NORDVIK

Gravningen 126

2 soverom | 61 kvm | Fritidseiendom



Velkommen til

Gravningen 126

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
46	Kontaktinfo
47	Nabolagsprofil
49	Vedlegg
79	Andre vedlegg
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.04.2026









Nøkkelinformasjon

Feriebolig på vakre Asmaløy, nær svaberg og sandstrender, med nydelig sjøutsikt fra solrik terrasse.

Prisantydning	**5 600 000,-**
Omkostninger	**141 380,-**
Totalpris	**5 741 380,-**
BRA-i	**61 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Fritidseiendom**
Byggeår	**1962**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Gravningen 126 ligger på Asmaløy, ca. 25 min fra Fredrikstad, i et blendende vakkert kystlandskap. Ferieboligen ligger like ved bredden av Asmalsund, som adskiller Spjærøy og Asmaløy. Fra terrassen har du strålende utsikt mot sundet og solnedgangen, og like nedenfor boligen kan du velge mellom strender og svaberg til morgenbadet. Kyststien passerer både på oversiden og nedenfor, og du går aldri lei av å vandre eller sykle fra perle til perle. Nærmeste marina finner du på Brattestø, med et fint spisested og turer i nasjonalparken. Et godt sted å ha båten. Ferieboligen fra 1962 fikk et påbygg i 1999 og fremstår velholdt og pen, der den hviler på svabergene på en frodig tomt. Her har du vann, avløp, strøm, dusj og moderne komfort i deilige, avslappende omgivelser. Et nydelig familiested.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm

Gravningen 126, Vesterøy
1. Etasje



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
















BREAD




BREAD









































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
30-0029/26

Boligtype og eierform
Fritidseiendom (Eiet)

Adresse og betegnelse
Gravningen 126, 1684 VESTERØY
Gnr 39, bnr 138 (ideell andel 1/1) i Hvaler kommune

Selgere
Sten Odvar Johansen
Aase Elisabeth Johansen

Kjøpesum og omkostninger
5 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
140 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
141 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
161 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 741 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 761 080,- (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
1962

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 61 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 63 kvm
TBA: 30 kvm

Beskrivelse:

Fritidsbolig
1. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Gang, bad, stue/kjøkken, 2 soverom, bod
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 30 kvm. Terrasse

Utebod
1. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Utebod
Total BRA: 2 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TAKHØYDER:
- Takhøyde i 1. etasje med flat himling er målt til ca. 2,21 meter.
- Takhøyde i 1. etasje med skrå himling varierer fra ca. 1,73 til 3,26 meter.

Solforhold
Hytta har gode solforhold gjennom hele dagen, gjennom ulike soner. Fra den vestvendte verandaen nyter man solnedgangen og solen forsvinner bak Holmetangen ca. klokken 22-22.30 midtsommers.

Innhold
1.ETG
Vegger: Trepanel
Tak: Trepanel
Gulv: Tregulv, belegg på bad

Standard
Ferieboligen fra 1962 fikk et påbygg i 1999 og fremstår velholdt og pen, der den hviler på svabergene på en frodig tomt. Her har du vann, avløp, strøm, dusj og moderne komfort i deilige, avslappende omgivelser. Et nydelig familiested.

Fasadens mange vinduer peker mot vest og mot sør, for utsikten mot sundet er nydelig. Inngangsdøren ligger i hjørnet av den herlige, store terrassen, og du henger fra deg yttertøy eller badekåpe i gangen. Det naturlige

tregulvet kjennes godt under føttene og inviterer til barfotgange. Både vegger og tak har lyst, malt vekselpanel. Stue og kjøkken ligger på en flate. Vinduer i tre himmelretninger åpner opp gir nær kontakt med naturen utenfor. Spisestue og dagligstue finner hver sin naturlige krok, godt hjulpet av vegger og hjørner.

Kjøkkenet ligger halvåpent mot stuene. Den fine innredningen fra danske Biga ble montert i 2009. Fronter i lyst tre, spiller fint mot den gyldne benkeplaten i tre. I 2021 ble boligen tilkoblet vann- og avløp. Så her vil du oppleve moderne komfort i matlagingen.

Vedovnen er effektiv til oppvarming, og flere rom har blitt oppgradert med ny isolasjon og ny kledning, så hytta er anvendelig også utenom sommeren.

Det elektriske anlegget ble fornyet i 2010, og varmtvannsberederen ble installert da badet ble etablert i 2021. Fargene på badet er friske og lyse, med et lettstelt gulvbelegg, og et nytt dusjkabinett.

Inne i soveavdelingen skifter stilen. Gulv, vegger og tak gløder av gulnet furu. Det samme gjelder gangen. Denne tradisjonelle hyttestilen er kjempetrivelig, og dessuten beroligende. Det ene soverommet har en dobbeltseng, mens det andre har fire sengeplasser, takket være en dobbelseng med køye. I alt finner vi rom til seks personer her, og flere hvis noen vil sove i hengekøye mellom furutrærne utenfor

Parkering
Det er parkeringsavtale for to biler knyttet til eiendommen, denne kan overdras til ny eier. Parkeringsavtalen har fem år varighet (fra og med 2026), med mulighet for fornyelse. Parkeringsavgiften er 5000 kr per år for 2 biler og er forhåndsbetalt av selger. Det er parkering for bil og det er skogbunn både ved innkjøring og parkering. Vedlikehold av adkomstvei er leietagers ansvar i samråd med andre leietakere som benytter denne.

Selger opplyser videre at det er ikke etablert et offisielt veilag, men ca. 30 hytter samarbeider om kostnader og vedlikehold av bilveien på dugnad (fra Huser). Det er ikke kjørbar bilvei til hytta - det er ca. 150 meter å gå fra parkeringen til eiendommen. At det ikke er vei helt fram gjør at man slipper biltrafikk bak hytta. Samarbeidet har fungert slik i «alle år», og veien er godt vedlikeholdt. Det er stort sett de samme hyttene som er med i det etablerte vann- og avløpslaget.

Gjesteparkering kan gjøres ved Åsebu parkering ved hovedveien, ved ledig kapasitet der. Der kan man stå 12 timer gratis.

Modernisering og påkostninger
VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger opplyser om følgende:
1999: Tilbygg på ca. 30 m² oppført etter tegninger fra arkitekt Per Bjar, utført av byggmester Tore Bøhaugen.
2007: Vann- og avløpsanlegg etablert (Gravingen BA).
2008: Kvernpumpe kjøpt hos Ahsell, montert 2021.
2009: Nytt kjøkken fra Biga montert.
2010: Varmtvannsbeholder kjøpt hos Ahsell, montert 2021.
2010 (høst): Oppgradering av elektrisk anlegg til 3-fas (Fredrikstad Energinett).
2010: Nytt sikringsskap og nye kurser. Arbeid utført av elektriker Lilholt.
2010–2021:
Bod: Innvendig oppgradert med ny isolasjon, ny kledning på vegger og tak, samt ny dør.
Spisestue: Innvendig oppgradert med ny isolasjon og delvis ny kledning på vegger.
2021:
-Arbeider utført av Hvaler Rørleggerbedrift AS, herunder installasjon av kvernpumpe og varmtvannsbereder.
-Bad etablert.
-Vann- og avløpsinstallasjoner til kjøkken.
-Arbeider utført av Hvaler Rørleggerbedrift as.
-Elektriske arbeider utført av AL Elektriske, med samsvarserklæring for anlegg.
2023:
Utvendig oppgradering av hele sørveggen med ny vindsperre, ny kledning, nye vinduer og musebånd.
2025:
-Stue oppgradert med malte vegger og himling.
-Befaring utført av feier (Brenner/feiertjeneste), med registrerte anmerkninger.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: Hvaler Rørleggerbedrift as: Alt rørleggerarbeid, 2021 AL Elektriske as: Alt elektrisk, 2021 Namco Prosjekt as: Montering våtromsbelegg, 2021 Hvaler Rørleggerbedrift as: Hentet inn "Godkjenning av ferdigmelding" fra Hvaler Kommune ang. tilknytning til avløp, datert 6/9-21.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke vann inn/bad før 2021

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Har fakturaer fra alle faglærte

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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester

Bøhaugen& Sønn as: ansvar for hele tilbygget, ca 30m2, i 1999-2000 . Bøhaugen la samtidig nytt yttertak over hele hytta , ca 60m2, over det gamle taket på eksisterende hytte. Egeninnsats utvendig: La vindsperre, ny ytterkledning og nye vinduer på hele sørveggen i 2023.

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: AL Elektriske as: elektrisk arbeid bad/kjøkken, 2021: Samsvarserklæring 9/9-2021, Risikovurdering 9/9-2021 Elkontrollen 22/10-2022 Fredrikstad Energinett: oppgradering luftledning, 2010.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? AL Elektriske as: Elkontrollen/ periodisk kontroll NEK 405-2, 22/10-2022.

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: Vann og Avløpslaget Gravningen BA , stiftet 2007, la vann/avløp til hus/hytter i vårt område. Ble lagt vann/avløps-kabler inn på vår tomt, oppdraget ble utført av Hvaler Rørleggerbedrift. Hvaler Rørleggerbedrift: Vann/avløp inn vår hytte 2021.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Tore Bøhaugen & Sønn : Tilbygg ca 30m2, 1999/2000. Byggetillatelse fra Hvaler kommune 16/4-99 ang. Tilbygg til hytte , vedtak BY-094/99

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: Offentlig vann og avløp. Etablert av Vann og avløpslaget Gravningen BA i 2007. Trykksystem m/ kvernpumpe.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke relevant. Åpent under hytte.

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: Jøtul peisovn brukes vår og høst. Anmerkning, men ikke fyringsforbud jfr. Tilsynsrapport Fredrikstad Brannvesen 18/62025.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei
Eventuell kommentar: Ikke relevant. Er ikke kjeller eller krypkjeller. Åpent under hytte.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: 2 stk stuevinduer mot vest er punktert.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Gulv i gammel hytte har en liten forhøyning midt i hytta. Ca 1 cm

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: Ikke skadedyr, men sukkermaur kan komme inn i hytta på våren fra tuer i terrenget. Har vært mus på loftet

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Lys i stekovnen virker ikke.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utarbeidet 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? Tilbygget ble tegnet av Arkitekt Per Bjar i 1999. Målsatte tegninger til byggesøknaden.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Se pkt. 6 om Byggetillatelse Tilbygg

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som

det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Vann fra bad til kjøkken i kobberør under hytta med uttapping. Varmekabel/isolasjon er ikke lagt på av nåværende eier. Ytterdører trenger vedlikehold. Merker etter vann/kondens innvendig i noen gamle vinduer. Innvendig arbeid: Bod v/ kjøkken har ny isolasjon, ny panel. Ny isolasjon i spisestue, sør- og vestvegg. Platting foran hytta er ikke byggesøkt. Vi bruker hytta som sommerhytte. I vinterhalvåret er vannet stengt med stoppekran på tomta, vann i hytta tappes ned, frostvæske i kvernpumpa, vannlåser, sluk osv. Pipehatten kan lage lyd når den beveger seg i vind, p.g.a elde/slitasje

Bygningssakkyndig
Joacim André Karlsen

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

OM BYGGEMETODEN:
Hytta er oppført i 1962 (tillbygg oppført 1999) og fremstår hovedsakelig med tradisjonell trekonstruksjon etter byggeskikk som var vanlig
på oppføringstidspunktet. Bygningen er fundamentert på fjell med punktfundamentering, og grunnmur består av naturstein og lecablokker
med pussede flater. Etasjeskiller er i trekonstruksjon, og yttervegger er utført i bindingsverk med utvendig kledning av stående trepanel.
Takkonstruksjonen er saltak utført med plassbygde sperrer og undertak av rupanel, tekket med takshingel. Konstruksjonen bærer preg av
eldre byggemetoder med begrenset isolasjon, lufting og tetthet sammenlignet med dagens krav, noe som gir økt risiko for varmetap og
fuktpåvirkning over tid.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Fritidsboligen fremstår som en typisk hytte fra byggeår med normal slitasje og flere bygningsdeler med behov for vedlikehold og
oppgraderinger. Konstruksjonen er i hovedsak utført etter eldre byggemetoder, noe som gir økt risiko knyttet til fukt, ventilasjon og
varmetap. Det er registrert flere forhold med tilstandsgrad TG2, blant annet knyttet til ytterkonstruksjon, tak, ventilasjon og terrengforhold, samt enkelte løsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav. Spesielt trekkes frem utfordringer med naturlig drenering på
fjell, begrenset ventilasjon og bygningsmessige detaljer som kan gi økt fuktpåvirkning over tid. Samlet sett vurderes eiendommen å ha et
forventet vedlikeholdsbehov hvor tiltak må påregnes for å opprettholde funksjon og teknisk standar

GULV:
- Innvendige gulvflater fremstår med normal alder- og bruksslitasje uten forhold som tilsier redusert funksjon.
VEGG/HIMLING:
- Innvendige overflater fremstår med normal slitasje som følge av alder og bruk.- Slitasjen vurderes som forventet og har ikke vesentlig betydning for overflatenes funksjon eller levetid.- Mindre merker, skjolder og hull etter tidligere innfestinger må påregnes ved eierskifte.
PLANAVVIK:
- Planavvik målt med laser på gulv i stue viser høydeforskjeller på inntil ca. 12 mm over strekninger under 2 meter, samt tilsvarende avvik over lengre målelinjer der dette var mulig å registrere.
- Målte avvik vurderes som moderate og innenfor hva som kan forventes ut fra byggets alder og konstruksjonstype.
- Det er registrert en lokal forhøyning på ca. 10 mm i stue i eldste del av hytta.

Bygningsdeler som har fått TG2:
1.1. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
-Naturlig drenering med fjell rundt på tomten, ved besiktelse av kryprom registreres det saltutslag og vanninntrengning hvor det samler seg vann enkelte steder. Boligen er fundamentert direkte på fjell hvor bortledning av overvann/regnvann vil være utfordrende og kostbart å få til. Av naturlige årsaker vi regnvann/overvann følge fjellets form og ledes via boligen og bli liggende enkelte steder i fjellgroper, mindre tiltak for å få unna vannet anbefales for å unngå fuktpåkjenninger mot etasjeskille. Også vurdert i pkt 1.2

1.3. Terrengforhold
-Ujevnt terreng rundt boligen med lokale forsenkninger som gir oppsamling av overflatevann inntil grunnmur. Forholdet gir økt fuktbelastning mot konstruksjonen og kan over tid bidra til fuktinnsig, redusert levetid på drenering og nedbrytning av materialer i kontakt med terreng. Tiltak anbefales i form av terrengjustering med etablering av tilfredsstillende fall fra grunnmur, samt tiltak for kontrollert bortledning av overflatevann (f.eks. grøfter, drenerende masser eller overflateavrenning bort fra bygget).

