kemmer			Registreringsbeteckningar Förändring Kontr. 10/8 95



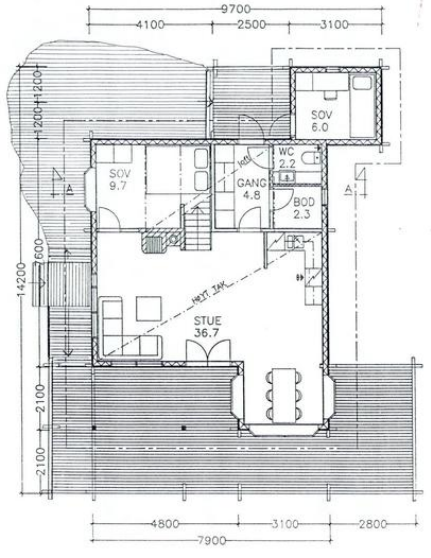






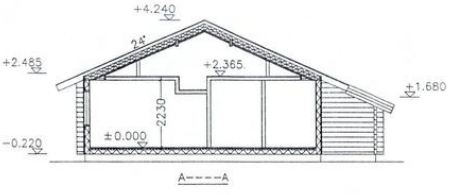
FRED.STOFF-TEKNISK PLANKONTOR
Regnr 054390
Ritad år
17. AUG 95
Arbetsrit
Arbetsrit
Lr TRONDH.

Stadsdel	Kvarter	Tomt	Myndighetens registreringsbeteckningar
Byggherre: NYBYGNING			Ritningstyp: HOVEDTEGNING — Skala
Namn och adress: LAPPONIA 100 EMILIA KERTY			Ritningens innehåll: FASADER — 1:100
LAPPONIA HOUSE PL 188 94101 KEMI		Ritad Konstr.	Registreringsbeteckningar — Förändring
9. 12. 1994			



SKORSTEIN 1:20

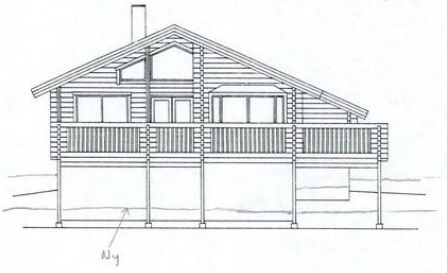


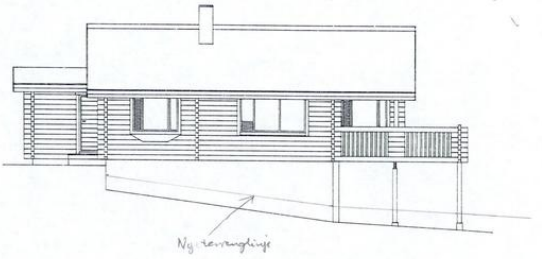


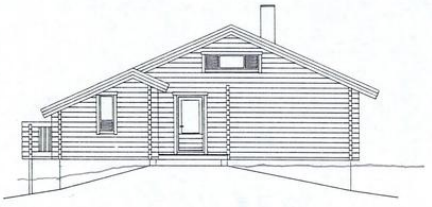
BYGNING AREAL	74.4	m^2
LEILIGHET AREAL	65.0	m^2
VOLUM	247	m^3

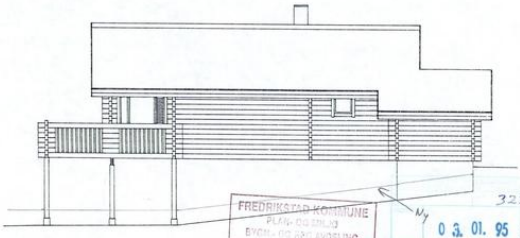
FRED.STOFF-TEKNISK PLANKONTOR
Regnr 054390
Ritad år
17. AUG 95
Arbetsrit
Arbetsrit
Lr TRONDH.

Stadsdel	Kvarter	Tomt	Myndighetens registreringsbeteckningar
Byggherre: NYBYGNING			Ritningstyp: HOVEDTEGNING — Skala
Namn och adress: LAPPONIA 100 EMILIA KERTY			Ritningens innehåll: PLAN TVERRSNITT SKORSTEIN — 1:100 1:20
LAPPONIA HOUSE PL 188 94101 KEMI		Ritad Konstr.	Registreringsbeteckningar — Förändring
9. 12. 1994			









322

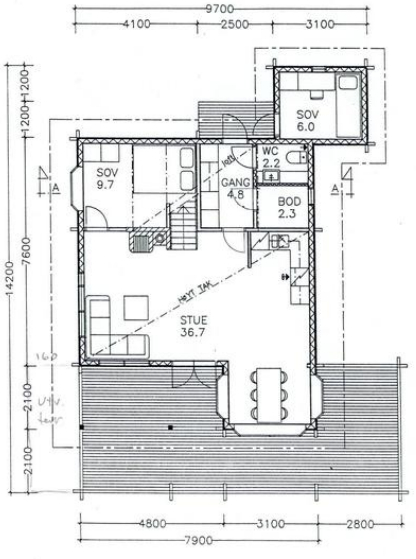
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG BYGG-
BYGNINGSAVDELING

SAKSNR.	BEHANDLDATO
145/95	21.02.95

0 3. 01. 95 SVAL

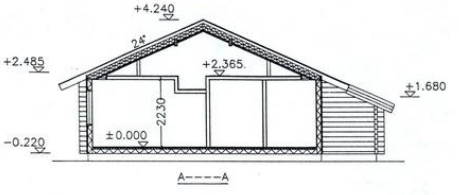
Tiltak regnes ikke for 242
242

Stedsdel	Kvarter	Tomt	Myndighetens registreringsbetegnelser
Byggetiltak: NYBYGNING			Tiltakstype: HOVEDTEGNING — Skala
Navn och adress: LAPPONIA 100 EMILIA KERTY			Tiltakets innehåll: FASADER — 1:100
LAPPONIA HOUSE PL 188 94101 KEMI		Ritad Konstr.	Registreringsbetegnelser — Förändring
9. 12. 1994			



