NORDVIK

# Gamle Vikerveien 75

3 soverom | 164 kvm | Enebolig



Velkommen til

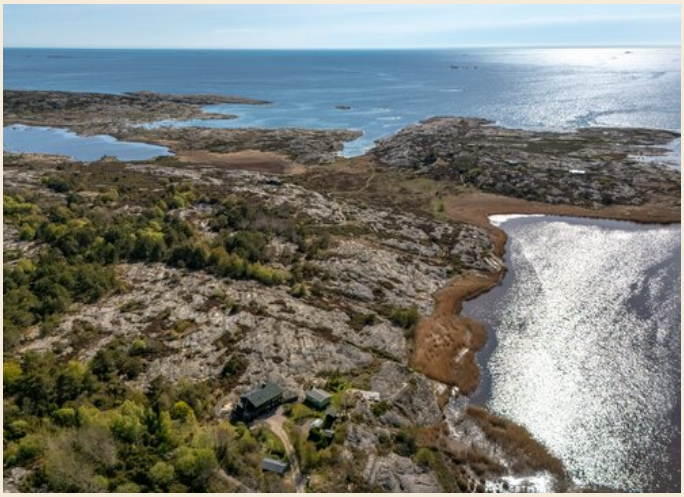
# Gamle Vikerveien 75

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 44 | Om boligen |
| 57 | Nabolagsprofil |
| 59 | Tilstandsrapport |
| 83 | Egenerklæringsskjema |
| 90 | Andre vedlegg |
| 123 | Kontaktinfo |
| 126 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 129 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 130 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 13.05.2026









# Nøkkelinformasjon

Usjenert beliggenhet i Hvalers skjærgård. 6,6 mål tomt i nasjonalpark og unik utsikt ut mot havet. Enebolig og anneks.

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **6 500 000,-** |
| Omkostninger | **163 880,-** |
| Totalpris | **6 663 880,-** |
| BRA-i | **164 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Enebolig** |
| Byggeår | **1977** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

Eiendommen ligger på Asmaløy, 27 min fra Fredrikstad sentrum. Du kjører mot Brattestø og følger grusveiene forbi Huser gårdsbarnehage, gjennom et blendende vakkert kystlandskap, åpent og vilt. Skuldrene senker seg underveis. Den stilige 70-talls boligen med tilhørende anneks ligger i Ytre Hvaler nasjonalpark, med fantastisk utsikt mot skjærgården. Kyststien passerer like ved, og du går aldri lei av å vandre eller sykle fra perle til perle. Boligens 6,6 mål store tomt strekker seg ned til vannet. Annekset er beboelig, hagen er frodig og du har flere uteplasser. Boligen er utstyrt med solceller og vannbåren varme. Den har to brønner, men kan også kobles til offentlig vann. Dette er en sjelden mulighet, og eiendommen vil være perfekt for en naturglad barnefamilie. Sommerhus og bolig i ett.

# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 79 kvm
Total BRA: 96 kvm







**2. Etasje**
BRA-i: 85 kvm
Total BRA: 92 kvm














AEG














































TK4FOT



# Planløsning

**Anneks, 1. Etasje**
BRA-iE 39 kvm
Total BRA: 36 kvm

## Gamle Vikerveien 75, Vesterøy
Anneks




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

















































# 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**
30-0064/26

**Boligtype og eierform**
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Gamle Vikerveien 75, 1684 VESTERØY
Gnr 36, bnr 44 (ideell andel 1/1) / Gnr 36, bnr 107 (ideell andel 1/1) i Hvaler kommune

**Selger**
Sigbjørg Sølvi Helene Malmo

**Kjøpesum og omkostninger**
6 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
162 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
163 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
183 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 663 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 683 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

## Om boligen

**Byggeår**
1977

**Etasje**
2

**Antall soverom**
3

**Arealer**
BRA-i: 164 kvm
BRA-e: 98 kvm
Totalt BRA: 262 kvm
TBA: 25 kvm

Beskrivelse:

Fritidsbolig
1. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Vindfang, vaskerom, gang, bad, matbod, fyrrom, soverom og hobbyrom
BRA-e: 17 kvm. 2 boder
Total BRA: 96 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 85 kvm. Gang, bad, to soverom, bod, stue og kjøkken
BRA-e: 7 kvm. Bod på veranda
Total BRA: 92 kvm.
TBA: 25 kvm. Veranda

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 19 kvm. Garasje
Total BRA: 19 kvm.

Anneks
1. etasje:
BRA-e: 39 kvm. Anneks
Total BRA: 39 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Bod
Total BRA: 7 kvm.

"Bad"/uthus
1. etasje:
BRA-e: 9 kvm. Bad/uthus
Total BRA: 9 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er 2,16 - 2,22 meter
-Takhøyden i 2.etasje er 2,36 meter

MÅLING:
-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og

skissert opp.

**Solforhold**
Gode solforhold gjennom hele dagen på flere uteplasser.

**Innhold**
1.ETG
Vegger: Panel, malt mur og belegg på bad
Tak: Slettmalt og takess
Gulv: Vegg-til-vegg teppe, belegg og betong

2.ETG
Vegger: Tapet og fliser på bad
Tak: Takess
Gulv: Parkett, belegg og fliser på bad

UTVENDIG
Eiendommen har også drivhus på eiendommen, på ca 10 kvm

**Standard**
På denne eiendommen kjenner du roen og hvilepulsen senke seg. Her får du hus og hytte i ett, på en fantastisk tomt i Hvalers fineste natur. Det er sjelden slike eiendommer legges ut på markedet.

Boligens 1. etasje har fin planløsning. Hallen møter deg med noe av det ikoniske fra 70-tallet; lakkert, brunt teakpanel, og skikkelige gulvtepper. Her finnes en romslig peisestue med murvegger og takpanel som strekker seg vakkert i lengderetningen - et perfekt oppholdsrom for ungdommer. Vinduene er gode. Videre finner vi et soverom, et funksjonelt bad, teknisk rom og et enkelt vaskerom med adkomst fra gang.

Trappen leder deg opp i boligens 2. etasje. Du kommer opp til lyset, og en imponerende utsikt åpner seg. Stue og spisestue danner en L-formasjon og har store vindusflater ut mot havet. Fra sofakroken åpner det seg et levende maleri med glitrende hav og sjøtrafikk. Stueveggene bærer en pastellgrønn tapet som klinger vakkert mot den gylne gulvparketten og de brune rammene rundt de kjempestore vinduene.

Kjøkkenet er adskilt fra spisestuen, men med lettvegger som lett kan fjernes - om man ønsker et åpent og sosialt allrom. Innredningen er i heltre med integrert stekeovn og frittstående kjøleskap - klassisk og holdbart.

Videre innover i etasjen finner vi et mellomstort soverom, en lagringsbod, hovedbad som er flislagt i 1995 med dusjkabinett, og hovedsoverommet som har utgang til overbygd balkong og videre til verandaen som er vendt mot øst. Hvor enn du går trekkes blikket ditt ut mot den uvirkelige utsikten.

På taket ser du en rekke solceller som bidrar på strømregningen, og det er boret etter jordvarme, så radiatorene langs veggene er får myk, vannbåren varme.

Boligen ikke er tilkoblet offentlig vann, men har to private brønner med trykktank fra 2025 og septiktank til toalettet. Dette fungerer utmerket, men samtidig er det fullt mulig å tilkoble eiendommen til offentlig vann og avløp. (Et pristilbud på denne jobben er vedlagt salgsoppgaven.) Det er en overkommelig jobb.

Annekset fra 60-tallet har en komplett innredning med kjøkken, stue, spisestue, ett soverom og et lite soverom nr. 2/garderoberom. Et enkelt baderom med cinderella toalett og dusj finner du i bygningen som ligger like ved annekset. Med sin beliggenhet, hage og nydelige utsikt, er dette et fint sted å leie ut til venner og familie som også ønsker å tilbringe sommeren på Hvaler.

**Parkering**
Godkjent frittstående garasje med plass til 1 bil, i tillegg til parkering på eiendommen.

**Modernisering og påkostninger**
VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det opplyses om følgende fra selger:
-Ca. 1995: Nytt vindu, rettet opp gulv og byttet ut badekar med dusjkabinett på hovedbadet i 2. etasje.
-Ca 2009: Nytt kjøkken
-2013: Installasjon av fjellbåren varme (bergvarme)
-2015: Installasjon av solcellepanel
-2025: Bytte av vannpumpe med trykktank august 2025.
Vet ikke hvem som utførte
1995, samt 2009-2025

**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, ufaglært
Arbeid som er utført: Nytt vindu, rettet opp gulv og byttet ut badekar med dusjkabinett på hovedbadet i 2. etasje.
Ca rundt 1995.

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:
Samsvarserklæring Sluttkontroll for ordrenr 13808 fra Østfold Elektro 29.09.05.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? El-sikkerhetsdokumentasjon 03.06.24 fra Michael Olsen i AL Elektriske AS

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: Bytte av

vannpumpe med trykktank august 2025. Vet ikke hvem som utførte dette.

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

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?
Byggetegninger fra 05.12.1977

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja
Beskriv: Ikke nedgravd, men står en tom oljetank i en utebod tilknyttet boligen.

**Bygningssakkyndig**
Marcus Winther

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

OM BYGGEMETODEN:
Grunnforhold bestående av fjell, det er støpt gulv mot grunn i 1.etasje med yttervegger av leca som utvendig er pusset, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering med synlig knotteplast (ukjent alder), takvann ledet mot avløpssystem og mot tomtens terreng.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående og liggende malt trepanel fra antatt byggeår. Mengde isolasjon er ukjent og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer, ytterdør og balkongdør med 2 og 3-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra 1977.

Saltakkonstruksjon oppført med prefabrikkerte takstoler i tre fra byggeår. Takets oppbygning med undertak av sutaksplater, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak. Konstruksjonen har kaldtloft/kryploft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra gang i 2.etasje, loftet er ikke gangbart. Loftet har gjennomgående lufting nederst via takfot via raftepapp.

Boligen har terrasse oppført i murkonstruksjoner over bod som ligger under. Det er malt betonggulv på rekkverk i liggende format.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Eldre enebolig oppført på slutten av 1970-tallet. Boligen er fordelt på 2.etasjer og fremstår generelt med eldre standard med noe tekniske oppgraderinger utført etter byggeår, men det er generelt behov for videre vedlikehold, samt oppgraderinger i tiden fremover både utvendig og innvendig.

Vaskerom er fra opprinnelig byggeår med behov for rehabilitering for å sikre dagens og videre fremtid bruk. Bad har ukjent alder og ukjent fremtidig funksjon. Kjøkkenet opplyses om å være fra ca 2009 og fremstår funksjonelt, men har oppgradering- og moderniseringsbehov.

Tekniske installasjoner har varierende alder. Selv om det ikke er registrert akutte funksjonssvikt på befaringsdagen, må det påregnes vedlikehold og utskiftninger i nær fremtid, spesielt ved oppussing av rom tilknyttet vann- og avløpsinstallasjoner.

Utvendig er trekledning fra opprinnelig byggeår, med behov for vedlikehold og utskiftninger i tiden fremover. Eldre vinduer og dører er modne for utskiftning da de har passert forventet bruks- og levetid. Utvendig taktekking fremstår overflatebehandlet i nyere tid, undertak tolkes ut ifra forhold å være fra opprinnelig byggeår.

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

MERKNADER OM ANDRE ROM:
PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 30mm over lengre strekker der måling kunne utføres-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 15mm på strekker under 2 meter og opptil 30mm over lengre strekker der måling kunne utføres-Største planavvik målt i bredden av stuen i 2.etasje og hobbyrom i 1.etasje. Høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig

byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater

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

ANNET:
-Vaskerom i kjelleren er innredet med opplegg for vaskemaskin med sluk på gulv, men rommet er ikke godkjent eller definert som våtrom da vegger og gulv er av betong. Bruken bør tilpasses dette, og det anbefales å sikre tilstrekkelig ventilasjon og forhindre fuktskader ved normal bruk ved vask og tørk av klær. Dersom rommet skal brukes som komplett vaskerom må det kunne påregnes full renovering av rommet for å tilfredsstille dagens krav til våtrom
-Uthus med vanninstallasjoner er ikke godkjent eller definert som våtrom. Dersom rommet skal brukes som komplett bad må det kunne påregnes full renovering av rommet for å tilfredsstille dagens krav til våtrom

GARASJE / UTHUS:
Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport for garasje eller øvrige frittstående bygninger, ettersom dette ikke er et krav etter
avhendingsloven og heller ikke er bestilt av selger.