2.1. Yttervegger
-Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det observeres at ytterkledning og utlekting ligger tett uten luftespalte flere steder. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da

konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut
-Omrammingen rundt vinduene er montert tett ned mot vannbrettet samt stedvis manglende opprett. Denne utførelsen kan medføre at fukt blir stående mot treverket og over tid kan gi økt risiko for fukt- og råteskader i omramming og tilstøtende konstruksjon. Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom omramming og vannbrett for å sikre bedre avrenning og uttørking
-Vinduer er montert i flukt med ytterkledningen som var vanlig ved eldre byggeskikk. Denne løsningen kan medføre økt risiko for varmetap og kuldebroer rundt vindusåpningene, noe som kan gi økt varmtetap og kondensdannelser på innsiden. Forholdet bør tas i betraktning ved fremtidig vedlikehold eller utskiftning av vinduer eller omkledning av yttervegger
-Det er utført stikktaking på fukt- og værutsatte områder, det påvises tørkesprekker og tegn til mindre fuktskader enkelte steder. Vedlikehold og utskiftninger må kunne forventes

3.1. Vinduer og ytterdører
-Omrammingen rundt vinduene er montert tett ned mot vannbrettet. Denne utførelsen kan medføre at fukt blir stående mot treverket og over tid kan gi økt risiko for fukt- og råteskader i omramming og tilstøtende konstruksjon. Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom omramming og vannbrett for å sikre bedre avrenning og uttørking
-Det er påvist punktert glass i 2 vinduer mot vest. Dette medfører redusert isoleringsevne og dugg mellom glasslagene, samt behov for utskifting over tid
-Tørkesprekker/avflasset maling på innvendige trekarmer og vinduslister. Når det oppstår sprekkdannelser i malingen, skyldes det at fuktighet trekkes inn i treverket slik at detutvider seg og sprekker opp over tid
-Ytterdør i stue subber i karm ved åpne-lukke funksjon. Det bør utføres justering og smøring for å sikre god funksjon og hindre slitasje eller skader på karm og dørblad
-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. Utskiftninger må kunne forventes

4.1. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
-Tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen kan ikke konstateres. Konstruksjonen er fra oppføringsåret og utført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til dimensjonering, isolasjon, ventilering og lufttetthet. Dette medfører økt risiko for trekk, varmetap og fuktproblematikk, samt at konstruksjonen generelt er mer sårbar for
slitasje og skader over tid.

4.2. Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
-Taktekking (takpapp) fremstår med slitasje, hvor deler av belegget er nedbrutt. Det er samtidig påvist rustdannelse på beslag. Forholdene indikerer redusert gjenværende brukstid, og slitte overflater øker risikoen for mosevekst og fuktopptak.
-Undertak, taktekking og tilhørende bygningsdeler er fra ca. 1999. Over halvparten av forventet levetid er passert, og omlegging av taket bør påregnes innen overskuelig tid.

5.1. Loft (konstruksjonsoppbygging)
-Manglende ventilering av konstruksjonen, ved manglende ventilering vil det kunne oppstå kondens som videre kan gi fukt- og råteskader. Lufting bør etableres for å unngå ytterligere skader
-Konstruksjonen har eldre luke til loft, denne isolerer dårlig og det kan oppstå luftlekkasjer hvor varm luft møter kald luft på loft som videre kan gi kondensproblemer
-Det er tegn til muselort enkelte steder som indikerer at det har vært mus på loftet, for øvrig ingen tegn til mus på befaringsdagen
-Det er observert vepsebol på loftet, men ingen tegn til aktivitet på befaringsdagen. Tidligere eller ny aktivitet kan likevel oppstå, og dette kan medføre ulemper og risiko for stikk samt skade på bygningsmaterialer dersom bol blir etablert på nytt
-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra oppvarmede rom under, som vil kunne gi kondensproblemer, varmetap og kreve mer energi ved oppvarming

6.1. Balkonger, verandaer og lignende
-Terrassebordene er lagt direkte inntil trekledningen uten anbefalt luftspalte. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader, da vann og snø kan bli liggende mot fasaden. For å sikre tilstrekkelig uttørking og redusere skadepotensialet anbefales en avstand på minimum 2–3 cm mellom terrassebord og yttervegg
-Terrassebord ligger tett, uten tilstrekkelig spalte mellom bord. Dette begrenser vannavrenning, redusere levetiden og kan gi fuktskader i gulv over tid
-Det er påvist fukt- og råteskader i konstruksjonen, det må påregnes tiltak ved utskiftninger og oppgraderinger

7.1.1. Bad Overflate vegger og himling
-Trepanel er ikke egnet materiale for bruk på våtrom. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskader-Våtrom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima

10.5. Ventilasjon
-Boligen har ingen tilførsel med tilluft eller mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Manglende ventilering gir dårlig inneklima og kan være helseskadelig. For å oppnå et tilfredsstillende inneklima må det å etableres minimum én lufteventil per oppholdsrom, samt mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken

Bygningsdeler som har fått TG3:

7.1.3. Bad Membran, tettesjiktet og sluk
-Rommet anses ikke som et komplett våtrom da det er trepanel på vegger. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskader. Badet må påregnes oppgradert for å tåle dagens og videre fremtidig bruk. For et komplett våtrom skal det være vanntett sjikt på vegger og gulv -TG3 er satt på bakgrunn av manglende vanntett sjikt (membran) på vegger. Dette er et vesentlig avvik fra krav til våtrom iht. NS 3600 og medfører høy risiko for fuktinntrengning og skader i konstruksjonen ved normal bruk. Oppgradering til forskriftsmessig våtrom med dokumentert tettesjikt på vegger må påregnes. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

8.1. Kjøkken
-Vanninstallasjoner på kjøkkenet er ikke funksjonstestet på befaringsdagen, da vannet var vinterstengt.
-Kjøkkenet har ingen ventilator og anses ikke som komplett. Ventilator må monteres for å sikre god luftutveksling, ved at fuktig luft og matos trekkes tilstrekkelig ut
-Det er ikke installert automatisk lekkasjesikring. Kjøkkenet er pusset opp i senere tid, og det er installert vann- og avløpsrør som utløser krav til automatisk lekkasjesikring
-TG3 er satt på bakgrunn av at kjøkkenet mangler ventilator og dermed ikke har tilfredsstillende ventilasjon. Dette er et vesentlig avvik som medfører økt risiko for opphopning av fukt og matos, med påfølgende belastning på innemiljø og omkringliggende konstruksjoner. Etablering av ventilator med avtrekk til det fri må påregnes for å
oppnå tilfredsstillende funksjon.
-Vanninstallasjoner på kjøkkenet er ikke funksjonstestet på befaringsdagen, da vannet var vinterstengt.
-Kjøkkenet har ingen ventilator og anses ikke som komplett. Ventilator må monteres for å sikre god luftutveksling, ved at fuktig luft og matos trekkes tilstrekkelig ut -Det er ikke installert automatisk lekkasjesikring. Kjøkkenet er pusset opp i senere tid, og det er installert vann- og avløpsrør som utløser krav til automatisk lekkasjesikring
-TG3 er satt på bakgrunn av at kjøkkenet mangler ventilator og dermed ikke har tilfredsstillende ventilasjon. Dette er et vesentlig avvik som medfører økt risiko for opphopning av fukt og matos, med påfølgende belastning på innemiljø og omkringliggende konstruksjoner. Etablering av ventilator med avtrekk til det fri må påregnes for å oppnå tilfredsstillende funksjon.
Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
INGEN

ELEKTRISK/ SAMSVARSERKLÆRING
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 22.10.2022
Resultatet var tilfredsstillende.
Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.
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 observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Det er fremlagt samsvarserklæring.
Sikringsskap med automatsikringer plassert på kjøkken.
Anlegget er åpent og skjult, det er totalt 9 kurser inkludert hovedsikring.

Selger opplyser:
-Alle ledninger og stikkontakter er nye fra tilbygget ble bygget og ved endringer under.
Boligmappa:
26 okt-21: AL Elektriske Periodisk kontroll NEK 405-2, Hytter NEK-EN 400
26 okt-21:AL Elektriske , kursfortegnelse
2000 : Strøm i tilbygget
2010: Nytt sikringsskap, elektriker Lilholt
2010: Anleggsbedrag luftledning, 3 fas, Fredrikstad Energinett
2011: Teksal Øst as: byttet strømmåler til automatisk avlesning
2021: Godkjenning El anlegg, AL Elektriske as, i forbindelse med bad og kvernpumpe.
Samsvarserklæring 9/9 -21
Risikovurdering 9/9-21
El.kontroll 22/10-22

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:
-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført den 22.10.2022
-Det ble ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

VÆR OPPMERKSOM PÅ:
Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:
LOVLIGHETER/ENDRINGER:
- Det foreligger tegninger for hytta datert 19.04.1999. Fremlagte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk, se under:
- I tilbygget del er ett rom opprinnelig angitt som bod, men er i dag omgjort til bad med tilhørende mindre gang.- Endringen innebærer bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og er søknadspliktig. Det anbefales å kontakte kommunen for eventuell godkjenning.
- I eksisterende hyttedel er det åpnet opp vegger slik at kjøkkenet er utvidet.
- Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men var i samsvar med forskriftene på oppføringstidspunktet. Redusert høyde medfører økt risiko for fallulykker.- Rekkverket er ikke utformet i henhold til dagens krav. Det skal være utformet slik at barn ikke kan sette seg fast, klatre eller falle gjennom. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og eventuelle horisontale åpninger skal være maksimalt 2 cm.

FERDIGATTEST:
- Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.
- For tiltak omsøkt før 01.01.1998 utstedes det normalt ikke ferdigattest, og sakene anses som avsluttet hos bygningsmyndighetene.

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

PIPE/ILDSTEDER:
- Siste registrerte tiltak på bruksenhet er datert 18.06.2025.
- Siste registrerte tiltak på røykløp er datert 18.06.2025.
- Det er registrert avvik/anmerkninger, se under:
Feil montering:
- Øvre del av skorstein er utført med elementskorstein montert på eksisterende teglskorstein. Dette var tidligere en vanlig
utbedringsmetode.
- Monteringsanvisning fra 1984 angir at overgangen mellom tegl og elementskorstein ikke skal ligge i etasjeskiller, og at det skal benyttes bæreplate i støpejern.
- Overgangen fremstår å være plassert bak brennbart materiale, og det mangler inspeksjonsluke under overgangen.
- Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6.
Avvik røykløp:
- Gjelder teglskorstein med lecatopp.
- Sotluke/feieluke er plassert for nært brennbart materiale (krav minimum 30 cm).
- Forholdet utgjør et avvik og bør utbedres

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
-Spisestue med 4 stoler
-Sofagruppe med bord og en stol
-Alle lamper montert vegg og tak
-Kommode
-Senger, madrasser, skap på soverom
-Gardiner
-Speil
-Utemøbler; sittegrupper i tre med 6 stoler.

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

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

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
-Elektrisk oppvarming med panelovner
-Vedovn stue

Informasjon om strømforbruk
Fjordkraft; Strøm , Nettleie og Norgespris.
Forbruk 2025: 2816,8 kWh ,
Kostnad 2025: kr. 5.667,-.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 12 448,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
Renovasjon
Branntilsyn
Vann- og avløp

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

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

- Årlig bygningsforsikring kr 3 734,- pr år.
- Parkering 5000 kr/ år (for 2 biler), og er forhåndsbetalt av selger. Se detaljer under "parkeringsforhold"

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med for eksempel tv/ internett/ alarm med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 9 118,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Hvaler kommune.

Forsikring
Trygg Forsikring
Polisenr: 7192433

TV/Internett/Bredbånd
Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med for eksempel tv/ internett med ønskede tjenesteytere.

På Hvaler er det mange hytteeiere som velger abonnementsløsningen Monsternett. Dette selskapet kan levere internett til fritidsboligen og type "hytte standard" med 20 Mbit hastighet inn og 5 Mbit hastighet ut koster det kr. 2890 pr. år og et etableringsgebyr på kr. 990,-. Se deres hjemmeside for mer informasjon.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 901 kvm (Eiertomt)
Fra parkeringen følger vi en bred sti bort til ferieboligen som hviler godt på svabergene bak en rand av furutrær. Hytta har et snev av høyfjell over seg — med saltak, brunbeiset kledning og en grunnmur av naturstein. Rundt vokser bølgende gress, og mot nord rammer kystfuruene inn boligen til en lun oase, mens mot vest og sør, åpner landskapet seg vakkert ut mot sjøen. Her treffer vi en fin balanse mellom arkitektonisk enkelhet, fantastisk natur og nærhet til sjøen.

Hytta ble oppført i 1962 og fikk et 30 m2 aktitekttegnet tilbygg i 1999. I 2021 ble boligen tilkoblet vann- og avløp. Den værutsatte sørveggen fikk ny kledning og nye vinduer i 2023.

Terrassen vender mot vest og mot sør, for utsikten ut mot sundet og er fabelaktig. Her får du også en rødglødende solnedgang. 30 kvm er rikelig for å møblere med både salonger og spisebord. I tillegg er det anlagt en platting litt nedenfor på svabergene, som bringer deg enda nærmere sjøen. På tomten, er det gode muligheter for å sette opp hengekøyer, eller telt, hvis det kommer ekstra gjester.

Adkomst
Til visningen:
Du kjører riksvei 108 til du kommer over på Asmaløy. På høyre side finnes parkering ved Åsebu. Her kan man stå gratis i 12 timer. Her finnes også avfallshåndtering og bussholdeplass.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Gravningen 126 ligger på Asmaløy, ca. 25 min fra Fredrikstad, i et blendende vakkert kystlandskap. Ferieboligen ligger like ved bredden av Asmaløysundet, som adskiller Spjærøy og Asmaløy. Fra terrassen har du strålende utsikt mot sundet og solnedgangen, og like nedenfor boligen kan du velge mellom strender og svaberg til morgenbadet. Kyststien passerer både på oversiden og nedenfor, men uteplassene er skjermet for innsyn. Turstiene på Asmaløy leder deg fra perle til perle - du går aldri lei av å vandre eller sykle rundt på øya. Nærmeste marina finner du på Brattestø, med et fint spisested, og båthavn for på gjester og faste leieplasser. Dette er et godt sted å ha båten.

Område
Øykommunen Hvaler består av 833 øyer, holmer og skjær. Asmaløy ligger mellom Spjærøy i vest og Kirkøy i øst. Her, 25 min fra Fredrikstad, finner du et av Hvalers største lokalsamfunn. Ved siden av skoler, idrettshaller og annet som er nyttig for de fastboende, kan du glede deg over å ha dagligvaren i god avstand. Ferieboligen på en høyde, 95 meter fra stranden, med utsikt mot Asmaløysund - det brede sundet som skiller Asmaløy fra Spjærøy.

Det er den blendende naturen og duften av havet trekker folk hit. Landskapet veksler mellom dramatiske knauser og svaberg med vindvridde furuer til små, lune eikeskoger og myke lyngheier. Asmaløya blir omtalt som en biologisk og geologisk gullgruve, og mye er vernet som en del av Ytre Hvaler Nasjonalpark. Her vokser for eksempel en sjelden orkidé som ikke finnes noen andre

steder i landet! Er du glad i natur, er dette rett plass, og du vil aldri gå lei av å oppdage nye steder og turer.

Asmaløy byr på flotte naturopplevelser året rundt, i all slags vær, men er aller best om sommeren. Du har flott turterreng og badestrender rett utenfor døra. Du kan følge kyststien fra Åsebu, litt nord for boligen, sørover til Brattestø og Pikesten fyr, helt ned til Vikerhavna, og tilbake via Huser. Dette er stier og landskap du aldri blir lei av! Her kan du spasere, løpe og terrengsykle hele året i det eventyrlige landskapet, som veksler med årstidene og alltid er vakkert. Og på din vei kan du stoppe og ta deg et bad på de mange strendene og svabergene du møter på din vei.

Brattestø er den nærmeste av mange marinaer og har for øvrig et fint spisested. De fleste fastboende og hytteeiere har båt, for skjærgården er så flott og rik på muligheter at det er synd å gå glipp av den, selv om badeturer og for eksempel kajakk er fint. Det er så mange holmer å utforske, og du kan ta dagsturer til Koster, Strømstad med mer.

Drar du ut til Skjærhalden på Kirkøy, kan du spise på et utvalg av restauranter, og handle på markedet. Det er festlig hvor mye liv det blir her om sommeren, med alle turistene som kommer sjøveien. Deretter drar du tilbake til Gravingen og nyter stillheten.

Bebyggelse
Fritidsbolig.