SKORSTEIN 1:20





BYGNING AREAL	74.4	m^2
LEILIGHET AREAL	65.0	m^2
VOLUM	247	m^3

322

0 3. 01. 95 SVAL

Tiltak regnes ikke for 242
242

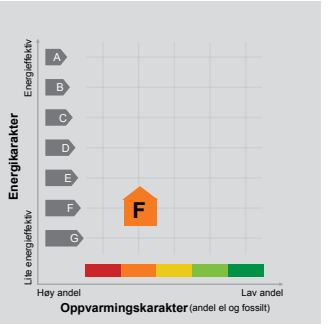
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG BYGG-
BYGNINGSAVDELING

SAKSNR.	BEHANDLDATO
145/95	21.02.95

Stedsdel	Kvarter	Tomt	Myndighetens registreringsbetegnelser
Byggetiltak: NYBYGNING			Tiltakstype: HOVEDTEGNING — Skala
Navn och adress: LAPPONIA 100 EMILIA KERTY			Tiltakets innehåll: PLAN 1:100 TVERRSNITT 1:100 SKORSTEIN 1:20
LAPPONIA HOUSE PL 188 94101 KEMI		Ritad Konstr.	Registreringsbetegnelser — Förändring
9. 12. 1994			

ENERGIATTEST

Adresse	Hankø 48
Postnummer	1622
Sted	GRESSVIK
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	105
Bruksnummer	242
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16293989
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-135649
Dato	16.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Spar strøm på kjøkkenet
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1995
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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: 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: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: 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.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Emilia Kerty
Tidemannsgt. 23
0260 Oslo

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

Anmelder		**Byggherre**	
LAPPONIA HOUSE NORGE Gml. Trondheimsv. 495 2044 Frogner		Emilia Kerty Tidemannsgt. 23 0260 Oslo	
Eiendom/Byggested Hankø		**Gnr** **Bnr** 105 242	**Festenr**
Søknadsdato 21.12.94	**Arbeidets art** Nybygg		**Byggets art** Hytte
Behandling/Vedtak Delegert		**Vedtak dato** 21.02.95	**Saksnr.** 145

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til Pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

Hele bygget
1. Vann tillates ikke innlagt i hytta før eventuell utslippstillatelse er gitt og avløpsanlegget bygd i h.h.t. til utslippstillatelsen.
2. Fritidsbolig skal ha røykvarsler og brannslokningsutstyr.
3. Det må støpes bunn i røykkanal (pipe) og feieluke må påsettes stengeknast.
4. For feiing av pipe over tak skal det være montert stige av godkjent merke.
5. Veranda er utvidet mot nord i forhold til godkjent tegning. Det forutsettes at revidert tegning innsendes.

Arbeidene må være fullført: Pkt. 2 før hytta tas i bruk. Pkt. 3 før ildsted tas i bruk. Pkt. 4 innen 2 mndr.

Fredrikstad
Dato 03.08.95

Svein Lind
saksbehandler

Kopi : Anmelder, ansvarshavende

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 105/242/0/0

Eierrepresentant: Korseth Svenn

Regningsmottaker: Korseth Svenn

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	105	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	242	Oppgitt areal	5464,5 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	5461,6 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Hankø 48	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Onsøy
	1622 GRESSVIK	Grunnkrets	Vikane	Valgkrets	Gressvik sør

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
KORSETH SVENN	TENNISVEIEN 44	0777 OSLO	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1142	HYTTERENOVASJON	1,00 Felles	kr 922,00	01.07.2025	1/1	0	kr 1 153,00
158	BRANNTILSYN HYTTE	1,00 1 løp	kr 253,00	01.07.2025	1/1	0	kr 253,00
63	Eskatt Fritid	4 198 900,00 0/00	kr 3,20	01.07.2025	1/1	0	kr 13 436,00
4372	AVLØP HYTTE FASTGEB.	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.07.2025	1/1	0	kr 2 394,00
4272	VANN HYTTE FASTGEB.	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.07.2025	1/1	0	kr 1 471,00
4362	AVLØP - HYTTE ½ ÅR	90,00 M3	kr 32,18	01.07.2025	1/1	0	kr 3 331,00
4262	VANN HYTTE ½ÅR	90,00 M3	kr 16,80	01.07.2025	1/1	0	kr 1 739,00
							kr 23 777,00

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 105	**Bnr:** 242	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Hankø 48		
Areal:	5461.6 m² *		
Antall boenheter:			

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	530 - Hensyn friluftsliv, H530 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 1120 - Fritidsbebyggelse 5100 - LNF - tiltak for stedbunden næring	juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
297 Søndre Hankø 323A Søndre Hankø, delfelt B1	150 - Fritidsbebyggelse 210 - Jord- og skogbruk 150 - Fritidsbebyggelse 210 - Jord- og skogbruk	september 21, 1989 mars 13, 1991
Reguleringsbestemmelser: Regbest297_130.pdf Regbest323A_130.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.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 11. juni 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 105 **Bruksnr.:** 242 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Hankø 48, 1622 GRESSVIK

Pålegg:	**JA**	**NEI**
Generelt pålegg i området om utkobling av taknedløp:	X	
Separering av spillvann/overvann:		X
Tilkobling til avløpsnett:		X
Utkobling av septiktank:		X

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

Fredrikstad kommune krever at alle private septiktanker og slamavskillere tilknyttet offentlig avløpsnett kobles ut.
Dette gjelder ikke eiendommer som har egen avtale med Vann- og avløpsavdelingen i kommunen.
Disse tankene tømmes av kommunen en gang hvert år.

Huseiere som har privat septiktank tilkoblet offentlig avløpsnett må kontakte autorisert rørlegger/entreprenør for utkobling av tank.
Melding skal sendes Vann- og avløpsavdelingen, Teknisk drift i kommunen før arbeidet startes.

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

tlf. 69 30 60 00
e-post: teknisk@fredrikstad.kommune.no
www.fredrikstad.kommune.no

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Korseth Svenn

Tennisveien 44

0777 Oslo

Adresse:	Hytte Onsøy 0 (- -)	**Dato:**	10.06.2025
Bygningsnr:	16293989	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	105 / 242 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	6088
Tilsyn:	Utført 19.06.2023		
Hyppighet:	Hvert 6. år		

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

OBS !