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

TILLEGGSOPPLYSNINGER:
LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger byggemeldte tegninger for boligen, datert 1973. Tegninger stemmer ikke med dagens bruk, se under:
-Rom i 1.etasje definert som sisterne er i dag 2 separate boder med tilkomst fra egen ytterdør på fremside. Overliggende er det også terrasse/balkong med størrelse på ca 28 kvm. Boligens areal i 1.etasje er da større enn hva som ble byggemeldt og bør undersøkes nærmere med kommunen da slike endringer kan være søknadspliktig -Rekkverk på innvendig trapp er ikke iht dagens forskrift. Rekkverk er lavere enn 0,9 meter og avstand mellom liggende bord er over 10 cm
-Rekkverkshøyden måles til ca 0,9 meter og er lavere enn dagens krav, men var i samsvar med forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Den lave høyden innebærer økt risiko for fallulykker. Utforming av rekkverk er heller ikke iht forskrift da det er for stor avstand mellom liggende bord, som kan være fare for at barn setter seg fast eller klatrer

FERDIGATTEST:-Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

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

PIPE/ILDSTEDER:
-Informasjon om feiing/tilsyn av ildsteder er ikke mottatt

ANNET:
Privat vann og sanitærløsning (avløpsløsning)
Kommunen har ført tilsyn på slamanlegg i 2024. I tilsynsrapport datert 09.09.2024 er det under generelle merknader beskrevet følgende: Med henvisning til pkt. 3.1.2. i plan for opprydding i spredt avløp Hvaler. Så er det et behov for en ny behandling av utslippstillatelsen for slamanlegget på deres eiendommen

Bygningsdeler som har fått TG2:
1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
-Knotteplast er ikke tilstrekkelig klemt med topplist. Manglende topplist kan medføre at vann trenger inn mellom plasten og grunnmuren, noe som igjen kan gi økt risiko for fuktbelastning i underliggende rom mot terreng. Det anbefales å montere topplist for å sikre korrekt funksjon. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på drenering rundt grunnmuren, og alder er derfor ukjent. Dette gir usikkerhet om fremtidig funksjon, gjenværende levetid og innebærer risiko for fuktbelastning mot konstruksjonen

1.2 Krypekjeller
-Det registreres saltutslag på yttervegger. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Saltutslag skjer som oftest ved manglende eller sviktende drenering på utside. Tilstand gjeldende drenering er kommentert i pkt. 1.1.
-Krypkjeller vurderes som en risikokonstruksjon da slike konstruksjoner er særlig utsatt for fuktproblematikk, kondens og begrenset ventilasjon. Jevnlig kontroll og oppfølging anbefales

1.3 Terrengforhold
-Relativt flatt terreng på baksiden av boligen med manglende anbefalt helning. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Terrengjusteringer kan ikke utelukkes dersom drenering

oppgraderes
-Det er lavere enn anbefalt avstand mellom terreng og ytterkledning som gjør konstruksjonen mer utsatt for vannsprut og snø, som kan føre til fukt- og råteskader over tid. Justering av avstand mellom trekledning og terreng anbefales

2.1 Yttervegger
-Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det observeres at ytterkledning og utlekting ligger tett uten luftespalte. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut
-Det påvises vridninger og tørkesprekker i flere kledningsbord på værutsatte vegger, spesielt mot sør. Vedlikehold og utskiftinger i tiden fremover kan ikke utelukkes
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og vinduskarmer og dette sammen med plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging
-Trekledning tolkes ut ifra forhold å være av eldre opprinnelse, med behov for vedlikehold i nærmeste fremtid

3.1 Vinduer og ytterdører
-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og vinduskarmer og dette sammen med plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging
-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

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
-Det registreres eldre fuktskjolder i deler av undertaket, årsak er ukjent. Fuktskjolder kan komme av utette løsninger knyttet til beslag/detaljer på overside, mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon
-Det registreres dårlig avrenning på oversiden av takhatt på taket. Det er også eldre fuglereir ved løfting av lokk til takhatt. Det anbefales at reir fjernes og at det etableres tilstrekkelig fall på overside rundt takhatt
-Eksakt alder på undertak og taktekking er ikke kjent, ut ifra forhold avdekket på befaringsdagen tolkes det å være av eldre opprinnelse. Forventet levetid for sutaksplater er ca. 30 år og forventet levetid for denne type tekking er ca. 50 - 80 år, avhengig av vedlikehold og klimapåkjenning. Levetiden for undertaket vil ofte være forbigått før levetid til taktekkingen, som medfører at taket må legges om på sikt, men eksakt tidspunkt er vanskelig å fastsette. Undertak bør kontrolleres fra loft ved jevne mellomrom da plutselige skader kan oppstå og taktekking må periodisk vedlikeholdes

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)
-Eldre fuktskjolder flere steder undertak som kan indikere på manglende ventilering eller luftlekkasjer, som oppstår ved at varm luft møter kaldt luft som videre gir kondensproblemer -Det registreres musefeller og muselort enkelte steder som indikerer at det har vært mus på loftet, for øvrig ingen tegn til mus på befaringsdagen
-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
-Avstand mellom trekledning og betonggulv er manglende. Vann som samler seg mot treverk i lang tid, spesielt på kledningens endeved, kan føre til råte og redusere levetiden på konstruksjonen. Anbefalt avstand fra terrassegulv og nedre kant kledning bør være på minst 15 cm for å redusere faren for regnsprut fra terrassen til kledning
-Det bemerkes en del avflasset maling på gulv, vedlikehold og reparasjoner må kunne regnes

7.1.1. 1.etasje Overflate vegger og himling
-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
-Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing eller fuktbelastning mot tapet innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i veggkonstruksjonen. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover. Tapet har også løsnet flere steder, som kan gi risiko for fukt i tilleggende konstruksjoner

7.1.2. 1.etasje Overflate gulv
-Det måles tilnærmet flatt gulv med noe mindre fall rundt sluket. Ved manglende fall på gulv vil ikke bruks- og lekkasjevann ledes tilstrekkelig mot sluk
-Mer enn halvparten av belegg har passert. Direkte dusjing eller fuktbelastning mot belegg innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i konstruksjon. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover

7.2.1. 2.etasje Overflate vegger og himling
-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

7.2.2. 2.etasje Overflate gulv
-Gulvet er tilnærmet flatt, med manglende fall rundt sluk og på gulv utenfor. Ved manglende fall rundt sluk og utenfor vil ikke bruks- og lekkasjevann ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet
-Manglende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør. Høydeforskjellen skal minimum være 25mm og er en avgrensning somskal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet

9.1.1 Deler av 1.etasje Veggenes og himlingens overflater
-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
-Det registreres saltutslag nederst på yttervegg i boder. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Saltutslag skjer som oftest ved manglende eller sviktende drenering på utside. Tilstand gjeldende drenering er kommentert i pkt. 1.1.
-Påforede vegger som ligger under terreng er alltid å anse som en risikokonstruksjon. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørking mot innsiden som videre fører kondens som gir fukt- og råteskader over tid

9.1.2 Deler av 1.etasje Gulvets overflate
-Det er registrert ujevnheter og høydeforskjeller i hobbyrom som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater
-Det er tegn til kapilæroppsug i betonggulv i boder. Ved manglende fuktsperre mot grunn, vil det kunne oppstå kapillært oppsug, som er en prosess der fuktighet trekkes opp i en grunnmur som er omgitt av fuktige masser. Høyt grunnvann, fuktig fjell eller våte jordmasser kan bidra til at dette skjer. Kapillært oppsug oppstår også ved at det ikke er etablert fuktsperre mot grunn, som er vanlig i eldre boliger oppført etter eldre prinsipper

9.1.3 Deler av 1.etasje Fuktmåling og ventilasjon
-Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
-Avløpslufting er avsluttet med durgoventil på loft. Avløpslufting skal føres mot det fri, helst over tak med minst samme dimensjon som starten på avløpsrøret. Avløpslufting reduserer lukt fra anlegget og bidrar til at det ikke blir en oppsamling av farlige gasser i avløpsrørene
-Varierende alder og materiale på anlegget. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner. Lekkasjer fra eldre anlegg vil ikke nødvendig kunne oppdages før ytterligere skader oppstår

10.3 Vannbåren varme
-Forventet levetid for radiatorer er normalt ca. 40–50 år. For å opprettholde tilfredsstillende funksjon bør radiatorene luftes jevnlig og kontrolleres av fagkyndig ved behov. Eldre radiatorer kan medføre økt risiko for lekkasjer, redusert energieffektivitet og plutselige skader. Videre vedlikehold og eventuelle utskiftninger må derfor påregnes over tid

10.5 Ventilasjon
-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

Bygningsdeler som har fått TG3:
7.1.3. 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
-Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing og fuktbelastning mot belegg og tapet innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i konstruksjon. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover. Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

7.2.32.etasje Membran, tettesjiktet og sluk
-TG-3 settes på bakgrunn av ukjent alder og ukjent tettesjikt som ikke kan konstateres på befaringsdagen. Dette gir også usikkerhet rundt fremtidig funksjon og gjenværende bruks- og levetid.
Oppgradering/rehabilitering i tiden fremover kan derfor ikke utelukkes. Utbedringskostnaden vurderes som middels, 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 2018
Det elektriske anlegget ble installert i 1977
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod i 2.easje. Anlegget er skjult og utenpåliggende og det er totalt 15 kurser inkludert hovedsikring. Boligen er også utstyrt med solcelleanlegg på taket, med sentral plassert på bod i 2. etasje. Det foreligger boligperm med dokumentasjon for utførte arbeider på el-anlegget.

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

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

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

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

**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**
Fjellbåren varme (bergvarme). Ingen årlig kostnad annet enn frivillig service.
-1.etasje: Vannbåren varme via radiatorer og peis/ildsted
-2.etasje: Vannbåren varme via radiatorer

**Informasjon om strømforbruk**
Årlig strømforbruk: 12000 kWh | Strømkostnad forrige år: 18000 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 22.10.2025

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 8 318,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:

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

**Andre utgifter**
Bygningsforsikring - Årlig kostnad/premie: 12681 kr
Andre faste kostnader: privat brøyting og veikostnader ca 2000,- pr år avhengig av snøforhold og behov for vedlikehold (inkludert 400 kr for veilag-avgift)

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye som tv/ internett/ alarm, o.l. avtaler med ønskede tjenesteytere.

**Eiendomsskatt**
Kr 7 948,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Hvaler kommune.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 021 411,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 085 644,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

**Forsikring**
Gjensidige
Polisenr: 16518883

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

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 6 627 kvm (Eiertomt)
Hvilepulsen senker seg allerede i det du kjører inn oppkjørselen, forbi garasjen og bjørketrærne. Dette er virkelig et helt magisk sted, et sted som sjelden kommer ut på det åpne markedet, så man bør kjenne sin besøkelsestid, for det går lang tid mellom slike muligheter.

Foran de vidåpne svabergene står en klassisk 70-talls enebolig, høyreist over to etasjer, med brunsort kledning i vekslende retninger og store vinduer. Dette minner om nåtidens moderne trehus. Tomten er selveiet, på hele 6,6 mål med blendende skjærgårdsnatur, og den strekker seg helt ned til vannkanten. Til siden ligger et grønnmalt anneks med en egen hage. Det ble oppført på 60-tallet, den gang som en fritidsbolig. Men i 1977, da man ville bygge enebolig her, var betingelsen at hytta ble omgjort til et anneks.

Boligen fremstår som den gjorde i 1977 brunbeiset og godt vedlikeholdt, bygget i gode materialer. Nordover ser du mot Brattestø, og vestover skuer du utover Skipstadkilen og svanebukta, deretter utover skjærgården mot Akerøy. Funklende sjø, hvite seil i det fjerne. Det er et levende maleri.

Den stor hagen på østsiden av boligen er inngjerdet mot kyststien, og diverse trær, rododendron og ripsbærbusker gir god ekstra skjerming. Skulle vestavinden blåse inn i delen av hagen som er vendt mot vannet, kan man trekke opp hit og nyte solen på den østvendte, oppmurte verandaen. Den har en praktisk bod på undersiden.