Offentlig kommunikasjon
Vy sin Kirkøy/Oslo-rute passerer på riksvei 108 med hyppige avganger. Bussholdeplassen finnes ved parkeringsplassen på Åsebu- bare en liten gåtur fra hytta. Med denne bussruten kan man enkelt benytte seg av alle Hvalers øyer, samt Fredrikstad med gamlebyen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Fritidsbolig:
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. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Tilbygg:
Tatt i bruk 23.04.1999.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Det er et eget vann- og avløpslag for eiendommen. Se vedlagt oppmerking av trasé for vann og avløp.

Adkomst via privat vei.

Eiendommen er tilknyttet Gravningen vann- og avløpslag. I 2024 ble det inngått en serviceavtale for Silkom anlegget og ny Controller har blitt installert. Bytte av controller har medført vesentlig lavere strømregning enn tidligere. Det betales ikke noe årlige gebyr til vann- og avløpslaget. Regnskap pr. 31.12.2024 viser at det er kr. 546 857 i egenkapital i laget. Årsmøte avholdes hvert tredje år, neste gang i 2026. Styreleder er Lind Høye Alfsen.

Regulerings- og arealplaner
KOMMUNEPLANER
Kommuneplan 2019-2031
Formål/ hensynssone:
-550- hensyn landskap, H550
-5200- LNFR- spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse
Vedtatt/ godkjent: 20.06.2019

REGULERINGSPLANER
Eiendommen er ikke regulert

Kommuneplanbestemmelsene er innhentet og oppbevares på meglers kontor. Utleveres ved forespørsel.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver.
Etter selgers gjennomgang av tinglyste heftelser og rettigheter, viser det seg at dette gjelder rettigheter/heftelser som ikke er i nærheten av eiendommen vi selger, og som følger ikke har betydning for denne boligen. Dette er antagelig heftelser som har blitt hengende ved da selger kjøpte ut festetomten og eiendommen ble tildelt nytt bnr.

Selger har startet prosessen med grunneier og rettighetshavere for å få slettet disse servituttene. Dette er en prosess som vil ta tid.

3110/39/138:
07.09.1899 - Dokumentnr: 921021 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:2
Bestemmelse om havnerett
Overført fra: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.1911 - Dokumentnr: 916456 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5

Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.1918 - Dokumentnr: 920048 - Utskifting
Overført fra: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.1925 - Dokumentnr: 919869 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:20
Overført fra: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.1944 - Dokumentnr: 300844 - Utskifting
Overført fra: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.1948 - Dokumentnr: 301891 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:25
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om strandrett
Overført fra: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.1948 - Dokumentnr: 301892 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3110 Gnr:40 Bnr:23
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om strandrett
Overført fra: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1949 - Dokumentnr: 303996 - Utskifting
Overført fra: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.1950 - Dokumentnr: 915988 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: HVALER KOMM. ELVERK
Overført fra: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1964 - Dokumentnr: 301425 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighetshaver: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5 Fnr:7
Overført fra: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.1967 - Dokumentnr: 300696 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.1967 - Dokumentnr: 304496 - Best. om båt/bryggeplass
Overført fra: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.1969 - Dokumentnr: 303160 - Best. om båt/bryggeplass
Overført fra: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.1971 - Dokumentnr: 305811 - Best. om båt/bryggeplass
Overført fra: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.1972 - Dokumentnr: 302348 - Bestemmelse om bebyggelse
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.1973 - Dokumentnr: 300834 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5 Fnr:33
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

22.07.1976 - Dokumentnr: 303477 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5 Fnr:41
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om vannrett
Overført fra: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1979 - Dokumentnr: 306240 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1979 - Dokumentnr: 306887 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5 Fnr:42
Overført fra: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.1981 - Dokumentnr: 9729 - Bestemmelse om bebyggelse
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.1985 - Dokumentnr: 11438 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5 Fnr:44
Overført fra: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.1986 - Dokumentnr: 6991 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:1 Fnr:1
Overført fra: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1988 - Dokumentnr: 8669 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5 Fnr:44
Overført fra: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.1991 - Dokumentnr: 4082 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5 Fnr:7
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Overført fra: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1991 - Dokumentnr: 10357 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:81
Bestemmelse om båt/bryggeplass på angitte vilkår. Retten
faller bort dersom Hartmut Dammeyer overdrar eiendommen.
Overført fra: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.1996 - Dokumentnr: 8840 - Best. om båt/bryggeplass
Overført fra: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.1999 - Dokumentnr: 11043 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighetshaver
KRISTIANSEN ANDREAS, F 07 10 1924
Overført fra: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.2004 - Dokumentnr: 432 - Jordskifte
Grensegangssak, sak nr. 27/2002.
Overført fra: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.2009 - Dokumentnr: 776558 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Larsen Gunnar Arnstein
Født: 16/09-1933
Bestemmelse om telefonledning/telesentral
Bestemmelse om radio-/TV-anlegg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.2009 - Dokumentnr: 884301 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:4
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.2010 - Dokumentnr: 56120 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Hvaler Kommune
Org.nr: 964 947 082
Bestemmelser om fiberoptiske kabler
Bestemmelse om overdragelse av kontrakt
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.2010 - Dokumentnr: 279658 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Vann- Og Avløpslaget Gravningen Sa
Org.nr: 991 231 390
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5 m.fl.
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.2010 - Dokumentnr: 306962 - Fredningsvedtak
Forskrift om verneplan for Oslofjorden ihht. Kongelig resolusjon 16. april 2010 for Åsebutjernet biotopvernområde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2013 - Dokumentnr: 328249 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:20
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2013 - Dokumentnr: 328249 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:81
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.2013 - Dokumentnr: 328249 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3110 Gnr:43 Bnr:137 Fnr:188
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.2014 - Dokumentnr: 506749 - Jordskifte
Grensegangsak 0100-2012-0042 Åsebutjernet
Overført fra: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.2018 - Dokumentnr: 377656 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5 Fnr:33
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.2018 - Dokumentnr: 377656 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5 Fnr:33
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.2019 - Dokumentnr: 989581 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om byggeforbud
Bestemmelse om hogst og ryddebelte

Overført fra: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.2019 - Dokumentnr: 1183689 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Norgesnett AS
Org.nr: 980 234 088
Bygging, drift, vedlikehold, fornyelse og ombygging
Transport og ferdsel
Byggeforbud
Bestemmelse om ryddebelte
Overført fra: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.2022 - Dokumentnr: 310649 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:133
Adkomstrett til fots
Overført fra: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.2023 - Dokumentnr: 58073 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5 Fnr:54
Overført fra: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.2023 - Dokumentnr: 980014 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Hvaler Kommune
Org.nr: 964 947 082
Bestemmelse om returpunkt/avfallscontainer
Overført fra: Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2026 - Dokumentnr: 300634 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

02.05.2025 - Dokumentnr: 482703 - Festenummer gitt bruksnummer
Utgått festenr:
Knr:3110 Gnr:39 Bnr:5 Fnr:50

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

avtaleinngåelse (budaksept).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg
AVVIK ILDSTED
Gjelder:Jøtul 4
1 Feil montering
Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6
Produktnavn: Øvre del av deres skorstein er det montert elementskorstein. Dette var en måte å utbedre teglskorsteiner på før i tiden.
Leca utarbeidet en monteringsanvisning som beskrev hvordan installasjonen skulle gjøres forskriftsmessig.
I anvisningen fra 1984 kommer det frem at overgangen fra tegl- til elementskorstein ikke skal ligge i etasjeskillere og at bæreplate i støpejern skal benyttes.
Kommentar: Overgangen fra tegl til element ser ut til å være bak brennbart materiale, og det mangler innspeksjonsluke under overgangen.

Avvik røykløp:
Gjelder: Teglskorstein/m lecatopp
1 Brennbart materiale for nær sotluke
Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6
Produktnavn: Sotluken/feieluken må ikke komme nærmere brennbart materiale enn 30cm.
Kommentar: Sotluken er for nært brennbart materiale.

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: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 61 600,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Fritid kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg boligstyling ca. kr. 6 250,-
Utlegg fotograf*** kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. *** kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 161 950,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 1. mai 2026

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

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

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

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

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

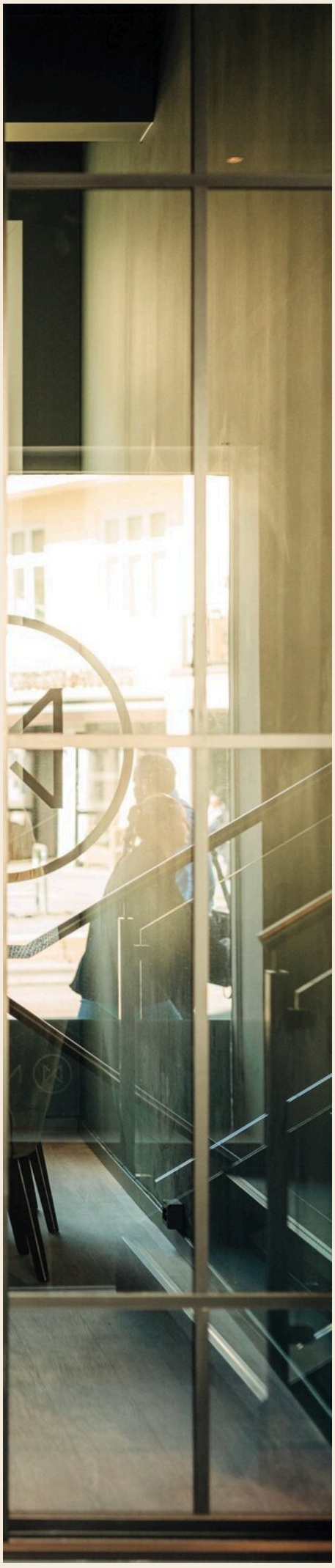
Velkommen til

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.

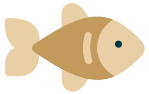
Storgata 22-24, 1607 FREDRIKSTAD
fredrikstad@nordvikbolig.no
69 37 69 00



Gravningen 126

Avstand til sjø

104 m



Avstand til byer

Fredrikstad	23 min
Oslo	1 t 33 min

Aktiviteter

Idrettspark Asmaløy - Kunstgressbane	21 min
Hvalerhallen - Flerbrukshall	21 min
Skipstad ballbinge	3 min
Listranda ballplass	3 min
Ødegårdsåsen balløkke	6 min
Sauvika balløkke	6 min
Aktivitetspark Floren	8 min
Storesand - Volleyballbane og klatrevegg	8 min

Sport

Idrettspark Asmaløy - Kunstgre...	21 min
Hvalerhallen - Flerbrukshall	21 min
SATS Fredrikstad	18 min
SKY Fitness Fredrikstad	21 min

Dagligvare

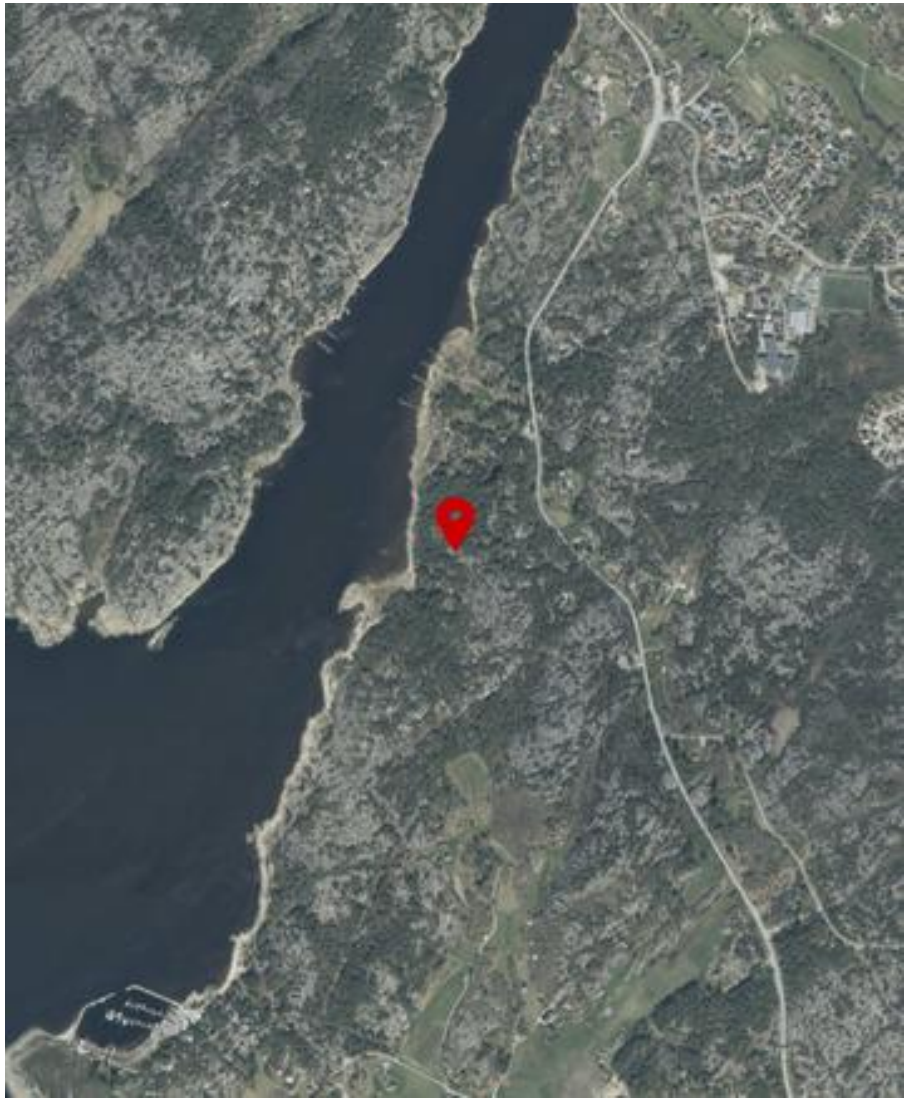
Bunnpris Hvaler	21 min
Rema 1000 Hvaler	5 min

Offentlig transport

Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	21 min 19.9 km
Åsebu Linje VY6, 171	6 min 0.4 km
Brente Linje VY6, 171	10 min 0.7 km

Varer/Tjenester

Værstetorvet	21 min
Torvbyen	22 min
Apotek 1 Hvaler	6 min
Hvaler Vinmonopol	9 min





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

Kart over parkeringsplass til hytta og selve eiendommen.



EIERSKIFTERAPPORT™

Fritidsbolig
Gravningen 126
1684 Vesterøy

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Joacim André Karlsen
Dato: 01/05/2026

Navestadveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
joacim@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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:39, Bnr: 138
Hjemmelshaver:	Aase Elisabeth Johansen & Sten Odvar Johansen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1901 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	PRIVAT
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Eiendommen er ikke regulert
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1962

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:		17.03.2026
Forutsetninger:		Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Hytta ble kontrollert i dagslys. Den var normalt møblert, og selgere var til stede under besiktelsen
Oppdragsgiver:		Aase Elisabeth Johansen & Sten Odvar Johansen
Tilstede under befaringen:		Aase Elisabeth Johansen & Sten Odvar Johansen
Fuktmåler benyttet:		Protimeter

OM TOMTEN:

Eiendommen ligger i skrånende og kupert fjellterreng med naturlig vegetasjon og nærhet til sjø

OM BYGGEMETODEN:

Hytta er oppført i 1962 (tillbygg oppført 1999) og fremstår hovedsakelig med tradisjonell trekonstruksjon etter byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet. Bygningen er fundamentert på fjell med punktfundamentering, og grunnmur består av naturstein og lecablokker med pussede flater. Etasjeskiller er i trekonstruksjon, og yttervegger er utført i bindingsverk med utvendig kledning av stående trepanel. Takkonstruksjonen er saltak utført med plassbygde sperrer og undertak av rupanel, tekket med takshingel. Konstruksjonen bærer preg av eldre byggemetoder med begrenset isolasjon, lufting og tetthet sammenlignet med dagens krav, noe som gir økt risiko for varmetap og fuktpåvirkning over tid.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Fritidsboligen fremstår som en typisk hytte fra byggeår med normal slitasje og flere bygningsdeler med behov for vedlikehold og oppgraderinger. Konstruksjonen er i hovedsak utført etter eldre byggemetoder, noe som gir økt risiko knyttet til fukt, ventilasjon og varmetap. Det er registrert flere forhold med tilstandsgrad TG2, blant annet knyttet til ytterkonstruksjon, tak, ventilasjon og terrengforhold, samt enkelte løsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav. Spesielt trekkes frem utfordringer med naturlig drenering på fjell, begrenset ventilasjon og bygningsmessige detaljer som kan gi økt fuktpåvirkning over tid. Samlet sett vurderes eiendommen å ha et forventet vedlikeholdsbehov hvor tiltak må påregnes for å opprettholde funksjon og teknisk standard

ANNET:

OPPVARMING:
-Elektrisk oppvarming med panelovner
-Vedovn stue

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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.