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
10.Juni 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**105**	Bnr.:	**242**	Fnr.:	**0**	Snr.:	**0**
Adresse:		**Hankø 48**					

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

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	*x*	Nei:		Sist tilsyn, dato: 19.06.2023.	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	*x*	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	*x*	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato: 19.06.2023.	

Med vennlig hilsen

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

Grunnkart

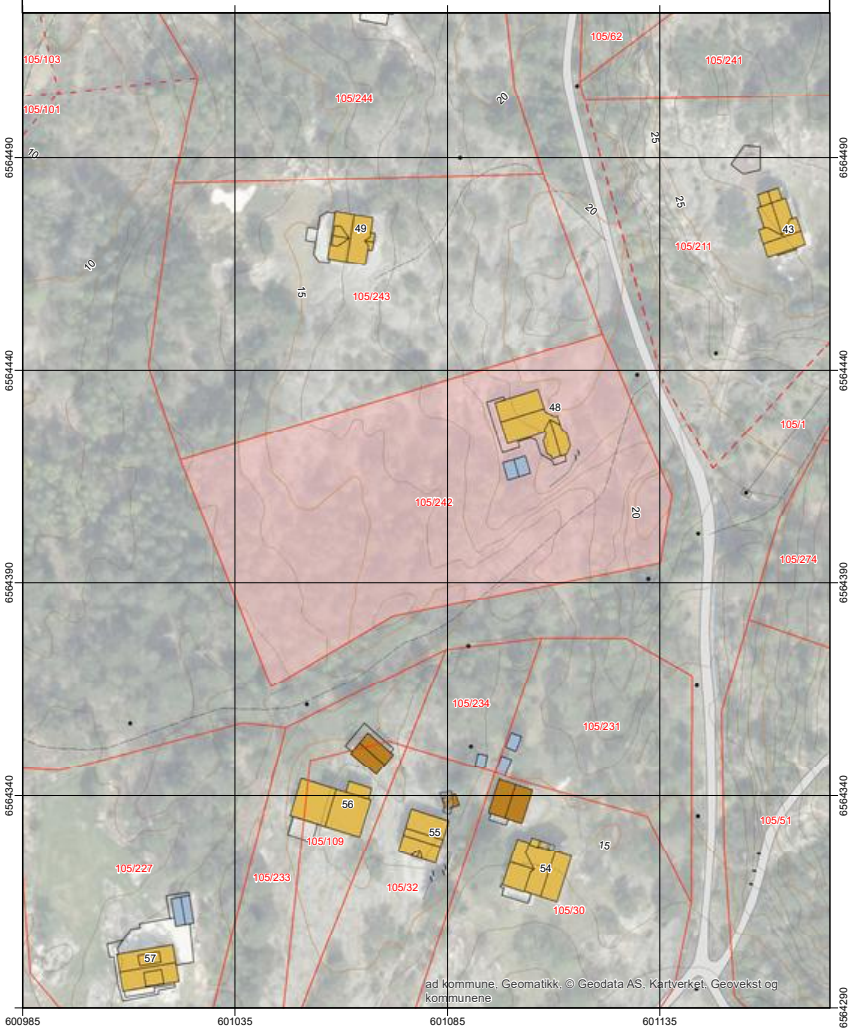
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hankø 48, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 105/242/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-07

N

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



Grunnkart

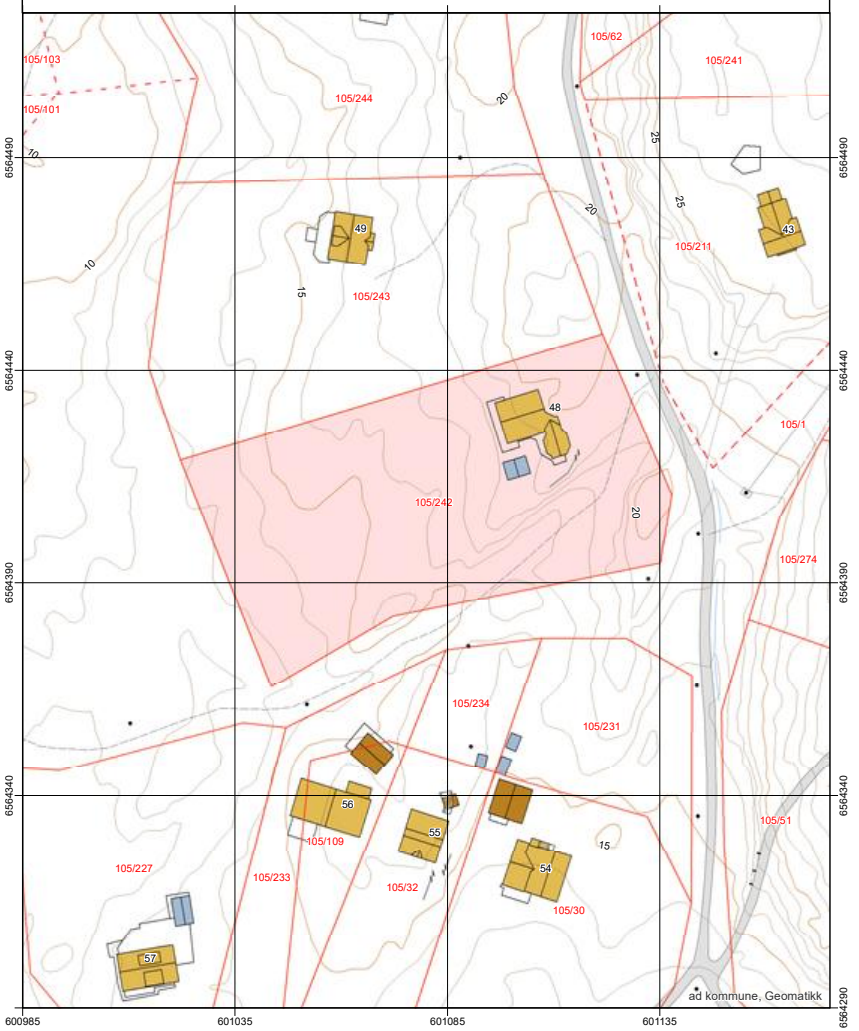
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hankø 48, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 105/242/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-07

