NORDVIK

# Stormmusberget 1

5 soverom | 202 kvm | Enebolig



Velkommen til

# Stormmusberget 1

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 7 | Bilder |
| 63 | Om boligen |
| 73 | Nabolagsprofil |
| 75 | Tilstandsrapport |
| 99 | Egenerklæringsskjema |
| 107 | Vedlegg |
| 113 | Andre vedlegg |
| 139 | Kontaktinfo |
| 142 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 145 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 146 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 05.03.2026









# Nøkkelinformasjon

Arkitekttegnet familievilla med solrike uteplasser og sjøutsikt. Innholdsrik og velbygd med varig kvalitet. Båtplass.

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **6 700 000,-** |
| Omkostninger | **168 880,-** |
| Totalpris | **6 868 880,-** |
| BRA-i | **202 kvm** |
| Soverom | **5** |
| Boligtype | **Enebolig** |
| Byggeår | **1989** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

På Vesterøy, 24 min fra Fredrikstad, i et pent nabolag, finner du Stormmusberget 1. Like nedenfor glitrer Vauerkilen, der du kan bade. Her har du adkomst til Norges vakreste skjærgård fra egen båtplass. Å ha sommerhus er unødvendig når du bor her. Dette er dessuten et godt sted å bo hele året med god tilgang til skoler og barnehager. Øyas utvalg av søndagsåpne butikker og spisesteder letter hverdagen. Boligen fremstår både flott og velholdt over to etasjer med fin hage, gårdsplass og garasje. Terrassen strekker seg langs to vegger, og den inntrukne balkongen har sjøutsikt. Boligens nydelige rom holder en god klassisk utforming med en sommerlig atmosfære. Her er det masse kvalitet og rikelig plass til en stor familie. Takhøyden i toppstuen og det lekre badet fra 2023 må trekkes frem.

# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 126 kvm
Total BRA: 126 kvm

## Stormmusberget 1, Vesterøy
## 1.etasje

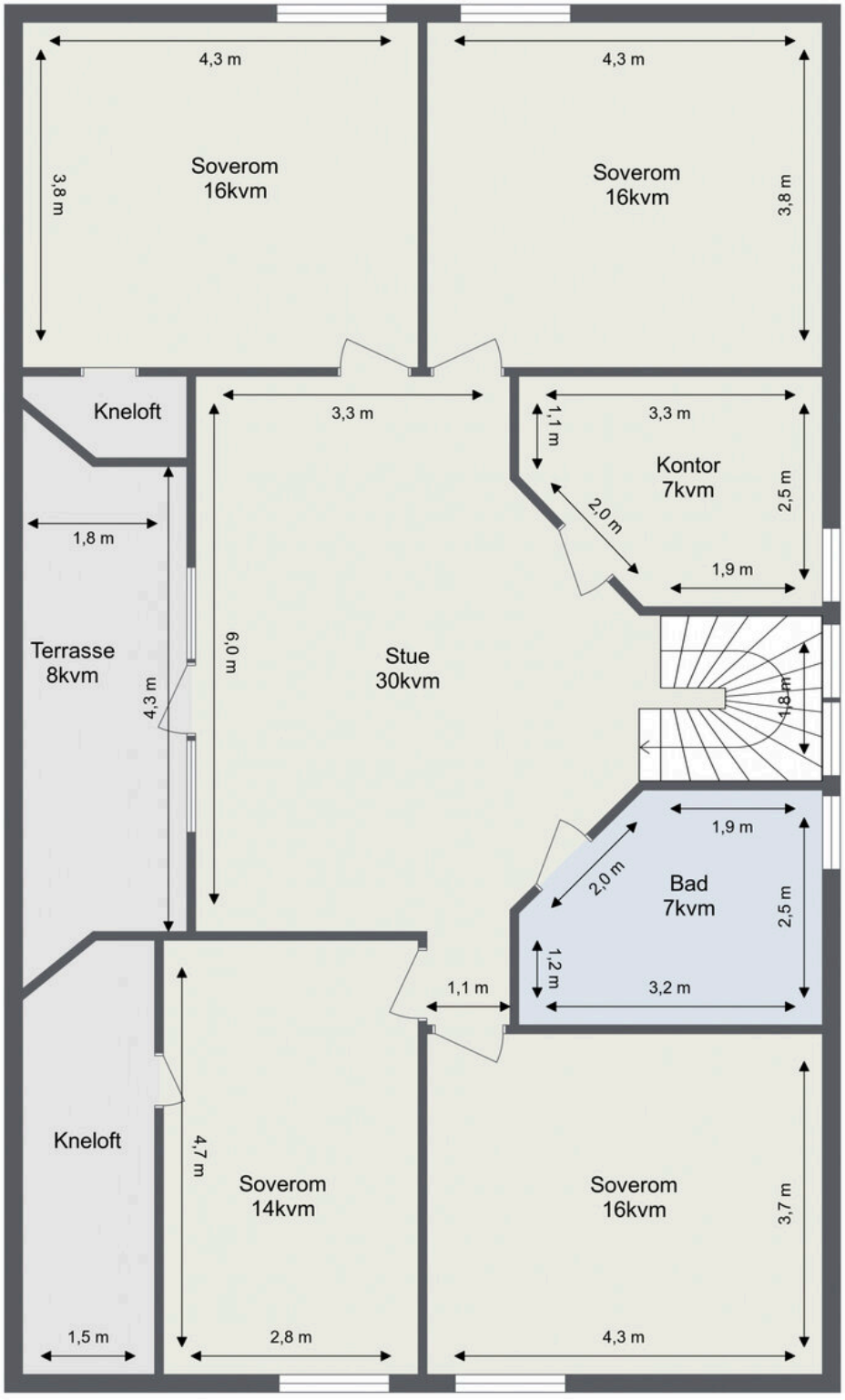



Bolavi Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

# Planløsning

**2. Etasje**
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 766 kvm

## Stormmusberget 1, Vesterøy
## 2.etasje




Bolavi Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme
























HENRI ROUSSEAU


HENRI ROUSSEAU






AEG
































































Aesop.









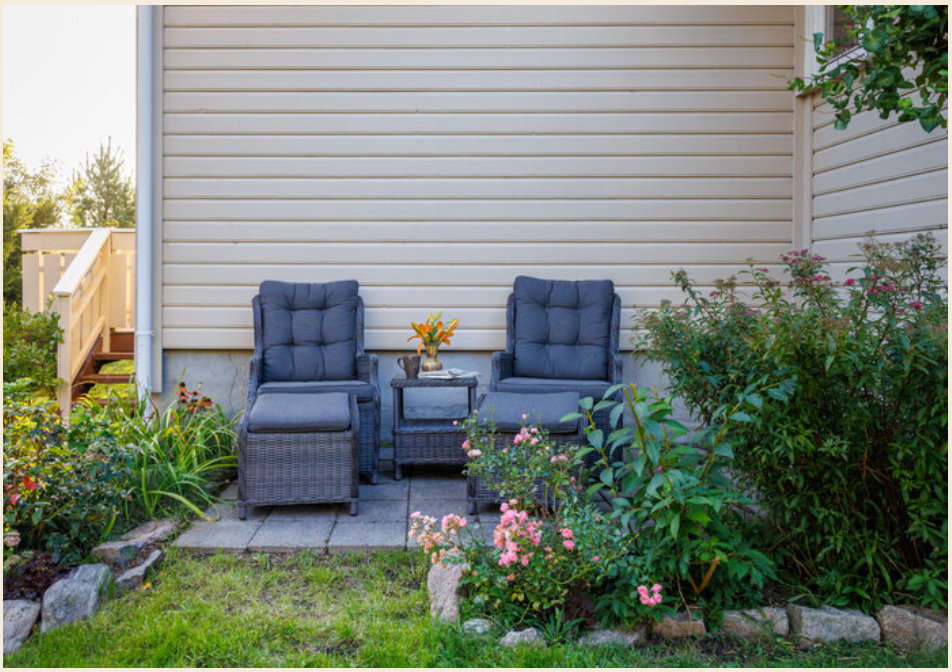














# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
30-0007/26

**Boligtype og eierform**
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Stormmusberget 1, 1684 VESTERØY
Gnr 49, bnr 273 (ideell andel 1/1)  i Hvaler kommune

**Selger**
Anne Karlsen Thauland

**Kjøpesum og omkostninger**
6 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
167 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
168 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
188 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 868 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 888 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

## Om boligen

**Byggeår**
1989

**Antall soverom**
5

**Arealer**
BRA-i: 202 kvm
BRA-e: 28 kvm
Totalt BRA: 230 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 126 kvm. Hall, gang, bod, bad, badstue, soverom, spisestue, tv-stue, kjøkken ,vaskerom og kjølerom.
Total BRA: 126 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Stue, bad, kontor og fire soverom.
Total BRA: 76 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 28 kvm.
Total BRA: 28 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
-Takhøyden i 1.etasje er 2,41 meter.
-Takhøyden i 2.etasje er varierende da det er skråtak, fra 0,54 - 2,25 meter. I stue er takhøyden i 3,51 meter til møne.

**Standard**
Allerede i hallen byr boligen på noe ekstra, en atmosfære av kvalitet og velvære. Gulvet dekkes av naturskifer, og ytterdøren flankeres av to avlange vinduer. Du henger fra deg i speilgarderoben. Til venstre leder en flott heltre trapp opp til andre etasje, mens franske dører tar deg inn på kjøkkenet.
Boligen er i stor grad klassisk med noen tapetserte vegger og noen med hvitmalt veggpanel, både parkett og heltre gulv. Mye er fra byggeår, men bygget på gode materialer og godt håndverk, som varer.
Kjøkkenet minner om et lys, fransk kjøkken. Innredningen er malt i senere tid og fremstår solid og skikkelig med vitrineskap, heltre benkeplate og flislagt benkeplate. Stekesone og ovn ligger på en halvøy, vendt mot spisesonen. Utformingen er svært trivelig og inviterende. Med hengende avtrekk blir dette et eget rom der du som kokk har kontakt med familie og gjester som sitter rundt bordet, omgitt av karnappets vinklede vinduer.
Bak kjøkkenet finner vi et kjølerom -  svært praktisk for enhver større husholdning, og ved siden av ligger vaskerommet som er romslig, ryddig og svært praktisk innredet, med egen utgangsdør.

Kjøkken og spisestue får varme og stemning fra en

hvipusset peis med innsats. Spisestuen er avlang, med dobbel terrassedør som godt kan stå åpen når du arrangerer sommerfest. Videre inn finner du stuen, også full av vinduer. Lysmalt panel på vegger og tak gir rommet en sval sommerhusfølelse. Peisen er flott oppmurt og sprer sitt varme lys inn fint ut i rommet.
Av øvrig oppvarming har gulvene i gangen, hallen, vaskerommet og på badene varmekabler og varmepumpen på stueveggen er fra 2025.
Bad i første etasje ble pusset opp i 2023, og det merkes. Det er stramt, moderne og elegant med stemningsfulle farger på de store naturflisene. Innenfor ligger en deilig badstue. Det kan også nevnes at huset har sentralstøvsuger.

Trapperommet har et svært høyt tak, som fortsetter oppe i den sekskantede toppstuen der himlingen måler 3,51 meter på det høyeste. Legg merke til takvinklene. I senter åpner en balkongdør og to vinduer ut mot balkongen. Der ute nyter du både sjøutsikt og kveldssol.
Heltre gulv og lysmalt panel på vegger og tak viderefører stuens atmosfære av sommerhus. Badeværelset her oppe er fra byggeår, men malt i ettertid og med nyere dusjkabinett. Her ser vi nok en gang hva god kvalitet betyr, for dette badet er fortsatt utmerket.
Andre etasje byr på fire soverom, alle med noe skråtak, intime og trivelige værelser. I tillegg til hovedsoverommet i første etasje, er det i alt 5 soverom, noe som gir svært god plass til både familie og gjester.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
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: Vår/sommer 2023 Sanitær og Varmeteknikk Rørteknisk/sanitær utstyr sluttmonering bad nede Per-Øyvind Johnsen, snekker Riving bad Ferdigstilling bad Rasjonell elektro Elektriske arbeider bad nede varmekabler, stikk, down light Moflis Morten Pedersen flislegger/murer Flislegging, murerarbeid, maling mm sommer 2023 - Sanitær og Varmeteknikk As- Lagt ut vannkran med V og K vann ut fra vaskerom, tidligere var det kran på vaskerom som nå er tatt ut. 2024- bad oppe, nytt dusjkabinett montert, toalett fikset vet ikke før 2023.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samitær og Varmeteknikk As. Bad nede utført av rørlegger, vedlagt beskrivelse. Før 2023,vet jeg ikke.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sanitær og Varmeteknikk As Raskonell Elektro As Moflis Per-øyvind Johansen Kun dokumetasjon på det arbeid som er utført i 2023-2024. Tidligere arbeid på bad oppe og vaskerom har jeg ikke. Bad nede, full dokumentasjon.

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, ufaglært Arbeid som er utført: Justering fundament under terasse. Ca år 2000 Satt en vindvifte på toppen av pipen i stue. Stenlagt gårdsplass. Byttet panel og vinduer på sørsiden av huset i 2013.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Samsværserklæring fra 2017, Hvaler elektriske 2025/2026 Elektrisk kontroll av anlegget og utbedret det som av mangler samt byttet en dem kontakter og termostater. Høst 2025 -Straye El &Solar - montert ny varmepumpe Høst 2025 - Straye El & Solar - montering/tilrettelegging for varmepumpe, El-kontroll.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 2017/2025/2026.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hvaler Elektriske As Mars 2023 Installert el-bil lader/overspenningsvern/jordfeilaut.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: sanitær og Varmeteknikk As 2023,Lagt om rør mm iforbindelse med bad. Tidligere år, koblet på kommunalt vann og avløp.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei. Eventuell kommentar: Belegnings stein gårdsplass.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Noe lukt på bad tidligere, Toalettene var ikke tette, dette er utbedret av rørlegger ved oppussing av bad i 2023. Det ble ved befaring av takstmann oppdaget Bom under fliser i dusj på bad nede. Dette vil bli utbedret av fagmann før overtagelse.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Beskriv: mur på peis ute er litt sprekt på siden. Pålegg om å ha brannsikker plate foran peis i stue og kjøkken. Kjøkken er det utført, med herdet glassplate.

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)
Ja. Beskriv: Har vært liten lekkasje ved soveromsdøren nede. Parkett er litt skadet i hjørnet. Liten skade ved oppvaskmaskin.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Noen få sprekker i grunnmur Til krypkjeller.

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: Aldri observert, men mulig mus i garasje tidligere.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
salgsoppgave fra 1997.

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei. Eventuell kommentar: Det er nedgrav 2 stk 3000 l glassfiber tanker som var ment til vann. disse er ikke i bruk.

**Bygningssakkyndig**
Marcus Winther

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

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte:
Støpt bankett av betong mot fjell med grunnmur av leca som er pusset utvendig, etasjeskille til 1.etasje er av lecaplank/elementer. Drenering er naturlig, bestående av fjell og oppfylte masser som er drenerende, takvann er ledet via taknedløp mot tomtens terreng. Boligen har kryprom under hele boligen, via tilkomst fra luke under terrasse. I kryprom er det yttervegger av leca, etasjeskille i lecaplank og oppfylte steinmasser mot grunn med noe synlig fjell. Naturlig ventilering via veggventiler i grunnmur. Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med malt liggende trepanel som i hovedsak er fra byggeår, unntatt sydveggen som ble skiftet for ca 13 år siden. Vinduer, hev- og skyvedør og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving med lufteventiler i toppen. Varierende alder, i hovedsak fra byggeår, unntatt vinduer på sydveggen som ble skiftet i 2013. Valmet takkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler i tre. Takets oppbygning med undertak med papp, opplekting og takstein av betong. Nedløp, renner og beslag med plastbelagt stål. Boligen har kaldtloft på 2 sider av taket, med tilkomst fra luker på soverom. Boligen har markplatting utenfor inngangsparti, med malt terrassegulv og terrasse utenfor stue, oppført i trekonstruksjon med søyler forankret mot grunn. Tilfarere anlagt mot husvegg med terrassebord på overside og rekkverk i stående malt format. Terrasse utenfor stue i 1.etasje med tilfarere i trekonstruksjon og terrassegulv. Rekkverk i liggende malt trepanel.

Bygningssakkyndig opplyser følgende om lovligheter/endringer:
-Tegninger mottatt fra kommunen samsvarer ikke med dagens bruk av boligen. Selger har imidlertid fremlagt byggemeldte tegninger datert 1988, som samsvarer med nåværende bruk. Tegningene tilsendt fra kommunen bør undersøkes nærmere opp mot faktisk bruk, da det foreligger avvik mellom det som er registrert og det som ble oppført.
- Det foreligger erklæring om samtykke om oppføring av bolighus nærmere grensen enn 4,0 meter. Dette kan tolkes til å være garasje som står dels på naboeiendom, som tidligere var 49/95 som i dag er 49/274
- Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet:
- Det er påvist riss/sprekker enkelte steder på grunnmur, tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må regnes med. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner.