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

1.ETG
Vegger: Trepanel
Tak: Trepanel
Gulv: Tregulv, belegg på bad

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVVIK:
- Planavvik målt med laser på gulv i stue viser høydeforskjeller på inntil ca. 12 mm over strekninger under 2 meter, samt tilsvarende avvik over lengre målelinjer der dette var mulig å registrere.
- Målte avvik vurderes som moderate og innenfor hva som kan forventes ut fra byggets alder og konstruksjonstype.
- Det er registrert en lokal forhøyning på ca. 10 mm i stue i eldste del av hytta.

GULV:
- Innvendige gulvflater fremstår med normal alder- og bruksslitasje uten forhold som tilsier redusert funksjon.

VEGG/HIMLING:
- Innvendige overflater fremstår med normal slitasje som følge av alder og bruk.
- Slitasjen vurderes som forventet og har ikke vesentlig betydning for overflatenes funksjon eller levetid.
- Mindre merker, skjolder og hull etter tidligere innfestinger må påregnes ved eierskifte.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:
1999: Tilbygg på ca. 30 m² oppført etter tegninger fra arkitekt Per Bjar, utført av byggmester Tore Bøhaugen.
2007: Vann- og avløpsanlegg etablert (Gravingen BA).
2008: Kvernpumpe kjøpt hos Ahsell, montert 2021.
2009: Nytt kjøkken fra Biga montert.
2010: Varmtvannsbeholder kjøpt hos Ahsell, montert 2021.
2010 (høst): Oppgradering av elektrisk anlegg til 3-fas (Fredrikstad Energinett).
2010: Nytt sikringsskap og nye kurser. Arbeid utført av elektriker Lilholt.
2010–2021:
Bod: Innvendig oppgradert med ny isolasjon, ny kledning på vegger og tak, samt ny dør.
Spisestue: Innvendig oppgradert med ny isolasjon og delvis ny kledning på vegger.
2021:
Arbeider utført av Hvaler Rørleggerbedrift AS, herunder installasjon av kvernpumpe og varmtvannsbereder.
Nytt bad etablert.
Nye vann- og avløpsinstallasjoner til kjøkken.
Arbeider utført av Arbeider utført av Hvaler Rørleggerbedrift as.
Elektriske arbeider utført av AL Elektriske, med samsvarserklæring for anlegg.
2023:
Utvendig oppgradering av hele sørveggen med ny vindsperre, ny kledning, nye vinduer og musebånd.
2025:
Stue oppgradert med malte vegger og himling.
Befaring utført av feier (Brenner/feiertjeneste), med registrerte anmerkninger.

©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	61			30
SUM BYGNING	61			30
SUM BRA	61			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Utebod		2		
SUM BYGNING		2		
SUM BRA	2			

©mstr.no

BRA-i:

1.etasje:
-Gang, bad, stue/kjøkken, 2 soverom, bod

BRA-e:

1.etasje:
-Ingen

Annet:
-Utebod

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
- Takhøyde i 1. etasje med flat himling er målt til ca. 2,21 meter.
- Takhøyde i 1. etasje med skrå himling varierer fra ca. 1,73 til 3,26 meter.

MÅLING:
- Målinger er utført på stedet med lasermåler og kontrollert ved opptegning.

AREAL:
- Tomteareal er hentet fra PropCloud.no samt matrikkelopplysninger.

GARASJE / UTHUS:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

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

Ansvarlig for rapporten:

Joacim André Karlsen

Takstmann BMTF og teknisk fagskole

01/05/2026

Joacim André Karlsen

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er kjent.

Grunn bestående av fjell. Hytta står punktfundamentert på fjell med grunnmur av naturstein og leca som er pusset utvendig, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering bestående av naturlig drenering med fjell, takvann ledet mot tomtens terreng.

Merknader:

-Naturlig drenering med fjell rundt på tomten, ved besiktelse av kryprom registreres det saltutslag og vanninntrengning hvor det samler seg vann enkelte steder. Boligen er fundamentert direkte på fjell hvor bortledning av overvann/regnvann vil være utfordrende og kostbart å få til. Av naturlige årsaker vi regnvann/overvann følge fjellets form og ledes via boligen og bli liggende enkelte steder i fjellgroper, mindre tiltak for å få unna vannet anbefales for å unngå fuktpåkjenninger mot etasjeskille. Også vurdert i pkt 1.2

TG 1 1.2 Krypekjeller

Det er utført stikktaking i treverket.

Boligen har kryprom under hele bygningen, med tilkomst via luke på sørside.

Kryprommet består av yttervegger i naturstein, delvis åpne partier uten grunnmur, etasjeskille i trekonstruksjon og synlig fjell mot grunnen. Ventilering skjer naturlig gjennom åpninger der grunnmur ikke er etablert.

Kryprommet fremstod som tørt og med god luftgjennomstrømning på befaringsdagen.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Tomten ligger i skrånende og kupert fjellterreng, med naturlig vegetasjon og nærhet til hav.

Merknader:

-Ujevnt terreng rundt boligen med lokale forsenkninger som gir oppsamling av overflatevann inntil grunnmur. Forholdet gir økt fuktbelastning mot konstruksjonen og kan over tid bidra til fuktinnsig, redusert levetid på drenering og nedbrytning av materialer i kontakt med terreng. Tiltak anbefales i form av terrengjustering med etablering av tilfredsstillende fall fra grunnmur, samt tiltak for kontrollert bortledning av overflatevann (f.eks. grøfter, drenerende masser eller overflateavrenning bort fra bygget).

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

©mstr.no

Med bakgrunn i hyttas alder antas yttervegger å være oppført med tradisjonelt tungt bindingsverk av tre, mens nyere del er utført i bindingsverk. Utvendige fasader er kledd med beiset stående trepanel.

Isolasjonsmengde og tilstand på eventuell vindsperre lar seg ikke verifisere uten destruktive inngrep.

Det gjøres oppmerksom på at veggkonstruksjoner fra denne perioden normalt avviker fra dagens krav til isolasjonsnivå og lufttetthet, særlig rundt vinduer og dører. Dette kan medføre økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold. Forholdet anses som normalt ut fra alder og byggeskikk.

Merknader:

-Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det observeres at ytterkledning og utlekting ligger tett uten luftespalte flere steder. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut
-Omrammingen rundt vinduene er montert tett ned mot vannbrettet samt stedvis manglende opprett. Denne utførelsen kan medføre at fukt blir stående mot treverket og over tid kan gi økt risiko for fukt- og råteskader i omramming og tilstøtende konstruksjon. Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom omramming og vannbrett for å sikre bedre avrenning og uttørking
-Vinduer er montert i flukt med ytterkledningen som var vanlig ved eldre byggeskikk. Denne løsningen kan medføre økt risiko for varmetap og kuldebroer rundt vinduåpningene, noe som kan gi økt varmtetap og kondensdannelser på innsiden. Forholdet bør tas i betraktning ved fremtidig vedlikehold eller utskiftning av vinduer eller omkledning av yttervegger
-Det er utført stikktaking på fukt- og værutsatte områder, det påvises tørkesprekker og tegn til mindre fuktskader enkelte steder. Vedlikehold og utskiftninger må kunne forventes

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Vinduer med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra 1960 til 2022. Ytterdører med ukjent alder.

-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:

-Omrammingen rundt vinduene er montert tett ned mot vannbrettet. Denne utførelsen kan medføre at fukt blir stående mot treverket og over tid kan gi økt risiko for fukt- og råteskader i omramming og tilstøtende konstruksjon. Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom omramming og vannbrett for å sikre bedre avrenning og uttørking
-Det er påvist punktert glass i 2 vinduer mot vest. Dette medfører redusert isoleringsevne og dugg mellom glasslagene, samt behov for utskifting over tid
-Tørkesprekker/avflasset maling på innvendige trekarmer og vinduslister. Når det oppstår sprekkdannelser i malingen, skyldes det at fuktighet trekkes inn i treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid
-Ytterdør i stue subber i karm ved åpne-lukke funksjon. Det bør utføres justering og smøring for å sikre god funksjon og hindre slitasje eller skader på karm og dørblad
-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. Utskiftninger må kunne forventes

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

©mstr.no

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er påvist fuktskjolder.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon oppført med plassbygde sperrer i tre, utvendig tekket med takshingel.

Det er begrenset tilkomst til deler av konstruksjonen, da tilbygget har lukket oppbygning, mens eldre hyttedel har kaldtloft med lav høyde. Vurderingen er derfor basert på inspeksjon fra tilgjengelige områder via luke og synlige flater.

Forhold som ikke er direkte synlige, herunder konstruksjonsoppbygning, isolasjon og ventilering, lar seg ikke verifisere uten ytterligere inngrep.

Merknader:

-Tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen kan ikke konstateres. Konstruksjonen er fra oppføringsåret og utført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til dimensjonering, isolasjon, ventilering og lufttetthet. Dette medfører økt risiko for trekk, varmetap og fuktproblematikk, samt at konstruksjonen generelt er mer sårbar for slitasje og skader over tid.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Takets oppbygning består av undertak av rupanel, utvendig tekket med takshingel. Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål. Skorstein over tak er helbeslått.

-Deler av undertak er kontrollert fra loft samt utsiden fra tak.

Selger opplyser:
-Opprinnelig tak fra 1963, og nytt tak på hel hytta når tilbygget ble bygget. Det nye taket ble lagt over det gamle taket på den opprinnelige hytta.

Merknader:

-Taktekking (takpapp) fremstår med slitasje, hvor deler av belegget er nedbrutt. Det er samtidig påvist rustdannelse på beslag. Forholdene indikerer redusert gjenværende brukstid, og slitte overflater øker risikoen for mosevekst og fuktopptak.
-Undertak, taktekking og tilhørende bygningsdeler er fra ca. 1999. Over halvparten av forventet levetid er passert, og omlegging av taket bør påregnes innen overskuelig tid.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

©mstr.no

www.bmtf.no

Kaldtloft/kryploft med tilkomst via loftluke fra innside ved soveromsvegg. Loftet er ikke gangbart.

Tilkomst til deler av konstruksjonen er begrenset, da tilbygget har lukket oppbygning, mens eldre hyttedel har kaldtloft med lav høyde. Vurderingen er derfor basert på inspeksjon fra tilgjengelige områder via luke og synlige flater.

Merknader:

-Manglende ventilering av konstruksjonen, ved manglende ventilering vil det kunne oppstå kondens som videre kan gi fukt- og råteskader. Lufting bør etableres for å unngå ytterligere skader
-Konstruksjonen har eldre luke til loft, denne isolerer dårlig og det kan oppstå luftlekkasjer hvor varm luft møter kald luft på loft som videre kan gi kondensproblemer
-Det er tegn til muselort enkelte steder som indikerer at det har vært mus på loftet, for øvrig ingen tegn til mus på befaringsdagen
-Det er observert vepsebol på loftet, men ingen tegn til aktivitet på befaringsdagen. Tidligere eller ny aktivitet kan likevel oppstå, og dette kan medføre ulemper og risiko for stikk samt skade på bygningsmaterialer dersom bol blir etablert på nytt
-Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra oppvarmede rom under, som vil kunne gi kondensproblemer, varmetap og kreve mer energi ved oppvarming

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Boligen har terrasse mot vest, oppført i trekonstruksjon. Terrassen er oppført på søyler fundamentert mot fast grunn med tilfarere anlagt mot husvegg, terrassebord på overside med rekkverk i liggende format.

Selger opplyser at råteskade terrassebord blir skiftet før salg.

Merknader:

-Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men var i samsvar med forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Den lave høyden innebærer økt risiko for fallulykker
-Terrassebordene er lagt direkte inntil trekledningen uten anbefalt luftspalte. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader, da vann og snø kan bli liggende mot fasaden. For å sikre tilstrekkelig uttørking og redusere skadepotensialet anbefales en avstand på minimum 2–3 cm mellom terrassebord og yttervegg
-Terrassebord ligger tett, uten tilstrekkelig spalte mellom bord. Dette begrenser vannavrenning, redusere levetiden og kan gi fuktskader i gulv over tid
-Det er påvist fukt- og råteskader i konstruksjonen, det må påregnes tiltak ved utskiftninger og oppgraderinger

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er fra 2021

Trepanel på vegger og trepanel himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, gulvmontert toalett, dusjkabinett. naturlig avtrekk i yttervegg,

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

-Trepanel er ikke egnet materiale for bruk på våtrom. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskader
-Våtrom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

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

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Belegg på gulv med oppbrett mot vegger og ved dørterskel. Sluk er plassert under dusjkabinett.

Fallforhold er kontrollert med krysslaser på tilgjengelige flater. Gulvet fremstår som tilnærmet flatt, og fall mot sluk er ikke verifisert da dusjkabinett er plassert over sluket.

Høydeforskjell fra topp sluk til topp belegg ved dør er målt til ca. 35 mm, noe som vurderes som tilfredsstillende.

Merknader:

-Det måles tilnærmet flatt gulv. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende vil gi slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt av belegg på gulv, trepanel på vegger

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 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
-Plastsluk under kabinett, belegg påvist intakt og tilstrekkelig klemt i sluk

Merknader:

-Rommet anses ikke som et komplett våtrom da det er trepanel på vegger. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskader. Badet må påregnes oppgradert for å tåle dagens og videre fremtidig bruk. For et komplett våtrom skal det være vanntett sjikt på vegger og gulv
-TG3 er satt på bakgrunn av manglende vanntett sjikt (membran) på vegger. Dette er et vesentlig avvik fra krav til våtrom iht. NS 3600 og medfører høy risiko for fuktinntrengning og skader i konstruksjonen ved normal bruk. Oppgradering til forskriftsmessig våtrom med dokumentert tettesjikt på vegger må påregnes.

8. Kjøkken

©mstr.no

8.1 Kjøkken

TG 3 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2021

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2009 av type Biga kjøkken

Trepanel på vegger, trepanel i himling og tregulv. Kjøkkenet har over og underskap, benkeplate av bøk finer med nedfelt vask fra IKEA. Frittstående stekeovn.

-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

-Vanninstallasjoner på kjøkkenet er ikke funksjonstestet på befaringsdagen, da vannet var vinterstengt.
-Kjøkkenet har ingen ventilator og anses ikke som komplett. Ventilator må monteres for å sikre god luftutveksling, ved at fuktig luft og matos trekkes tilstrekkelig ut
-Det er ikke installert automatisk lekkasjesikring. Kjøkkenet er pusset opp i senere tid, og det er installert vann- og avløpsrør som utløser krav til automatisk lekkasjesikring
-TG3 er satt på bakgrunn av at kjøkkenet mangler ventilator og dermed ikke har tilfredsstillende ventilasjon. Dette er et vesentlig avvik som medfører økt risiko for opphopning av fukt og matos, med påfølgende belastning på innemiljø og omkringliggende konstruksjoner. Etablering av ventilator med avtrekk til det fri må påregnes for å oppnå tilfredsstillende funksjon.