N

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



Oversiktskart

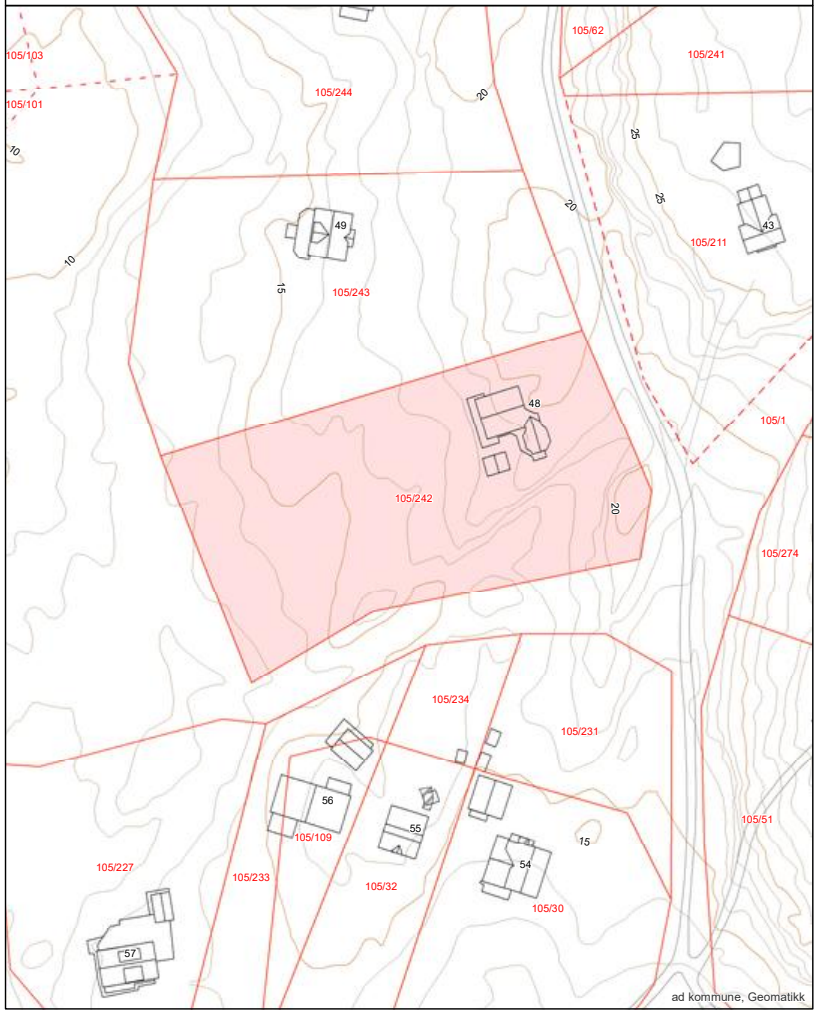
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hankø 48, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 105/242/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-07

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hankø 48, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 105/242/0/0

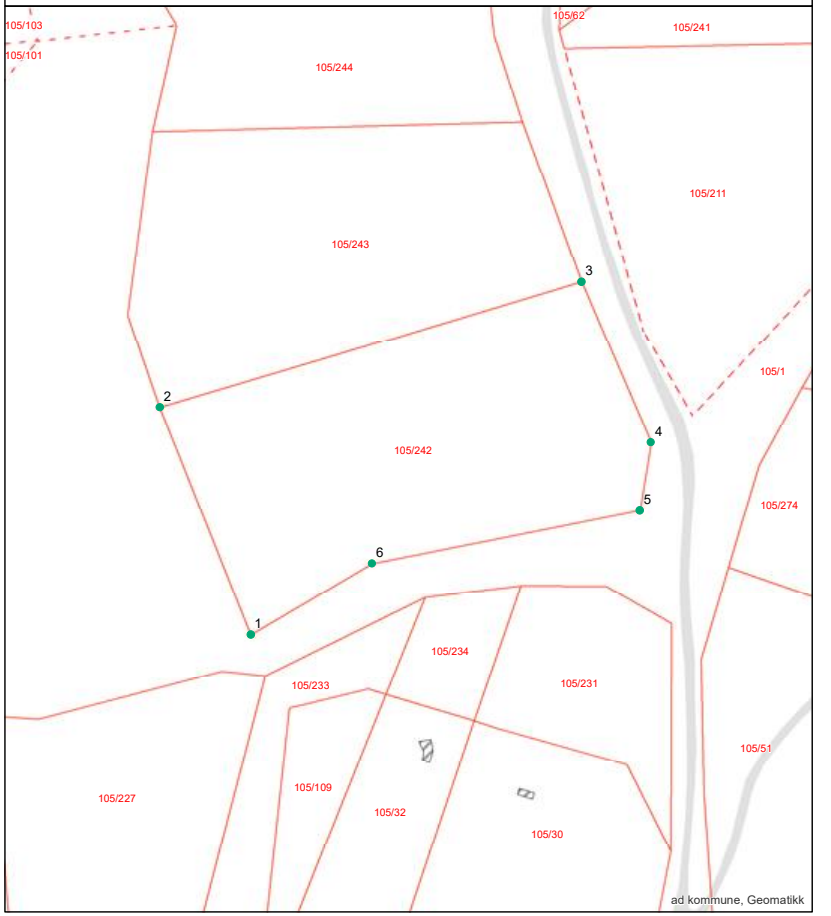
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-07

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 : 7.6.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
5461.6		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564365.40561	601043.387955	Ikke spesifisert	57.6	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
2	6564418.8462	601021.988542	Ikke spesifisert	103.62	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
3	6564448.42348	601121.242257	Ikke spesifisert	41.15	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
4	6564410.68223	601137.582501	Ikke spesifisert	16.23	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
5	6564394.67947	601134.942342	Ikke spesifisert	64.25	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
6	6564382.14287	601071.96177	Ikke spesifisert	33.13	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hankø 48, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 105/242/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-07

N

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

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

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



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hankø 48, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 105/242/0/0