Annekset med sin fine hage, steingjerde, vakre utsikt og og ikke minst komplette innredning — er et fint sted å leie ut til sommerturister eller huse venner og familie. For Hvaler er populært!

Her får du hus og hytte i ett, og du kan nyte et deilig hageliv, sommeren på Hvaler og de tre andre årstidene også, som alle er vakre på sin måte. Eiendommen har et liten drivhus, så her er det bare å gå igang med starte å dyrke egne grønnsaker og planter.

Eiendommen har to bnr. og tomten er til sammen 6 627 kvm. Gnr. 36 bnr. 44 er 3 582 kvm og gnr. 36 bnr. 107 er 3 045 kvm.

**Adkomst**
Til visningen:
Merk: Google Maps omtaler eiendommen som Vikerveien 75.

Følg riksvei 108 mot Asmaløy. Du passerer parkeringsplassen ved Åsebu på høyre hånd. Ikke lenge etter, får du avkjøringen mot Brattestø- også på høyre hånd. Ta av her og følg veien innover. Ta av til venstre og veien snirkler seg innover mot eiendommen.

Bussholdeplassen finner du også her oppe ved avkjøringen til Brattestø fra 108-veien.

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Gamle vikerveien 75 ligger på Asmaløy, 27 min fra Fredrikstad sentrum. Du tar mot Brattestø og følger grusveiene innover ved Huser gårdsbarnehage. Veien snor seg mellom lavvokst skog, før landskapet veksler mellom heilandskap, nakne svaberg med vindskjeve småtrær mellom de kultiverte beitemarker som bølger seg mykt til begge sider. Du ser  havet tydelig i horisonten. Før du nærmer deg passerer du Skipstadkilen, med sine våtmarker og rike fugleliv. Du biter deg merke i hvor fint det må være å sykle her.

Gamle Vikerveien 75 ligger i enden av veien opphøyet på et berg med utsikt over Skipstadkilen.
Du befinner deg midt i Ytre Hvaler nasjonalpark. Øya blir nemlig omtalt som en biologisk og geologisk gullgruve, og mye er vernet. Her vokser for eksempel en sjelden orkidé som ikke finnes andre steder i landet. Dette er et landskap du må utforske og nyte. Kyststien passerer like forbi her. Den tar deg rundt hele øya til vakre perler. Øyfolket bruker kyststien til korte og lange turer, løping og terrengsykling.

Badeplasser finner du rikelig av, for du kan gå ut fra svabergene langs hele kyststripen. Skinnarsjøen og Kutangen er to gode tips. Brattestø med Sjøsiden Bar ligger i behagelig gangavstand så her kan man oppsøke liv og røre dersom man vil sosialisere seg. Mat handler du på Bunnpris 3,9 km unna, sentralt på Asmaløy, der du også finner Hvalerhallen og Hvaler barne- og ungdomsskole. Med barnehagen noen hundre meter unna, er dette et virkelig idyllisk oppvekststed for barn,

og det er lett å leve her.

Har du båt, er det fint å kjøre ut på Skjærhalden og ta inn båtlivet der. Om sommeren myldrer det av turister på spisestedene og bryggene, i motsetning til Gamle Vikerveien 75, der det er deilig stille.

**Bebyggelse**
Frittliggende enebolig og anneks. Enkel garasje.

**Offentlig kommunikasjon**
Vy sin Kirkøy/Oslo-rute passerer på riksvei 108 med hyppige avganger. Bussholdeplassen finnes ved hovedveien- under 10 min gange.
Med denne bussruten kan man enkelt benytte seg av alle Hvalers øyer, samt Fredrikstad med gamlebyen

**Skoler og barnehager**
På Asmaløy er det to barnehager: Huser Gårdsbarnehage som ligger i gangavstand fra boligen - ca. 800 meter, og Asmaløy barnehage som ligger på Rød ved skolen, ca 3,7 km fra eiendommen.

Huser gårdsbarnehage:
Huser Gårdsbarnehage åpnet i august 2010. Gårdsbarnehagen ligger flott plassert på et småbruk ca. 400 meter etter avkjøringen fra riksveien mot Brattestø på Asmaløy. Gårdsbarnehagen har flotte lekeforhold og mange forskjellige dyr; ponnier, kaniner og høner. De tilbyr unike muligheter for barn til å oppleve gårdsliv og fritidsaktiviteter. Barna får daglig være med på stell og foring av dyrene. Ponniene kan barna ri på. Barnehagen har satset på en høy tetthet av dyktige pedagoger og assistenter med ulik faglig bakgrunn.

Asmaløy barnehage:
Asmaløy barnehage har fokus på uteliv og bruk av nærmiljøet. Barnehagen har Hvaler barne- og ungdomsskole som nærmeste nabo og en god samarbeidspartner. Barnehagen har store fine lokaler, stor inngjerdet uteplass og egen naturlekeplass med egen grillhytte i nærheten. Voksne og barn på Asmaløy barnehage er opptatt av å være nysgjerrige, skapende og undrende sammen. De er ofte på tur og nyter utelivet i vårt flotte nærmiljø.  I barnehagen er det fire avdelinger:
- Egen  småbarnsavdeling, Knøttene, for de minste barna.
- Avdeling Marihøna for 2-3-åringene
- Muslingen - en naturavdeling for 4-5-åringene
- Klubben - skolestarternes egen klubb
Asmaløy/Rød - Hvaler barne- og ungdomsskole.

Hvaler barne- og ungdomsskole ble etablert i 2021, etter at vi Floren barneskole og Åttekanten barneskole og Hvaler ungdomsskole ble slått sammen. Skolen har et nytt barneskolebygg i tilknytning til ungdomsskolebygget på Asmaløy. Skolen er Hvalers eneste skole med rundt 430 elever fra 1. til 10. trinn og ca. 80 ansatte.

# Offentlige forhold

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

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

**Vei, vann og avløp**
Privat vann: Boligen ikke er tilkoblet offentlig vann, men har to private brønner. Trykktank fra 2025. Brønnene er omtalt av selger som "brønn 1" (nærmest innkjørsel) og "brønn 2" (nærmest annekset). Brønn 2 har best vanntilsig, naturlig filtrering og vannkvalitet, og brukes derfor i hovedsak. Vedlagt i salgsoppgaven ligger innhentet tilbud fra Hvaler Rør AS på påkobling offentlig vann, hvis kjøper vil være interessert i å undersøke en slik påkobling.

Privat avløp: Avløpet har egen septikktank. Slamtømming betales via kommunale avgifter og trengs tømming 1-2 ganger i året. Septikktank er plassert til venstre på gårdsplassen med enkel adkomst for tømmebil.

Privat vei: Eiendommen har adkomstparsell med tinglyst rettighet på/ med eiendom 3110-36/1/0/0 og 3110-36/156/0/0. Veien vedlikeholdes av et privat veilag med alle fastboende og hytteeiere som benytter seg av veien. For tiden er det kr 400,- pr år for drift og vedlikehold/påfylling av grus, etc.

**Regulerings- og arealplaner**
KOMMUNEPLAN
Kommuneplan 2019-2031
Godkjent/ vedtatt: 20.06.2019
Formål/ hensynssone:
530- Hensyn friluftsliv, H530
550- Hensyn landskap, H550
5200, LNFR, spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse

REGULERINGSPLAN
Eiendommen er ikke regulert

Kommuneplanens bestemmelser oppbevares på meglerskontor og utleveres ved forespørsel.

**Boplikt**
Det er boplikt på eiendommen.

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

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

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

3110/36/44:
12.12.2014 - Dokumentnr: 1096836 - Jordskifte Grensegangsak 0100-2009-0051 Ytre Hvaler nasjonalpark
Gjelder denne registerenheten med flere

18.01.1961 - Dokumentnr: 300298 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3110 Gnr:36 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 903071 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0111 Gnr:36 Bnr:44

01.01.2024 - Dokumentnr: 786442 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3011 Gnr:36 Bnr:44

06.08.1962 - Dokumentnr: 303694 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:36 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:36 Bnr:156
Gjelder denne registerenheten med flere

Tinglyste heftelser er innhentet og oppbevares på meglers kontor. Utleveres ved forespørsel.

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

# Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

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

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

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

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

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

ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

**Offentligrettslig pålegg**
Kommunale pålegg
30. april 2026
Det er ikke kjent at det er knyttet kommunale pålegg til denne eiendommen.

Privat vann og sanitærløsning (avløpsløsning)
Kommunen har ført tilsyn på slamanlegg i 2024. I tilsynsrapport datert 09.09.2024 er det under generelle merknader beskrevet følgende: Med henvisning til pkt. 3.1.2. i plan for opprydding i spredt avløp Hvaler. Så er det et behov for en ny behandling av utslippstillatelsen for slamanlegget på deres eiendommen.

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

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

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 65 000,-
Grunnpakke Hus kr. 12 900,-
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:

Samlet skal selger betale kr. 134 100,- 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 14. 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).

# Gamle Vikerveien 75

Nabolaget Rød/Asmaløy - vurdert av 39 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Hvaler barne- og ungdomsskole ...** | **5 min** |
| 374 elever, 24 klasser | 3.7 km |
| **Hans Nielsen Hauge vgs** | **24 min** |
| **WANG Toppidrett Fredrikstad** | **24 min** |
| 180 elever, 6 klasser | 22.7 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Skipstad** | **10 min** |
| Linje VY6, 171 | 0.9 km |
| **Fredrikstad stasjon** | **24 min** |
| Linje RE20, RX20 | 22.2 km |

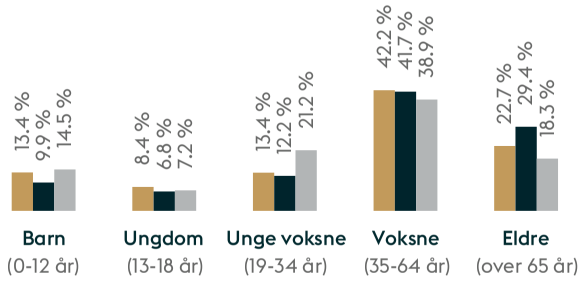
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Huser gårdsbarnehage (0-5 år)** | **10 min** |
| 43 barn | 0.8 km |
| **Asmaløy barnehage (1-5 år)** | **5 min** |
| 48 barn | 3.7 km |
| **Brekke barnehage (1-5 år)** | **9 min** |
| 29 barn | 9.1 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Bunnpris Hvaler** | **5 min** |
| **Rema 1000 Hvaler** | **8 min** |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Rød/Asmaløy | 1 124 | 499 |
| Hvaler kommune | 4 741 | 2 364 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 93/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 79/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 76/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