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS-anlegg fra 2021, bestående av kobberrør. Avløpsrør og sluker er utført i plast. Kvernpumpe er plassert utenfor badet. 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 vanninstallasjon på badet (kjøkken er ikke kontrollert)
-Stoppekran med vannmåler plassert på badet
-Avløpslufting ført over tak, synlig takhatt på taket
-Selger har fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2010

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

120 liter varmtvannsbereder fra OSO, plassert på badet. Berederen er installert i 2021, tilkoblet strøm via sikkerhetsbryter 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:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer/vegger, naturlig oppdrift på våtrom.

Merknader:

-Boligen har ingen tilførsel med tilluft eller mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Manglende ventilering gir dårlig inneklima og kan være helseskadelig. For å oppnå et tilfredsstillende inneklima må det å etableres minimum én lufteventil per oppholdsrom, samt mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken

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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 22.10.2022

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

Sikringsskap med automatsikringer plassert på kjøkken. Anlegget er åpent og skjult, det er totalt 9 kurser inkludert hovedsikring.

Selger opplyser:
-Alle ledninger og stikkontakter er nye fra tilbygget ble bygget og ved endringer under.
Boligmappa:
-26 okt-21: AL Elektriske Periodisk kontroll NEK 405-2, Hytter NEK-EN 400
-26 okt-21:AL Elektriske , kursfortegnelse
2000 : Strøm i tilbygget
2010: Nytt sikringsskap, elektriker Lilholt
2010: Anleggsbedrag luftledning, 3 fas, Fredrikstad Energinett
2011: Teksal Øst as: byttet strømmåler til automatisk avlesning
2021: Godkjenning El anlegg, AL Elektriske as, i forbindelse med bad og kvernpumpe.
Samsvarserklæring 9/9 -21
Risikovurdering 9/9-21
El.kontroll 22/10-22

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:
-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført den 22.10.2022
-Det ble ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
- Det foreligger tegninger for hytta datert 19.04.1999. Fremlagte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk, se under:
- I tilbygget del er ett rom opprinnelig angitt som bod, men er i dag omgjort til bad med tilhørende mindre gang.
- Endringen innebærer bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og er søknadspliktig. Det anbefales å kontakte kommunen for eventuell godkjenning.
- I eksisterende hyttedel er det åpnet opp vegger slik at kjøkkenet er utvidet.
- Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men var i samsvar med forskriftene på oppføringstidspunktet. Redusert høyde medfører økt risiko for fallulykker.
- Rekkverket er ikke utformet i henhold til dagens krav. Det skal være utformet slik at barn ikke kan sette seg fast, klatre eller falle gjennom. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og eventuelle horisontale åpninger skal være maksimalt 2 cm.

FERDIGATTEST:
- Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.
- For tiltak omsøkt før 01.01.1998 utstedes det normalt ikke ferdigattest, og sakene anses som avsluttet hos bygningsmyndighetene.

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

PIPE/ILDSTEDER:
- Siste registrerte tiltak på bruksenhet er datert 18.06.2025.
- Siste registrerte tiltak på røykløp er datert 18.06.2025.
- Det er registrert avvik/anmerkninger, se under:

Feil montering:
- Øvre del av skorstein er utført med elementskorstein montert på eksisterende teglskorstein. Dette var tidligere en vanlig utbedringsmetode.
- Monteringsanvisning fra 1984 angir at overgangen mellom tegl og elementskorstein ikke skal ligge i etasjeskiller, og at det skal benyttes bæreplate i støpejern.
- Overgangen fremstår å være plassert bak brennbart materiale, og det mangler inspeksjonsluke under overgangen.
- Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6.

Avvik røykløp:
- Gjelder teglskorstein med lecatopp.
- Sotluke/feieluke er plassert for nært brennbart materiale (krav minimum 30 cm).
- Forholdet utgjør et avvik og bør utbedres.

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
	-Naturlig drenering med fjell rundt på tomten, ved besiktelse av kryprom registreres det saltutslag og vanninntrengning hvor det samler seg vann enkelte steder. Boligen er fundamentert direkte på fjell hvor bortledning av overvann/regnvann vil være utfordrende og kostbart å få til. Av naturlige årsaker vi regnvann/overvann følge fjellets form og ledes via boligen og bli liggende enkelte steder i fjellgroper, mindre tiltak for å få unna vannet anbefales for å unngå fuktpåkjenninger mot etasjeskille. Også vurdert i pkt 1.2
1.3	Terrengforhold
	-Ujevnt terreng rundt boligen med lokale forsenkninger som gir oppsamling av overflatevann inntil grunnmur. Forholdet gir økt fuktbelastning mot konstruksjonen og kan over tid bidra til fuktinnsig, redusert levetid på drenering og nedbrytning av materialer i kontakt med terreng. Tiltak anbefales i form av terrengjustering med etablering av tilfredsstillende fall fra grunnmur, samt tiltak for kontrollert bortledning av overflatevann (f.eks. grøfter, drenerende masser eller overflateavrenning bort fra bygget).
2.1	Yttervegger
	-Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det observeres at ytterkledning og utlekting ligger tett uten luftespalte flere steder. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut -Omrammingen rundt vinduene er montert tett ned mot vannbrettet samt stedvis manglende opprett. Denne utførelsen kan medføre at fukt blir stående mot treverket og over tid kan gi økt risiko for fukt- og råteskader i omramming og tilstøtende konstruksjon. Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom omramming og vannbrett for å sikre bedre avrenning og uttørking -Vinduer er montert i flukt med ytterkledningen som var vanlig ved eldre byggeskikk. Denne løsningen kan medføre økt risiko for varmetap og kuldebroer rundt vindusåpningene, noe som kan gi økt varmtetap og kondensdannelser på innsiden. Forholdet bør tas i betraktning ved fremtidig vedlikehold eller utskiftning av vinduer eller omkledning av yttervegger -Det er utført stikktaking på fukt- og værutsatte områder, det påvises tørkesprekker og tegn til mindre fuktskader enkelte steder. Vedlikehold og utskiftninger må kunne forventes
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Omrammingen rundt vinduene er montert tett ned mot vannbrettet. Denne utførelsen kan medføre at fukt blir stående mot treverket og over tid kan gi økt risiko for fukt- og råteskader i omramming og tilstøtende konstruksjon. Det anbefales å etablere tilstrekkelig avstand mellom omramming og vannbrett for å sikre bedre avrenning og uttørking -Det er påvist punktert glass i 2 vinduer mot vest. Dette medfører redusert isoleringsevne og dugg mellom glasslagene, samt behov for utskifting over tid -Tørkesprekker/avflasset maling på innvendige trekarmer og vinduslister. Når det oppstår sprekkdannelser i malingen, skyldes det at fuktighet trekkes inn i treverket slik at det utvider seg og sprekker opp over tid -Ytterdør i stue subber i karm ved åpne-lukke funksjon. Det bør utføres justering og smøring for å sikre god funksjon og hindre slitasje eller skader på karm og dørblad -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. Utskiftninger må kunne forventes
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen kan ikke konstateres. Konstruksjonen er fra oppføringsåret og utført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til dimensjonering, isolasjon, ventilering og lufttetthet. Dette medfører økt risiko for trekk, varmetap og fuktproblematikk, samt at konstruksjonen generelt er mer sårbar for slitasje og skader over tid.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Taktekking (takpapp) fremstår med slitasje, hvor deler av belegget er nedbrutt. Det er samtidig påvist rustdannelse på beslag. Forholdene indikerer redusert gjenværende brukstid, og slitte overflater øker risikoen for mosevekst og fuktopptak. -Undertak, taktekking og tilhørende bygningsdeler er fra ca. 1999. Over halvparten av forventet levetid er passert, og omlegging av taket bør påregnes innen overskuelig tid.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Manglende ventilering av konstruksjonen, ved manglende ventilering vil det kunne oppstå kondens som videre kan gi fukt- og råteskader. Lufting bør etableres for å unngå ytterligere skader -Konstruksjonen har eldre luke til loft, denne isolerer dårlig og det kan oppstå luftlekkasjer hvor varm luft møter kald luft på loft som videre kan gi kondensproblemer -Det er tegn til muselort enkelte steder som indikerer at det har vært mus på loftet, for øvrig ingen tegn til mus på befaringsdagen -Det er observert vepsebol på loftet, men ingen tegn til aktivitet på befaringsdagen. Tidligere eller ny aktivitet kan likevel oppstå, og dette kan medføre ulemper og risiko for stikk samt skade på bygningsmaterialer dersom bol blir etablert på nytt -Konstruksjonen er oppført etter eldre byggemåte, som avviker fra dagens krav til isolasjon og tetthet. Det kan oppstå luftlekkasjer mot loft fra oppvarmede rom under, som vil kunne gi kondensproblemer, varmetap og kreve mer energi ved oppvarming
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Terrassebordene er lagt direkte inntil trekledningen uten anbefalt luftspalte. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader, da vann og snø kan bli liggende mot fasaden. For å sikre tilstrekkelig uttørking og redusere skadepotensialet anbefales en avstand på minimum 2–3 cm mellom terrassebord og yttervegg -Terrassebord ligger tett, uten tilstrekkelig spalte mellom bord. Dette begrenser vannavrenning, redusere levetiden og kan gi fuktskader i gulv over tid -Det er påvist fukt- og råteskader i konstruksjonen, det må påregnes tiltak ved utskiftninger og oppgraderinger
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	-Trepanel er ikke egnet materiale for bruk på våtrom. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskader -Våtrom har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklima
10.5	Ventilasjon
	-Boligen har ingen tilførsel med tilluft eller mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Manglende ventilering gir dårlig inneklima og kan være helseskadelig. For å oppnå et tilfredsstillende inneklima må det å etableres minimum én lufteventil per oppholdsrom, samt mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	-Rommet anses ikke som et komplett våtrom da det er trepanel på vegger. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskader. Badet må påregnes oppgradert for å tåle dagens og videre fremtidig bruk. For et komplett våtrom skal det være vanntett sjikt på vegger og gulv -TG3 er satt på bakgrunn av manglende vanntett sjikt (membran) på vegger. Dette er et vesentlig avvik fra krav til våtrom iht. NS 3600 og medfører høy risiko for fuktinntrengning og skader i konstruksjonen ved normal bruk. Oppgradering til forskriftsmessig våtrom med dokumentert tettesjikt på vegger må påregnes.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Vanninstallasjoner på kjøkkenet er ikke funksjonstestet på befaringsdagen, da vannet var vinterstengt. -Kjøkkenet har ingen ventilator og anses ikke som komplett. Ventilator må monteres for å sikre god luftutveksling, ved at fuktig luft og matos trekkes tilstrekkelig ut -Det er ikke installert automatisk lekkasjesikring. Kjøkkenet er pusset opp i senere tid, og det er installert vann- og avløpsrør som utløser krav til automatisk lekkasjesikring -TG3 er satt på bakgrunn av at kjøkkenet mangler ventilator og dermed ikke har tilfredsstillende ventilasjon. Dette er et vesentlig avvik som medfører økt risiko for opphopning av fukt og matos, med påfølgende belastning på innemiljø og omkringliggende konstruksjoner. Etablering av ventilator med avtrekk til det fri må påregnes for å oppnå tilfredsstillende funksjon.-Vanninstallasjoner på kjøkkenet er ikke funksjonstestet på befaringsdagen, da vannet var vinterstengt. -Kjøkkenet har ingen ventilator og anses ikke som komplett. Ventilator må monteres for å sikre god luftutveksling, ved at fuktig luft og matos trekkes tilstrekkelig ut -Det er ikke installert automatisk lekkasjesikring. Kjøkkenet er pusset opp i senere tid, og det er installert vann- og avløpsrør som utløser krav til automatisk lekkasjesikring -TG3 er satt på bakgrunn av at kjøkkenet mangler ventilator og dermed ikke har tilfredsstillende ventilasjon. Dette er et vesentlig avvik som medfører økt risiko for opphopning av fukt og matos, med påfølgende belastning på innemiljø og omkringliggende konstruksjoner. Etablering av ventilator med avtrekk til det fri må påregnes for å oppnå tilfredsstillende funksjon.
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Aase Johansen	9578-5998-4-848816	2026-04-30 11:56:53
Sten Odvar Johansen	9578-5998-4-932075	2026-04-30 11:54:17

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
30. apr. 2026

Oppdragsnummer
30-0029/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gravningen 126, 1684 VESTERØY

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Sten Odvar Johansen, Aase Elisabeth Johansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. august 1996

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: 7192433
Forsikret i: Tryg Forsikring

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: Hvaler Rørleggerbedrift as: Alt rørleggerarbeid, 2021 AL Elektriske as: Alt elektrisk, 2021 Namco Prosjekt as: Montering våtromsbelegg, 2021 Hvaler Rørleggerbedrift as: Hentet inn "Godkjenning av ferdigmelding" fra Hvaler Kommune ang. tilknytning til avløp, datert 6/9-21.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke vann inn/bad før 2021

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

Nei

Eventuell kommentar: Har fakturaer fra alle faglærte

---

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Bøhaugen& Sønn as: ansvar for hele tilbygget, ca 30m2, i 1999-2000 . Bøhaugen la samtidig nytt yttertak over hele hytta , ca 60m2, over det gamle taket på eksisterende hytte. Egeninnsats utvendig: La vindsperre, ny ytterkledning og nye vinduer på hele sørveggen i 2023.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke relevant

---

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: AL Elektriske as: elektrisk arbeid bad/kjøkken, 2021: Samsvarserklæring 9/9-2021 Risikovurdering 9/9-2021 Elkontrollen 22/10-2022 Fredrikstad Energinett: oppgradering luftledning, 2010.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? AL Elektriske as: Elkontrollen/ periodisk kontroll NEK 405-2, 22/10-2022.

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

Nei

---

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: Vann og Avløpslaget Gravningen BA , stiftet 2007, la vann/avløp til hus/hytter i vårt område. Ble lagt vann/avløps-kabler inn på vår tomt, oppdraget ble utført av Hvaler Rørleggerbedrift. Hvaler Rørleggerbedrift: Vann/avløp inn vår hytte 2021.

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Tore Bøhaugen & Sønn : Tilbygg ca 30m2, 1999/2000. Byggetillatelse fra Hvaler kommune 16/4-99 ang. Tilbygg til hytte , vedtak BY-094/99

---

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

Ja

Beskriv: Offentlig vann og avløp. Etablert av Vann og avløpslaget Gravningen BA i 2007. Trykksystem m/ kvernpumpe.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke relevant

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke relevant. Åpent under hytte.

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Jøtul peisovn brukes vår og høst. Anmerkning, men ikke fyringsforbud jfr. Tilsynsrapport Fredrikstad Brannvesen 18/6-2025.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke relevant. Er ikke kjeller eller krypkjeller. Åpent under hytte.

---

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

Ja

Beskriv: 2 stk stuevinduer mot vest er punktert.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Gulv i gammel hytte har en liten forhøyning midt i hytta. Ca 1 cm

---

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: Ikke skadedyr, men sukkermaur kan komme inn i hytta på våren fra tuer i terrenget. Har vært mus på loftet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke relevant

---

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

Ja

Beskriv: Lys i stekovnen virker ikke.