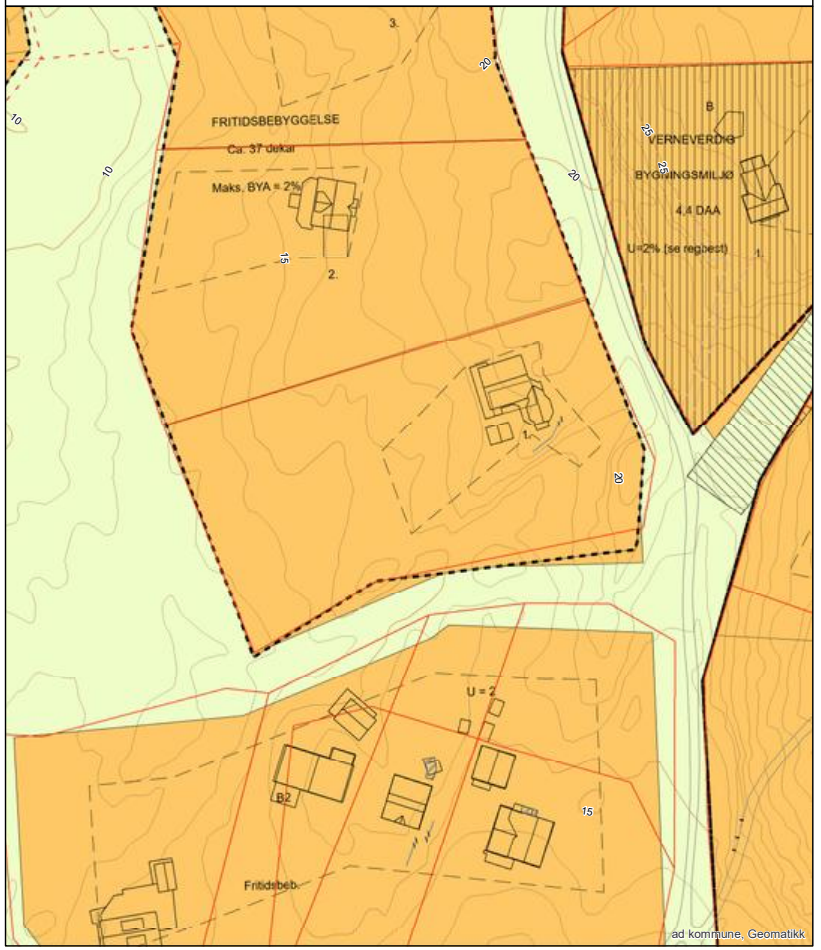
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-07

N

Planident: 297,323A
Ikrafttredelsesdato: 21.9.1989,13.3.1991
Plannavn: Søndre Hankø, Søndre Hankø, delfelt B1

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.



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hankø 48, 1622 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 105/242/0/0

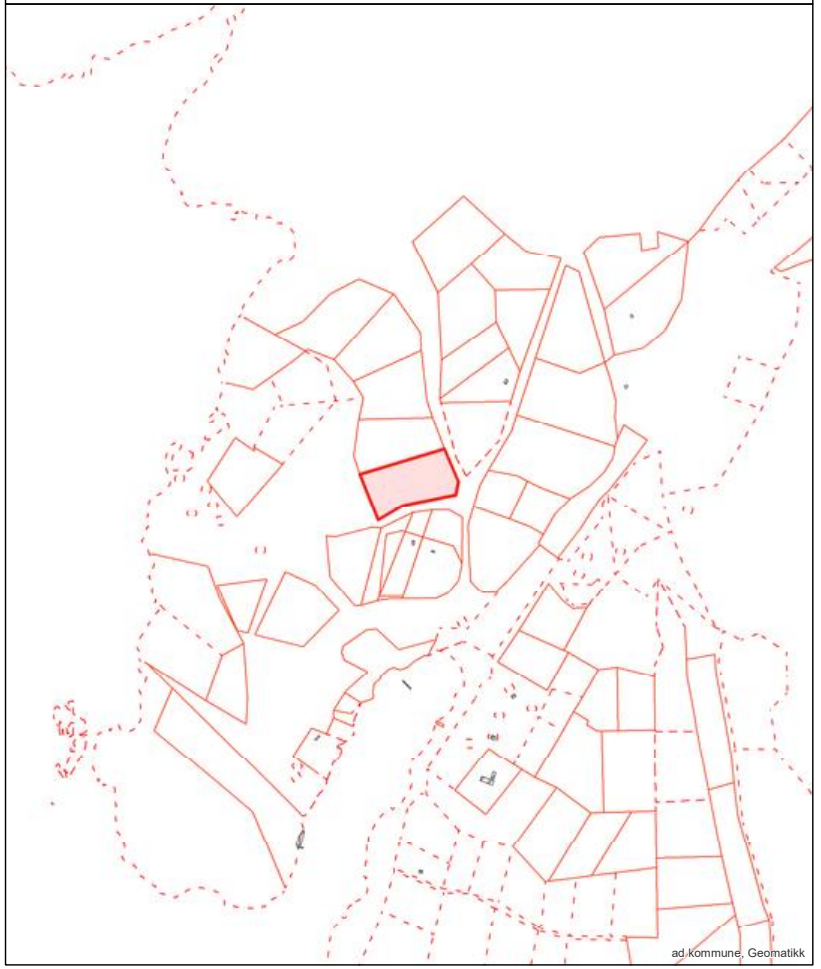
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-06-07

N

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

Planident:
Plannavn:

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



Plan nr.: 323A

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR DELFELT B1 PÅ HANKØ

§ 1 Disse planbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med planbegrensning.

§ 2 Vedlagte reguleringsbestemmelser for flatereguleringsplan for Søndre Hankø slik de ble vedtatt av Onsøy kommunestyre 21.09.89, gjelder for denne bebyggelsesplan.

§ 3 Den viste tomteinndeling er bindende og tomtene kan ikke deles ytterligere. Pr. tomt tillates ikke oppført mer enn 1 hytteenhet ("enfamiliehytte").

§ 4 Det tillates ikke oppført garasje.