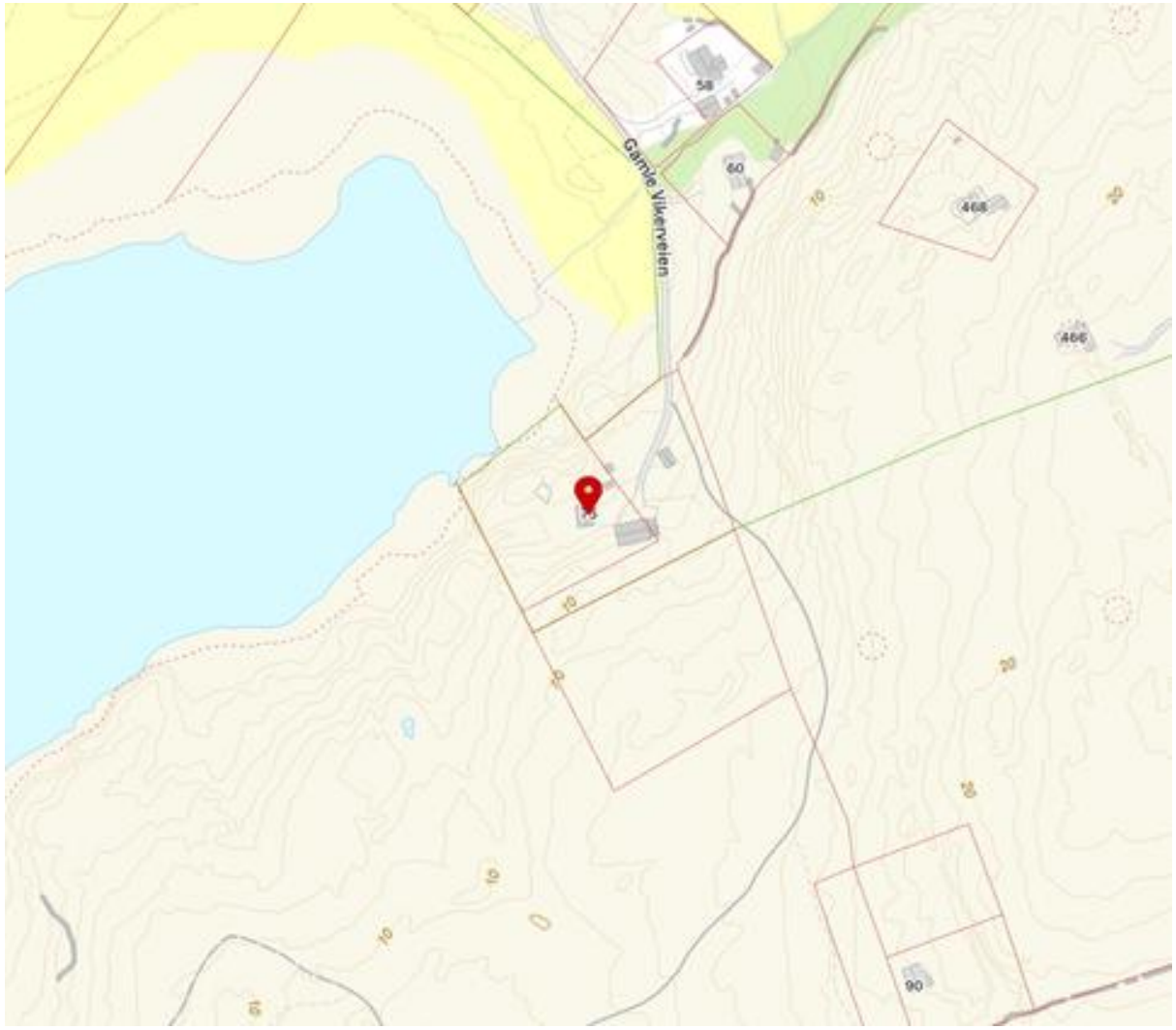
## Sport

| | |
|---|---|
| Skipstad ballbinge | 15 min |
| Idrettspark Asmaløy - Kunstgre... | 5 min |
| SATS Fredrikstad | 22 min |
| SKY Fitness Fredrikstad | 24 min |

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

### Støynivået
Lite støynivå 91/100

### Gateparkering
Lett 85/100




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

# EIERSKIFTERAPPORT™

**Enebolig**
**Gamle Vikerveien 75**
**1684 Vesterøy**

www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

| Antall | TG | |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 4 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 18 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 2 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt |


**Utført av:**
Takstmann
**Marcus Winther**
Dato: 12/05/2026

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


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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

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

**Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3**

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

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

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

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| **Matrikkeldata:** | Gnr:36, Bnr: 44 |
| **Hjemmelshaver:** | Sigbjørg Sølvi Helene Malmo |
| **Seksjonsnr:** | - |
| **Festenr:** | - |
| **Andelsnr:** | - |
| **Tomt:** | 3 582 m² |
| **Konsesjonsplikt:** | - |
| **Adkomst:** | PRIVAT |
| **Vann:** | PRIVAT |
| **Avløp:** | PRIVAT |
| **Regulering:** | Eiendommen er ikke regulert |
| **Offentl. avg. pr. år:** | - |
| **Forsikringsforhold:** | - |
| **Ligningsverdi:** | - |
| **Byggeår:** | 1977 |

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**BEFARINGEN:**

| | | |
|---|---|---|
| **Befaringsdato:** | | 29.04.2026 |
| **Forutsetninger:** | | Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen |
| **Oppdragsgiver:** | | Hilde Fredriksen |
| **Tilstede under befaringen:** | | Ingen, nøkkeloppdrag |
| **Fuktmåler benyttet:** | | Protimeter |

**OM TOMTEN:**

Tomten er dels skrående og flat, det er gruset gang- og parkeringsareal i framkant av boligen, naturtomt, gressarealer og diverse beplantninger.

**OM BYGGEMETODEN:**

Grunnforhold bestående av fjell, det er støpt gulv mot grunn i 1.etasje med yttervegger av leca som utvendig er pusset, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering med synlig knotteplast (ukjent alder), takvann ledet mot avløpssystem og mot tomtens terreng.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående og liggende malt trepanel fra antatt byggeår. Mengde isolasjon er ukjent og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer, ytterdør og balkongdør med 2 og 3-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra 1977.

Saltakkonstruksjon oppført med prefabrikkerte takstoler i tre fra byggeår. Takets oppbygning med undertak av sutaksplater, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak. Konstruksjonen har kaldtloft/kryploft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra gang i 2.etasje, loftet er ikke gangbart. Loftet har gjennomgående lufting nederst via takfot via raftepapp.

Boligen har terrasse oppført i murkonstruksjoner over bod som ligger under. Det er malt betonggulv på rekkverk i liggende format.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

Eldre enebolig oppført på slutten av 1970-tallet. Boligen er fordelt på 2.etasjer og fremstår generelt med eldre standard med noe tekniske oppgraderinger utført etter byggeår, men det er generelt behov for videre vedlikehold, samt oppgraderinger i tiden fremover både utvendig og innvendig.

Vaskerom er fra opprinnelig byggeår med behov for rehabilitering for å sikre dagens og videre fremtid bruk. Bad har ukjent alder og ukjent fremtidig funksjon. Kjøkkenet opplyses om å være fra ca 2009 og fremstår funksjonelt, men har oppgradering- og moderniseringsbehov.

Tekniske installasjoner har varierende alder. Selv om det ikke er registrert akutte funksjonssvikt på befaringsdagen, må det påregnes vedlikehold og utskiftninger i nær fremtid, spesielt ved oppussing av rom tilknyttet vann- og avløpsinstallasjoner.

Utvendig er trekledning fra opprinnelig byggeår, med behov for vedlikehold og utskiftninger i tiden fremover. Eldre vinduer og dører er modne for utskiftning da de har passert forventet bruks- og levetid. Utvendig taktekking fremstår overflatebehandlet i nyere tid, undertak tolkes ut ifra forhold å være fra opprinnelig byggeår.

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

©mstr.no



BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**ANNET:**

OPPVARMING:
-1.etasje: Vannbåren varme via radiatorer og peis/ildsted
-2.etasje: Vannbåren varme via radiatorer

BOD OG PARKERING:
-Parkering i garasje og på eiendommen

---

**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: Panel, malt mur og belegg på bad
Tak: Slettmalt og tak-ess
Gulv: Vegg-vegg teppe, belegg og betong

2.ETG
Vegger: Tapet og fliser på bad
Tak: Tak-ess
Gulv: Parkett, belegg og fliser på bad

---

©mstr.no

www.bmtf.no

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 30mm over lengre strekker der måling kunne utføres
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 15mm på strekker under 2 meter og opptil 30mm over lengre strekker der måling kunne utføres
-Største planavvik målt i bredden av stuen i 2.etasje og hobbyrom i 1.etasje. Høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater

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

ANNET:
-Vaskerom i kjelleren er innredet med opplegg for vaskemaskin med sluk på gulv, men rommet er ikke godkjent eller definert som våtrom da vegger og gulv er av betong. Bruken bør tilpasses dette, og det anbefales å sikre tilstrekkelig ventilasjon og forhindre fuktskader ved normal bruk ved vask og tørk av klær. Dersom rommet skal brukes som komplett vaskerom må det kunne påregnes full renovering av rommet for å tilfredsstille dagens krav til våtrom
-Uthus med vanninstallasjoner er ikke godkjent eller definert som våtrom. Dersom rommet skal brukes som komplett bad må det kunne påregnes full renovering av rommet for å tilfredsstille dagens krav til våtrom

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Det opplyses om følgende:

-Nytt vindu, rettet opp gulv og byttet ut badekar med dusjkabinett på hovedbadet i 2. etasje. Ca rundt 1995
-Bytte av vannpumpe med trykktank august 2025. Vet ikke hvem som utførte dette

©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 | 79 | 17 | | |
| 2.etasje | 85 | 7 | | 25 |
| SUM BYGNING | 164 | 24 | | 25 |
| SUM BRA | 188 | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| Garasje | | 19 | | |
| Bod | | 7 | | |
| Anneks | | 39 | | |
| Bad/uthus | | 9 | | |
| SUM BYGNING | | 74 | | |
| SUM BRA | 74 | | | |

©mstr.no

**BRA-i:**

1.etasje:
-Vindfang, vaskerom, gang, bad, matbod, fyrrom, soverom og hobbyrom

2.etasje:
-Gang, bad, to soverom, bod, stue og kjøkken

**BRA-e:**

1.etasje:
-2 boder

2.etasje:
-Bod på terrasse

**MERKNADER OM AREAL:**

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er 2,16 - 2,22 meter
-Takhøyden i 2.etasje er 2,36 meter

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

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger
-Eiendommen har også drivhus på eiendommen, på ca 10kvm

**GARASJE / UTHUS:**

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

©mstr.no

www.bmtf.no

**BYGGMESTER:**

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

**INTEGRITET:**

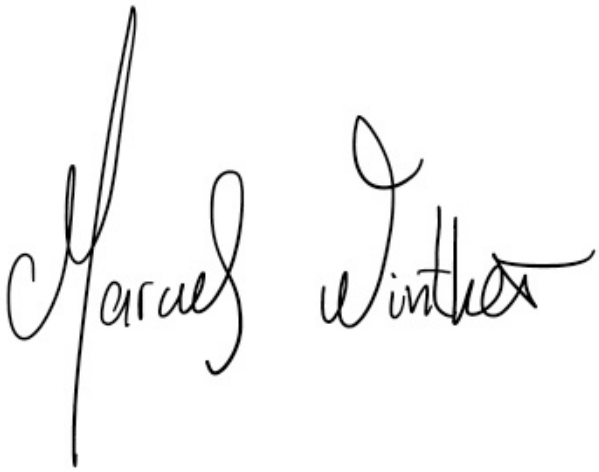
**UAVHENGIG TAKSTMANN**
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet,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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Marcus Winther**

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

12/05/2026



Marcus Winther

©mstr.no

## 1. Grunn og fundamenter

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

Grunnforhold bestående av fjell, det er støpt gulv mot grunn i 1.etasje med yttervegger av leca som utvendig er pusset, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering med synlig knotteplast (ukjent alder), takvann ledet mot avløpssystem og mot tomtens terreng.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

**Merknader:**

-Knotteplast er ikke tilstrekkelig klemt med topplist. Manglende topplist kan medføre at vann trenger inn mellom plasten og grunnmuren, noe som igjen kan gi økt risiko for fuktbelastning i underliggende rom mot terreng. Det anbefales å montere topplist for å sikre korrekt funksjon. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på drenering rundt grunnmuren, og alder er derfor ukjent. Dette gir usikkerhet om fremtidig funksjon, gjenværende levetid og innebærer risiko for fuktbelastning mot konstruksjonen

### TG 2 1.2 Krypekjeller

Boligen har kryprom under deler av boligen hvor septiktank er plassert, via tilkomst fra luke i grunnmur. I kryprom er det yttervegger av mur/leca, etasjeskille i betong og oppfylte masser. Naturlig ventilering via lufteventiler i grunnmur.

**Merknader:**

-Det registreres saltutslag på yttervegger. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Saltutslag skjer som oftest ved manglende eller sviktende drenering på utside. Tilstand gjeldende drenering er kommentert i pkt. 1.1.
-Krypkjeller vurderes som en risikokonstruksjon da slike konstruksjoner er særlig utsatt for fuktproblematikk, kondens og begrenset ventilasjon. Jevnlig kontroll og oppfølging anbefales

### TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Tomten er dels skrående og flat, det er gruset gang- og parkeringsareal i framkant av boligen, naturtomt, gressarealer og diverse beplantninger.