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 utarbeidet 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? Tilbygget ble tegnet av Arkitekt Per Bjar i 1999. Målsatte tegninger til byggesøknaden.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Se pkt. 6 om Byggetillatelse Tilbygg

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Vann fra bad til kjøkken i kobberør under hytta med uttapping. Varmekabel/isolasjon er ikke lagt på av nåværende eier. Ytterdører trenger vedlikehold. Merker etter vann/kondens innvendig i noen gamle vinduer. Innvendig arbeid: Bod v/ kjøkken har ny isolasjon, ny panel. Ny isolasjon i spisestue, sør- og vestvegg. Platting foran hytta er ikke byggesøkt. Vi bruker hytta som sommerhytte. I vinterhalvåret er vannet stengt med stoppekran på tomta, vann i hytta tappes ned, frostvæske i kvernpumpa, vannlåser, sluk osv. Pipehatten kan lage lyd når den beveger seg i vind, p.g.a elde/slitasje.

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: 30-0029/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Sten Odvar Johansen	**2026-04-30**	**Aase Johansen**	**2026-04-30**

Identifikasjon

Sten Odvar Johansen

Identifikasjon

Aase Johansen

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

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3110-39/138/0

Bruksnavn		Beregnet areal	1 901.2
Etablert dato	22.04.2025	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3110	Kommunenavn	HVALER

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
AASE ELISABETH JOHANSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
STEN ODVAR JOHANSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
OP - Oppmålingsforretning	30.04.2025	30.04.2025	25/262	
OP - Oppmålingsforretning	22.04.2025	22.04.2025	2025/262	

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	1 901.2	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
146773028	0	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	TB - Tatt i bruk

Bygning 146773028: 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	61.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	61.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006
EB - Endre bygningsdata	18.11.2020	18.11.2020

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
F - Fritidsbolig	H0101	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	61.0	61.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
146773028-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	04.02.2026

Arealendringer

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

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	16.04.1999	23.04.1999
IG - Igangsettingstillatelse	30.04.1999	23.04.1999
TB - Tatt i bruk	01.07.1999	23.04.1999
EB - Endre bygningsdata	04.02.2026	04.02.2026

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Gravningen	126		1684 VESTERØY

WI30110100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 39	**Bnr:** 138	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Gravningen 126		
Areal:	1901.2 m² *		
Antall boenheter:	0		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan 2019-2031 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Formål/Hensynssone:** 550 - Hensyn landskap, H550 5200 - LNFR - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse	**Godkjent/vedtatt:** juni 20, 2019
Kommunedelplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Reguleringsbestemmelser:		

*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 12.03.2026

Kommuneplan

Hvaler kommune

Adresse: Gravningen 126, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 39/138/0/0

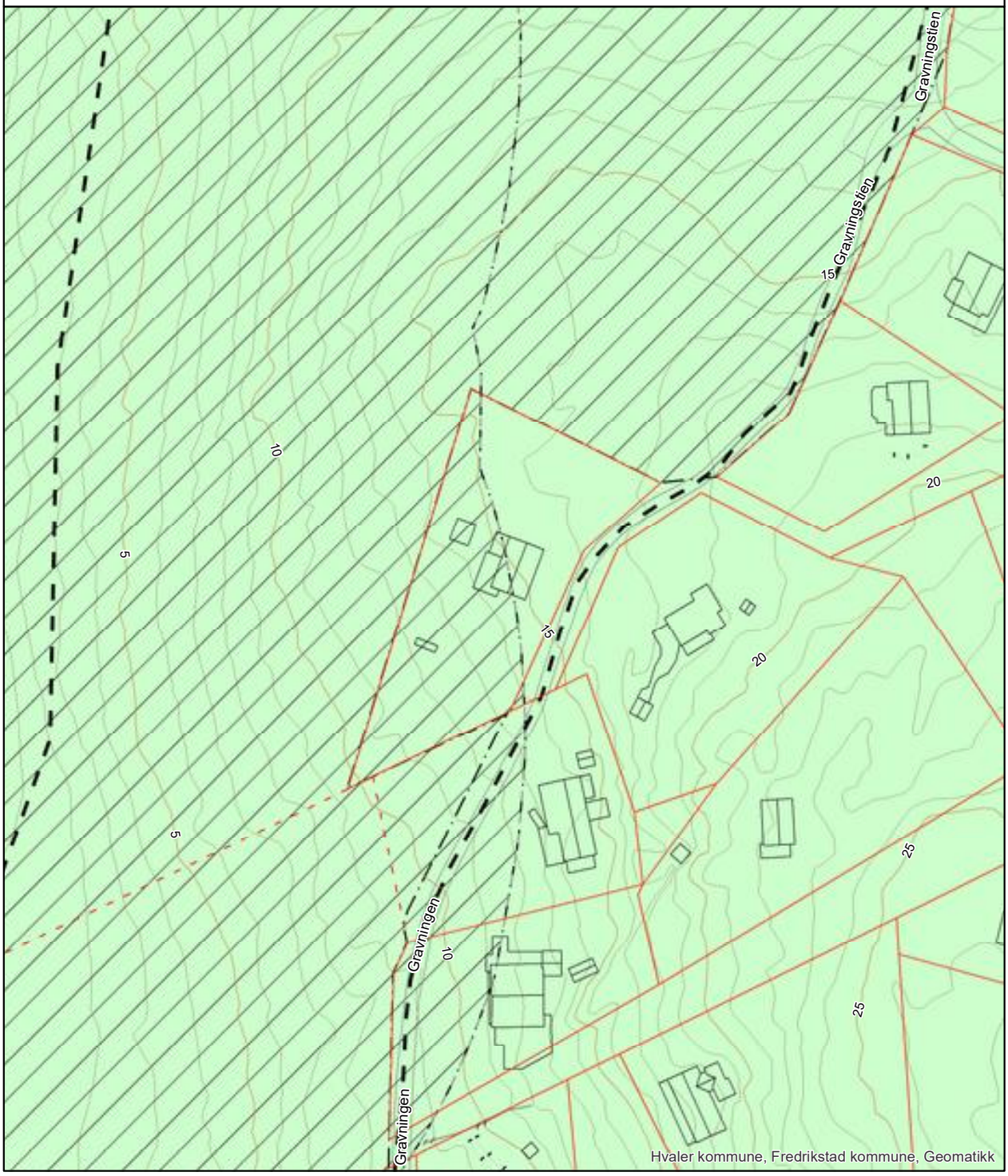
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-12

N

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

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

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



Reguleringsplan

Hvaler kommune

Adresse: Gravningen 126, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 39/138/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-12

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen

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



Grunnkart

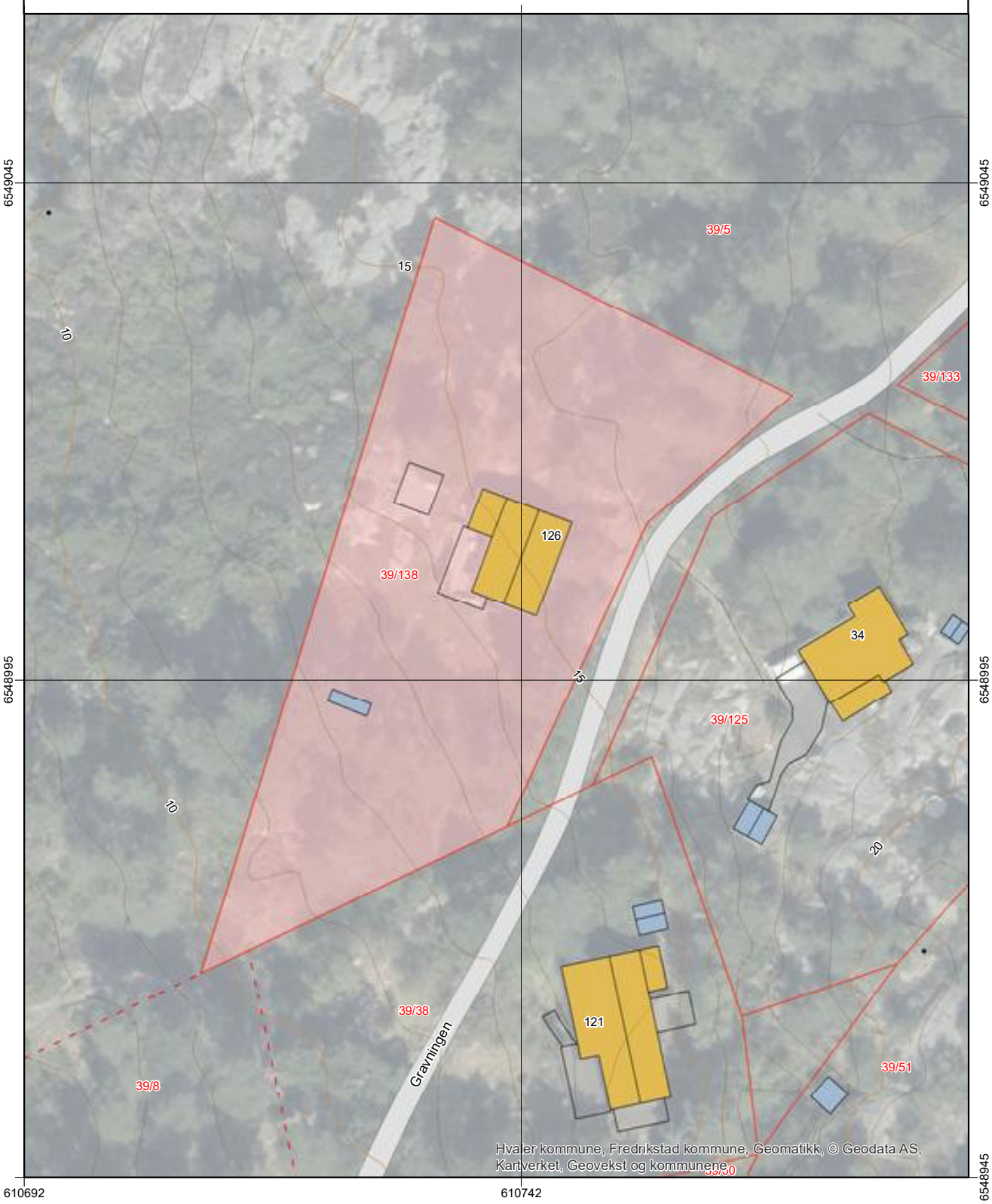
Adresse: Gravningen 126, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 39/138/0/0

Hvaler kommune

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-03-12

N

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



Oversiktskart

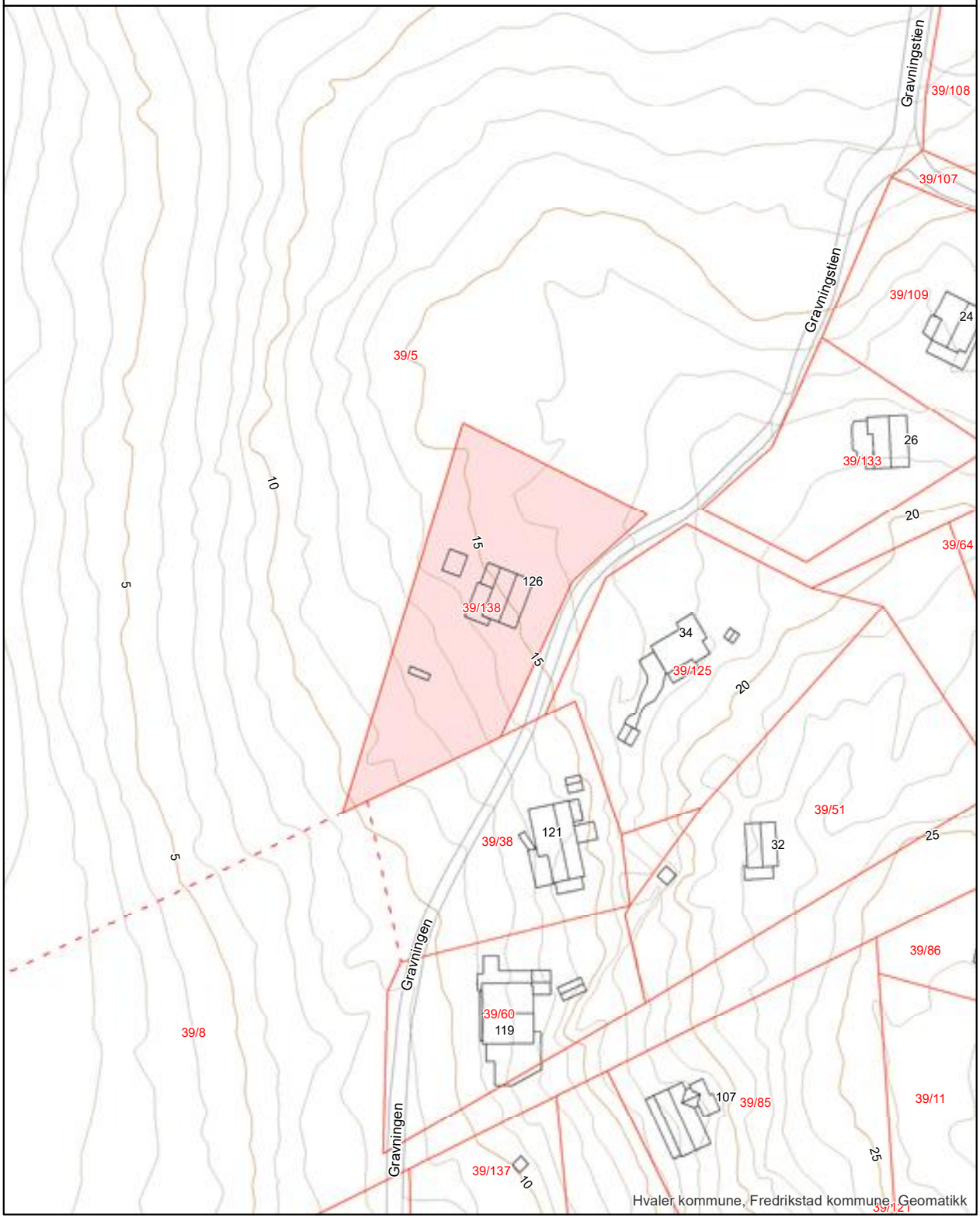
Adresse: Gravningen 126, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 39/138/0/0

Hvaler kommune

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-12

N

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



Matrikkelkart

Adresse: Gravningen 126, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 39/138/0/0