§ 5 Bebyggelsen skal plasseres som vist på bebyggelsesplanen. Hyttene skal plasseres med angitt referansepunkt (vist midt i bygningene) innenfor bygningens grunnplan og med møneretning som vist. Eventuelle uthus skal ligge innenfor viste byggegrenser.

§ 6 Bebyggelsen skal være i inntil 1 1/2 etasje og ha saltak med samme takmateriale. Maksimal bygningshøyde er 6,25 m. over grunnmur (målt fra møne til underkant gulv) og maksimalt 7,25 m. målt fra møne til gjennomsnittlig terrengnivå.

§ 7 Tomtene skal ha adkomst over regulert landbruksområde som illustrert her utenfor planområdet, og dette må sikres i form av rettigheter tilknyttet tomtekontraktene.

30.11 .90
Revidert: 13.03.91.

Vedtatt av Onsøy bygningsråd 13.03.91, sak 37/91.

Ørebekk, 22.08. 1991

Frank Søraa
Leder, Onsøy bygningsråd

Sak nr.: 323A

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HANKØ SØNDRE

Vedtatt av Onsøy bygningsråd: 19.04.89 Sist revidert: 19.04.89

Vedtatt av Onsøy kommunestyre: 21. september 1989, sak K52/89

Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 1. Det regulerte området er avgrenset på reguleringsplan datert 16.05.88 og vedtatt av kommunestyret

§ 2. Før det kan gis tillatelse for oppføring av nye bygninger innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse - eller gis tillatelse til fradeling for slikt formål - må det foreligge godkjent bebyggelsesplan for det enkelte område. Det samme gjelder serviceområdet JI, gjestehavnen J2 og småbåthavnområdene M1, M2, N, 0, P og V m.h.t. både kai- og bryggeanlegg og eventuelle bygninger. Krav om bebyggelsesplan gjelder imidlertid ikke feltene B2, B3, B4, B5 B6, B7, D2, El, E2, Fl, F2 og I.

§. 3 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling - både i seg selv og i forhold til landskapet og tilstøtende bebyggelse. Bebyggelsen, skal ha saltak dersom ikke spesielle hensyn til tilstøtende bebyggelse eller landskap tilsier noe annet. Fargeforslag skal følge byggemeldingen. Bygningsrådet kan forby bruk av farger og materialer som i særlig grad vil virke fremtredende i landskapet, fremmede i forhold til øvrig bygningsmiljø eller på annen måte skjemmende.

§ 4 Den ubebygde delen av tomta skal holdes ryddig. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Skjemmende sprengings-, grave- eller utfyllingsarbeider tillates ikke.

§ 5 For områder avsatt til fritidsbebyggelse tillates oppført bebyggelse med samlet grunnflate maksimalt 2% av tomtens nettoareal, alle typer uthus, anneks, sjøbuer o.l. iberegnet. For områdene C3, C4 og D2 er tilsvarende grenser 1,5% For område B5 er grensen 1%. For områder avsatt til serviceformål er tilsvarende grense 40% for område J1, 30% for område K1 og K2 og 20% for område K3. For småbåthavnområdene er tilsvarende grense for område M2 10% og område N 5%.
Ved eventuell brann tillates ny bebyggelse gjennoppført innenfor byggegrense og med samme grunnareal som den tidligere - uavhengig av fastsatt utnyttelsesgrad. For eiendommer som i sin helhet ligger utenfor byggegrensen er dagens bebyggelse å forstå som maksimal utnyttelse av tomten.

§ 6. Tilbygg skal tilpasses bestående bygning i form, farge og materialvalg

Område for fritidsbebyggelse.

§ 7. Ny fritidsbebyggelse skal som hovedregel oppføres i 1. etg., men kan også tillates i 1 1/2 etg. hvor terreng og/eller vegetasjon hindrer at bebyggelsen blir særlig framtredende.

§ 8. På fritidseiendom som grenser til sjøen tillates det oppført småbåtbrygge for nødvendig adkomst til eiendommen. Størrelse, utforming og plassering skal godkjennes av bygningsrådet.

Område for service (hotel og serveringssted). Område K1

§ 9. Innenfor område K1 kan det tillates oppført serveringssted/ hotell. Bebyggelsen må utformes med særlig hensyn til den eksisterende, eldre bebyggelsen i område K2 og K3

Område for fergekai (område U).

§ 9b. Innenfor område U tillates oppført nødvendig kaianlegg for fergetrafikk. Det tillates ikke anlagt fortøyningsanordninger e.l. som vil vanskeliggjøre bruken av området

Spesialområde, verneverdig bygningsmiljø (områdene B7, C1, H2, H3, H4, J1, K2, K3 og M2.

§ 10. Bygningsrådet kan nekte riving av bygning som anses å være av betydning for miljøet eller som i seg selv har spesiell verneverdi.

§ 11. Ved utbedring, reparasjon og påbygging av eksisterende bygninger skal man se til at bygningenes karakter med hensyn til form, materialer, detaljer, farger og annet blir opprettholdt eller ført tilbake til det som har vært tidligere. Hvor forholdene tilsier det, skal planer for på- og tilbygg vises med fasadeoppriss som også omfatter den nærmeste tilstøtende bebyggelse (gjelder spesielt områdene J1,K2 og K3).

§ 12 Nybygg skal gis en plassering og utforming som med hensyn til form, materialer, detaljer, farger og annet harmonerer med den eksisterende bebyggelsen i området.

§ 13. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 1 1/2 etg. for områdene C1, H2, H3, H4, K3 og J1, mens bebyggelsen for området K2 kan oppføres i inntil 2 etasjer.
Området J1 tillates nyttet til kro e.l. serveringssted, samt servicebygg for å dekke de aktiviteter som hører naturlig til en større gjestehavn. 2. etasje kan tillates nyttet til fritidsbolig.

Spesialområde (friluftsområde).

(§§14 og 15 sløyfet ved revisjon av 18.11.88, jfr. bygningsrådssak 426/88, idet tidligere foreslått friluftsområde ble endret dels til landbruk og dels til friområde).

Spesialområde (fornminne).