Krypekjeller:
- Samtlige veggventiler er tettet igjen fra innside med isopor. God ventilering er viktig for å hindre fuktig miljø som videre kan bidra til ugunstig forhold i slike konstruksjoner. Slike rom skal være så tørre som mulig. Det anbefales at tilstrekkelig ventilering opprettholdes og at konstruksjonen jevnlig kontrolleres.
- Det registreres noe mindre saltutslag nederst ved grunnmur enkelte steder, dette kan skyldes naturlig drenering ved at fuktbelastninger trenger gjennom murkonstruksjoner, som ikke er unormalt med hensyn til byggemåte og tomtens utforming.

Yttervegger:
- Det registreres dels tørkesprekker i malingen på værutsatte områder, spesielt nederst ved omramming av vinduer. Kledningen er også i hovedsak fra byggeår (37 år gamme). Videre vedlikehold og eventuelle utskiftninger må derfor kunne forventes.

Vinduer og ytterdører:
- Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold.
- Pakninger til eldre vinduer i 2.etasje mot nord er ikke 100% tette og de trekker. Enkelte vinduer tar i karm ved åpne-lukke funksjon. Skyvedør i 1.etasje er også noe tråkk ved åpne-lukke
- Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Vinduer og dører bør generelt gås over med justering og smøring, men vær oppmerksom på at levetid er forbigått og utskiftninger kan ikke utelukkes.

Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen):
- Det registreres eldre fuktskjolder i deler av undertaket, spesielt ved skorstein og gjennomføringer, eksakt årsak er ukjent. Fuktskjolder kan komme av utette løsninger knyttet til beslag/detaljer på overside eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon som gir kondensdannelser.
- Undertak og tekkingen er fra byggeår, hvor forventet levetiden er forbigått. Levetiden for undertaket vil ofte være forbigått før levetid til taktekkingen, som medfører at taket må legges om på sikt, men eksakt tidspunkt er vanskelig å fastsette. Undertak bør kontrolleres fra loft ved jevne mellomrom da plutselige skader kan oppstå og taktekking må periodisk vedlikeholdes.

Loft (konstruksjonsoppbygging):
- Det registreres at isolasjon stedvis ligger tett mot undertak, uten tilstrekkelig luftespalte som vil kunne redusere ventilering av loftet. Det anbefales å etablere luftespalte mellom undertak og isolasjon for å opprettholde god ventilering.
- Konstruksjonen har eldre luke til loft, disse isolerer dårlig og det kan oppstå luftlekkasjer hvor varm luft møter kald luft på loft som videre kan gi kondensproblemer. Eldre luker bør skiftes ut med nedfellbar loftstige, både for tetthet og sikker tilkomst.
- Avløpslufting synlig på loft er ikke tilstrekkelig isolert, ved manglende isolasjon vil det kunne oppstå kondens, røret bør isoleres for å unngå kondensdannelser som kan medføre drypp mot isolasjon, som kan videre gi skader mot underliggende konstruksjon.

Bad 1.etg - Overflate vegger og himling:
- Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette.

Bad 1.etg - Overflate gulv:
- Manglende oppkant med membran på minimum 15mm mot dør. Oppkanten er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet. For å oppnå kriterier for lav terskel ved preaksepterte ytelser, må fall til sluk utenfor dusjsonen minimum være 1:100 på hele gulvet. Da dette ikke oppfylles, må gulv avgrenses med oppkant med membran mot dørterskel på minimum 15mm.
- Det registreres hulrom under enkelte fliser i dusj ved sluk uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger. Selger opplyser om at dette vil bli utbedret innen overtakelse.

Vaskerom 1.etg - Overflate vegger og himling:
- Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette.
- Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Fuktbelastning mot tapet innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i veggkonstruksjonen.

Bad 2.etg - Overflate vegger og himling:
- Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette.
- Trepanel er ikke egnet materiale for bruk på våtrom og kan være sårbar med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskader over tid.

Bad 2.etg -. Membran, tettesjiktet og sluk:
- Trepanel er ikke egnet materiale for bruk på våtrom og kan være sårbar med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskader over tid.
- Eldre plastsluk fra byggeår. Det er vanskelig å konstatere hvordan membran/tettesjikt er utført i sluket. Når membran ikke kan observeres i sluket, vil det være en risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen.
- Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet.
- Overnevnte punkter kan sees i sammenheng med pkt 7.3.1 og 7.3.2. Våtrommets funksjon og levetid er begrenset og moden for oppgradering for tåle dagens og videre fremtidig bruk.

Kjøkken 1.etg:
- Eldre skader i parkett ved kjøleskap, selger opplyser om at dette er av eldre opprinnelse og det ble ikke målt utslag på fukt ved måling.
- Ventilator trekker svakt ved test med papirark, denne er fra byggeår og moden for utskiftning.

- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men har moderniseringsbehov. Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, enkelte komponenter slites mer ut enn andre og krever utskiftninger før den antatte bruks- og levetiden er forbigått.

WC og innvendige vann- og avløpsrør:
- Varierende alder og materiale på anlegget. Eldre vann- og avløpsrør og sluk fra byggeår kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner. Halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Det er foreløpig ingen tegn til funksjonssvekkelse, men eldre anlegg vurderes som en risikokonstruksjon da lekkasjer ikke nødvendigvis oppdages tidlig nok før ytterligere skader oppstår.
- Vegghengt toalett har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje. Toalettet ble installert etter krav til synliggjøring av lekkasje og må etableres for å sikre at evt. lekkasje fra sisterne synliggjøres og ledes mot sluk.

Ventilasjon:
- Mekaniske vifter er plassert på loft og er integrert med ventilator på kjøkken. Anleggene er fra byggeår og forventet bruks- og levetid er forbigått, forventet levetid er 10 - 15 år og utskiftninger/oppgraderinger kan ikke utelukkes da plutselige skader kan oppstå.
- Det er ikke etablert tilluft til våtrom. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Vaskerom 1.etg - Overflate gulv:
- TG-3 settes på bakgrunn av manglende fall og motfall som er målt på gulv. Korrekt fallforhold må etableres for å sikre fremtidig funksjon, samt for å unngå skader dersom en lekkasje skulle oppstå. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Vaskerom 1.etg - Membran, tettesjiktet og sluk:
- Eldre plastsluk fra byggeår. Det er vanskelig å konstatere hvordan membran/tettesjikt er utført i sluket. Når membran ikke kan observeres i sluket, vil det være en risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen.
- Veggkonstruksjonen under vasken er dels åpen og vil være utsatt dersom en lekkasje skulle oppstå ved vanninstallasjoner.
- TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Våtrommet må påregnes oppgradert/rehabiliert for å tåle dagens og videre fremtidig bruk. Punktet må sees i sammenheng med gulv (pkt 7.2.2). Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Bad 2.etg - Overflate gulv:
- Det registreres hulrom under flere fliser, samt riss/skader i overgang gulvflis og sokkeflis. Årsak kan være bevegelser i konstruksjon eller kan sees i sammenheng med bom i fliser. Større sprekker/skader bør erstattes med ny fug.
- Det er også målt mindre motfall på gulv, høyre side under innredning. Der er det også større glippe mellom sokkelflis og gulv, som kan gi en indikasjon på setninger/bevegelser etter opprinnelig byggeår. Ved en lekkasje på gulv vil dette område være utsatt og fare for følgeskader mot underliggende konstruksjoner er tilstede. Gulvet er modent for rehabilitering og må sees i sammenheng med resten av våtrommet.
- TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Og utbedring/oppgradering må kunne sees i sammenheng med pkt 7.3.1 og 7.3.3. Estimert pris er for utbedring av fallforhold, men i slike tilfeller vurderes som lite hensiktsmessig, da tiltakene ofte er omfattende og berører flere bygningsdeler, samt at våtrommets levetid er passert. På generelt grunnlag anbefales det at hele våtrommet oppgraderes/rehabiliteres i sin helhet, for å sikre dagens og videre fremtidig funksjon Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
**Oppvarming**
-1.etg: Varmekabler i hall/gang og på bad, vaskerom, panelovner, peis/ildsted og varmepumpe.
-2.etg: Varmekabler på bad og panelovner.

**Informasjon om strømforbruk**
22 628 kwh i 2025. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 20 750,-pr. 2026

Avgiftene er basert på et vannforbruk på 87 kubikk.

**Eiendomsskatt**
Kr 9 128,- pr. 01.01.2026

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 558 158,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 232 631,- pr. 2024

**Forsikring**
If
Polisenr: 3441177

**TV/Internett/Bredbånd**
Nextgentel kr. 634,5 pr. mnd.
Hvaler kommune(linjeleie fiber) kr 100,- pr mnd.

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 893 kvm (Eiertomt)
Den arkitekttegnede eneboligen fra 1989 hviler godt i starten av veien, bak hekk og kantstein som leder inn til en stor, steinsatt gårdsplass. I tillegg til garasjen gir gårdsplassen god biloppstillingsplass, og ved husveggen er det montert elbillader.
Du følger en liten port inn mellom garasjen og huset. På denne flaten foran inngangsdøren er det anlagt en deilig platting, som fortoner seg som et lunt og nydelig sted å innta sommerfrokosten.

Boligen reiser seg over to etasjer og med valmet tak og oppløft på to sider. Kledningen er sandfarget og fremstår velholdt. Sydveggen ble kledd om i 2013, og samtidig ble veggens vinduer skiftet. Mot vest gir oppløftet tak over en inntrukket balkong. På undersiden strekker det seg en stor terrasse langs to husvegger. Den trekkes inn på midten gir dermed tak over hodet hvis du sitter utenfor spisestuen og kjøkkenet. Ved adkomst trekkes blikket mot disse fine uteplassene, for å bo på Hvaler handler om å dra nytte av naturen.

Tomten er på 893 kvm og gir god plass til å plante drømmehagen. Det er allerede en fin plen her og en rekke prydbusker. I utkanten reiser det seg kystfuru, og når du sitter oppe på balkongen ser du over disse og ut mot sjøen.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Øykommunen Hvaler består av 833 øyer, holmer og skjær. Vesterøy ligger som nummer to etter Kjøkøy. Du passerer Hvalerporten og Puttesund bru og kjører deretter ut på kanskje den vakreste strekningen i søndre Oslofjord - like over vannoverflaten, fra holme til holme omgitt av et glitrende panorama - og straks er du ute på Vesterøy.
Øya er kjent for sitt myke frodige landskap, med svingete veier, eiketrær, koller og kløfter. Av en eller annen grunn vokser det mer løvtrær her enn på de andre øyene.
Her finner du altså Stormmusberget 1, en 24 minutters biltur fra Fredrikstad sentrum. Dette litt høytliggende boligfeltet har utviklet seg fra 80-tallet og frem til i dag. Det er et barnevennlig og stille sted med pene hus, hager og åpent landskap der enkelte furutrær stikker opp.
Like nedenfor glitrer Vauerkilen, som er et fint, stille vann med to passasjer ut i sjø og åpent farvann. Her har eiendommen båtplass og en brygge du tar morgenbadet fra. Dette stille vannet er et fint utgangspunkt for padleturer i kajakk, SUP og liknende. Dessuten er det perfekt å fortøye båten i så rolig sjø, for så å sette fart ut i villere farvann når du skal på utflukt i Norges vakreste skjærgård. Det er utallige steder å besøke, og du kan like gjerne dra til Koster, som Søsterøyene eller inn til Fredrikstad sentrum og elvepromenaden.

Å bo som fastboende her er enkelt og praktisk. 4,5 km unna finner du en klynge med tre søndagsåpne dagligvarebutikker, bensinstasjon, ladestasjon, apotek og restaurant. Fra boligen er det kort vei for skolebarn å gå til busstoppet som tar dem til Hvaler barne- og ungdomsskole, 9 km unna. Hauge barnehage ligger kun 450 meter unna.

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

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Tegninger mottatt fra kommunen samsvarer ikke med dagens bruk av boligen. Selger har imidlertid fremlagt byggemeldte tegninger datert 1988, som samsvarer med nåværende bruk. Tegningene tilsendt fra kommunen bør undersøkes nærmere opp mot faktisk bruk, da det foreligger avvik mellom det som er registrert og det som

ble oppført

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

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

**Regulerings- og arealplaner**
Omfattes av reguleringsplan 2 for Stormmusfjellet sør. Formål boliger og kjørevei.

**Boplikt**
Det er boplikt på eiendommen.

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

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

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

3110/49/273:
03.02.2026 - Dokumentnr: 127549 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver:  Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

04.01.1979 - Dokumentnr: 300064 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3110 Gnr:49 Bnr:1

18.06.1979 - Dokumentnr: 303355 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i:  Knr:3110 Gnr:49 Bnr:95
Rettighet hefter i:  Knr:3110 Gnr:49 Bnr:340 Snr:13
Rettighet hefter i:  Knr:3110 Gnr:49 Bnr:340 Snr:14
Rettighet hefter i:  Knr:3110 Gnr:49 Bnr:340 Snr:15
Rettighet hefter i:  Knr:3110 Gnr:49 Bnr:340 Snr:16
Rettighet hefter i:  Knr:3110 Gnr:49 Bnr:340 Snr:17
Rettighet hefter i:  Knr:3110 Gnr:49 Bnr:340 Snr:18
Rettighet hefter i:  Knr:3110 Gnr:49 Bnr:340 Snr:19
Rettighet hefter i:  Knr:3110 Gnr:49 Bnr:340 Snr:20
Rettighet hefter i:  Knr:3110 Gnr:49 Bnr:340 Snr:21
Rettighet hefter i:  Knr:3110 Gnr:49 Bnr:340 Snr:22
Rettighet hefter i:  Knr:3110 Gnr:49 Bnr:340 Snr:23
Rettighet hefter i:  Knr:3110 Gnr:49 Bnr:340 Snr:43
Rettighet hefter i:  Knr:3110 Gnr:49 Bnr:340 Snr:44
Rettighet hefter i:  Knr:3110 Gnr:49 Bnr:340 Snr:45
Rettighet hefter i:  Knr:3110 Gnr:49 Bnr:340 Snr:46
Rettighet hefter i:  Knr:3110 Gnr:49 Bnr:340 Snr:47
Rettighet hefter i:  Knr:3110 Gnr:49 Bnr:340 Snr:48
Rettighet hefter i:  Knr:3110 Gnr:49 Bnr:340 Snr:49
Rettighet hefter i:  Knr:3110 Gnr:49 Bnr:340 Snr:50
Rettighet hefter i:  Knr:3110 Gnr:49 Bnr:340 Snr:51
Rettighet hefter i:  Knr:3110 Gnr:49 Bnr:340 Snr:52
Rettighet hefter i:  Knr:3110 Gnr:49 Bnr:340 Snr:53
Rettighet hefter i:  Knr:3110 Gnr:49 Bnr:340 Snr:54
Rettighet hefter i:  Knr:3110 Gnr:49 Bnr:340 Snr:55
Rettighet hefter i:  Knr:3110 Gnr:49 Bnr:340 Snr:56
Rettighet hefter i:  Knr:3110 Gnr:49 Bnr:340 Snr:57
Rettighet hefter i:  Knr:3110 Gnr:49 Bnr:340 Snr:58
Rettighet hefter i:  Knr:3110 Gnr:49 Bnr:340 Snr:59
Rettighet hefter i:  Knr:3110 Gnr:49 Bnr:340 Snr:60
Rettighet hefter i:  Knr:3110 Gnr:49 Bnr:340 Snr:61
Rettighet hefter i:  Knr:3110 Gnr:49 Bnr:491
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven
Gjelder denne registerenheten med flere

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

## Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 1,20% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 80 400,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

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

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

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 6. mars 2026

**Megler**
Tonje Aasvangen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90838822

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

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

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

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

# Stormmusberget 1

Nabolaget Hauge/Utgård - vurdert av 22 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Hvaler barne- og ungdomsskole ...** | **9 min** |
| 398 elever, 16 klasser | 8.5 km |
| **Hans Nielsen Hauge vgs** | **21 min** |
| **WANG Toppidrett Fredrikstad** | **21 min** |
| 180 elever, 6 klasser | 18.6 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Åttekanten** | **5 min** |
| Linje 172 | 0.4 km |
| **Fredrikstad stasjon** | **21 min** |
| Linje RE20, RX20 | 18 km |

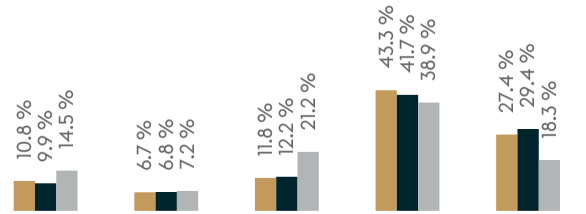
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Hauge barnehage (1-5 år)** | **4 min** |
| 26 barn | 0.3 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Rema 1000 Hvaler** | **5 min** |
| **Kiwi Vesterøy** | **6 min** |

## Aldersfordeling




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 94/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 77/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 77/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Samkjøring

## Sport

| | |
|---|---|
| Åttekanten | 5 min |
| Laenga gressbane - Papperøy | 6 min |
| SATS Fredrikstad | 18 min |
| SKY Fitness Fredrikstad | 21 min |