Hvaler kommune

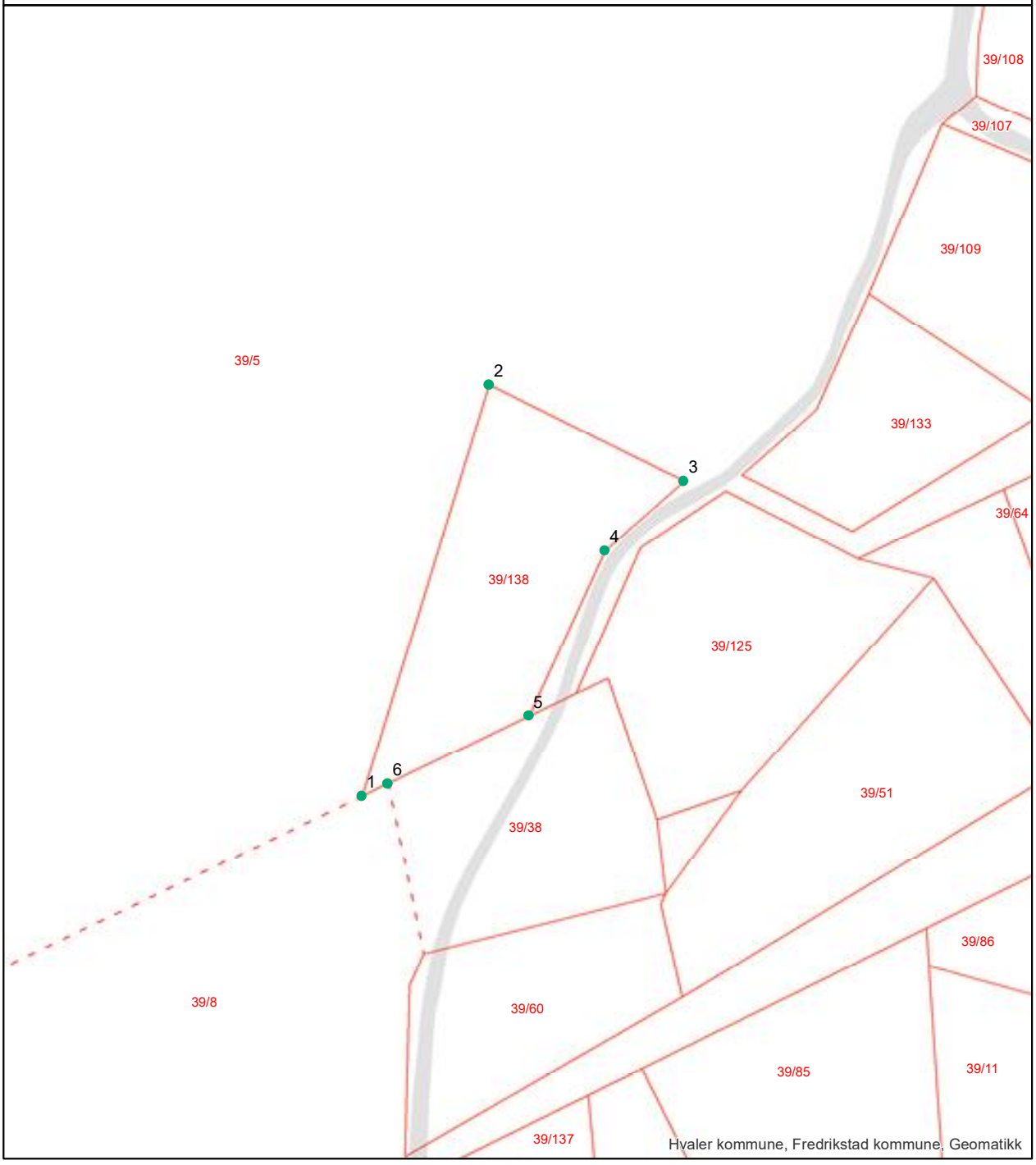
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-12

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 : 12.3.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1901.2		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6548965.28376	610710.056163	Ikke spesifisert	79.56	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
2	6549041.24302	610733.579331	Ikke spesifisert	40.18	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
3	6549023.43114	610769.565153	Ikke spesifisert	19.49	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
4	6549010.52648	610754.982404	Ikke spesifisert	33.58	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
5	6548980.07289	610740.876876	Ikke spesifisert	28.9	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
6	6548967.57109	610714.837636	Ikke spesifisert	5.3	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0

Hvaler Kommune

Megleropplysninger

Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
23. mars 2026

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**39**	Bnr.:	**138**	Fnr.:	**0**	Snr.:	**0**
Adresse:		**Gravningen 126**					

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: 18.06.2025	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	***X***	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist feiing/ sjekk, dato: 18.06.2025	

Med vennlig hilsen

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

Hvaler kommune
Meglerinformasjon

Johansen Aase Elisabeth

Østheimveien 22

1630 Gamle Fredrikstad

Adresse:	Gravningen 126 (H - 1 - 1)	**Dato:**	23.03.2026
Bygningsnr:	146773028	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	39 / 138 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Tor Magnus Bonde Davisen
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	75260
Tilsyn:	Utført 18.06.2025		
Hyppighet:	Hvert 6. år		

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

Avvik ildsted:

Gjelder: Jøtul 4 **Plassering:** **Produktnavn**

1 Feil montering

Øvre del av deres skorstein er det montert elementskorstein.

Dette var en måte å utbedre teglskorsteiner på før i tiden.

Leca utarbeidet en monteringsanvisning som beskrev hvordan installasjonen skulle gjøres forskriftsmessig.

I anvisningen fra 1984 kommer det frem at overgangen fra tegl- til elementskorstein ikke skal ligge i etasjeskillere og at bæreplate i støpejern skal benyttes.

Kommentar: Overgangen fra tegl til element ser ut til å være bak brennbart materiale, og det mangler innspeksjonsluke under overgangen.

Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6*

Avvik røykløp:

Gjelder: Teglskorstein/m lecatopp **Plassering:**

1 Brennbart materiale for nær sotluke

Sotluken/feieluken må ikke komme nærmere brennbart materiale enn 30cm.

Kommentar: Sotluken er for nært brennbart materiale.

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.

Hvaler kommune

1680 Skjærhallen
Sentralbord: 69375000
Telefaks: 69375101

Dato, 16.04.99

Aase Johansen
Undelstadlia 8a

1387 ASKER

kopi:

Vår ref: *99/00610 - 4 /Teknisk/OMD/39/51 L42*

Tidl. ref:			
	1	*29.03.99*	*Aase Johansen*
	2	*15.04.99*	*Aase Johansen*
	3	*16.04.99*	*Aase Johansen*
	4	*16.04.99*	*Aase Johansen*

9900610 - 2 / TEK / OMD /
9900610 - 3 / TEK / OMD /
9900610 - 4 / TEK / OMD /

Byggetillatelse

Vedtak BY-094/99

Eiendom: 39 - bygningsnr: 51 -festenr: 50

Arbeidets art: Tilbygg
Byggets art : Hytte
Bruksareal BRA: 60,8 m²
Tidligere BRA: 33 m²

Antall piper:
tidl. piper:)

Saksbeskrivelse
Vi har mottatt din melding om byggearbeider på ovennevnte eiendom. Varslede naboer har ikke merknader til tiltaket.

Vedlagt oversendes gebyrregning.

Hjemmelsgrunnlag:
Tiltaket er i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 86a og tilhørende forskrifter.

Innkomne merknader:
Ingen

Miljømessig vurdering:
Hytten er lokalisert på Åsebu, Asmaløy, i område som etter kommuneplanens arealdel er avsatt til eksisterende hytteområde. Hytten er befart og ligger i strandsonen, på en fjellrabbe med fallende terreng ned mot sjøen.

Utvidelsen skjer delvis på nord -og vestsiden hvor vegetasjon i form av einer og furu reduserer den visuelle eksponeringen. Landskapsbildet vil ikke bli endret ved omsøkte tiltak og almennhetens muligheter til ferdsel og friluftsliv blir ikke berørt.

Det omsøkte tiltak vil ikke medføre at hytten kan karakteriseres som stor etter dagens målestokk selv om utvidelsen som sådan er vesentlig i forhold til eksisterende hytte.

Vegetasjonen rundt hytten må bevares i størst mulig grad. Tilbygget må beises mørkebrun som resten av hytten.

Vedtak: Søknaden godkjennes under forutsetning av at det ikke fjernes mer vegetasjon enn det som er nødvendig for oppføring av tilbygget. Videre forutsettes det at tilbygget beises mørkebrun som resten av hytten. Innlegging av vann er ikke tillatt, jfr forurensningsloven, med mindre eiendommen knyttes til offentlig vann og avløpsanlegg. Det må innstalleres biologisk toalett, jfr forurensningsloven.

Se også orienteringen nederst.

Med hilsen

Bernt Erik Larsen (e.f.)
avdelingssjef

Ole M Dahle
saksbehandler

Vedtaket sendes også følgende parter: Siv.Ark. Per Bjør, Bjølstad Brygge - 1670 KRÅKERØY

Det er særlige regler om avstander til kraftledning, kabler, vann- og avløpsledninger. Kommer tiltaket for nær disse, så kan det føre til krav om omlegging, flytting eller riving; ta kontakt med dem som eier ledningen for nærmere opplysninger.

Saken faller bort hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år etter at registreringa er gjort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr plan- og bygningsloven § 86a annet ledd jfr § 96.
Tiltakshaveren og ansvarlig utførende har ansvar for at arbeidet utføres etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven og tilhørende bestemmelser, jfr plan- og bygningsloven § 86a 1. ledd bokstav c..
Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk før nødvendig brannvarslings- og brannslokningsutstyr er montert.
Vi gjør oppmerksom på at det er ulovlig å kople seg til offentlig vannledning eller kloakkledning uten at tilkoplingsavgift er betalt.
Søknad om tilkopling sendes til teknisk avdeling.

Kontaktperson: saksbehandler Ole M Dahle, innvalg 6937 5100 .

Tone Nordhagen
Liløkkeveien 25
1684 Vesterøy
tonenordhagen46@hotmail.com
tlf 97679876

Aase og Sten Johansen
Østheimveien 22
1630 Gml Fredrikstad

Dato 03.04.2026

PARKERINGSAVTALE – Gjelder fra og med 2026

Aase og Sten Johansen har tillatelse til å ha to bil er parkert etter grunneiers anvisning på Tone Nordhagens eiendom Gnr 39 Bnr 11 i Gjetevika, Asmaløy.

Parkeringsavgiften er satt til kr 5000,- pr år for 2 biler.

Parkeringsavgiften for 5 år betales forskuddsvis til konto 1224.29.37080.

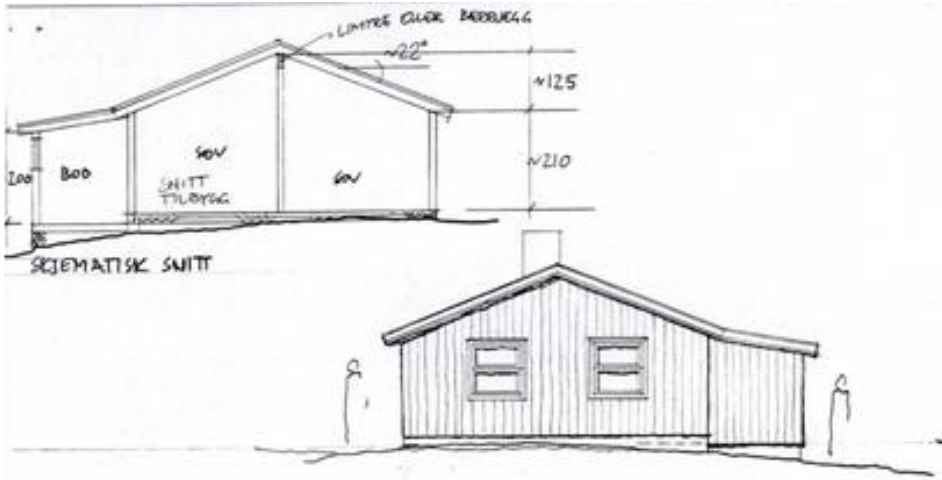
Avtalen gjelder for 5 år med mulighet til fornyelse.

Ved mislighold av denne avtalen, ved at det står flere biler parkert over lenger tidsrom, at leietager ikke følger grunneiers anvisning/pålegg eller at leien ikke blir betalt til tiden er denne avtalen å ansees som brutt og opphører med øyeblikkelig virkning.

Vedlikehold av adkomstvei er leietakers ansvar i samråd med andre leietakere som benytter denne.

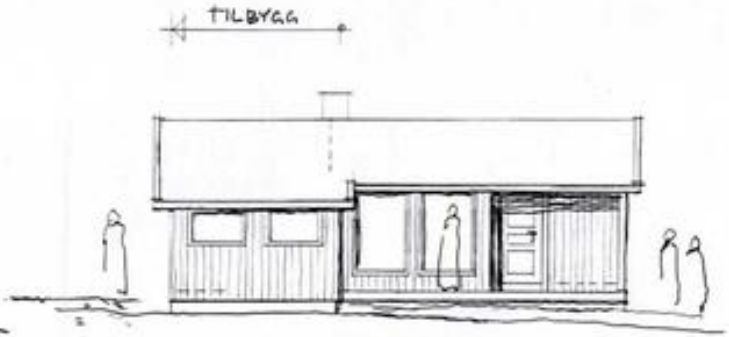
Tone Nordhagen
Grunneier

Aase og Sten Johansen
Leietakere

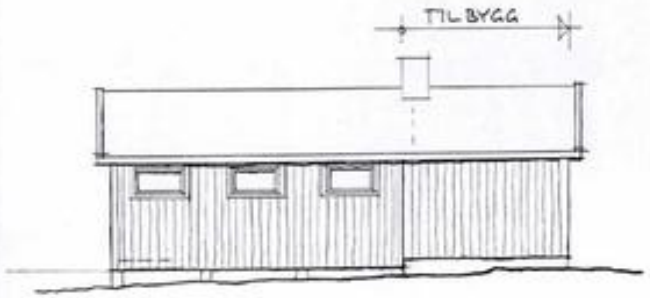


SKJEMATISK SNITT

FASADE NORD



FASADE VEST



FASADE ØST



FASADE SØR



VEDLEGG: T 1

SNITT SOM FORLENGELSE AV EKSIST. HYTTE

23.03.99

PLAN
SNITT
FASADER

MÅLESTOKK 1:100

TILBYGG TIL HYTTE PÅ AAGEBU
GNR. 3A BNR. 51
AASE JOHANSEN
UUDELSTADLIA 8A
1387 ASKER

PROSJEKT NR.	TEGN NR.
759	01

SIV. ARK. PER BJAR
BJØLSTAD BRYGGE
1671 KRÅKERØY
TLF: 69 393460/61

Hvaler kommune
Adresse Storveien 32, 1680
Telefon

Utskriftsdato: 12.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3110 **Gårdsnr.:** 39 **Bruksnr.:** 138
Adresse: Gravningen 126, 1684 VESTERØY
Referanse: 30-0029/26

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.

Hvaler kommune

Eiendomsopplysninger	Knr-Gnr/bnr/fnr/snr	19. mars 2026
	3110-39/138/0/0	

Kommunale pålegg

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

Hvaler kommune

Rådhuset
Storveien 32
1680 Skjærhalden

Tel: +47 69 37 50 00
www.hvaler.kommune.no

Org.nr: 964 947 082

HVALER RØRLEGGERBEDRIFT AS
Att: Karlsen Anne Mette
Fastlandsveien 16
1684 VESTERØY

Refnr.	*Arkivkode*	*Saksnr.*	*Saksbehandler*	*Dato*
KFGY5361	GID 39/5/50	20212067	Herman Rummelhoff	SKJÆRHALDEN, 06.09.21

Godkjenning av ferdigmelding

Ferdigmelding for søknad om vann- og avløpsarbeid på eiendom 39/5/50 - Gravningen 126 er godkjent.