§16. Innenfor område som er markert som spesialområde (fornminne) gjelder Lov om kulturminner fullt ut.

Spesialområde (privat småbåthavn, dvs. områdene M1, M2, N, 0, P og V)
For område M2, se også §§ 10 – 13.

§ 17. I sjøen kan det tillates anlagt brygger i h.h.t. godkjent bebyggelsesplan.

§ 18. Det tillates ikke anlagt fortøyningsanordninger beregnet for å legge båter på svai eller andre tekniske innretninger som vil vanskeliggjøre bruken av området som småbåthavn.

§ 19. Landarealet kan tillates nyttet til båtopplag i tiden 1. september - 1. juni. Arealet skal holdes ryddig, og alt opplagsutstyr skal være fjernet utenom opplagssesongen.

§ 20. Nødvendig bebyggelse for bruken av småbåthavnene kan tillates for områdene M2 og N, men ikke 0, P og V.
Bebyggelsen kan være i inntil 1 1/2 etg. og med maksimal mønehøyde: 7,5 m.
Bebyggelsen bør gis et klart maritimt preg og bør spesielt for område M2 utformes med hensyntagen til den bakenforliggende verneverdige bebyggelsen på områdene H2 og H3.

Område for landbruk (område S1 og S2)

§ 21. Innenfor området som er vist som landbruksområde gjelder jordloven og skogbruksloven fullt ut. Det tillates kun oppført ny bebyggelse som har direkte tilknytning til den landbruksmessige driften av områdene.

Friområder (områdene Q, R, W, X, Y)

§ 22. Innenfor områdene som er vist som friområder skal arealene nyttes til park, idrett, lek, badeplass og turveg som vist på planen. Områdene skal gis en parkmessig behandling/skjøtsel og holdes ryddig.
Det tillates ikke ny bebyggelse i områdene.

Parkering

§ 23. Parkering skal skje i h.h.t. reguleringsplan for Furuøy av 07.02.83.

Det skal være minst 2 parkeringsplasser pr. fritidsbolig og 1 parkeringsplass pr. 20 m^2 gulvareal for servicebygg.
For hotellets værelsesfløy regnes i stedet 1 parkeringsplass pr. værelse.

Avløp

§ 24. Ny bebyggelse innenfor områder avsatt til serviceformål skal tilknyttes eksisterende avløpsanlegg tilhørende hotell- og serveringsstedene og kan bare utbygges i henhold til den til enhver tid gjeldende utslippstillatelse.

Unntak

§ 25. Når forholdene ligger til rette for det, kan bygningsrådet innenfor rammen av Plan- og bygningsloven med tilhørende vedtekter og forskrifter, gjøre mindre unntak fra disse bestemmelsene.

19.04.89

Godkjent av Onsøy kommunestyre 21. september 1989. sak K 52/89

Ørebekk, 03.juli 1990

Arne W. Nilsen
ordfører

Plan nr.: 297

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HANKØ SØNDRE

Vedtatt av Onsøy bygningsråd: 190489 Sist revidert: 190489

Vedtatt av Onsøy kommunestyre: 21. september 1989. sak K-52/89

Fellesbestemmelser for hele planområdet.

§ l. Det regulerte området er avgrenset på reguleringsplan datert 16.05.88 og vedtatt av kommunestyret

§ 2. Før det kan gis tillatelse for oppføring av nye bygninger innenfor områder avsatt til fritidsbebyggelse - eller gis tillatelse til fradeling for slikt formål - må det foreligge godkjent bebyggelsesplan for det enkelte område. Det samme gjelder serviceområdet Jl, gjestehavnen J2 og småbåthavnområdene Ml, M2, N, 0, P og V m.h.t. både kai- og bryggeanlegg og eventuelle bygninger.
Krav om bebyggelsesplan gjelder imidlertid ikke feltene B2, B3, B4, B5, B6, B7, D2, El, E2, Fl, F2 og I.

§ 3. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling - både i seg selv og i forhold til landskapet og tilstøtende bebyggelse.
Bebyggelsen skal ha saltak dersom ikke spesielle hensyn til tilstøtende bebyggelse eller landskap tilsier noe annet. Fargeforslag skal følge byggemeldingen. Bygningsrådet kan forby bruk av farger og materialer som i særlig grad vil virke fremtredende i landskapet, fremmede i forhold til øvrig bygningsmiljø eller på annen måte skjemmende.

§ 4. Den ubebygde del av tomta skal holdes ryddig. Eksisterende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
Skjemmende sprengings-, grave- eller utfyllingsarbeider tillates ikke.

§ 5. For områder avsatt til fritidsbebyggelse tillates oppført bebyggelse med samlet grunnflate maksimalt 2% av tomtens nettoareal, alle typer uthus, anneks, sjøbuer o.l. iberegnet.
For områdene C3, C4 og D2 er tilsvarende grenser 1,5 %. For område B5 er grensen 1%. For områder avsatt til serviceformål er tilsvarende grense 40% for område Jl, 30% for område Kl og K2 og 20% for område K3. For småbåthavnområdene er tilsvarende grense for område M2 10% og område N 5%. Ved eventuell brann tillates ny bebyggelse gjenoppført innenfor byggegrense og med samme grunnareal som den tidligere – uavhengig av fastsatt utnyttelsesgrad. For eiendommer som i sin helhet ligger utenfor byggegrensen er dagens bebyggelse å forstå som maksimal utnyttelse av tomten.

§ 6. Tilbygg skal tilpasses bestående bygning i form, farge og materialvalg.

Område for fritidsbebyggelse.

§ 7. Ny fritidsbebyggelse skal som hovedregel oppføres i 1. etg., men kan også tillates i 1 1/2 etg. hvor terreng og/eller vegetasjon hindrer at bebyggelsen blir særlig framtredende.

§ 8. På fritidseiendom som grenser til sjøen tillates det oppført småbåtbrygge for nødvendig adkomst til eiendommen. Størrelse, utforming og plassering skal godkjennes av bygningsrådet.

Område for service (hotel og serveringssted). Område Kl.

§ 9. Innenfor område Kl kan det tillates oppført serveringssted / hotell. Bebyggelsen må utformes med særlig hensyn til den eksisterende, eldre bebyggelsen i område K2 og K3.