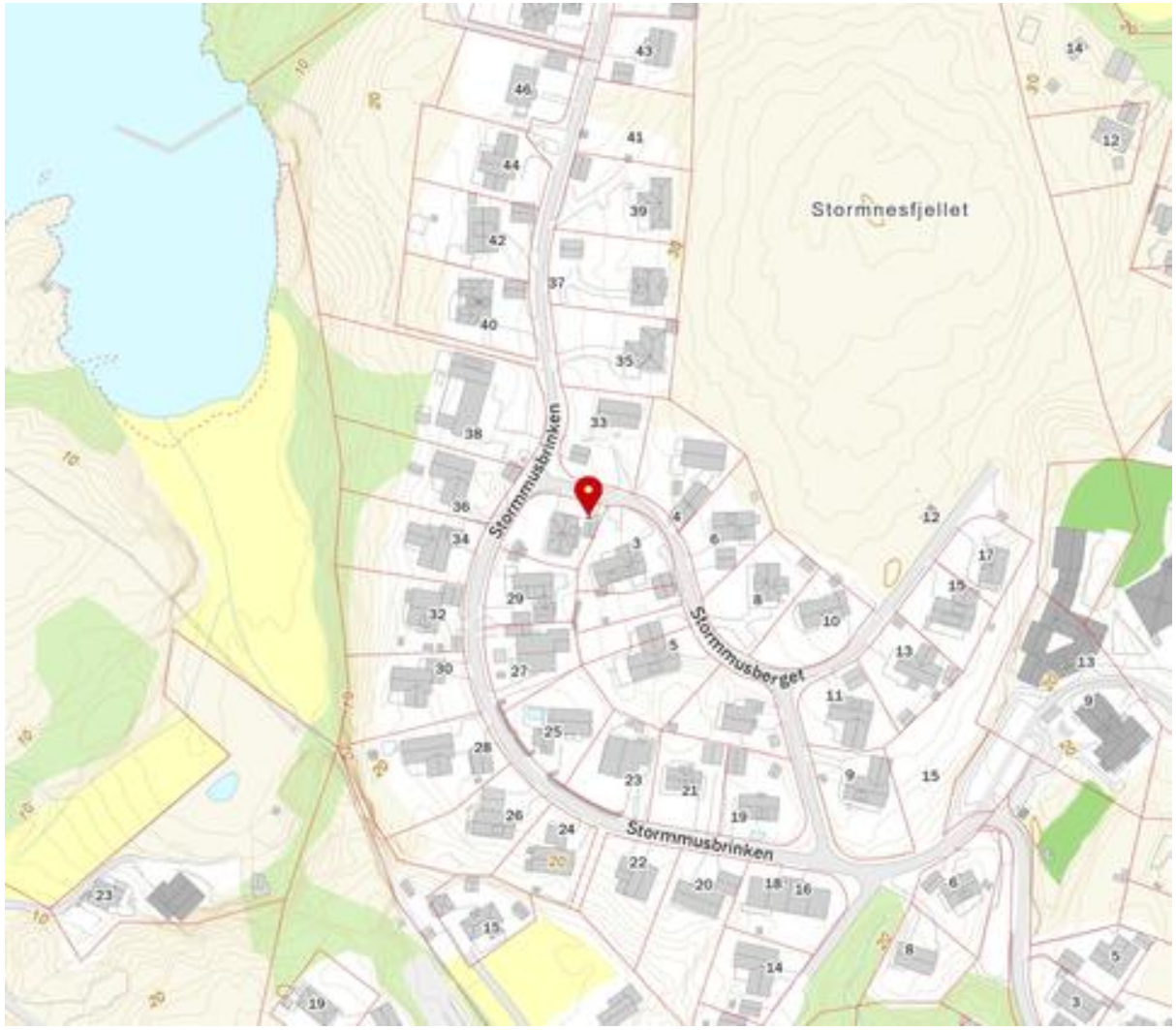
*«Vakkert, koselig, avslappende, nært havet, mye sol, gode naboer, trivelige handelssteder. Hva mer kan du ønske»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

### Støynivået
Lite støynivå 93/100

### Trafikk
Lite trafikk 89/100




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

# EIERSKIFTERAPPORT™

**Enebolig**
**Stormmusberget 1**
**1684 Vesterøy**

www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

| Antall | TG | |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 5 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 14 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 3 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 1 | TG iu | Ikke undersøkt |


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

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


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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no



www.bmtf.no

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

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

**Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3**

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

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

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

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| **Matrikkeldata:** | Gnr:49, Bnr: 273 |
| **Hjemmelshaver:** | Anne Karlsen Thauland |
| **Seksjonsnr:** | - |
| **Festenr:** | - |
| **Andelsnr:** | - |
| **Tomt:** | 893 m² |
| **Konsesjonsplikt:** | Nei |
| **Adkomst:** | OFFENTLIG |
| **Vann:** | OFFENTLIG |
| **Avløp:** | OFFENTLIG |
| **Regulering:** | Stormmusfjellet sør |
| **Offentl. avg. pr. år:** | - |
| **Forsikringsforhold:** | - |
| **Ligningsverdi:** | - |
| **Byggeår:** | 1989 |

©mstr.no

www.bmtf.no

**BEFARINGEN:**

| | | |
|---|---|---|
| **Befaringsdato:** | | 13.02.2026 |
| **Forutsetninger:** | | Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen |
| **Oppdragsgiver:** | | Anne Karlsen Thauland |
| **Tilstede under befaringen:** | | Anne Karlsen Thauland |
| **Fuktmåler benyttet:** | | Protimeter |

**OM TOMTEN:**

Tomten er lett skrående, opparbeidet med steinbelagt gårdsplass, markplatting og terrasse. Tomten har ellers gressarealer med diverse beplantninger.

**OM BYGGEMETODEN:**

Støpt bankett av betong mot fjell med grunnmur av leca som er pusset utvendig, etasjeskille til 1.etasje er av lecaplank/elementer. Drenering er naturlig, bestående av fjell og oppfylte masser som er drenerende, takvann er ledet via taknedløp mot tomtens terreng. Boligen har kryprom under hele boligen, via tilkomst fra luke under terrasse. I kryprom er det yttervegger av leca, etasjeskille i lecaplank og oppfylte steinmasser mot grunn med noe synlig fjell. Naturlig ventilering via veggventiler i grunnmur.

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med malt liggende trepanel som i hovedsak er fra byggeår, unntatt sydveggen som ble skiftet for ca 13 år siden. Vinduer, hev- og skyvedør og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving med lufteventiler i toppen. Varierende alder, i hovedsak fra byggeår, unntatt vinduer på sydveggen som ble skiftet i 2013.

Valmet takkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler i tre. Takets oppbygning med undertak med papp, opplekting og takstein av betong. Nedløp, renner og beslag med plastbelagt stål. Boligen har kaldtloft på 2 sider av taket, med tilkomst fra luker på soverom.

Boligen har markplatting utenfor inngangsparti, med malt terrassegulv og terrasse utenfor stue, oppført i trekonstruksjon med søyler forankret mot grunn. Tilfarere anlagt mot husvegg med terrassebord på overside og rekkverk i stående malt format. Terrasse utenfor stue i 1.etasje med tilfarere i trekonstruksjon og terrassegulv. Rekkverk i liggende malt trepanel.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Enebolig med halvannen etasje oppført på slutten av 1980-tallet. Boligen har i hovedsak standard fra opprinnelig byggeår, unntatt bad i 1.etasje som ble pusset opp i 2023. I forbindelse med oppussing av bad ble også vann- og avløpsinstallasjoner til badet skiftet ut, samt el-utstyr. Varmepumpen ble skiftet i 2025 og det ble utført el-kontroll på anlegget og diverse utbedringer. Arbeider er dokumentert og ligger i boligens boligmappe.

Det gjøres oppmerksom på at flere bygningsdeler har passert forventet bruks- og levetid, hvor det må forventes oppgraderinger i tiden fremover. Innvendig er blant annet vaskerom i 1.etasje og bad i 2.etasje fra byggeår, samt kjøkken. Innvendige overflater fremstår behandlet i senere tid, samt noe gulv i deler av 1.etasje har blitt skiftet ut. Utvendig er trekledning fra byggeår, unntatt sydveggen som ble kledd om for ca. 13 år siden i følge eier. Videre vedlikehold og eventuelle utskiftninger av trekledning kan ikke utelukkes. Vinduer er fra byggeår hvor bruks- og levetid er passert og det må kunne forventes utskiftninger. Undertak, taktekking og tilhørende deler er også fra opprinnelig byggeår, omlegging/utskiftninger i tiden fremover kan ikke utelukkes.

Boligen er oppført etter eldre byggeskikk, som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav/standard, men i henhold til de krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Slike boliger kan ha skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll og det må kunne forventes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep ved f.eks oppussing/omgjøringer. For å få en helhetsoppfatning av boligen, oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som gjennomført av undertegnede.

©mstr.no

**ANNET:**

OPPVARMING:
-1.etg: Varmekabler i hall/gang, vaskerom og på bad, panelovner, peis/ildsted og varmepumpe
-2.etg: Varmekabler på bad og panelovner

BOD OG PARKERING:
-Lagringsplass i garasje og bod
-Parkering i steinbelagt gårdsplass og i garasje
-El-billader er montert på husvegg mot gårdsplass

**DOKUMENTKONTROLL:**

KILDER:

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

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

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

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

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

1.ETG
Vegger: Malt trepanel, tapet og fliser på bad
Tak: Malt trepanel og slettmalt på bad
Gulv: Parkett, skifer i hall/gang og fliser på bad

2.ETG
Vegger: Malt trepanel og tapet
Tak: Malt trepanel
Gulv: Tregulv og fliser på bad

©mstr.no

www.bmtf.no

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser ingen unormale høydeforskjeller på befaringsdagen
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser ingen unormale høydeforskjeller på befaringsdagen

GULV:
-Det registreres hulrom under enkelte fliser i gang/hall uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
-Det observeres eldre fuktskjolder i parkettgulv på venstre side av balkongdør på soverom i 1.etasje. Eksakt årsak er ukjent, men kan komme av kondensdannelser hvor vann drypper på gulv e.l. Anbefales å følge med på, dersom problemet vedvarer må det gjøres tiltak vedrørende utvendig tetning eller utskiftning av balkongdør da bruks- og levetid er forbigått
-Gulver har ellers slitasje som kommer av normalt bruk og alder

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

ANNET:
-Boligen har badstue, tilknyttet bad i 1.etasje. Det er ikke gjort vurdering av badstue ettersom dette ikke er et krav etter avhendingsloven

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Selger opplyser om følgende:

-Lett oppussing av innvendige overflater
-Bad i 1.etasje ble renovert i 2023
-Bad i 2.etasje, kun malt og skiftet kabinett og reparert toalett
-Varmepumpe installert november 2025
-Diverse arbeider på det elektriske anlegget
-Utskiftning av rørsystemer i forbindelse med oppussing av bad i 1.etasje
-Sydveggen kledd om med nye vinduer, ca 13 år siden
-Oppgradering av gårdsplass med belegningsstein
-Montert el-billader

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**AREALER OG ANVENDELSE:**

**Arealmåling**

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

**MÅLEVERDIG AREAL:**

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

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

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

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

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

**Viktig merknad om måleregler:**

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

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| 1.etasje | 126 | | | 72 |
| 2.etasje | 76 | | | 8 |
| SUM BYGNING | 202 | | | 80 |
| SUM BRA | 202 | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| Garasje | | 28 | | |
| SUM BYGNING | | 28 | | |
| SUM BRA | 28 | | | |

©mstr.no

**BRA-i:**

1.etasje:
-Hall, gang, bod, bad, badstue, soverom, spisestue, tv-stue, kjøkken ,vaskerom og kjølerom

2.etasje:
-Stue, bad, kontor og fire soverom

**BRA-e:**

1.etasje:
-Ingen

2.etasje:
-Ingen

Annet:
-Garasje og bod

**MERKNADER OM AREAL:**

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er 2,41 meter
-Takhøyden i 2.etasje er varierende da det er skråtak, fra 0,54 - 2,25 meter. I stue er takhøyden i 3,51 meter til møne

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

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger
-Boligen har terrasseareal i 1.etasje på totalt 72kvm, hvor det er 25kvm utenfor inngangsparti og 47kvm på terrasse utenfor stue

**GARASJE / UTHUS:**

Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport for garasje eller øvrige frittstående bygninger, ettersom dette ikke er et krav etter avhendingsloven og heller ikke er bestilt av selger. Det er derfor kun gitt en forenklet beskrivelse.

Byggemåte:
-Støpt såle mot grunn med ringmur av leca. Yttervegger med bindingsverk av tre som utvendig er kledd med malt trepanel. Saltakkonstruksjon i trekonstruksjon, utvendig tekket med takstein av betong.

Innhold:
-Bygningen er delt i 2, med bod/verksted og garasje
-Biloppstillingsplass til 1 bil, innlagt strøm med lysarmatur i tak, stikkontakter og automatisk leddet garasjeport

Påkostninger:
-Det er ikke opplyst om noen påkostninger på bygningen

Annet:
-Selger opplyser om at det må utbedres noe på det elektriske anlegget i garasjen

©mstr.no

www.bmtf.no

**BYGGMESTER:**

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

**INTEGRITET:**

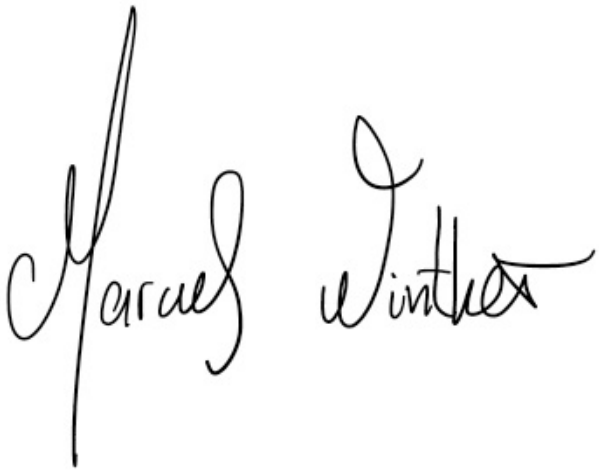
**UAVHENGIG TAKSTMANN**
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet,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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Marcus Winther**

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

03/03/2026



Marcus Winther

©mstr.no

## 1. Grunn og fundamenter

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

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Støpt bankett av betong mot fjell med grunnmur av leca som er pusset utvendig, etasjeskille til 1.etasje er av lecaplank/elementer. Drenering er naturlig, bestående av fjell og oppfylte masser som er drenerende, takvann er ledet via taknedløp mot tomtens terreng.

**Merknader:**

-Det er påvist riss/sprekker enkelte steder på grunnmur, tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må regnes med. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner
-Drenering er naturlig, bestående av fjell med oppfylte masser. Mindre vanninnsig mot kryprom som ligger under boligen kan forekomme og er ikke unormalt med hensyn til byggemåte og tomtens utforming

### TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Boligen har kryprom under hele boligen, via tilkomst fra luke under terrasse. I kryprom er det yttervegger av leca, etasjeskille i lecaplank og oppfylte steinmasser mot grunn med noe synlig fjell. Naturlig ventilering via veggventiler i grunnmur.

**Merknader:**

-Samtlige veggventiler er tettet igjen fra innside med isopor. God ventilering er viktig for å hindre fuktig miljø som videre kan bidra til ugunstig forhold i slike konstruksjoner. Slike rom skal være så tørre som mulig. Det anbefales at tilstrekkelig ventilering opprettholdes og at konstruksjonen jevnlig kontrolleres
-Det registreres noe mindre saltutslag nederst ved grunnmur enkelte steder, dette kan skyldes naturlig drenering ved at fuktbelastninger trenger gjennom murkonstruksjoner, som ikke er unormalt med hensyn til byggemåte og tomtens utforming

### TG iu 1.3 Terrengforhold

Tomten er lett skrående, opparbeidet med steinbelagt gårdsplass, markplatting og terrasse. Tomten har ellers gressarealer med diverse beplantninger.

-Det er noe begrenset å kontrollere at det er etablert tilstrekkelig helning fra grunnmur da tomten er dels snødekt på befaringsdagen

**Merknader:**

-Tomten er relativt flatt med manglende anbefalt helning fra grunnmur. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Manglende anbefalt helning kan også bidra til ugunstige/fuktige forhold i kryprom

## 2. Yttervegger

### TG 2 2.1 Yttervegger

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med malt liggende trepanel som i hovedsak er fra byggeår, unntatt sydveggen som ble skiftet for ca 13 år siden.

-Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre er ikke mulig å kontrollere uten fysiske inngrep. Det registreres luftespalte mellom utlekting og trekledning som indikerer normal utførelse for ventilering av konstruksjon

**Merknader:**

-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Vinduer er også plassert i flukt med trekledning som var vanlig ved oppføringstidspunktet, men en slik løsning vil kunne gi økt varmetap da tetting mellom vegg og vindu havner i kald sone
-Det registreres dels tørkesprekker i malingen på værutsatte områder, spesielt nederst ved omramming av vinduer. Kledningen er også i hovedsak fra byggeår (37 år gamme). Videre vedlikehold og eventuelle utskiftninger må derfor kunne forventes i tiden fremover

## 3. Vinduer og ytterdører

**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer, hev- og skyvedør og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving med lufteventiler i toppen. Varierende alder, i hovedsak fra byggeår, unntatt vinduer på sydveggen som ble skiftet i 2013.