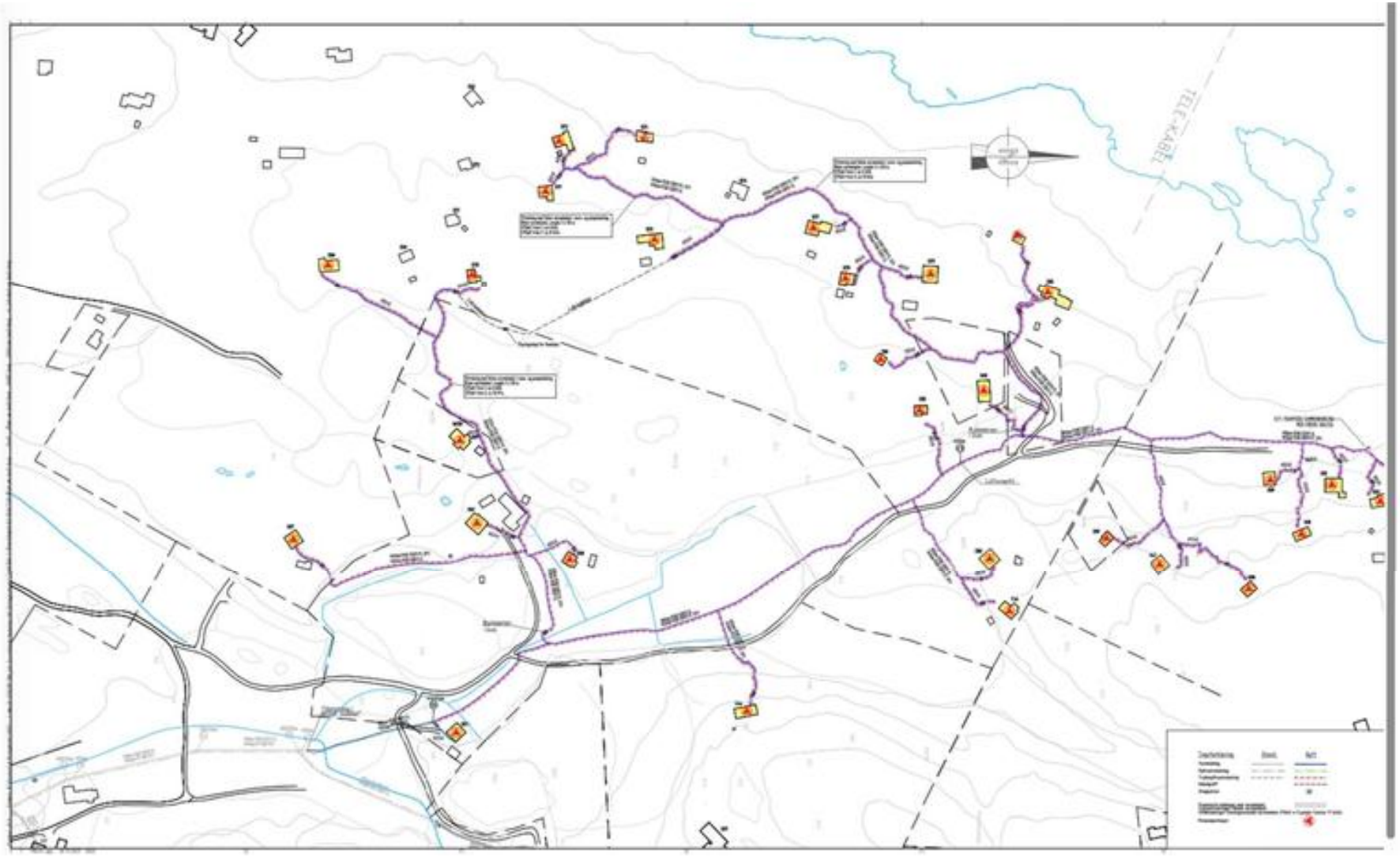
Gjelder tilknytning av avløp.

Med hilsen

Herman Rummelhoff
Saksbehandler

Kopi til:

Johansen Aase Elisabeth	Østheimveien 22	1630	Gamle Fredrikstad



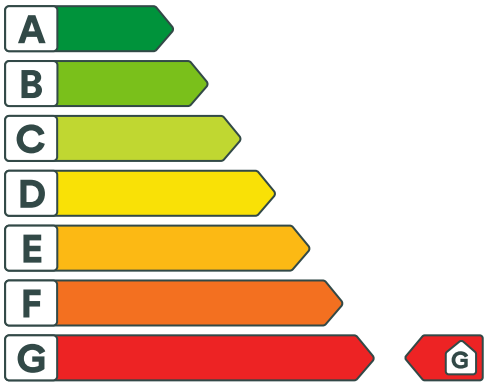
Trase for vann- og avløpsledninger

enova

Energiattest



Adresse **Gravningen 126, 1684 VESTERØY**	
Dato for energimerking **24.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-274064**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **146773028**
Gårdsnummer **39**	Bruksnummer **138**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **60,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **60,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **472,42 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **435,11 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **26 106 kWh**



Gravningen 126, 1684 VESTERØY

Detaljering

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

Gravningen 126, 1684 VESTERØY

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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.

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3110 Hvaler - 39/138/0/0

Eierrepresentant: Johansen Aase Elisabeth

Regningsmottaker: Johansen Aase Elisabeth



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3110 Hvaler	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	39	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	138	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1901,2 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Gravningen 126	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Asmaløy	Valgkrets	Vestre

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
JOHANSEN AASE ELISABETH	ØSTHEIMVEIEN 22	1630 GAMLE FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver
JOHANSEN STEN ODVAR	MÅKEKOLLEN 198	1679 KRÅKERØY	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
120	Renovasjon fritid	1,00 stk	kr 3 424,00	01.04.2026	1/1	0	kr 4 280,00
506	Branntilsyn fritidsbolig	1,00 stk	kr 400,00	01.04.2026	1/1	0	kr 400,00
228	Vann årsgebyr fritid	1,00 stk	kr 2 165,22	01.04.2026	1/1	0	kr 2 490,00
328	Avløp årsgebyr fritid	1,00 stk	kr 2 965,22	01.04.2026	1/1	0	kr 3 410,00
63	Eiendomsskatt fritid	4 034 800,00 prom	kr 2,26	01.04.2026	1/1	0	kr 9 118,00
326	Avløp antatt forbruk	18,00 m3	kr 52,77	01.04.2026	1/1	0	kr 1 092,00
226	Vann antatt forbruk	18,00 m3	kr 37,49	01.04.2026	1/1	0	kr 776,00

kr 21 566,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
77843966	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	20.12.2025	2025	17	113

Sign.com Document ID: 0525907a61 - Page 1/1

Org.nr.: 991 231 390

Pr. 31. desember 2024

	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
INNTEKTER												
Renter	21 457,87	15 752,00	6 088,29	4 871,23	8 531,73	10 987,54	8 024,55	8 145,23	1 399,27	6 695,87	11 858,54	13 009,22
SUM INNTEKTER	**21 457,87**	**15 752,00**	**6 088,29**	**4 871,23**	**8 531,73**	**10 987,54**	**8 024,55**	**8 145,23**	**1 399,27**	**6 695,87**	**211 858,54**	**13 009,22**
UTGIFTER												
Felles-strøm og strømstyring	42 952,38	32 996,18	33 683,14	19 093,81	10 239,20	20 592,28	26 153,39	11 566,92	14 904,44	10 879,11	9 771,52	20 356,75
Styrekostnad	0,00	8 000,00			6 000,00		5 700,00			5 100,00		
Veg-/brobevilgning/kostnad	0,00	5 783,00			5 000,00							
Årsmøte	0,00	993,20			1 119,00							
Bankgebyrer + porto	910,00	441,00	371,00	364,00	387,25	154,00	24,00	24,00	26,00	26,00	26,00	24,00
SUM UTGIFTER	**43 862,38**	**48 213,38**	**34 054,14**	**19 457,81**	**22 745,45**	**20 746,28**	**31 877,39**	**11 590,92**	**14 930,44**	**16 005,11**	**9 797,52**	**20 380,75**
DRIFTSRESULTAT	**-22 404,51**	**-32 461,38**	**-27 965,85**	**-14 586,58**	**-14 213,72**	**-9 758,74**	**-23 852,84**	**-3 445,69**	**-13 531,17**	**-9 309,24**	**202 061,02**	**-7 371,53**
STATUS	**31.12.24**	**31.12.23**	**31.12.22**	**31.12.21**	**31.12.20**	**31.12.19**	**31.12.18**	**31.12.17**	**31.12.16**	**31.12.15**	**31.12.14**	**31.12.13**
Egenkapital 1.1.	569 261,79	601 723,17	629 689,02	644 275,60	658 489,32	668 248,06	692 100,90	695 546,59	709 077,76	718 387,00	516 325,98	523 697,51
Årets resultat	-22 404,51	-32 461,38	-27 965,85	-14 586,58	-14 213,72	-9 758,74	-23 852,84	-3 445,69	-13 531,17	-9 309,24	202 061,02	-7 371,53
Egenkapital pr. 31.12.	**546 857,28**	**569 261,79**	**601 723,17**	**629 689,02**	**644 275,60**	**658 489,32**	**668 248,06**	**692 100,90**	**695 546,59**	**709 077,76**	**718 387,00**	**516 325,98**
Egenkapitalen = sum bankinnskudd												
Bank 5082 08 07879 pr. 31.12 aktuelt år	18 247,24	62 109,62	97 759,57	27 583,27	9 049,25	31 788,29	52 514,93					
Bank 1506 67 16438 pr. 31.12.aktuelt år	1,54	1,49			2,59	626 701,03	615 733,13					
Bank 1506 95 16480 31.12. aktuelt år	528 608,50	507 150,68	503 963,60	602 105,75	635 223,76							
Total	**546 857,28**	**569 261,79**	**601 723,17**	**629 689,02**	**644 275,60**	**658 489,32**	**668 248,06**					
Kontroll	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					

Årsberetning.
Styret består av Linda Synnøve Alfsen, Lise Granberg og Hans Sørlie. Revisor er Joleif Tolleshaug.
I løpet av 2024 er det ikke avholdt noe formelt styremøte, men styret har ved behov kontakt via mail.
Vi har inngått en serviceavtale for Sikom anlegget og ny Controller har blitt installert. Bytte av controller har medført vesentlig lavere strømregning enn tidligere.
Årsmøte avholdes hvert tredje år, neste gang i 2026.

Hvaler, 31. januar 2025

Hans Sørlie

Linda Alfsen
Linda Synnøve Alfsen

Lise Granberg

Regnskapet er revidert og funnet i orden. Det foreligger bilag for alle posteringer. Banksaldi er kontrollert.

Joleif Tolleshaug, revisor

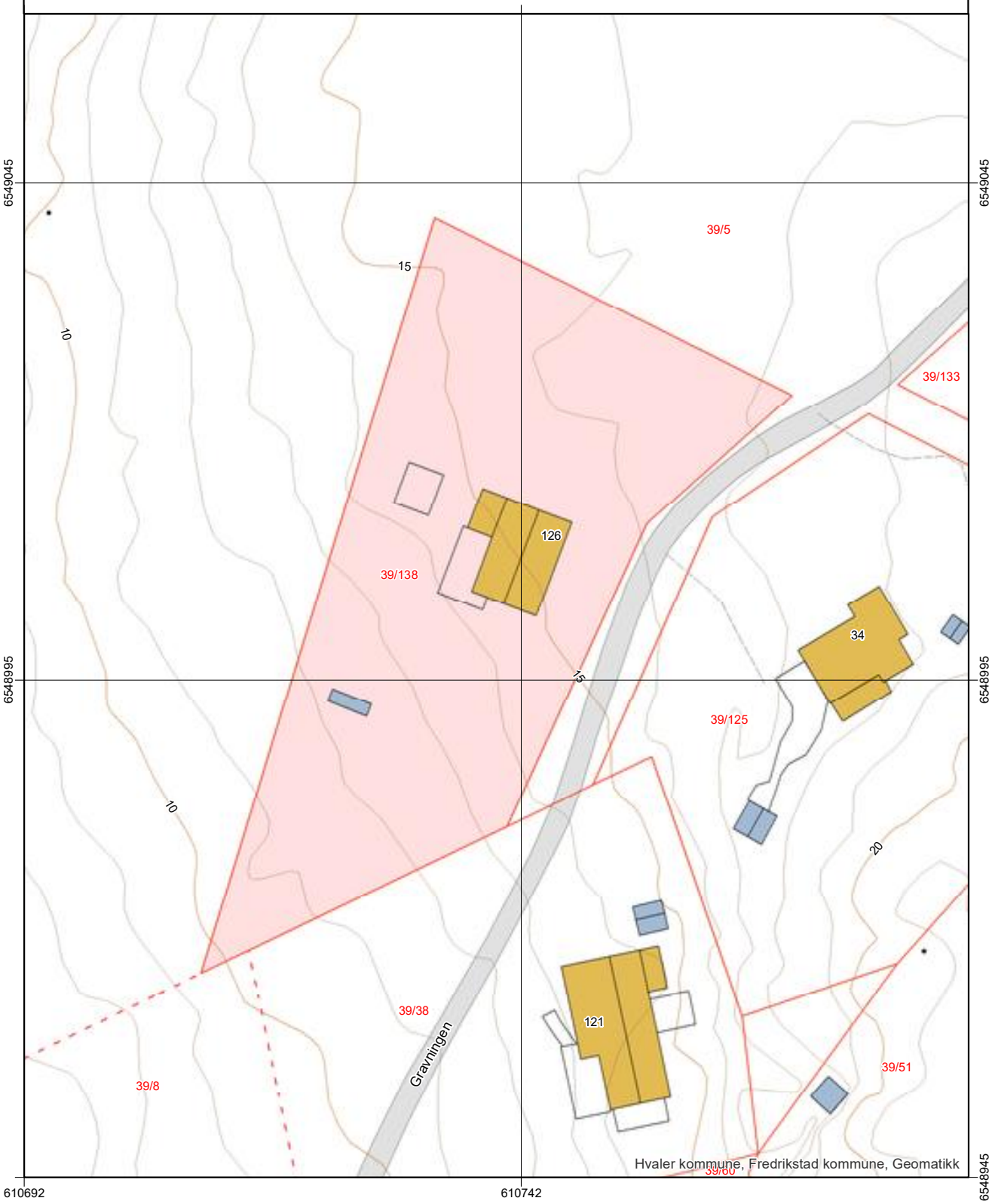
Grunnkart

Adresse: Gravningen 126, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 39/138/0/0

Hvaler kommune

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-03-12

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



SAMMENDRAG

Boligmappenummer: BDQ3898
Matrikkel: 3110-39/138/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Aase Elisabeth Johansen,Sten Odvar Johansen



Adresse:
Gravningen 126,
1684 VESTERØY

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 2 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon (NEK405)	AL ELEKTRISKE AS	Elektriker	2021-10-26
5S Kursfortegnelse	AL ELEKTRISKE AS	Elektriker	2021-10-26

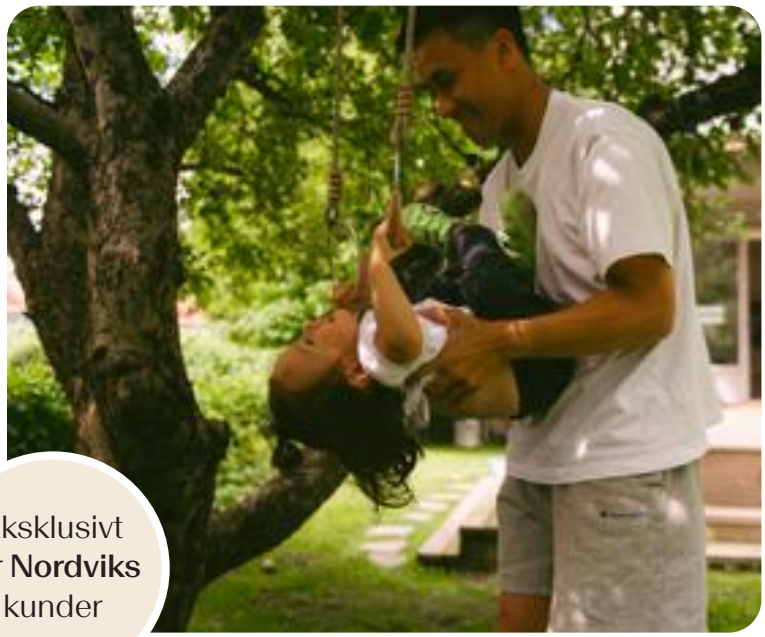
LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

NORDVIK

Boligkjøperpakke - Hytte

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 700,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 800,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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: 30-0029/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gravningen 126 1684 VESTERØY
Matrikkel: Gnr 39, bnr 138 (ideell andel 1/1) i Hvaler kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Line Pettersen

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
line.pettersen@nordvikbolig.no
996 16 891