**Merknader:**

-Relativt flatt terreng på baksiden av boligen med manglende anbefalt helning. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Terrengjusteringer kan ikke utelukkes dersom drenering oppgraderes
-Det er lavere enn anbefalt avstand mellom terreng og ytterkledning som gjør konstruksjonen mer utsatt for vannsprut og snø, som kan føre til fukt- og råteskader over tid. Justering av avstand mellom trekledning og terreng anbefales

## 2. Yttervegger

### TG 2 2.1 Yttervegger

Det er 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 ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående og liggende malt trepanel fra antatt byggeår. Mengde isolasjon er ukjent og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

**Merknader:**

-Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det observeres at ytterkledning og utlekting ligger tett uten luftespalte. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut
-Det påvises vridninger og tørkesprekker i flere kledningsbord på værutsatte vegger, spesielt mot sør. Vedlikehold og utskiftinger i tiden fremover kan ikke utelukkes
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og vinduskarmer og dette sammen med plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging
-Trekledning tolkes ut ifra forhold å være av eldre opprinnelse, med behov for vedlikehold i nærmeste fremtid

## 3. Vinduer og ytterdører

**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

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

Vinduer, ytterdør og balkongdør med 2 og 3-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra 1977.

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

**Merknader:**

-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og vinduskarmer og dette sammen med plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging
-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 1** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon oppført med prefabrikkerte takstoler i tre fra byggeår, utvendig tekket med takstein av betong.

-Konstruksjonen er kontrollert fra innside via loft og fra utside via bakkenivå. Konstruksjonen fremstår stabil og normal, gjennomgående lufting via gesims- og takutstikk

**Merknader:**

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

©mstr.no

Undertaket antas å være i fra 1977

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

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

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

Takets oppbygning med undertak av sutaksplater, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak.

-Undertak og yttertak er kontrollert fra innside via loft og fra utside via stige/bakkenivå

**Merknader:**

-Det registreres eldre fuktskjolder i deler av undertaket, årsak er ukjent. Fuktskjolder kan komme av utette løsninger knyttet til beslag/detaljer på overside, mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon
-Det registreres dårlig avrenning på oversiden av takhatt på taket. Det er også eldre fuglereir ved løfting av lokk til takhatt. Det anbefales at reir fjernes og at det etableres tilstrekkelig fall på overside rundt takhatt
-Eksakt alder på undertak og taktekking er ikke kjent, ut ifra forhold avdekket på befaringsdagen tolkes det å være av eldre opprinnelse. Forventet levetid for sutaksplater er ca. 30 år og forventet levetid for denne type tekking er ca. 50 - 80 år, avhengig av vedlikehold og klimapåkjenning. Levetiden for undertaket vil ofte være forbigått før levetid til taktekkingen, som medfører at taket må legges om på sikt, men eksakt tidspunkt er vanskelig å fastsette. Undertak bør kontrolleres fra loft ved jevne mellomrom da plutselige skader kan oppstå og taktekking må periodisk vedlikeholdes

## 5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Kaldtloft/kryploft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra gang i 2.etasje, loftet er ikke gangbart. Loftet har gjennomgående lufting nederst via takfot via raftepapp.

**Merknader:**

-Eldre fuktskjolder flere steder undertak som kan indikere på manglende ventilering eller luftlekkasjer, som oppstår ved at varm luft møter kaldt luft som videre gir kondensproblemer
-Det registreres musefeller og muselort enkelte steder som indikerer at det har vært mus på loftet, for øvrig ingen tegn til mus på befaringsdagen
-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

Boligen har terrasse oppført i murkonstruksjoner over bod som ligger under. Det er malt betonggulv på rekkverk i liggende format.

-Det måles en høydeforskjell på 5 cm på gulvet, med en lengde på 3,8 meter som indikerer vannavrenning mot takrenne ytterst av konstruksjonen
-Rekkverkshøyden måles til ca 0,9 meter og er lavere enn dagens krav, men var i samsvar med forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Den lave høyden innebærer økt risiko for fallulykker. Utforming av rekkverk er heller ikke iht forskrift da det er for stor avstand mellom liggende bord, som kan være fare for at barn setter seg fast eller klatrer

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**Merknader:**

-Avstand mellom trekledning og betonggulv er manglende. Vann som samler seg mot treverk i lang tid, spesielt på kledningens endeved, kan føre til råte og redusere levetiden på konstruksjonen. Anbefalt avstand fra terrassegulv og nedre kant kledning bør være på minst 15 cm for å redusere faren for regnsprut fra terrassen til kledning
-Det bemerkes en del avflasset maling på gulv, vedlikehold og reparasjoner må kunne regnes med

## 7. Våtrom

### 7.1 1.etasje

**TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Alder på badet er ukjent, men ut ifra forhold antas det å være fra opprinnelig byggeår.

Belegg på vegger og malt slett himling. Badet har servantinnredning med skap og speilskap, radiatorer, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Naturlig oppdrift i tak og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

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

**Merknader:**

-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
-Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing eller fuktbelastning mot tapet innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i veggkonstruksjonen. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover. Tapet har også løsnet flere steder, som kan gi risiko for fukt i tilleggende konstruksjoner

**TG 2** 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 tilfredsstillende fall til sluket.

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 dørterskel, sluk under kabinett.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det måles relativt flatt gulv, noe mindre fall rundt sluk og god oppbrett med belegg mot vegger og dør

**Merknader:**

-Det måles tilnærmet flatt gulv med noe mindre fall rundt sluket. Ved manglende fall på gulv vil ikke bruks- og lekkasjevann ledes tilstrekkelig mot sluk
-Mer enn halvparten av belegg har passert. Direkte dusjing eller fuktbelastning mot belegg innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i konstruksjon. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover

**TG 3** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

Membranen er fra 1977

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 tapet på vegger og belegg på gulv

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(vaskerom) 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
-Eldre sluk, belegg påvist intakt og klemt i sluk

**Merknader:**

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

## 7.2 2.etasje

### TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Alder på badet er ukjent, men ut ifra forhold antas det å være oppgradert etter byggeår.

Fliser på vegger og malt slett himling. Badet har servantinnredning med skap og speilskap, radiatoer, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Naturlig oppdrift i tak og spalte under dørblad for tilførsel av tilluft.

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

**Merknader:**

-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 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Flislagt gulv, sluk under kabinett.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

**Merknader:**

-Gulvet er tilnærmet flatt, med manglende fall rundt sluk og på gulv utenfor. Ved manglende fall rundt sluk og utenfor vil ikke bruks- og lekkasjevann ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet
-Manglende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør. Høydeforskjellen skal minimum være 25mm og er en avgrensning som
skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet

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

Membranen er fra Ukjent

Det er 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 er ukjent, våtrommet er ikke dokumentert.

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

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

**Merknader:**

-Inspeksjon under slukrist er den eneste muligheten for å kontrollere tettesjiktet bak flisene uten å utføre destruktive inngrep. Ved inspeksjon under slukristen kunne det ikke bekreftes at membran eller mansjett er klemt korrekt mot sluket. Sluket er av eldre type og er ikke skiftet i forbindelse med påføring av ny membran. Dette innebærer økt risiko for at overgangen mellom sluk og tettesjikt ikke er tett, noe som kan medføre lekkasje og fuktinntrenging i underliggende konstruksjoner over tid
-Det foreligger heller ingen dokumentasjon for badet. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen, samt gjenværende bruks- og levetid
-TG-3 settes på bakgrunn av ukjent alder og ukjent tettesjikt som ikke kan konstateres på befaringsdagen. Dette gir også usikkerhet rundt fremtidig funksjon og gjenværende bruks- og levetid. Oppgradering/rehabilitering i tiden fremover kan derfor ikke utelukkes

## 8. Kjøkken

### 8.1 Kjøkken 2.etasje

**TG 1** 8.1 Kjøkken 2.etasje

Vanninstallasjonen er fra 1977

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

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

Det er påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

Heltre kjøkken, som opplyses om å være fra ca 2009.

Tapetserte vegger med flis over benk, malt slett himling og belegg på gulv. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert stekeovn og frittstående kjøleskap. Mekanisk ventilator med avtrekk over tak.

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

**Merknader:**

-Det påvises dårlig vannavrenning ved test av vanninstallasjon, ytterligere undersøkelse med rørlegger anbefales

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Deler av 1.etasje

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Deler av 1.etasje ligger under terreng, innredete rom har malte murvegger, påforede vegger med med panel på vegger, slettmalt og tak-ess i taket. Det er naturlig ventilering via veggventiler i yttervegger og naturlig oppdrift på våtrom.

-Eventuelle riss/sprekker, saltutslag og setninger er begrenset å kontrollere der det er påforede vegger

**Merknader:**

-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
-Det registreres saltutslag nederst på yttervegg i boder. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Saltutslag skjer som oftest ved manglende eller sviktende drenering på utside. Tilstand gjeldende drenering er kommentert i pkt. 1.1.
-Påforede vegger som ligger under terreng er alltid å anse som en risikokonstruksjon. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørking mot innsiden som videre fører kondens som gir fukt- og råteskader over tid

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Støpt gulv mot grunn, ukjent mengde isolasjon og om det er etablert fuktsperre mot grunn. Gulv i 1.etasje bestående av vegg-vegg teppe, belegg og betong.

-Det er på tilfeldige steder målt med krysslaser for å avdekke evt. skjevheter/setninger

**Merknader:**

-Det er registrert ujevnheter og høydeforskjeller i hobbyrom som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater
-Det er tegn til kapilæroppsug i betonggulv i boder. Ved manglende fuktsperre mot grunn, vil det kunne oppstå kapillært oppsug, som er en prosess der fuktighet trekkes opp i en grunnmur som er omgitt av fuktige masser. Høyt grunnvann, fuktig fjell eller våte jordmasser kan bidra til at dette skjer. Kapillært oppsug oppstår også ved at det ikke er etablert fuktsperre mot grunn, som er vanlig i eldre boliger oppført etter eldre prinsipper

©mstr.no

www.bmtf.no

**TG 2** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det ble gjennomført hulltaking i påforet yttervegg i hobbyrom.

-Det ble ikke målt høyere verdier enn hva som kan forventes, målt vektprosent på 15 %

Til info:
-Ved dårlig terrengforhold samt sviktende drenering, kan det være høyere fuktverdier i betonggulv, yttervegger samt påforede vegger. Perioder ved mye nedbør kan det oppstå noe høyere verdier da treverk, spon, gipsplater og lignende materialer suger til seg fuktighet som videre gir følgeskader som sopp og råteskader. Rom under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt boliger oppført etter eldre byggeskikk.

**Merknader:**

-Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur

## 10. VVS

**TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Varierende

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg med varierende materiale, dels kobber og nyere rør-i-rør, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Stoppekran og brønnpumpe på vaskerom i 1.etasje
-Det registreres noe svakt trykk og dårlig avrenning på enkelte vanninstallasjoner

**Merknader:**

-Avløpslufting er avsluttet med durgoventil på loft. Avløpslufting skal føres mot det fri, helst over tak med minst samme dimensjon som starten på avløpsrøret. Avløpslufting reduserer lukt fra anlegget og bidrar til at det ikke blir en oppsamling av farlige gasser i avløpsrørene
-Varierende alder og materiale på anlegget. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner. Lekkasjer fra eldre anlegg vil ikke nødvendig kunne oppdages før ytterligere skader oppstår

**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er kombinert med vannbåren varme anlegget. Varmtvannstanken er på ca 180 liter. Anlegget er tilkoblet fast strøm og plassert i rom med nærliggende sluk.

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

**Merknader:**

©mstr.no

TG 2 10.3 Vannbåren varme

Vannbåren varme-anlegget forsyner boligen med varme via radiatorer på oppholdsrom. Radiatorer fra opprinnelig byggeår.

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

**Merknader:**

-Forventet levetid for radiatorer er normalt ca. 40–50 år. For å opprettholde tilfredsstillende funksjon bør radiatorene luftes jevnlig og kontrolleres av fagkyndig ved behov. Eldre radiatorer kan medføre økt risiko for lekkasjer, redusert energieffektivitet og plutselige skader. Videre vedlikehold og eventuelle utskiftninger må derfor påregnes over tid

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2011

Boligen er utstyrt med luft til vann varme av type NIBE med innebygget varmtvannsbereder. Anlegget er plassert i boligens fyrrom i kjelleren. Varmepumpen produserer både varme til radiatorer og varmt tappevann til boligen.

-Det foreligger dokumentasjon for utført service 17.06.2024. Utført av Energiverket
-Anbefalt serviceintervall er minst hvert 2 år

**Merknader:**

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

**Merknader:**

-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
-Ventilator viser ingen tegn til funksjon ved test med papirark. Reparasjon av ventilator eller utskiftning må forventes (vurdert i pkt 8.1, 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 2018

Det elektriske anlegget ble installert i 1977

Det er fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod i 2.easje. Anlegget er skjult og utenpåliggende og det er totalt 15 kurser inkludert hovedsikring. Boligen er også utstyrt med solcelleanlegg på taket, med sentral plassert på soverom.