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

**Merknader:**

-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Pakninger til eldre vinduer i 2.etasje mot nord er ikke 100% tette og de trekker. Enkelte vinduer tar i karm ved åpne-lukke funksjon. Skyvedør i 1.etasje er også noe tråkk ved åpne-lukke
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Vinduer og dører bør generelt gås over med justering og smøring, men vær oppmerksom på at levetid er forbigått og utskiftninger kan ikke utelukkes

## 4. Tak

**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Valmet takkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler i tre, utvendig tekket med takstein av betong fra byggeår.

-Konstruksjonen er dels synlig i 2.etasje da det er åpen konstruksjon mot møne og lukket på 2 sider via tilkomst fra luke i tak på soverom. Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen, ventilering med raftepapp via gesims- og takutstikk

**Merknader:**

**TG 2** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1989

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

©mstr.no

www.bmtf.no

Takets oppbygning med undertak med papp, opplekting og takstein av betong. Nedløp, renner og beslag med plastbelagt stål.

-Taktekkingen er dels snødekt på befaringsdagen som gjør tilkomst og vurdering begrenset. Deler av undertak er kontrollert fra loft via 2.etasje

**Merknader:**

-Det registreres eldre fuktskjolder i deler av undertaket, spesielt ved skorstein og gjennomføringer, eksakt årsak er ukjent. Fuktskjolder kan komme av utette løsninger knyttet til beslag/detaljer på overside eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon som gir kondensdannelser
-Undertak og tekkingen er fra byggeår, hvor forventet levetiden er forbigått. Levetiden for undertaket vil ofte være forbigått før levetid til taktekkingen, som medfører at taket må legges om på sikt, men eksakt tidspunkt er vanskelig å fastsette. Undertak bør kontrolleres fra loft ved jevne mellomrom da plutselige skader kan oppstå og taktekking må periodisk vedlikeholdes
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten

## 5. Loft

**TG 2** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Boligen har kaldtloft på 2 sider av taket, med tilkomst fra luker på soverom. Loftet har gangbane med ikke målbart areal.

**Merknader:**

-Det registreres at isolasjon stedvis ligger tett mot undertak, uten tilstrekkelig luftespalte som vil kunne redusere ventilering av loftet. Det anbefales å etablere luftespalte mellom undertak og isolasjon for å opprettholde god ventilering
-Konstruksjonen har eldre luke til loft, disse isolerer dårlig og det kan oppstå luftlekkasjer hvor varm luft møter kald luft på loft som videre kan gi kondensproblemer. Eldre luker bør skiftes ut med nedfellbar loftstige, både for tetthet og sikker tilkomst
-Avløpslufting synlig på loft er ikke tilstrekkelig isolert, ved manglende isolasjon vil det kunne oppstå kondens, røret bør isoleres for å unngå kondensdannelser som kan medføre drypp mot isolasjon, som kan videre gi skader mot underliggende konstruksjon

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

**TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

1.ETG:
Markplatting utenfor inngangsparti, med malt terrassegulv og terrasse utenfor stue, oppført i trekonstruksjon med søyler forankret mot grunn. Tilfarere anlagt mot husvegg med terrassebord på overside og rekkverk i stående malt format.

-Fundamentering og oppbygning på konstruksjon til markplatting er ukjent og ikke mulig å kontrollere

2.ETG
Terrasse utenfor stue med tilfarere i trekonstruksjon og terrassegulv. Rekkverk i liggende malt trepanel.

-Konstruksjonens oppbygning og tilstand er ukjent og ikke mulig å kontrollere. Konstruksjonen er dels lukket da det er tettet igjen på underside med trepanel

©mstr.no

www.bmtf.no

**Merknader:**

-Terrassegulv i 1.etasje er dels snødekt på befaringsdagen, som gjør vurdering av terrassegulv begrenset

## 7. Våtrom

### 7.1 Bad 1.etg

**TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

---

Det opplyses om at badet er fra 2023.

Fliser på vegger og malt slett himling. Badet har dobbel servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett, nedsenket dusj med glassvegg. Mekanisk avtrekk i tak.

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

---

**Merknader:**

-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette

**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

---

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i nedsenk.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles relativt flatt gulv utenfor nedsenk (ikke 1:100). Nedsenk ligger ca. 2 - 4 cm lavere med ok fall mot sluk og høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 4 cm som er tilfredsstillende, terskel har en høyde på ca 1 cm over ferdig gulv

---

**Merknader:**

-Manglende oppkant med membran på minimum 15mm mot dør. Oppkanten er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet. For å oppnå kriterier for lav terskel ved preaksepterte ytelser, må fall til sluk utenfor dusjsonen minimum være 1:100 på hele gulvet. Da dette ikke oppfylles, må gulv avgrenses med oppkant med membran mot dørterskel på minimum 15mm
-Det registreres hulrom under enkelte fliser i dusj ved sluk uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger

**TG 1** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra 2023

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt opplyses om å være smøremembran med mansjetter.

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

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(soverom, bak dusj) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemt under klemring
-Det foreligger dokumentasjon for membranprodukter og prosjektgrunnlag for arbeider utført på våtrommet. Utført av Moflis, datert 16.06.2023

**Merknader:**

## 7.2 Vaskerom 1.etg

### TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det opplyses om at vaskerommet er fra byggeår (1989). Vaskerommet har også kjølerom.

Tapetserte vegger med sokkeflis og malt trepanel i tak. Vaskerommet har benkeinnredning med nedfelt kum i stål, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og vannmåler med stoppekran i vaskeskap. Mekanisk avtrekk i tak.

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

**Merknader:**

-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette
-Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Fuktbelastning mot tapet innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i veggkonstruksjonen

### TG 3 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk ved varmtvannsbereder.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles tilnærmet flatt gulv, laveste punkt målt ved dør mot kjøkken og kjølehjørne

©mstr.no



www.bmtf.no

**Merknader:**

-Relativt flatt gulv med laveste punkt ved kjølehjørne og dør mot kjøkken. Ved lekkasje på gulv vil ikke lekkasjevann ledes mot sluk og vil bli liggende. Tilstøtende rom og bakenforliggende konstruksjoner vil også være utsatt
-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
-TG-3 settes på bakgrunn av manglende fall og motfall som er målt på gulv. Korrekt fallforhold må etableres for å sikre fremtidig funksjon, samt for å unngå skader dersom en lekkasje skulle oppstå

**TG 3** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1989

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt på vegger av tapet, ukjent utførelse under fliser.

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

-Åpen veggkonstruksjon under vasken, det ble kontrollert for fukt uten funn av unormale forhold
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

**Merknader:**

-Eldre plastsluk fra byggeår. Det er vanskelig å konstatere hvordan membran/tettesjikt er utført i sluket. Når membran ikke kan observeres i sluket, vil det være en risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen
-Veggkonstruksjonen under vasken er dels åpen og vil være utsatt dersom en lekkasje skulle oppstå ved vanninstallasjoner
-TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Våtrommet må påregnes oppgradert/rehabiliert for å tåle dagens og videre fremtidig bruk. Punktet må sees i sammenheng med gulv (pkt 7.2.2)

## 7.3 Bad 2.etg

**TG 2** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det opplyses om at badet er fra byggeår (1989).

Malt trepanel på vegger og malt trepanel i tak. Badet har plassbygd innredning med laminert benkeplate og nedfelt vask, dusjkabinett og gulvmontert toalett. Mekanisk avtrekk i tak.

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

**Merknader:**

-Innredning er fra byggeår og fremstår funksjonell, men er moden for utskiftning
-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette
-Trepanel er ikke egnet materiale for bruk på våtrom og kan være sårbar med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskader over tid

©mstr.no

www.bmtf.no

## TG 3 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under kabinett.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles tilnærmet flatt gulv uten for sluk, med ca. 1:50 fall rundt sluk under kabinett. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er ca 1 cm, ukjent utførelse med tettesjikt bak terskel, terskel har en høyde på 6 cm

**Merknader:**

-Det registreres hulrom under flere fliser, samt riss/skader i overgang gulvflis og sokkeflis. Årsak kan være bevegelser i konstruksjon eller kan sees i sammenheng med bom i fliser. Større sprekker/skader bør erstattes med ny fug
-Det er også målt mindre motfall på gulv, høyre side under innredning. Der er det også større glippe mellom sokkelflis og gulv, som kan gi en indikasjon på setninger/bevegelser etter opprinnelig byggeår. Ved en lekkasje på gulv vil dette område være utsatt og fare for følgeskader mot underliggende konstruksjoner er tilstede. Gulvet er modent for rehabilitering og må sees i sammenheng med resten av våtrommet
-TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Og utbedring/oppgradering må kunne sees i sammenheng med pkt 7.3.1 og 7.3.3. Estimert pris er for utbedring av fallforhold, men i slike tilfeller vurderes som lite hensiktsmessig, da tiltakene ofte er omfattende og berører flere bygningsdeler, samt at våtrommets levetid er passert. På generelt grunnlag anbefales det at hele våtrommet oppgraderes/rehabiliteres i sin helhet, for å sikre dagens og videre fremtidig funksjon

## TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1989
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Malt trepanel på vegger, ukjent tettesjikt under fliser.

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**Merknader:**

-Trepanel er ikke egnet materiale for bruk på våtrom og kan være sårbar med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskader over tid
-Eldre plastsluk fra byggeår. Det er vanskelig å konstatere hvordan membran/tettesjikt er utført i sluket. Når membran ikke kan observeres i sluket, vil det være en risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet
-Overnevnte punkter kan sees i sammenheng med pkt 7.3.1 og 7.3.2. Våtrommets funksjon og levetid er begrenset og moden for oppgradering for tåle dagens og videre fremtidig bruk

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken 1.etg

TG 2 8.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra 1989

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

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

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

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

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

---

Det opplyses om at kjøkkenet er fra byggeår, malt i senere tid ifølge eier.

Malt trepanel og tapet på vegger, fliser over benk, malt trepanel i tak og parkett på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, benkeplate i heltre og fliser med nedfelt kum i stål og platetopp. Frittstående kjøl- og frys og oppvaskmaskin, integrert stekeovn og mekanisk ventilator med avtrekk ut.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

---

**Merknader:**

-Eldre skader i parkett ved kjøleskap, selger opplyser om at dette er av eldre opprinnelse og det ble ikke målt utslag på fukt ved måling
-Ventilator trekker svakt ved test med papirark, denne er fra byggeår og moden for utskiftning
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men har moderniseringsbehov. Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, enkelte komponenter slites mer ut enn andre og krever utskiftninger før den antatte bruks- og levetiden er forbigått

## 9. Rom under terreng

## 10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1989
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg med varierende materiale, vannrør i hovedsak av kobber og nyere rør-i-rør på bad i 1.etasje som ble pusset opp i 2023, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige installasjoner
-Stoppekran med vannmåler er lokalisert under vask på vaskerom i 1.etasje
-Selger har fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av bad i 1.etasje og utskiftning av toalett og kabinett i 2.etasje. Utført av Sanitær- og varmeteknikk AS, datert 2023 - 2024

**Merknader:**

-Varierende alder og materiale på anlegget. Eldre vann- og avløpsrør og sluk fra byggeår kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner. Halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Det er foreløpig ingen tegn til funksjonssvekkelse, men eldre anlegg vurderes som en risikokonstruksjon da lekkasjer ikke nødvendigvis oppdages tidlig nok før ytterligere skader oppstår

## TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

190 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert på vaskerom. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom med sluk.

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

**Merknader:**

-Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter (også kommentert i pkt 11)

## Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

## TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2025

©mstr.no

www.bmtf.no

Boligen er utstyrt med luft til luft varmepumpe av type Mitsubishi, plassert i 1.etasje.

-Det foreligger dokumentasjon for installasjon av varmepumpen. Utført av Straye El & Solar AS, datert 07.11.2025
-Anbefalt intervall for service er hvert 2 år, samt regelmessig rens/støvsuging av innvendig filter. Dette er for å sikre optimal og sikker funksjon

**Merknader:**

TG 2 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1989

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer/yttervegger, mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

-Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

**Merknader:**

-Mekaniske vifter er plassert på loft og er integrert med ventilator på kjøkken. Anleggene er fra byggeår og forventet bruks- og levetid er forbigått, forventet levetid er 10 - 15 år og utskiftninger/oppgraderinger kan ikke utelukkes da plutselige skader kan oppstå
-Det er ikke etablert tilluft til våtrom. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette

## 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 1989

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

Sikringsskap med automatsikringer plassert i hall (garderobe). Anlegget er i hovedsak skjult og det er totalt 31 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremvist dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i nyere tid, utført av Straye El & Solar og ZK Elektro AS. Arbeider er utført i 2025 og dokumentasjon ligger i boligens boligmappe
-Det foreligger ingen dokumentasjon for installasjon for el-anlegget da dette ikke var påkrevd før 1999

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

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

---

**Merknader:**

©mstr.no

www.bmtf.no

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Tegninger mottatt fra kommunen samsvarer ikke med dagens bruk av boligen. Selger har imidlertid fremlagt byggemeldte tegninger datert 1988, som samsvarer med nåværende bruk. Tegningene tilsendt fra kommunen bør undersøkes nærmere opp mot faktisk bruk, da det foreligger avvik mellom det som er registrert og det som ble oppført
-Det foreligger erklæring om samtykke om oppføring av bolighus nærmere grensen enn 4,0 meter. Dette kan tolkes til å være garasje som står dels på naboeiendom, som tidligere var 49/95 som i dag er 49/274
-Det er ikke etablert tilstrekkelig med snøfangere på deler av taket, ved helning på 27 grader eller mer skal det sikres for nedfall der det kan oppholde seg mennesker. Tak med tilstrekkelig fall for at snø kan rase må sikres i sin helhet med snøfanger ved beferdet område, i dette tilfellet gjelder det rundt hele boligen

FERDIGATTEST:
-Ifølge Hvaler kommune så finnes det ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver. Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene.

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

PIPE/ILDSTEDER:
Siste tilsyn og feiing av ildsteder utført 27.06.2023. Ifølge Hvaler kommune er det registrert følgende pålegg/mangler vedrørende piper og ildsteder: For kort plate på gulv med kommentar
-Kommentar: Gulv av brennbart materiale må foran og under ildsted dekkes med plate av ubrennbart materiale. Platen må stikke 300 mm frem foran ildstedet. Dersom det er andre avstandskrav til enkelte ildsted, skal
dette framgå av monteringsanvisningen for ildstedet. Kravene er minimumsavstand. Selger opplyser om at det i senere tid er montert glassplate foran peis på kjøkkenet
-Selger opplyser også om noen sprekker på utvendig peis på terrasse utenfor 1.etasje

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: | |
|---|---|
| 1.1 | Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet |
| | -Det er påvist riss/sprekker enkelte steder på grunnmur, tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må regnes med. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner |
| 1.2 | Krypekjeller |
| | -Samtlige veggventiler er tettet igjen fra innside med isopor. God ventilering er viktig for å hindre fuktig miljø som videre kan bidra til ugunstig forhold i slike konstruksjoner. Slike rom skal være så tørre som mulig. Det anbefales at tilstrekkelig ventilering opprettholdes og at konstruksjonen jevnlig kontrolleres<br>-Det registreres noe mindre saltutslag nederst ved grunnmur enkelte steder, dette kan skyldes naturlig drenering ved at fuktbelastninger trenger gjennom murkonstruksjoner, som ikke er unormalt med hensyn til byggemåte og tomtens utforming |
| 2.1 | Yttervegger |
| | -Det registreres dels tørkesprekker i malingen på værutsatte områder, spesielt nederst ved omramming av vinduer. Kledningen er også i hovedsak fra byggeår (37 år gamme). Videre vedlikehold og eventuelle utskiftninger må derfor kunne forventes |
| 3.1 | Vinduer og ytterdører |
| | -Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold<br>-Pakninger til eldre vinduer i 2.etasje mot nord er ikke 100% tette og de trekker. Enkelte vinduer tar i karm ved åpne-lukke funksjon. Skyvedør i 1.etasje er også noe tråkk ved åpne-lukke<br>-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Vinduer og dører bør generelt gås over med justering og smøring, men vær oppmerksom på at levetid er forbigått og utskiftninger kan ikke utelukkes |
| 4.2 | Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) |
| | -Det registreres eldre fuktskjolder i deler av undertaket, spesielt ved skorstein og gjennomføringer, eksakt årsak er ukjent. Fuktskjolder kan komme av utette løsninger knyttet til beslag/detaljer på overside eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon som gir kondensdannelser<br>-Undertak og tekkingen er fra byggeår, hvor forventet levetiden er forbigått. Levetiden for undertaket vil ofte være forbigått før levetid til taktekkingen, som medfører at taket må legges om på sikt, men eksakt tidspunkt er vanskelig å fastsette. Undertak bør kontrolleres fra loft ved jevne mellomrom da plutselige skader kan oppstå og taktekking må periodisk vedlikeholdes |
| 5.1 | Loft (konstruksjonsoppbygging) |
| | -Det registreres at isolasjon stedvis ligger tett mot undertak, uten tilstrekkelig luftespalte som vil kunne redusere ventilering av loftet. Det anbefales å etablere luftespalte mellom undertak og isolasjon for å opprettholde god ventilering<br>-Konstruksjonen har eldre luke til loft, disse isolerer dårlig og det kan oppstå luftlekkasjer hvor varm luft møter kald luft på loft som videre kan gi kondensproblemer. Eldre luker bør skiftes ut med nedfellbar loftstige, både for tetthet og sikker tilkomst<br>-Avløpslufting synlig på loft er ikke tilstrekkelig isolert, ved manglende isolasjon vil det kunne oppstå kondens, røret bør isoleres for å unngå kondensdannelser som kan medføre drypp mot isolasjon, som kan videre gi skader mot underliggende konstruksjon |
| 7.1.1 | Bad 1.etg Overflate vegger og himling |
| | -Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette |
| 7.1.2 | Bad 1.etg Overflate gulv |