Område for fergekai (Område U).

§9b. Innenfor område U tillates oppført nødvendig kaianlegg for fergetrafikk. Det tillates ikke anlagt fortøyningsanordninger e.l. som vil vanskeliggjøre bruken av området.

Spesialområde, verneverdig bygningsmiljø (områdene B7, C1, H2, H3, H4, Jl, K2, K3 og M2).

§ 10. Bygningsrådet kan nekte riving av bygning som anses å være av betydning for miljøet eller som i seg selv har spesiell verneverdi.

§ 11 Ved utbedring, reparasjon og påbygging av eksisterende bygninger skal man se til at bygningenes karakter med hensyn til form, materialer, detaljer, farger og annet blir opprettholdt eller ført tilbake til det som har vært tidligere. Hvor forholdene tilsier det, skal planer for på- og tilbygg vises med fasadeoppriss som også omfatter den nærmeste tilstøtende bebyggelse (gjelder spesielt områdene Jl,K2 og K3)

§ 12. Nybygg skal gis en plassering og utforming som med hensyn til form, materialer, detaljer, farger og annet harmonerer med den eksisterende bebyggelsen i området.

§ 13. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 1 1/2 etg. for områdene Cl, H2, H3, H4, K3 og Jl, mens bebyggelsen for området K2 kan oppføres i inntil 2 etasjer.
Området Jl tillates nyttet til kro e.l. serveringssted, samt servicebygg for å dekke de aktiviteter som hører naturlig til en større gjestehavn. 2. etasje kan tillates nyttet til fritidsbolig.

Spesialområde (friluftsområde).

(§§14 og 15 sløyfet ved revisjon av 18.11.88, jfr bygningsrådssak 426/88, idet tidligere foreslått friluftsområde ble endret dels til landbruk og dels til friområde).

Spesialområde (fornminne).

§ 16. Innenfor område som er markert som spesialområde (fornminne) gjelder Lov om kulturminner fullt ut.

Spesialområde (privat småbåthavn, dvs. områdene MI, M2, N, 0, P og V).

For område M2, se også §§ 10 - 13.

§ 17. I sjøen kan det tillates anlagt brygger i h.h.t. godkjent bebyggelsesplan.

§ 18. Det tillates ikke anlagt fortøyningsanordninger beregnet for å legge båter på svai eller andre tekniske innretninger som vil vanskeliggjøre bruken av områdene som småbåthavn.

§ 19. Landarealet kan tillates nyttet til båtopplag i tiden 1.september -.1. juni. Arealet skal holdes ryddig, og alt opplagsutstyr skal være fjernet utenom opplagssesongen.

§ 20. Nødvendig bebyggelse for bruken av småbåthavnene kan tillates for områdene M2 og N, men ikke 0, P og V.
Bebyggelsen kan være i inntil 1 1/2 etg. og med maksimal mønehøyde 7,5 m.
Bebyggelsen bør gis et klart maritimt preg og bør spesielt for område M2 utformes med hensyntagen til den bakenforliggende verneverdige bebyggelsen på områdene H2 og H3.

Område for landbruk (område S I og S 2).

§ 21. Innenfor området som er vist som landbruksområde gjelder jordloven og skogbruksloven fullt ut. Det tillates kun oppført ny bebyggelse som har direkte tilknytning til den landbruksmessige driften av områdene.

Friområder (områdene Q, R, W, X, Y).

§ 22. Innenfor områdene som er vist som friområder skal arealene nyttes til park, idrett, lek, badeplass og turveg som vist på planen. Områdene skal gis en parkmessig behandling/skjøtsel og holdes ryddige.
Det tillates ikke ny bebyggelse i områdene.

Parkering.

§ 23. Parkering skal skje i h.h.t. reguleringsplan for Furuøy av 07.02.83.

Det skal være minst 2 parkeringsplasser pr. fritidsbolig og 1 parkeringsplass pr. 20 m^2 gulvareal for servicebygg. For hotellets værelsesfløy regnes i stedet 1 parkeringsplass pr. værelse.

Avløp.

§ 24. Ny bebyggelse innenfor områder avsatt til serviceformål skal tilknyttes eksisterende avløpsanlegg tilhørende hotell- og serveringsstedene og kan bare utbygges i henhold til den til enhver tid gjeldende utslippstillatelse.

Unntak.

25. Når forholdene ligger til rette for det, kan bygningsrådet innenfor rammen av plan- og bygningsloven med tilhørende vedtekter og forskrifter, gjøre mindre unntak fra disse bestemmelsene.

19.04.89

Godkjent av Onsøy kommunestyre 21. september 1989, sak K 52/89

Ørebekk, 31. Juli 1990

Arne W. Nilsen
ordfører

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-105/242/0

Bruksnavn		Beregnet areal	5 461.6
Etablert dato	17.10.1991	Historisk oppgitt areal	5 464.5
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

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

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	21.01.2019	21.01.2019		
AF - Annen forretningstype	21.01.2019	21.01.2019		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	17.10.1991			

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
[x]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	15.09.1995	5 461.6	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
16293989	0	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	TB - Tatt i bruk

Bygning 16293989: 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	83.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	83.0
Avløp	3 - Ingen kloakk	Har heis	[ ]
Har kulturminner	[ ]	Har sefrakminne	[ ]

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	21.02.1995	02.03.1995
IG - Igangsettingstillatelse	19.04.1995	11.05.1995
TB - Tatt i bruk	03.08.1995	08.08.1995
EB - Endre bygningsdata	11.06.2024	11.06.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
F - Fritidsbolig	H0101	18.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	83.0	83.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
16293989-1	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	18.0	18.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	23.06.2003	27.10.2003
IG - Igangsettingstillatelse	23.06.2003	13.12.2017
TB - Tatt i bruk	23.06.2003	13.12.2017

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Hankø	48		1622 GRESSVIK

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, 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 boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - Hytte

Er du klar for å realisere hyttedrømmen? 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 Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 hytte- 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 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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 8-0342/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hankø 48 1622 GRESSVIK

Betegnelse: Gnr 105, bnr 242 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no