-Det foreligger boligperm med dokumentasjon for utførte arbeider på el-anlegget

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

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

---

**Merknader:**

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger byggemeldte tegninger for boligen, datert 1973. Tegninger stemmer ikke med dagens bruk, se under:
-Rom i 1.etasje definert som sisterne er i dag 2 separate boder med tilkomst fra egen ytterdør på fremside. Overliggende er det også terrasse/balkong med størrelse på ca 28 kvm. Boligens areal i 1.etasje er da større enn hva som ble byggemeldt og bør undersøkes nærmere med kommunen da slike endringer kan være søknadspliktig
-Rekkverk på innvendig trapp er ikke iht dagens forskrift. Rekkverk er lavere enn 0,9 meter og avstand mellom liggende bord er over 10 cm
-Rekkverkshøyden måles til ca 0,9 meter og er lavere enn dagens krav, men var i samsvar med forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Den lave høyden innebærer økt risiko for fallulykker. Utforming av rekkverk er heller ikke iht forskrift da det er for stor avstand mellom liggende bord, som kan være fare for at barn setter seg fast eller klatrer

FERDIGATTEST:
-Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

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

PIPE/ILDSTEDER:
-Informasjon om feiing/tilsyn av ildsteder er ikke mottatt

ANNET:
Privat vann og sanitærløsning (avløpsløsning)
-Kommunen har ført tilsyn på slamanlegg i 2024. I tilsynsrapport datert 09.09.2024 er det under generelle merknader beskrevet følgende: Med henvisning til pkt. 3.1.2. i plan for opprydding i spredt avløp Hvaler. Så er det et behov for en ny behandling av utslippstillatelsen for slamanlegget på deres eiendommen

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: | |
|---|---|
| 1.1 | Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet |
| | -Knotteplast er ikke tilstrekkelig klemt med topplist. Manglende topplist kan medføre at vann trenger inn mellom plasten og grunnmuren, noe som igjen kan gi økt risiko for fuktbelastning i underliggende rom mot terreng. Det anbefales å montere topplist for å sikre korrekt funksjon. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på drenering rundt grunnmuren, og alder er derfor ukjent. Dette gir usikkerhet om fremtidig funksjon, gjenværende levetid og innebærer risiko for fuktbelastning mot konstruksjonen |
| 1.2 | Krypekjeller |
| | -Det registreres saltutslag på yttervegger. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Saltutslag skjer som oftest ved manglende eller sviktende drenering på utside. Tilstand gjeldende drenering er kommentert i pkt. 1.1.<br>-Krypkjeller vurderes som en risikokonstruksjon da slike konstruksjoner er særlig utsatt for fuktproblematikk, kondens og begrenset ventilasjon. Jevnlig kontroll og oppfølging anbefales |
| 1.3 | Terrengforhold |
| | -Relativt flatt terreng på baksiden av boligen med manglende anbefalt helning. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Terrengjusteringer kan ikke utelukkes dersom drenering oppgraderes<br>-Det er lavere enn anbefalt avstand mellom terreng og ytterkledning som gjør konstruksjonen mer utsatt for vannsprut og snø, som kan føre til fukt- og råteskader over tid. Justering av avstand mellom trekledning og terreng anbefales |
| 2.1 | Yttervegger |
| | -Tilstrekkelig lufting kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det observeres at ytterkledning og utlekting ligger tett uten luftespalte. Ved manglende lufting vil det kunne oppstå fukt- og råteskader da konstruksjonen ikke blir tilstrekkelig tørket ut<br>-Det påvises vridninger og tørkesprekker i flere kledningsbord på værutsatte vegger, spesielt mot sør. Vedlikehold og utskiftinger i tiden fremover kan ikke utelukkes<br>-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og vinduskarmer og dette sammen med plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging<br>-Trekledning tolkes ut ifra forhold å være av eldre opprinnelse, med behov for vedlikehold i nærmeste fremtid |
| 3.1 | Vinduer og ytterdører |
| | -Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold<br>-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og vinduskarmer og dette sammen med plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging<br>-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes |
| 4.2 | Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) |
| | -Det registreres eldre fuktskjolder i deler av undertaket, årsak er ukjent. Fuktskjolder kan komme av utette løsninger knyttet til beslag/detaljer på overside, mangelfull ventilering eller luftlekkasjer fra underliggende konstruksjon<br>-Det registreres dårlig avrenning på oversiden av takhatt på taket. Det er også eldre fuglereir ved løfting av lokk til takhatt. Det anbefales at reir fjernes og at det etableres tilstrekkelig fall på overside rundt takhatt<br>-Eksakt alder på undertak og taktekking er ikke kjent, ut ifra forhold avdekket på befaringsdagen tolkes det å være av eldre opprinnelse. Forventet levetid for sutaksplater er ca. 30 år og forventet levetid for denne type tekking er ca. 50 - 80 år, avhengig av vedlikehold og klimapåkjenning. Levetiden for undertaket vil ofte være forbigått før levetid til taktekkingen, som medfører at taket må legges om på sikt, men eksakt tidspunkt er vanskelig å fastsette. Undertak bør kontrolleres fra loft ved jevne mellomrom da plutselige skader kan oppstå og taktekking må periodisk vedlikeholdes |

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| | |
|---|---|
| 5.1 | Loft (konstruksjonsoppbygging) |
| | -Eldre fuktskjolder flere steder undertak som kan indikere på manglende ventilering eller luftlekkasjer, som oppstår ved at varm luft møter kaldt luft som videre gir kondensproblemer<br>-Det registreres musefeller og muselort enkelte steder som indikerer at det har vært mus på loftet, for øvrig ingen tegn til mus på befaringsdagen<br>-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<br>oppvarming |
| 6.1 | Balkonger, verandaer og lignende |
| | -Avstand mellom trekledning og betonggulv er manglende. Vann som samler seg mot treverk i lang tid, spesielt på kledningens endeved, kan føre til råte og redusere levetiden på konstruksjonen. Anbefalt avstand fra terrassegulv og nedre kant kledning bør være på minst 15 cm for å redusere faren for regnsprut fra terrassen til kledning<br>-Det bemerkes en del avflasset maling på gulv, vedlikehold og reparasjoner må kunne regnes med |
| 7.1.1 | 1.etasje Overflate vegger og himling |
| | -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<br>-Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing eller fuktbelastning mot tapet innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i veggkonstruksjonen. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover. Tapet har også løsnet flere steder, som kan gi risiko for fukt i tilleggende konstruksjoner |
| 7.1.2 | 1.etasje Overflate gulv |
| | -Det måles tilnærmet flatt gulv med noe mindre fall rundt sluket. Ved manglende fall på gulv vil ikke bruks- og lekkasjevann ledes tilstrekkelig mot sluk<br>-Mer enn halvparten av belegg har passert. Direkte dusjing eller fuktbelastning mot belegg innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i konstruksjon. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover |
| 7.2.1 | 2.etasje Overflate vegger og himling |
| | -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 |
| 7.2.2 | 2.etasje Overflate gulv |
| | -Gulvet er tilnærmet flatt, med manglende fall rundt sluk og på gulv utenfor. Ved manglende fall rundt sluk og utenfor vil ikke bruks- og lekkasjevann ledes mot sluk og vil bli liggende, som vil medføre slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet<br>-Manglende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør. Høydeforskjellen skal minimum være 25mm og er en avgrensning som<br>skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet |
| 9.1.1 | Deler av 1.etasje Veggenes og himlingens overflater |

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| | |
|---|---|
| | -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<br>-Det registreres saltutslag nederst på yttervegg i boder. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Saltutslag skjer som oftest ved manglende eller sviktende drenering på utside. Tilstand gjeldende drenering er kommentert i pkt. 1.1.<br>-Påforede vegger som ligger under terreng er alltid å anse som en risikokonstruksjon. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørking mot innsiden som videre fører kondens som gir fukt- og råteskader over tid |
| 9.1.2 | Deler av 1.etasje Gulvets overflate |
| | -Det er registrert ujevnheter og høydeforskjeller i hobbyrom som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater<br>-Det er tegn til kapilæroppsug i betonggulv i boder. Ved manglende fuktsperre mot grunn, vil det kunne oppstå kapillært oppsug, som er en prosess der fuktighet trekkes opp i en grunnmur som er omgitt av fuktige masser. Høyt grunnvann, fuktig fjell eller våte jordmasser kan bidra til at dette skjer. Kapillært oppsug oppstår også ved at det ikke er etablert fuktsperre mot grunn, som er vanlig i eldre boliger oppført etter eldre prinsipper |
| 9.1.3 | Deler av 1.etasje Fuktmåling og ventilasjon |
| | -Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur |
| 10.1 | WC og innvendige vann- og avløpsrør |
| | -Avløpslufting er avsluttet med durgoventil på loft. Avløpslufting skal føres mot det fri, helst over tak med minst samme dimensjon som starten på avløpsrøret. Avløpslufting reduserer lukt fra anlegget og bidrar til at det ikke blir en oppsamling av farlige gasser i avløpsrørene<br>-Varierende alder og materiale på anlegget. Eldre vann- og avløpsrør og sluk kan påregnes skiftet ved eventuelle fornyinger i rom med vanninstallasjoner. Lekkasjer fra eldre anlegg vil ikke nødvendig kunne oppdages før ytterligere skader oppstår |
| 10.3 | Vannbåren varme |
| | -Forventet levetid for radiatorer er normalt ca. 40–50 år. For å opprettholde tilfredsstillende funksjon bør radiatorene luftes jevnlig og kontrolleres av fagkyndig ved behov. Eldre radiatorer kan medføre økt risiko for lekkasjer, redusert energieffektivitet og plutselige skader. Videre vedlikehold og eventuelle utskiftninger må derfor påregnes over tid |
| 10.5 | Ventilasjon |
| | -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 |

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3: | |
|---|---|
| 7.1.3 | 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk |
| | -Mer enn halvparten av våtrommets forventede levetid er passert. Direkte dusjing og fuktbelastning mot belegg og tapet innebærer risiko, da overflatebeskyttelsen kan være svekket. Dette øker faren for at fukt trenger inn og forårsaker skjulte skader i konstruksjon. Våtrommet vurderes derfor som modent for oppgradering eller rehabilitering for å sikre tilfredsstillende funksjon fremover |
| | Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |
| 7.2.3 | 2.etasje Membran, tettesjiktet og sluk |
| | -TG-3 settes på bakgrunn av ukjent alder og ukjent tettesjikt som ikke kan konstateres på befaringsdagen. Dette gir også usikkerhet rundt fremtidig funksjon og gjenværende bruks- og levetid. Oppgradering/rehabilitering i tiden fremover kan derfor ikke utelukkes |
| | Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser. |

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Hilde Fredriksen | 9578-5995-4-966115 | 2026-04-30 13:45:30 |

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
30-0064/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Gamle Vikerveien 75, 1684 VESTERØY

**Meglerfirma**
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

**Selgere**
Sigbjørg Sølvi Helene Malmo

**Fullmektige**
Hilde Fredriksen for Sigbjørg Sølvi Helene Malmo

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. april 1978

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Ja. Sigbjørg Sølvi Helene Malmo

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Nei

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Nei

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 16518883
Forsikret i: Gjensidige

## Utført arbeid

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

**Arbeid som er utført:** Nytt vindu, rettet opp gulv og byttet ut badekar med dusjkabinett på hovedbadet i 2. etasje. Ca rundt 1995.

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

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

**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?**

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Samsvarserklæring Sluttkontroll for ordrenr 13808 fra Østfold Elektro 29.09.05.

---

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

Ja

**Når ble kontrollen utført?** El-sikkerhetsdokumentasjon 03.06.24 fra Michael Olsen i AL Elektriske AS.

---

**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:** Bytte av vannpumpe med trykktank august 2025. Vet ikke hvem som utførte dette.

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Privat vannforsyning og septik.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

## Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Offentlige og private forhold

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

Nei

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

Nei

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Byggetegninger fra 05.12.1977.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Ikke nedgravd, men står en tom oljetank i en utebod tilknyttet boligen.