©mstr.no

www.bmtf.no

| | |
|---|---|
| | -Manglende oppkant med membran på minimum 15mm mot dør. Oppkanten er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet. For å oppnå kriterier for lav terskel ved preaksepterte ytelser, må fall til sluk utenfor dusjsonen minimum være 1:100 på hele gulvet. Da dette ikke oppfylles, må gulv avgrenses med oppkant med membran mot dørterskel på minimum 15mm<br>-Det registreres hulrom under enkelte fliser i dusj ved sluk uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger |
| 7.2.1 | Vaskerom 1.etg Overflate vegger og himling |
| | -Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette<br>-Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Fuktbelastning mot tapet innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i veggkonstruksjonen |
| 7.3.1 | Bad 2.etg Overflate vegger og himling |
| | -Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette<br>-Trepanel er ikke egnet materiale for bruk på våtrom og kan være sårbar med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskader over tid |
| 7.3.3 | Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk |
| | -Trepanel er ikke egnet materiale for bruk på våtrom og kan være sårbar med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskader over tid<br>-Eldre plastsluk fra byggeår. Det er vanskelig å konstatere hvordan membran/tettesjikt er utført i sluket. Når membran ikke kan observeres i sluket, vil det være en risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen<br>-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet<br>-Overnevnte punkter kan sees i sammenheng med pkt 7.3.1 og 7.3.2. Våtrommets funksjon og levetid er begrenset og moden for oppgradering for tåle dagens og videre fremtidig bruk |
| 8.1 | Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg |
| | -Eldre skader i parkett ved kjøleskap, selger opplyser om at dette er av eldre opprinnelse og det ble ikke målt utslag på fukt ved måling<br>-Ventilator trekker svakt ved test med papirark, denne er fra byggeår og moden for utskiftning<br>-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men har moderniseringsbehov. Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, enkelte komponenter slites mer ut enn andre og krever utskiftninger før den antatte bruks- og levetiden er forbigått |
| 10.1 | WC og innvendige vann- og avløpsrør |
| | -Varierende alder og materiale på anlegget. Eldre vann- og avløpsrør og sluk fra byggeår kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner. Halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Det er foreløpig ingen tegn til funksjonssvekkelse, men eldre anlegg vurderes som en risikokonstruksjon da lekkasjer ikke nødvendigvis oppdages tidlig nok før ytterligere skader oppstår |
| 10.5 | Ventilasjon |
| | -Mekaniske vifter er plassert på loft og er integrert med ventilator på kjøkken. Anleggene er fra byggeår og forventet bruks- og levetid er forbigått, forventet levetid er 10 - 15 år og utskiftninger/oppgraderinger kan ikke utelukkes da plutselige skader kan oppstå<br>-Det er ikke etablert tilluft til våtrom. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet eller tilluftsventil. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette |

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3: | |
|---|---|
| 7.2.2 | Vaskerom 1.etg Overflate gulv |
| | -TG-3 settes på bakgrunn av manglende fall og motfall som er målt på gulv. Korrekt fallforhold må etableres for å sikre fremtidig funksjon, samt for å unngå skader dersom en lekkasje skulle oppstå |
| | Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |
| 7.2.3 | Vaskerom 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk |
| | -Eldre plastsluk fra byggeår. Det er vanskelig å konstatere hvordan membran/tettesjikt er utført i sluket. Når membran ikke kan observeres i sluket, vil det være en risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen<br>-Veggkonstruksjonen under vasken er dels åpen og vil være utsatt dersom en lekkasje skulle oppstå ved vanninstallasjoner<br>-TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Våtrommet må påregnes oppgradert/rehabiliert for å tåle dagens og videre fremtidig bruk. Punktet må sees i sammenheng med gulv (pkt 7.2.2) |
| | Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |
| 7.3.2 | Bad 2.etg Overflate gulv |
| | -Det registreres hulrom under flere fliser, samt riss/skader i overgang gulvflis og sokkeflis. Årsak kan være bevegelser i konstruksjon eller kan sees i sammenheng med bom i fliser. Større sprekker/skader bør erstattes med ny fug<br>-Det er også målt mindre motfall på gulv, høyre side under innredning. Der er det også større glippe mellom sokkelflis og gulv, som kan gi en indikasjon på setninger/bevegelser etter opprinnelig byggeår. Ved en lekkasje på gulv vil dette område være utsatt og fare for følgeskader mot underliggende konstruksjoner er tilstede. Gulvet er modent for rehabilitering og må sees i sammenheng med resten av våtrommet<br>-TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold. Og utbedring/oppgradering må kunne sees i sammenheng med pkt 7.3.1 og 7.3.3. Estimert pris er for utbedring av fallforhold, men i slike tilfeller vurderes som lite hensiktsmessig, da tiltakene ofte er omfattende og berører flere bygningsdeler, samt at våtrommets levetid er passert. På generelt grunnlag anbefales det at hele våtrommet oppgraderes/rehabiliteres i sin helhet, for å sikre dagens og videre fremtidig funksjon |
| | Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Anne Karlsen Thauland | 9578-5995-4-1577778 | 2026-03-06 15:15:35 |

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
6. mars 2026

Oppdragsnummer
30-0007/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Stormmusberget 1, 1684 VESTERØY

**Meglerfirma**
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

**Selgere**
Anne Karlsen Thauland

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
4. juli 1997

**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: 3441177
Forsikret i: If

## 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:** Vår/sommer 2023 Sanitær og Varmeteknikk Rørteknisk/sanitær utstyr sluttmonering bad nede Per-Øyvind Johnsen, snekker Riving bad Ferdigstilling bad Rasjonell elektro Elektriske arbeider bad nede varmekabler, stikk, down light Moflis Morten Pedersen flislegger/murer Flislegging, murerarbeid, maling mm sommer 2023 - Sanitær og Varmeteknikk As- Lagt ut vannkran med V og K vann ut fra vaskerom, tidligere var det kran på vaskerom som nå er tatt ut. 2024- bad oppe, nytt dusjkabinett montert, toalett fikset vet ikke før 2023

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Samitær og Varmeteknikk As. Bad nede utført av rørlegger, vedlagt beskrivelse. Før 2023,vet jeg ikke

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Sanitær og Varmeteknikk As Raskonell Elektro As Moflis Per-øyvind Johansen Kun dokumetasjon på det arbeid som er utført i 2023-2024. Tidligere arbeid på bad oppe og vaskerom har jeg ikke. Bad nede, full dokumentasjon

---

### 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, ufaglært

**Arbeid som er utført:** Justering fundament under terasse. Ca år 2000 Satt en vindvifte på toppen av pipen i stue Stenlagt gårdsplass. Byttet panel og vinduer på sørsiden av huset i 2013.

---

### 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?

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Samsværserklæring fra 2017, Hvaler elektriske 2025/2026 Elektrisk kontroll av anlegget og utbedret det som av mangler samt byttet en dem kontakter og termostater. Høst 2025 -Staye El &Solar - montert ny varmepumpe Høst 2025 - Straye El & Solar - montering/tilrettelegging for varmepumpe, El-kontroll

---

### 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

**Når ble kontrollen utført?** 2017/2025/2026

---

### 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Hvaler Elektriske As Mars 2023 Installert el-bil lader/overspenningsvern/jordfeilaut.

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** sanitær og Varmeteknikk As 2023,Lagt om rør mm iforbindelse med bad. Tidligere år, koblet på kommunalt vann og avløp

---

**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:** Ikke endret

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Kommunalt innlagt vann/kloakk

---

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Belegnings stein gårdsplass.

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Noe lukt på bad tidligere, Toalettene var ikke tette, dette er utbedret av rørlegger ved oppussing av bad i 2023. Det ble ved befaring av takstmann oppdaget Bom under fliser i dusj på bad nede. Dette vil bli utbedret av fagmann før overtagelse.

---

**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:** mur på peis ute er litt sprekt på siden. Pålegg om å ha brannsikker plate foran peis i stue og kjøkken. Kjøkken er det utført, med herdet glassplate.

---

**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)**

Ja

**Beskriv:** Har vært liten lekkasje ved soveromsdøren nede. Parkett er litt skadet i hjørnet. Liten skade ved oppvaskmaskin.

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** utbedret det som er påpekt i El-kontrollen. I Garasje må det byttes kontakt og ryddes i ledninger.

---

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

Ja

**Beskriv:** Noen få sprekker i grunnmur Til krypkjeller

---

**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:** Aldri observert, men mulig mus i garasje tidligere

---

**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?**

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Tilstandsrapport i forbindelse med salget

---

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** salgsoppgave fra 1997

---

**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

**Eventuell kommentar:** Det er nedgrav 2 stk 3000 l glassfiber tanker som var ment til vann. disse er ikke ibruk

---

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

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 30-0007/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Anne Karlsen Thauland** | **2026-03-06** |

Identifikasjon


Anne Karlsen Thauland

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

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Stormmusberget 1, 1684 VESTERØY** | |
| Dato for energimerking<br>**05.03.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-266601** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**12359217** |
| Gårdsnummer<br>**49** | Bruksnummer<br>**273** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1989** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**202,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**202,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**169,67 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**160,65 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**32 452 kWh** |




# Stormmusberget 1, 1684 VESTERØY

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |




# Stormmusberget 1, 1684 VESTERØY

## Tiltak

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 1: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

### Brukertiltak

#### Tiltak 2: 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 3: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 9: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 12: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 13: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 14: 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 15: 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 16: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 22: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 23: 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 24: 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 25: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

### Tiltak 26: Isolering av gulv mot grunn

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 27: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 28: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 29: 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 30: 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 31: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 32: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 33: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 34: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

JM/HH.

DAGBOKFØRT
16 JUN 79 03355
SORENSKRIVEREN I
ONSØY

Vesterøy I8/6-79

Erklæring

Herved erklæres at undertegnede gir eier av tomt nr.273 i Hvaler tillatelse til å oppføre bolighus nærmere grensen enn 4,0 m.til min eiendom Gnr.49 bnr.95.
Undertegnede må ved eventuell opføring av bygning på tomt nr.273 ~~tohundreogsyttitre~~ overholde avstand mellom bygninger etter bygningslovens § 70.

Vesterøy I8/6-1979
Rolf Kristiansen
Rolf Kristiansen

# WI30110100 Eiendomsstatus

## Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Gnr:** 49 | **Bnr:** 273 | **Fnr:** 0 | Snr: 0 |
| **Adresse:** | Stormmusberget 1 | | |
| **Areal:** | 893 m² * | | |
| **Antall boenheter:** | 1 | | |

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

## Planopplysninger:

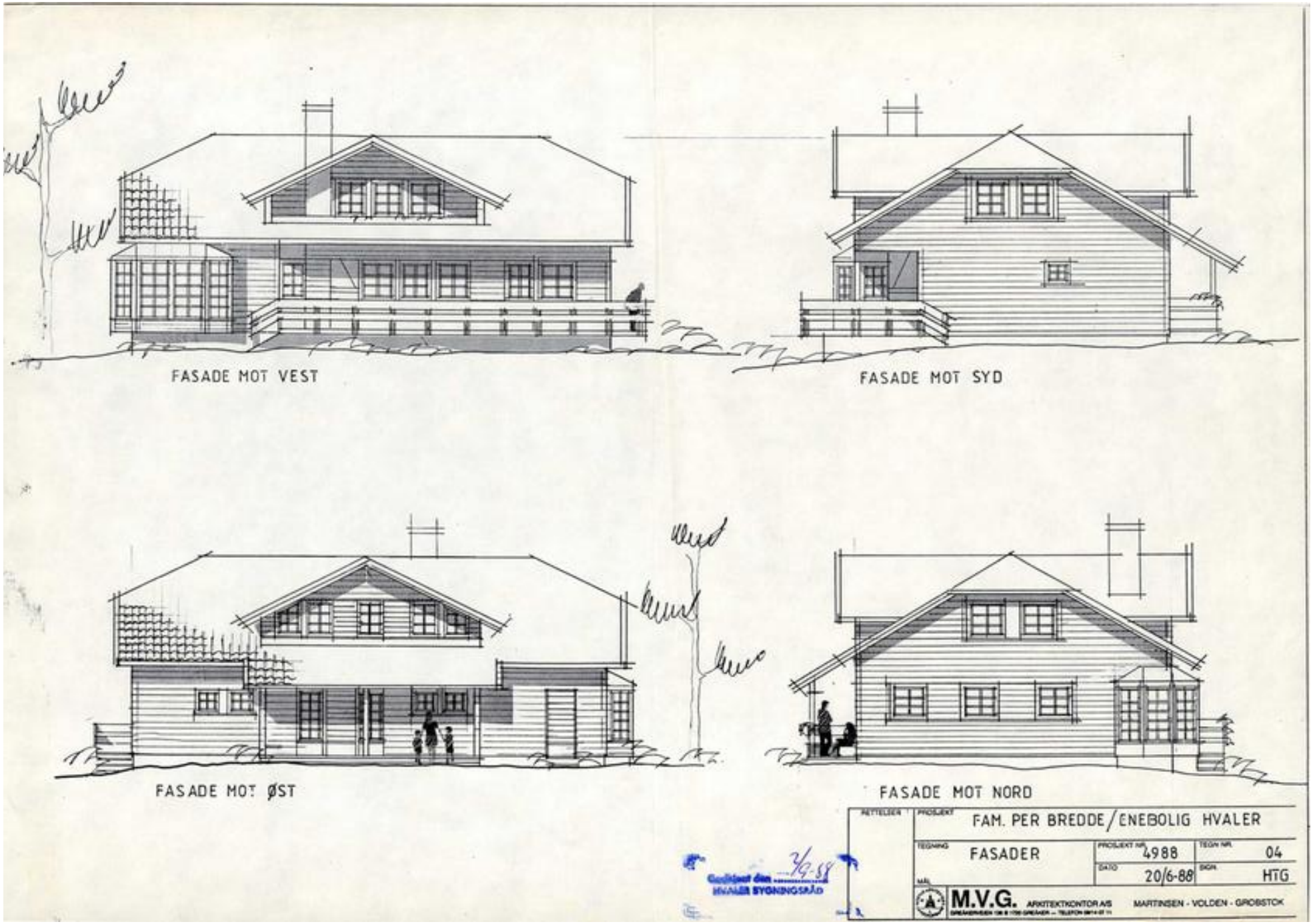
| | | |
|---|---|---|
| **Kommuneplan, navn:**<br>Kommuneplan 2019-2031<br>Plandokumenter på kommunens nettsider | **Formål/Hensynssone:**<br>1001 - Bebyggelse og anlegg | **Godkjent/vedtatt:**<br>juni 20, 2019 |
| **Kommunedelplan, navn:** | **Formål/Hensynssone:** | **Godkjent/vedtatt:** |
| **Reguleringsplan, navn:**<br>2 Stormmusfjellet sør | **Formål/Hensynssone:**<br>110 - Boliger<br>310 - Kjørevei | **Godkjent/vedtatt:**<br>juni 21, 1978 |
| **Reguleringsbestemmelser:**<br>Planbestemmelser_planID2.pdf | | |

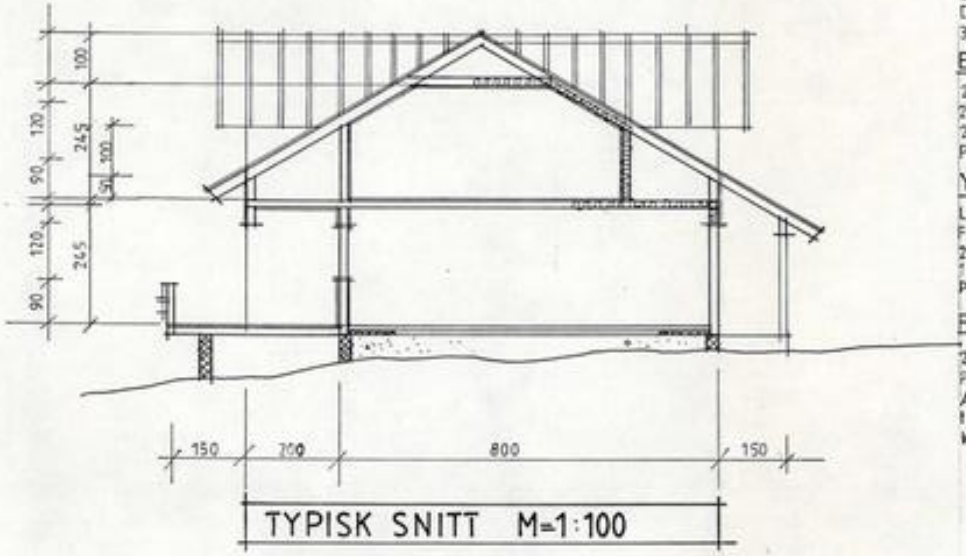
*For matrikkelenhet:

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten**

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

Hvaler kommune 30.01.2026


FASADE MOT VEST
FASADE MOT SYD
FASADE MOT ØST
FASADE MOT NORD
RETTELSER
PROSJEKT
FAM. PER BREDDE/ENEBOLIG HVALER
TEGNING
FASADER
PROSJEKT NR.
4988
TEGN NR.
04
DATO
20/6-88
SIGN.
HTG
M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S
MARTINSEN - VOLDEN - GROBSTOK
Godkjent den 3/9-88
HVALER BYGNINGSRÅD




TYPISK SNITT M=1:100

## TAK

TAKSTEIN
SLØYFER LEKTER
UNDERLAGSPAPP
15 MM TAKBORD
TAKSPERRER 2"x8" CC 60
20 CM ISOLASJON
DIFF. TETT PAPP
3/4" PANEL

## ETASJESKILLE

22 MM GULVPL
2"x8" BJELKELAG CC 60
20 CM ISOLASJON/DIFF TETT PAPP
PANEL/PLATER

## YTTERVGGER

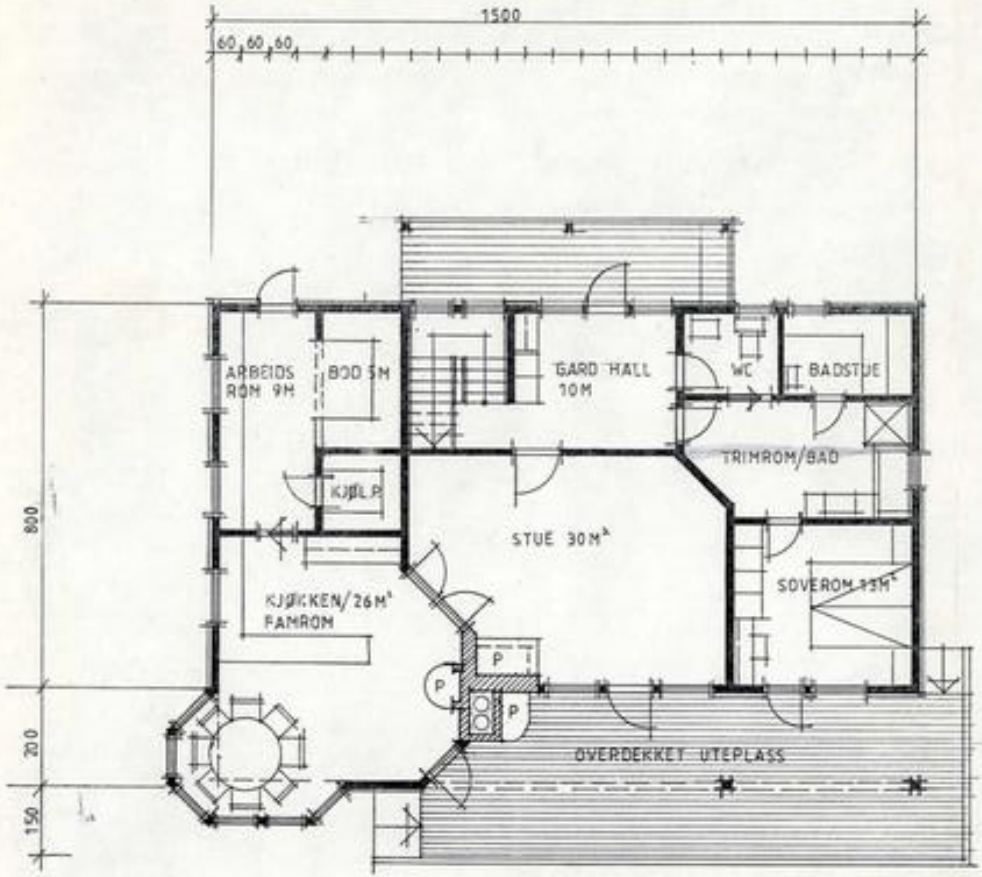
LIGGENDE KLEDNING
FORHUDNINGSPAPP
2"x6" REISVERK
15 CM ISOLASJON/DIFF TETT PAPP
PANEL/ 12MM PL

## FUNDAMENT GRUNNMUR

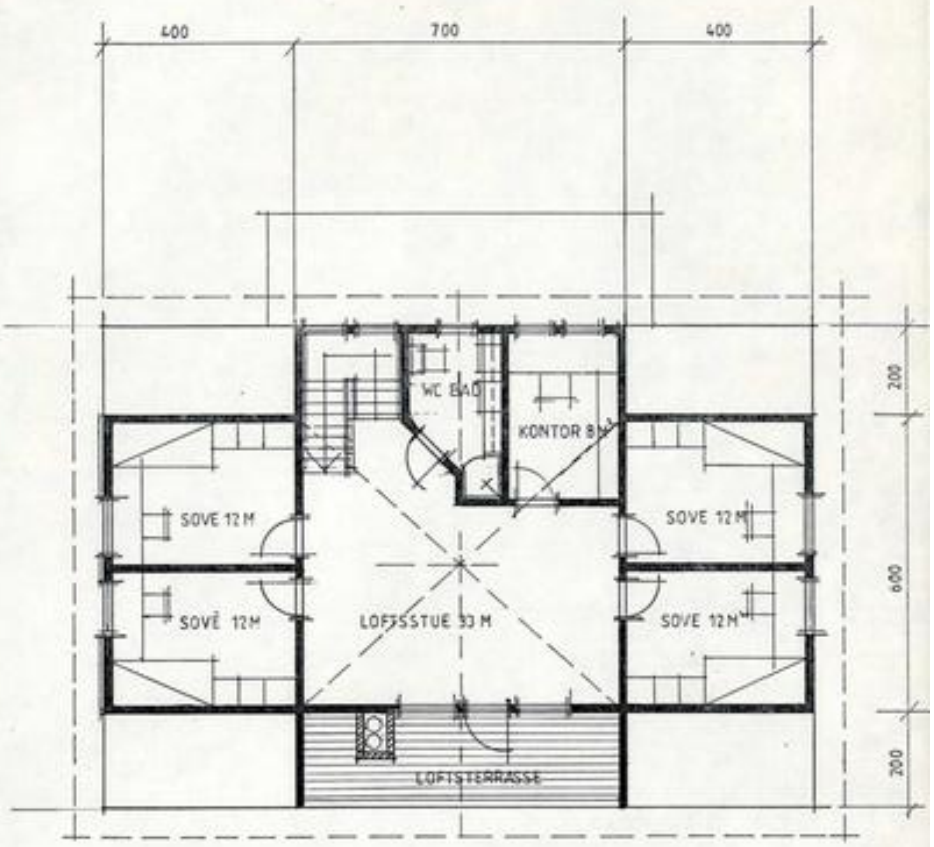
20 CM LECA RINGMUR
FLISER/TEPPE/PARKETT
ARMERT BETONG M. V.KABEL
ISOLASJON
KOMP. PUKK.

Godkjent den 4/9-88
HVALER BYGNINGSRÅD

| RETTELSER | PROSJEKT | FAM. PER BREDDE ENEBOLIG HVALER | | |
|---|---|---|---|---|
| | TEGNING | SNITT | PROSJEKT NR. 4988 | TEGN NR. 03 |
| | | | DATO 17/6-88 | SIGN. HTG |
| | M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S | | MARTINSEN - VOLDEN - GROBSTOK | |




PLAN 1ST ETASJE M=1:100

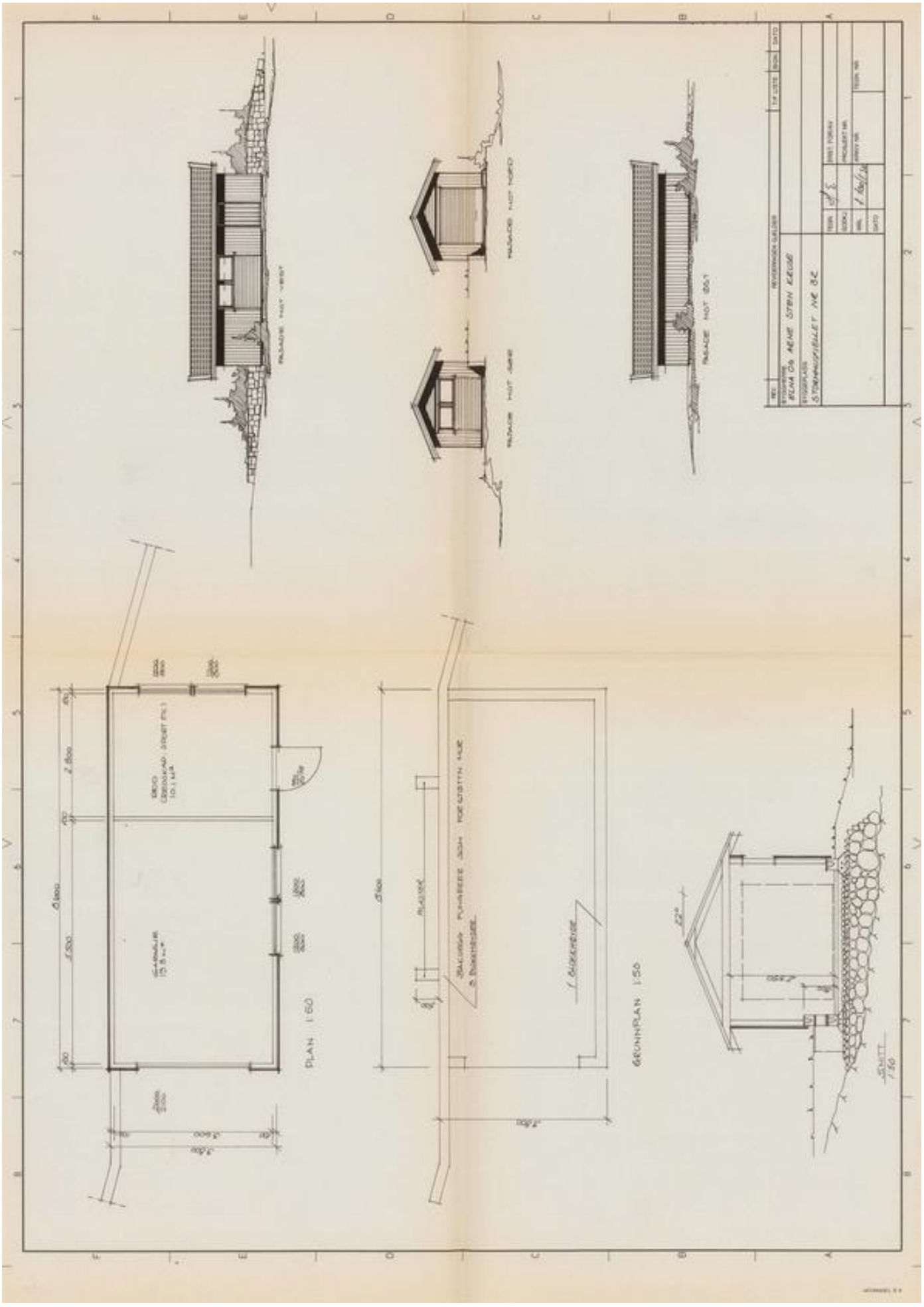



PLAN LOFTSETASJE

Godkjent den 9/8-88
HVALER BYGNINGSRÅD

| RETTELSER | PROSJEKT: FAM. PER BREDDE/ENEBOLIG HVALER | | |
|---|---|---|---|
| | TEGNING: PLAN | PROSJEKT NR.: 4988 | TEGN NR.: 02 |
| | | DATO: 13/6 | SIGN: H.TG |

M.V.G. ARKITEKTKONTOR A/S — MARTINSEN - VOLDEN - GROSSTOK


FASADE MOT VEST
FASADE MOT NORD
FASADE MOT ØST
FASADE MOT SØR
PLAN 1:50
GRUNNPLAN 1:50
SNITT 1:50

**Hvaler kommune**
**Adresse** Storveien 32, 1680
**Telefon**

Utskriftsdato: 02.02.2026

# Opplysninger til eiendomsmegler

| | | |
|---|---|---|
| EM §6-7 | Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse | Kilde: Hvaler kommune |

## Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3110 **Gårdsnr.:** 49 **Bruksnr.:** 273
**Adresse:** Stormmusberget 1, 1684 VESTERØY
**Referanse:** 30-0007/26

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

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 tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

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

# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

### 3110 Hvaler - 49/273/0/0

Eierrepresentant: Thauland Anne Karlsen

Regningsmottaker: Thauland Anne Karlsen



## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Type | Grunneiendom | Bruksnavn | STORMMUSFJELLET 32 | Grunnforurensing | Nei |
| Kommune | 3110 Hvaler | Tinglyst | Ja | Har festegrunner | Nei |
| Gårdsnr | 49 | Seksjonert | Nei | Punktfeste | Nei |
| Bruksnr | 273 | Oppgitt areal | 894 m2 | Kulturminne | Nei |
| Festenr | 0 | Beregnet areal | 893 m2 | | |
| Seksjonsnr | 0 | | | | |

## ADRESSER

*(Antall: 1)*

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Adresse | Stormmusberget 1 | Tilleggsnavn | | Kirkesogn | Hvaler |
| | 1684 VESTERØY | Grunnkrets | Hauge | Valgkrets | Vestre |

## BYGNINGER

*(Antall: 1)*

| Bygningsnr. | Type | Status | Næringsgruppe | Bygningsendring | Bruksareal |
|---|---|---|---|---|---|
| 12359217 | Enebolig | Tatt i bruk | Bolig | | 229 |

## TINGLYSTE EIERE

*(Antall: 1)*

| Eier | Adresse | Postnr/Sted | Eierandel | Rolle |
|---|---|---|---|---|
| THAULAND ANNE KARLSEN | STORMMUSBERGET 1 | 1684 VESTERØY | 1/1 | Hjemmelshaver |

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

| Vare | | Grunnlag | Enhetspris | Fra | Andel | Korr% | Årsbeløp inkl. mva |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 502 | Branntilsyn over en etg | 2,00 stk | kr 400,00 | 01.03.2026 | 1/1 | 0 | kr 800,00 |
| 110 | Renovasjon privat | 1,00 stk | kr 4 016,00 | 01.03.2026 | 1/1 | 0 | kr 5 020,00 |
| 327 | Avløp årsgebyr privat | 1,00 stk | kr 2 965,22 | 01.03.2026 | 1/1 | 0 | kr 3 410,00 |
| 227 | Vann årsgebyr privat | 1,00 stk | kr 2 165,22 | 01.03.2026 | 1/1 | 0 | kr 2 490,00 |
| 61 | Eiendomsskatt privat | 4 039 000,00 prom | kr 2,26 | 01.03.2026 | 1/1 | 0 | kr 9 128,00 |
| 326 | Avløp antatt forbruk | 87,00 m3 | kr 52,77 | 01.03.2026 | 1/1 | 0 | kr 5 279,00 |
| 226 | Vann antatt forbruk | 87,00 m3 | kr 37,49 | 01.03.2026 | 1/1 | 0 | kr 3 751,00 |
| | | | | | | | **kr 29 878,00** |

## VANNMÅLERE

| Målernummer | Prosent vann | Prosent avløp | Type avlesning | Avlesningdato | Forbruksår | Forbruk | Målerstand |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 77843524 | 100 | 100 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 1.1.2026 | 2025 | 86 | 711 |

**Hvaler kommune**
**Meglerinformasjon**

Thauland Anne Karlsen

Stormmusberget 1

1684 Vesterøy

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Adresse:** | Stormmusberget 1 (H - 1 - 1) | **Dato:** | 03.02.2026 |
| **Bygningsnr:** | 12359217 | **Saksreferanse:** | |
| **Eiendom:** | 49 / 273 / 0 / 0 | (bes oppgitt ved svar) | |
| **Antall røykløp:** | 2 | **Vår referanse:** | |
| **Antall ildsted:** | 3 | **Avtale nr:** | 78605 |
| **Tilsyn:** | Utført 27.06.2023 | | |
| **Hyppighet:** | Hvert 4.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.*

## Avvik ildsted:

**Gjelder:** Dovre mini **Plassering:** 1 etasje **Produktnavn**

1 Plate på gulv

For kort plate på gulv

Kommentar:
Gulv av brennbart materiale må foran og under ildsted dekkes med plate av ubrennbart materiale. Platen må stikke 300 mm frem foran ildstedet. Dersom det er andre avstandskrav til enkelte ildsted, skal dette framgå av monteringsanvisningen for ildstedet. Kravene er minimumsavstand.

Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6*

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

# Reguleringsplan

Hvaler kommune

Adresse: Stormmusberget 1, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 49/273/0/0

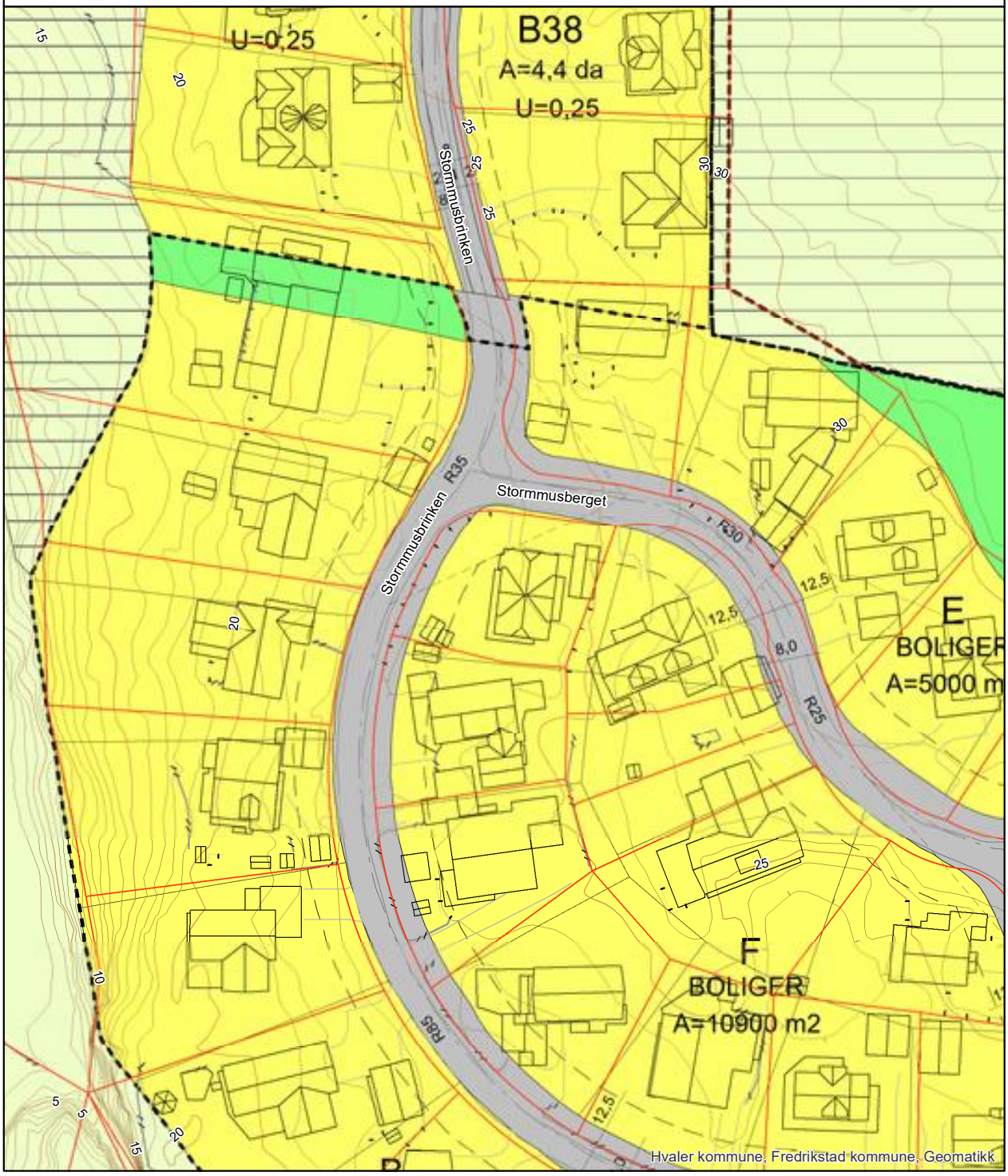
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-30

N

Planident: 2
Ikrafttredelsesdato: 21.6.1978
Plannavn: Stormmusfjellet sør

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.



# Kommuneplan

Hvaler kommune

Adresse: Stormmusberget 1, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 49/273/0/0

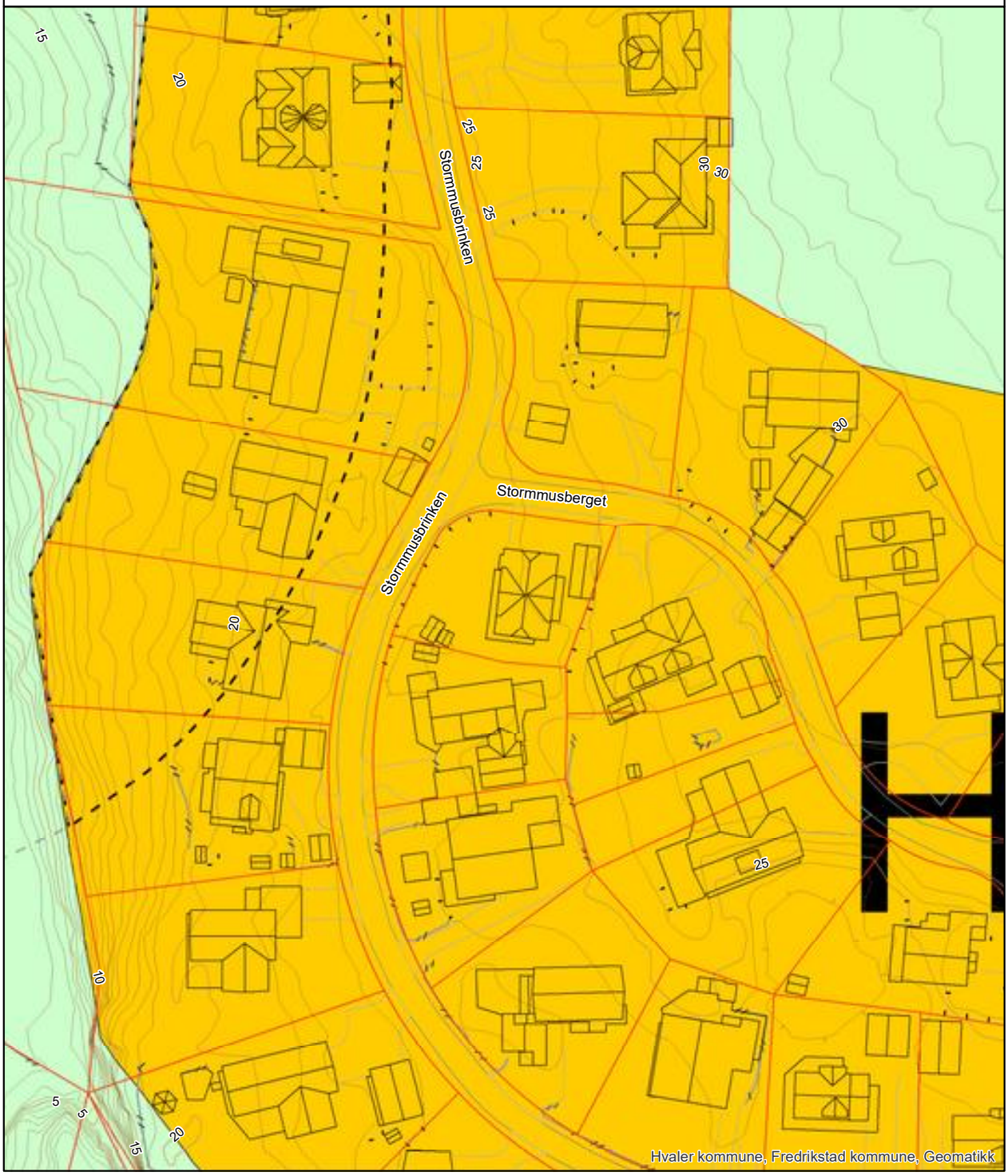
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-30

N

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

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

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



# Kommuneplanens arealdel Hvaler kommune 2019-2031

Nasjonal ArealplanID : 011199

| | |
|---|---|
| Igangsettingsvarsel: | Dato: 12.12.14 |
| 1. gangs ettersyn: | Dato: 11.05.17 - 21.08.17 |
| 2. gangs ettersyn: | Dato: 23.03.18 - 21.05.18 |
| Behandling Kommune-styret (egengodkjenning): | Dato: 20.06.19 |

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32
Kartgrunnlag: FKB
Høydegrunnlag: NN 2000
Plankartet er utarbeidet av Rambøll/Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune

0 125 250 375 500
Meter
M 1 : 15 000

N

## Tegnforklaring

Arealstatus
NÅVÆRENDE FRAMTIDIG

**Bebyggelse og anlegg** (PBL §11-7, NR. 1)

- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur** (PBL §11-7, NR. 2)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Havn
- Parkering
- Turvei
- Skipsled
- Småbåtled

**Grønnstruktur** (PBL §11-7, NR. 3)

- Grønnstruktur
- Friområde
- Park

**Landbruks-, natur- og friluftsformål** (PBL §11-7, NR. 5)

- LNFR areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

**Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilh. strandsone** (PBL §11-7, NR. 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag
- Farled
- Småbåthavn
- Fiske
- Naturområde
- Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone

**Hensynssoner** (PBL §11-8)

Sone med særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, landskap, bevaring av naturmiljø og kulturmiljø:

- Hensynssone landbruk (H510)
- Hensynssone friluftsliv (H530)
- Hensynssone landskap (H550)
- Hensynssone naturmiljø (H560)
- Hensynssone kulturmiljø (H570)

Båndleggingsone

- Båndlegging for regulering etter pbl. (H710)
- Båndlegging etter lov om naturvern (H720)
- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Gjennomføringssone

- Krav om felles planlegging (H810)

Detaljeringssone

- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde ((PlanID))

**Bestemmelseområder** (PBL §11-9)

- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
- Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

**Linjesymboler**

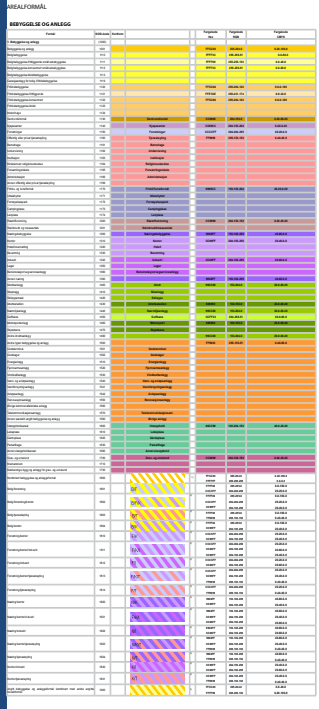
- KpAngittHensynGrense
- KpBåndleggingGrense
- KpGjennomføringGrense
- KpDetaljeringGrense
- BestemmesleGrense
- Forbudsgrense sjø
- Arealgrense
- Plangrense

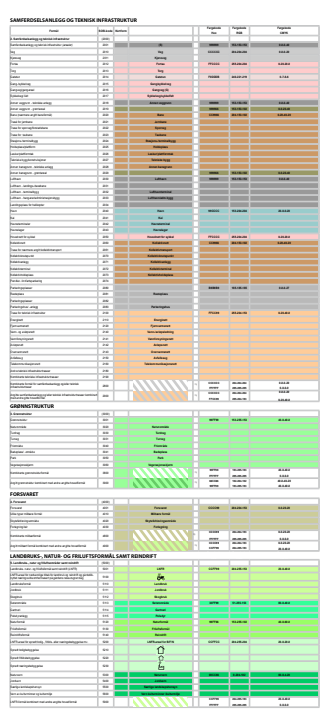
Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