---

**31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?**

Nei

---

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

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 30-0064/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Hilde Fredriksen** | **2026-04-30** |

Identifikasjon

Hilde Fredriksen

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

# Matrikkelrapport for Grunneiendom 3110-36/44/0

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | TJERNET | Beregnet areal | 3 582.0 |
| Etablert dato | 18.01.1961 | Historisk oppgitt areal | 0.0 |
| Oppdatert dato | 17.09.2025 | Historisk arealkilde | 0 - Ikke oppgitt |
| Skyld | 0.01 | Antall teiger | 1 |
| Kommunenummer | 3110 | Kommunenavn | HVALER |

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

## Tinglyste eierforhold

| Navn | Pers.nr/org.nr. | Rolle | Status | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|
| SIGBJØRG SØLVI HELENE MALMO | | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt | | 1/1 |

## Forretninger

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelført | Saksreferanse | Involverte |
|---|---|---|---|---|
| ON - Omnummerering | 01.01.2024 | 01.01.2024 | | |
| ON - Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | | |
| JS - Jordskifte | 20.11.2013 | 04.01.2016 | | |
| JS - Jordskifte | 20.11.2013 | 13.01.2016 | | |
| SK - Skylddeling | 18.01.1961 | | | |

## 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | 18.09.1996 | 3 582.0 | VA - Hjelpelinje vannkant |

## Bygninger

| Bygningsnr | Lnr | Type | Status |
|---|---|---|---|
| 146804500 | 0 | 181 - Garasjeuthus anneks til bolig | TB - Tatt i bruk |
| 146843336 | 0 | 181 - Garasjeuthus anneks til bolig | TB - Tatt i bruk |
| 146843344 | 0 | 111 - Enebolig | TB - Tatt i bruk |

### Bygning 146804500: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

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

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| TB - Tatt i bruk | | 22.05.2006 |

#### Bruksenheter

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

### Etasjer

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

## Bygning 146843336: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

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

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| TB - Tatt i bruk | | 22.05.2006 |

### Bruksenheter

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

## Bygning 146843344: 111 - Enebolig

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

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| TB - Tatt i bruk | | 22.05.2006 |

### Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|---|---|---|---|---|---|
| B - Bolig | H0101 | 0.0 | 0 | 0 | |

### Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |

## Adresser

| Vegnavn | Nummer | Navn | Poststed |
|---|---|---|---|
| Gamle Vikerveien | 75 | | 1684 VESTERØY |

# WI30110100 Eiendomsstatus

## Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Gnr:** 36 | **Bnr:** 44 | **Fnr:** 0 | Snr: 0 |
| **Adresse:** | Gamle Vikerveien 75 | | |
| **Areal:** | 3582 m² * | | |
| **Antall boenheter:** | 1 | | |

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

## Planopplysninger:

| | | |
|---|---|---|
| **Kommuneplan, navn:**<br><br>Kommuneplan 2019-2031<br><br>Plandokumenter på kommunens nettsider | **Formål/Hensynssone:**<br><br>530 - Hensyn friluftsliv, H530<br>550 - Hensyn landskap, H550<br>5200 - LNFR - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse | **Godkjent/vedtatt:**<br><br>juni 20, 2019 |
| **Kommunedelplan, navn:** | **Formål/Hensynssone:** | **Godkjent/vedtatt:** |
| **Reguleringsplan, navn:**<br><br>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.

**Usikre grenser.**
Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

Hvaler kommune 28.04.2026

# Kommuneplan

Hvaler kommune

Adresse: Gamle Vikerveien 75, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 36/44/0/0

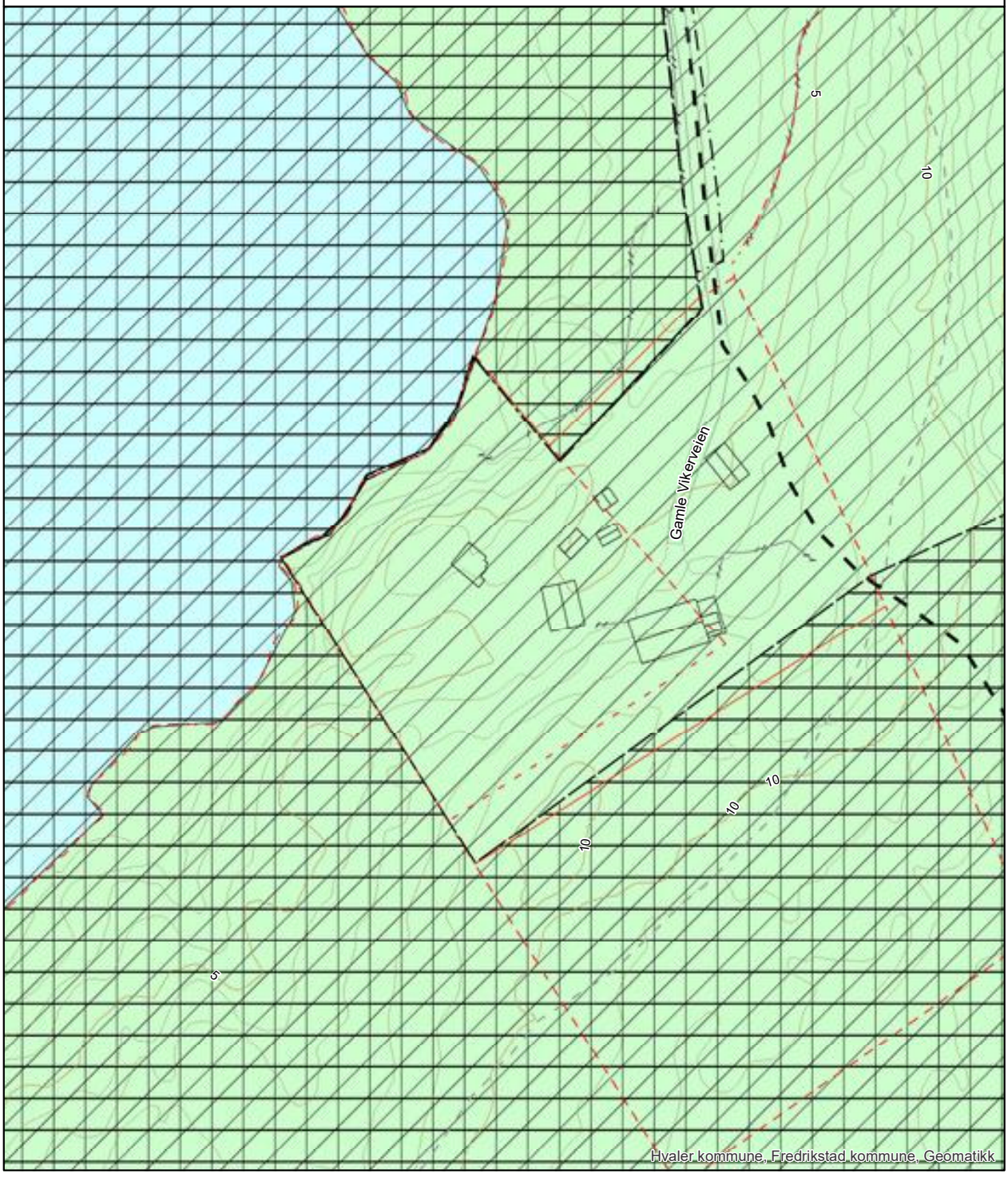
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-28