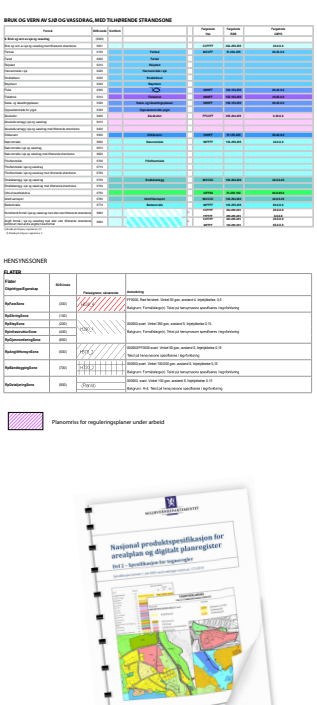
# Reguleringsplan

## Spesifikasjon for tegneregler

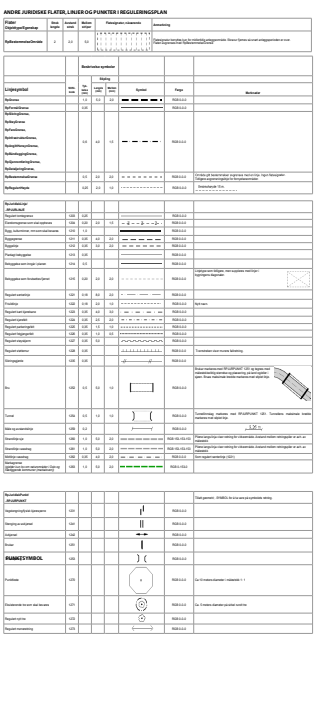
Mars 2010





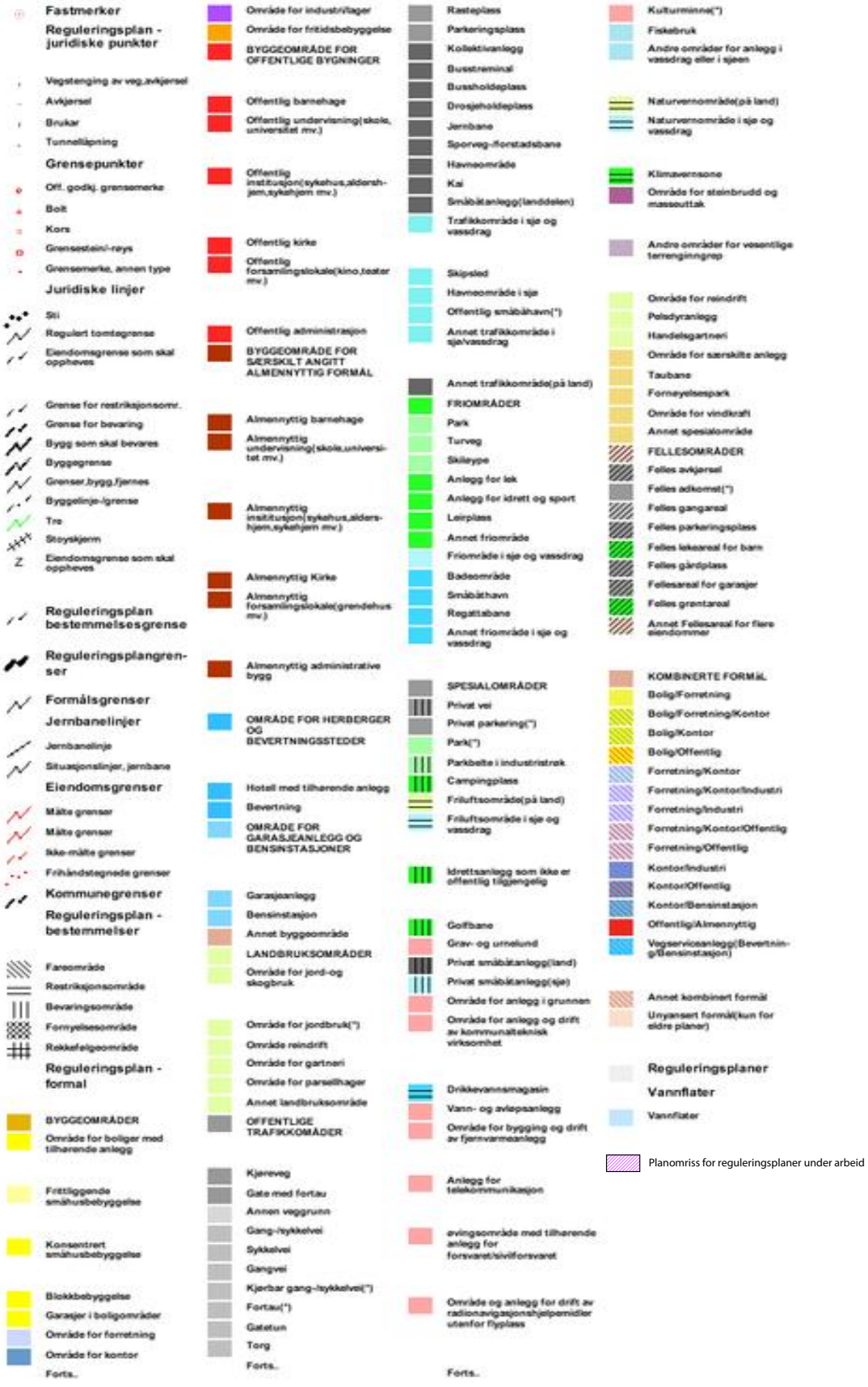






MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

# Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Hvaler kommune



# Grunnkart

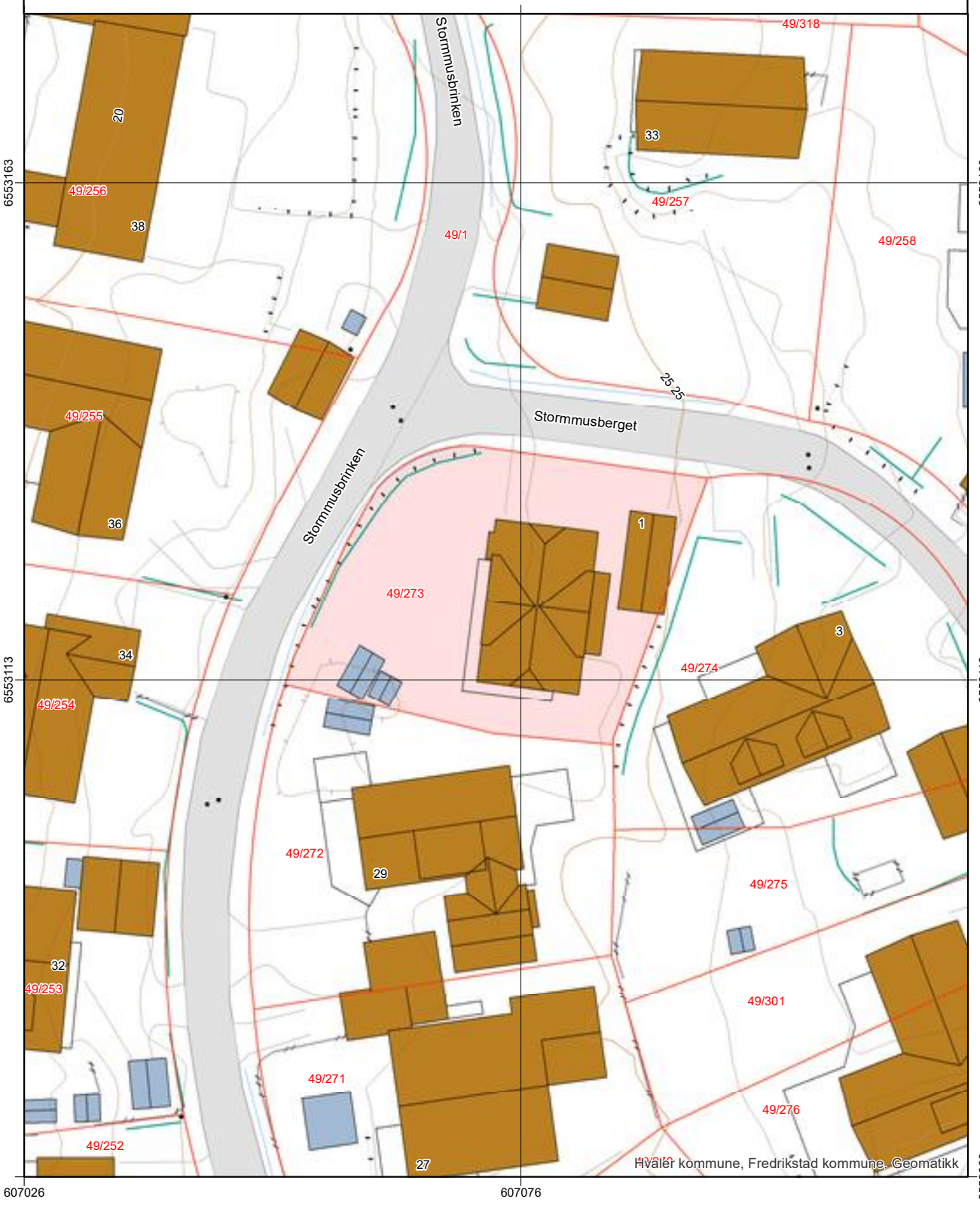
Adresse: Stormmusberget 1, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 49/273/0/0

Hvaler kommune

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-01-30

N

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



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR STORMMUSFJELLET SØR, HVALER KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. I området kan oppføres frittliggende bolighus i 1.etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan underetasje tillates innredet i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 3. Bygningenes grunnflate, inklusiv garasje må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal.

§ 4. For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass på egen tomt for en garasje og plass for oppstilling for minst en bil. Garasjer skal, dersom de har utkjøring mot offentlig vei, plasseres minst 5 meter fra tomtegrense. Dersom garasje har utkjøring på egen gårdsplass parallelt med offentlig vei, gjelder veiens byggelinje. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense.
Plassering av garasje skal være vist på en situasjonsplan som må følge byggemelding for bolighuset selv om garasje ikke oppføres samtidig med dette.

§ 5. Bygningene skal ha pulttak eller saltak med takvinkel 18-35 grader. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha samme takvinkel.

§ 6. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 7. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyde må ikke overstige 0,80 meter inklusiv eventuell sokkel.

§ 8. Ingen tomt eller område må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for offentlig ferdsel. Avkjørsel fra tomter skal være oversiktlige. Eksisterende vegetasjon skal bevares i mest mulig grad.

§ 9. I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 10. Unntak for disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Hvaler kommune.

Stadfestet:

21. juni 1978

# Oversiktskart

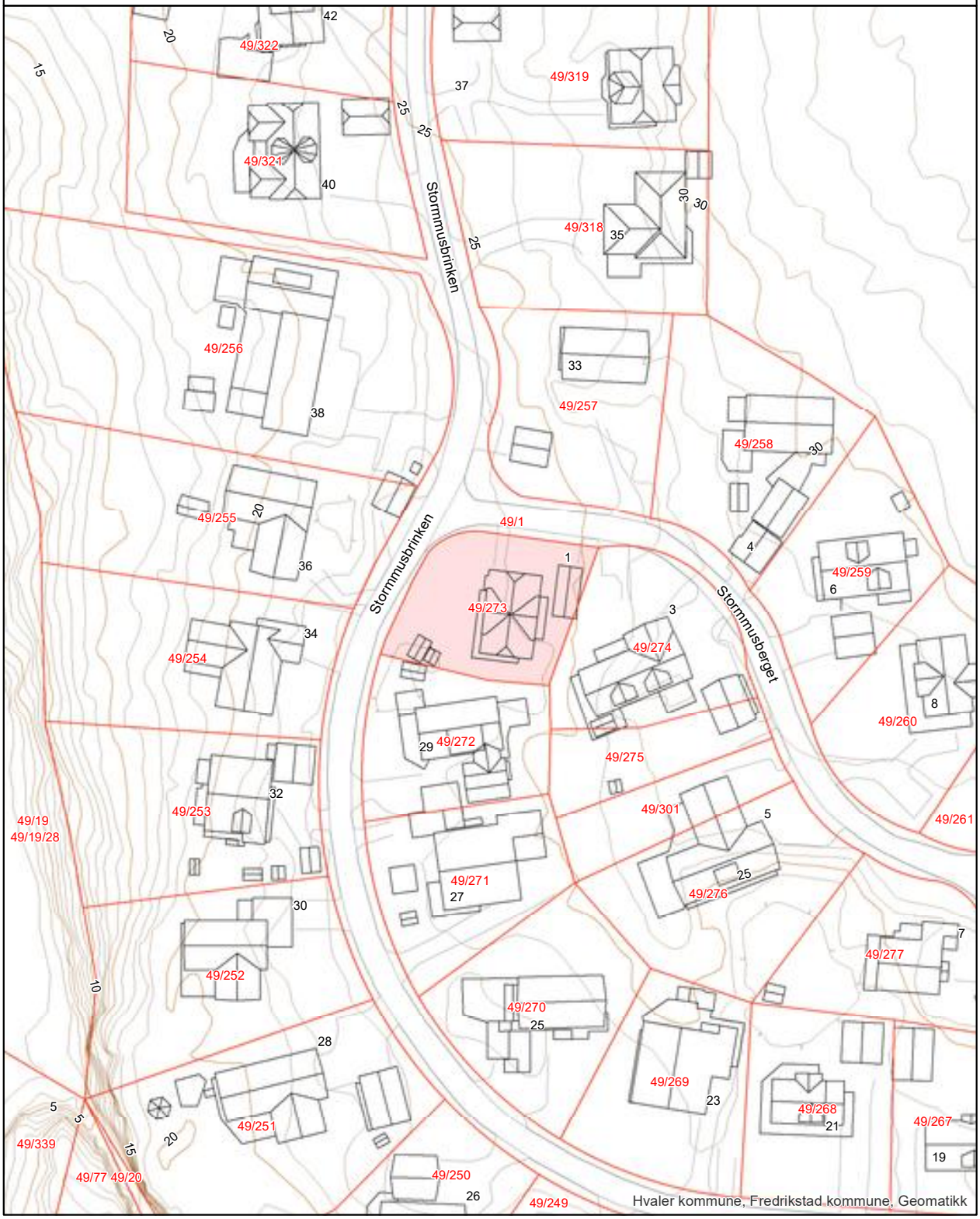
Hvaler kommune

Adresse: Stormmusberget 1, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 49/273/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-30

N

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



# Matrikkelkart

Hvaler kommune

Adresse: Stormmusberget 1, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 49/273/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-30

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 : 30.1.2026

**Areal og koordinater:**

| Beregnet areal (kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem: |
|---|---|---|
| 893.0 | | EUREF89 UTM Sone 32 |

**Grensepunkt/Grenselinje**

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6553106.9822 | 607085.121907 | Ikke spesifisert | 12.02 | Umerket | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 2 | 6553108.06185 | 607073.163144 | Ikke spesifisert | 21.69 | Umerket | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 3 | 6553113.07473 | 607052.069183 | Ikke spesifisert | 3.02 | Umerket | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 4 | 6553115.93244 | 607053.045919 | Ikke spesifisert | 12.46 | Umerket | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 5 | 6553127.24104 | 607058.268441 | Ikke spesifisert | 6.4 | Umerket | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 6 | 6553132.82981 | 607061.377327 | Ikke spesifisert | 11.27 | Geometrisk hjelpepunkt | | Terrengmålt | 14 | 12.434 |
| 7 | 6553136.98807 | 607071.438995 | Ikke spesifisert | 23.45 | Umerket | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 8 | 6553133.83305 | 607094.663536 | Ikke spesifisert | 28.02 | Geometrisk hjelpepunkt | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 9 | 6553107.49435 | 607085.12592 | Ikke spesifisert | 0.52 | Umerket | | Terrengmålt | 14 | 0 |

# Matrikkelrapport for Grunneiendom 3110-49/273/0

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | STORMMUSFJELLET 32 | Beregnet areal | 893.0 |
| Etablert dato | 04.01.1979 | Historisk oppgitt areal | 894.0 |
| Oppdatert dato | 17.09.2025 | Historisk arealkilde | 1 - Målebrev |
| Skyld | 0.01 | Antall teiger | 1 |
| Kommunenummer | 3110 | Kommunenavn | HVALER |

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

## Tinglyste eierforhold

| Navn | Pers.nr/org.nr. | Rolle | Status | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|
| ANNE KARLSEN THAULAND | | 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 | | |
| SK - Skylddeling | 04.01.1979 | | | |

## 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | 01.01.1996 | 893.0 | |

## Bygninger

| Bygningsnr | Lnr | Type | Status |
|---|---|---|---|
| 6319017 | 0 | 181 - Garasjeuthus anneks til bolig | TB - Tatt i bruk |
| 12359217 | 0 | 111 - Enebolig | TB - Tatt i bruk |

### Bygning 6319017: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 0.0 |
| Antall boenheter | 0 | BRA Annet | 30.0 |
| Antall etasjer | 1 | BRA Totalt | 30.0 |
| Avløp | | Har heis | ☐ |
| Har kulturminner | ☐ | Har sefrakminne | ☐ |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| IG - Igangsettingstillatelse | 10.10.1983 | 10.10.1983 |
| TB - Tatt i bruk | 29.12.1983 | 29.12.1983 |

#### Bruksenheter

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

### Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0.0 | 30.0 | 30.0 | 0.0 |

## Bygning 12359217: 111 - Enebolig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 229.0 |
| Antall boenheter | 1 | BRA Annet | 0.0 |
| Antall etasjer | 2 | BRA Totalt | 229.0 |
| Avløp | 1 - Offentlig kloakk | Har heis | ☐ |
| Har kulturminner | ☐ | Har sefrakminne | ☐ |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| RA - Rammetillatelse | 02.09.1988 | 02.09.1988 |
| IG - Igangsettingstillatelse | 05.05.1989 | 05.05.1989 |
| TB - Tatt i bruk | 24.12.1989 | 24.12.1989 |

### Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|---|---|---|---|---|---|
| B - Bolig | H0101 | 229.0 | 8 | 2 | 1 - Kjøkken |

### Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 119.0 | 0.0 | 119.0 | 0.0 |
| H02 | 0 | 110.0 | 0.0 | 110.0 | 0.0 |

## Adresser

| Vegnavn | Nummer | Navn | Poststed |
|---|---|---|---|
| Stormmusberget | 1 | | 1684 VESTERØY |

Skatteetaten

Dato
30.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3110 HVALER**

Gnr 49 Bnr 273 Fnr 0 Snr 0

**Eiendommens adresse:**

Stormmusberget 1, 1684 VESTERØY

**Formuesverdi for inntektsåret 2024:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 1 558 158 |
| Som sekundærbolig: | kr 6 232 631 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

**Hvaler Kommune**

*Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn*
*3. februar 2026*

**Megleropplysninger**

**Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen**

**Eiendomsopplysninger:**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr.: | **49** | Bnr.: | **273** | Fnr.: | **0** | Snr.: | **0** |
| Adresse: | | **Stormmusberget 1** | | | | | |

**Beskrivelse av dette produktet:**
**WI01061700 Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen**

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

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Fyringsanlegg, tilsyn | Ja: | ***X*** | Nei: | | Sist tilsyn, dato: 27.06.2023 | |
| Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder? | Ja: | ***X*** | Nei: | | Ukjent: | |
| Røykløp feid/ sjekket | Ja: | ***X*** | Nei: | | Sist feiing/ sjekk, dato: 27.06.2023 | |

Med vennlig hilsen

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

Hvaler kommune

| Eiendomsopplysninger | Knr-Gnr/bnr/fnr/snr | 3. februar 2026 |
|---|---|---|
| | 3110-49/273/0/0 | |

**Kommunale pålegg**

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

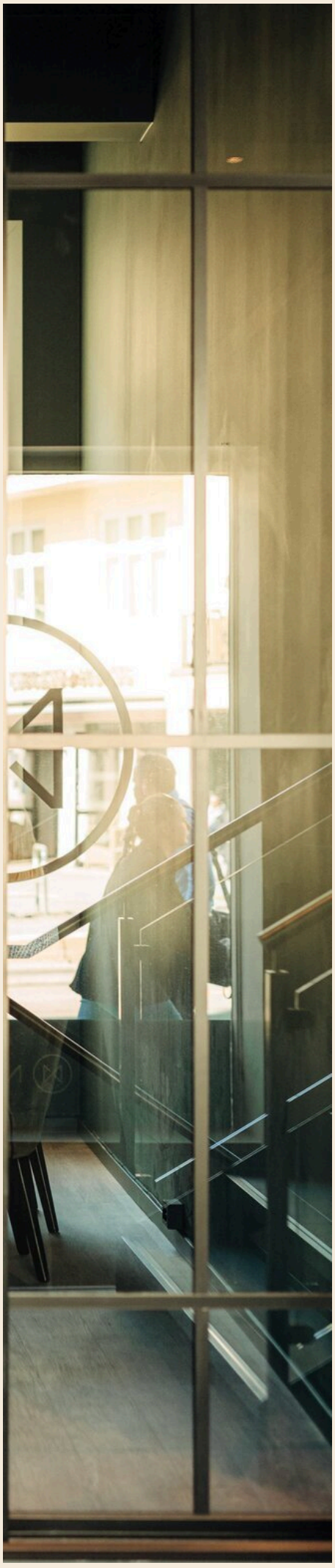
Velkommen til

# Nordvik Fredrikstad og Hvaler

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

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

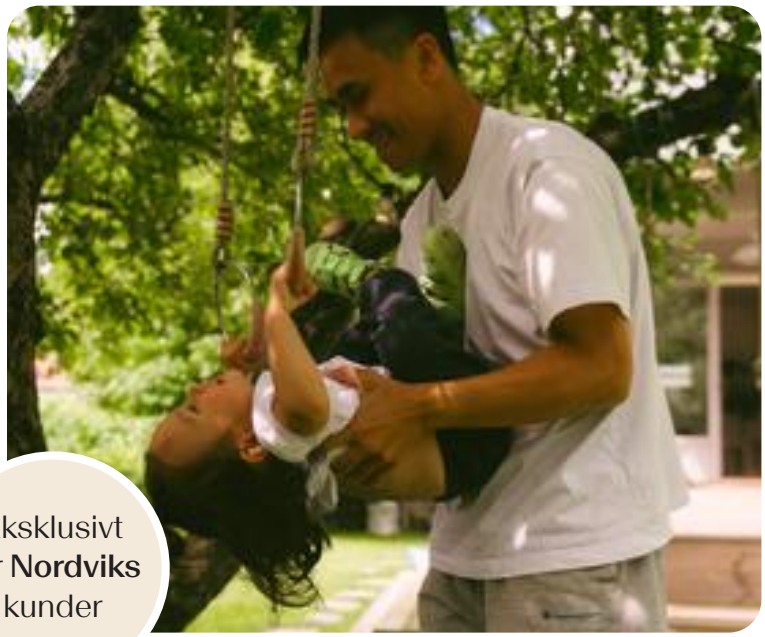
Storgata 22-24, 1607 FREDRIKSTAD
fredrikstad@nordvikbolig.no
**69 37 69 00**



NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

## Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

**3. Varmekilder,** slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, radio og musikkanlegg**
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. Baderomsinnredning/Utstyr**
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. Garderobeskap**
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. Lyskilder**
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

**12. Installerte smarthusløsninger**
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

**15. Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. Garasjehyller,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

**Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.**

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.**

**Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 30-0007/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Stormmusberget 1 1684 VESTERØY
Matrikkel: Gnr 49, bnr 273 (ideell andel 1/1) i Hvaler kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

*Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3*

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:


**Tonje Aasvangen**

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Fredrikstad Eiendomsmegling AS
t.aasvangen@nordvikbolig.no
908 38 822