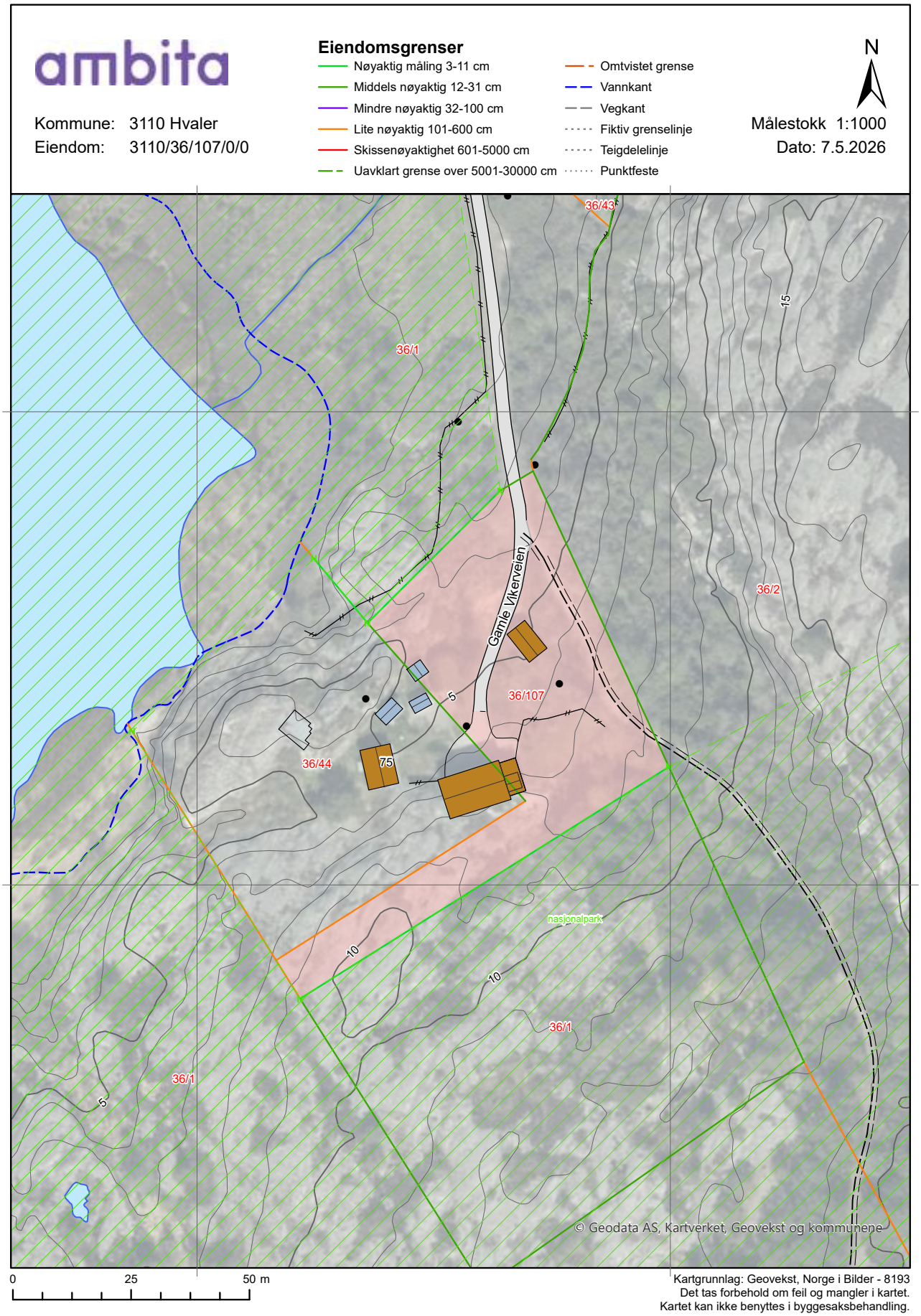
N

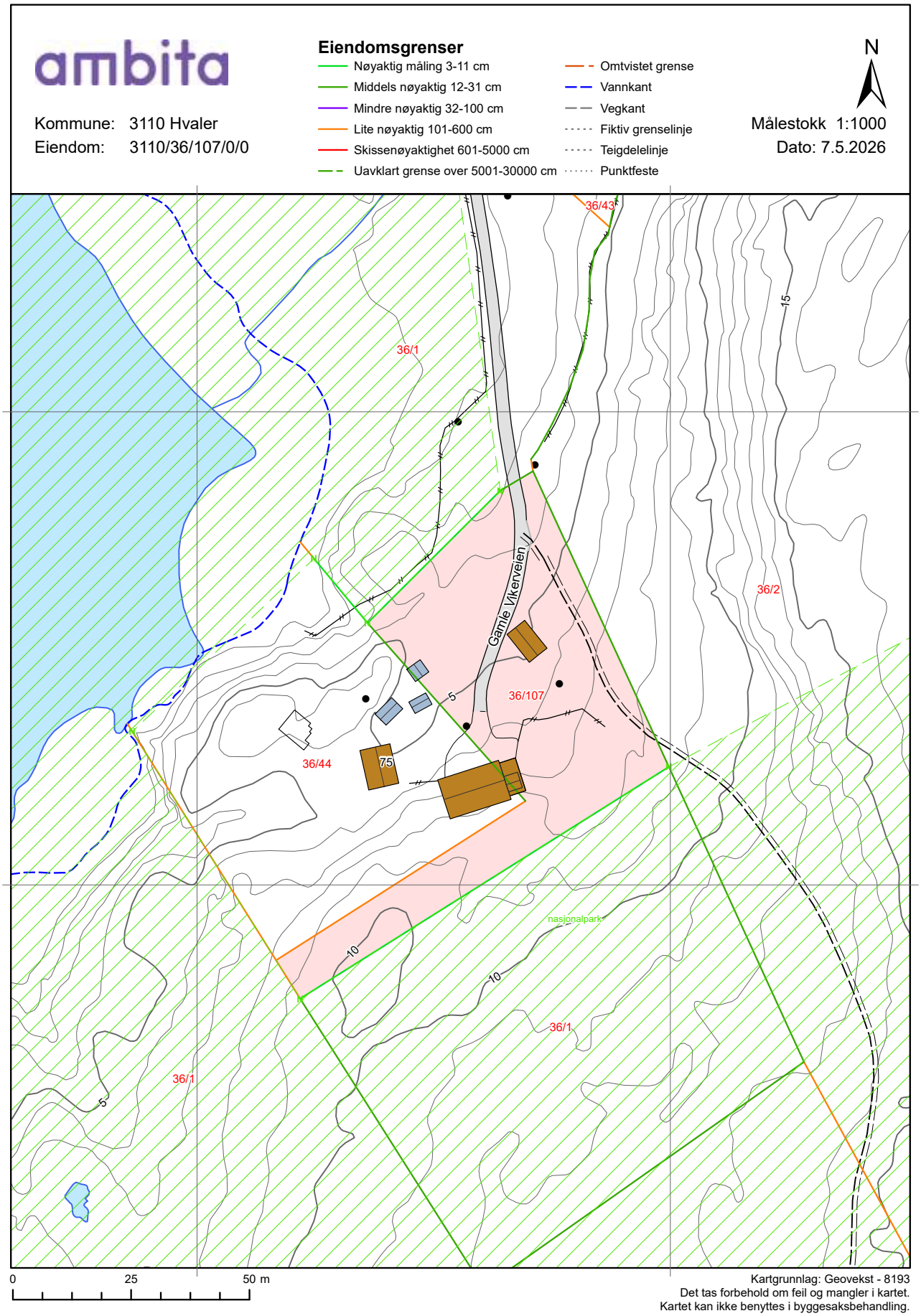
Planident: 011199
Ikrafttredelsesdato: 20.6.2019
Plannavn: Kommuneplan 2019-2031

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.




ambita
Kommune: 3110 Hvaler
Eiendom: 3110/36/107/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 7.5.2026
36/43
36/1
15
Gamle Vikerveien
36/2
36/107
5
36/44
75
nasjonalpark
10
10
36/1
36/1
5
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 3110 Hvaler
Eiendom: 3110/36/107/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 7.5.2026
36/43
36/1
15
Gamle Vikerveien
36/2
36/107
5
36/44
75
nasjonalpark
10
10
36/1
36/1
5
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Tegnforklaring



# Grunnkart

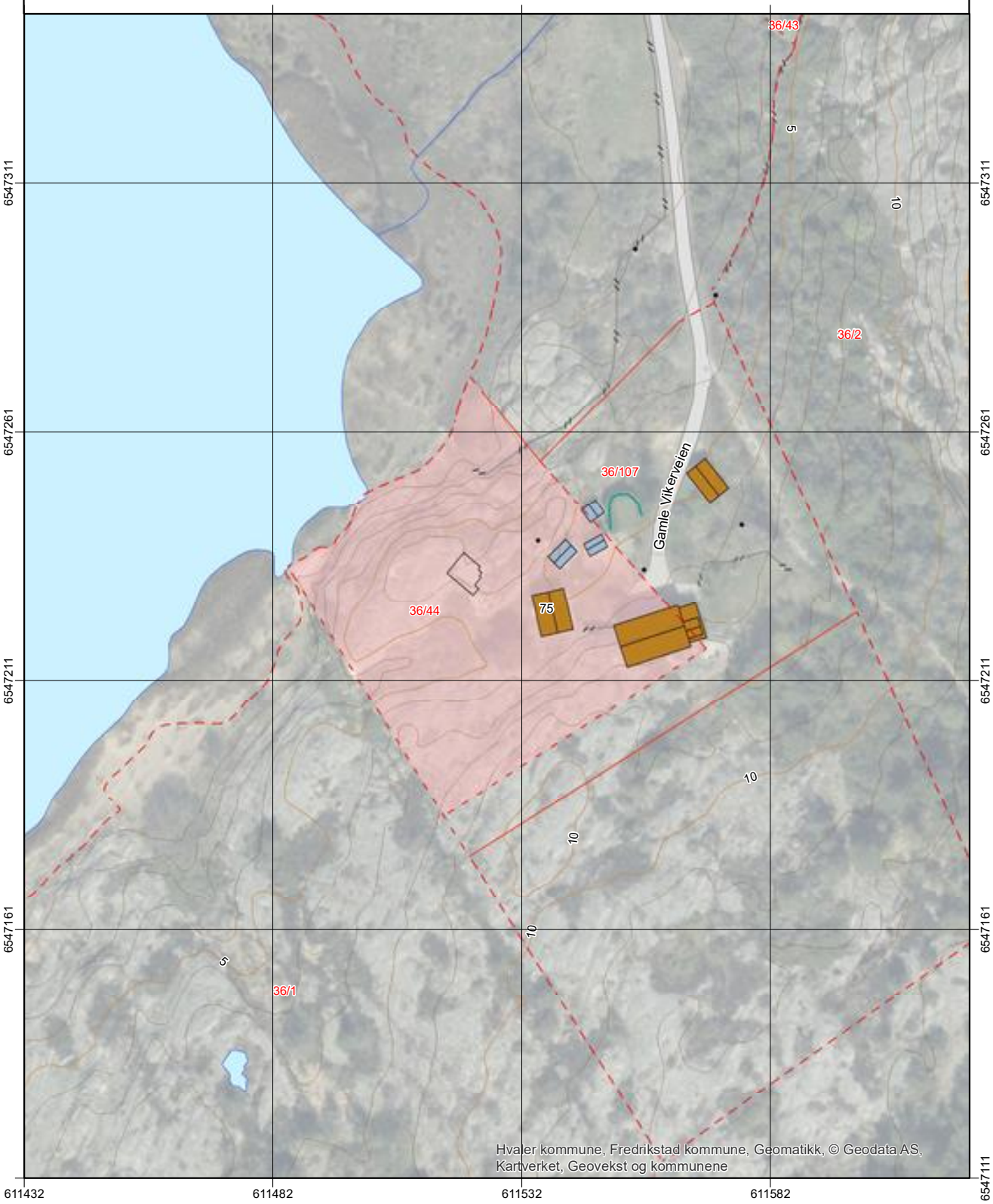
Hvaler kommune

Adresse: Gamle Vikerveien 75, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 36/44/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-28

N

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



# Grunnkart

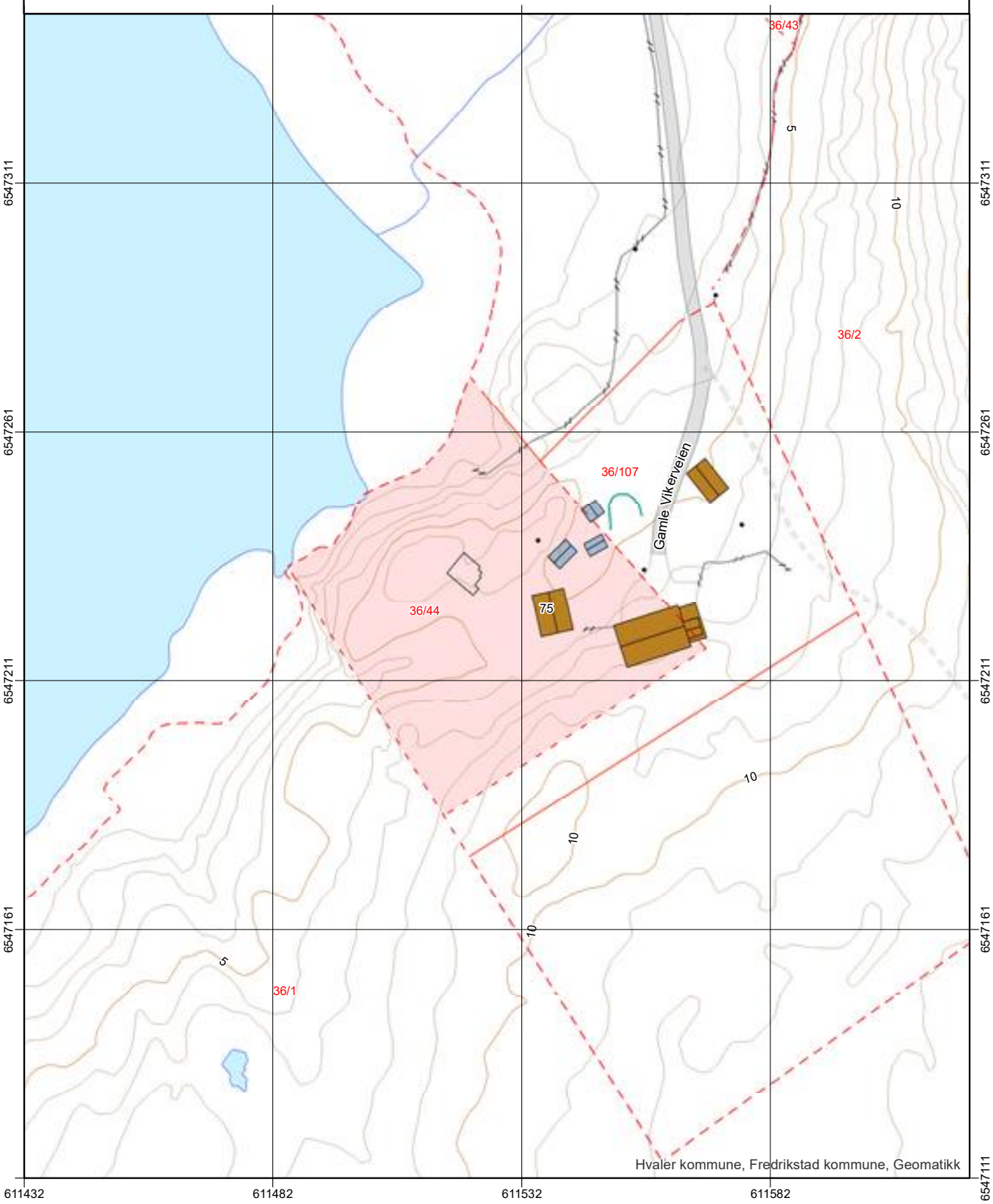
Hvaler kommune

Adresse: Gamle Vikerveien 75, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 36/44/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-28

N

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



# Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3110-36/107, Eiendommen har ikke registrert adresse

## Risiko

| Navn | Sist oppdatert | Status |
|---|---|---|
| Radonutsatt område | 27.04.2026 | Risiko |

## Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

| Navn | Sist oppdatert | Status | Nærmeste kjente forekomst |
|---|---|---|---|
| Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred | 20.04.2026 | Ikke funnet | 4 km |
| Aktsomhetsområder for snøskred | 23.02.2026 | Ikke funnet | 2.6 km |
| Aktsomhetsområder for steinsprang | 01.04.2025 | Ikke funnet | 5.9 km |
| Flomfaresoner | 20.04.2026 | Ikke funnet | 0.01 km |
| Forurenset grunn | 27.04.2026 | Ikke funnet | 9.2 km |
| Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 02.05.2026 | Ikke funnet | 1.3 km |
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger | 20.04.2026 | Ikke funnet | 0.22 km |
| Kvikkleire | 27.04.2026 | Ikke funnet | 0.27 km |
| Skredfaresoner | 27.04.2026 | Ikke funnet | 70.1 km |
| Stormflo | 06.04.2026 | Ikke funnet | 0 km |
| Støysoner | 22.12.2025 | Ikke funnet | 0.24 km |

**VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.**

# Radonutsatt område

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Sist sjekket:** | 27.04.2026 | | | |
| **Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen** | Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet |




## Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

## Beskrivelse

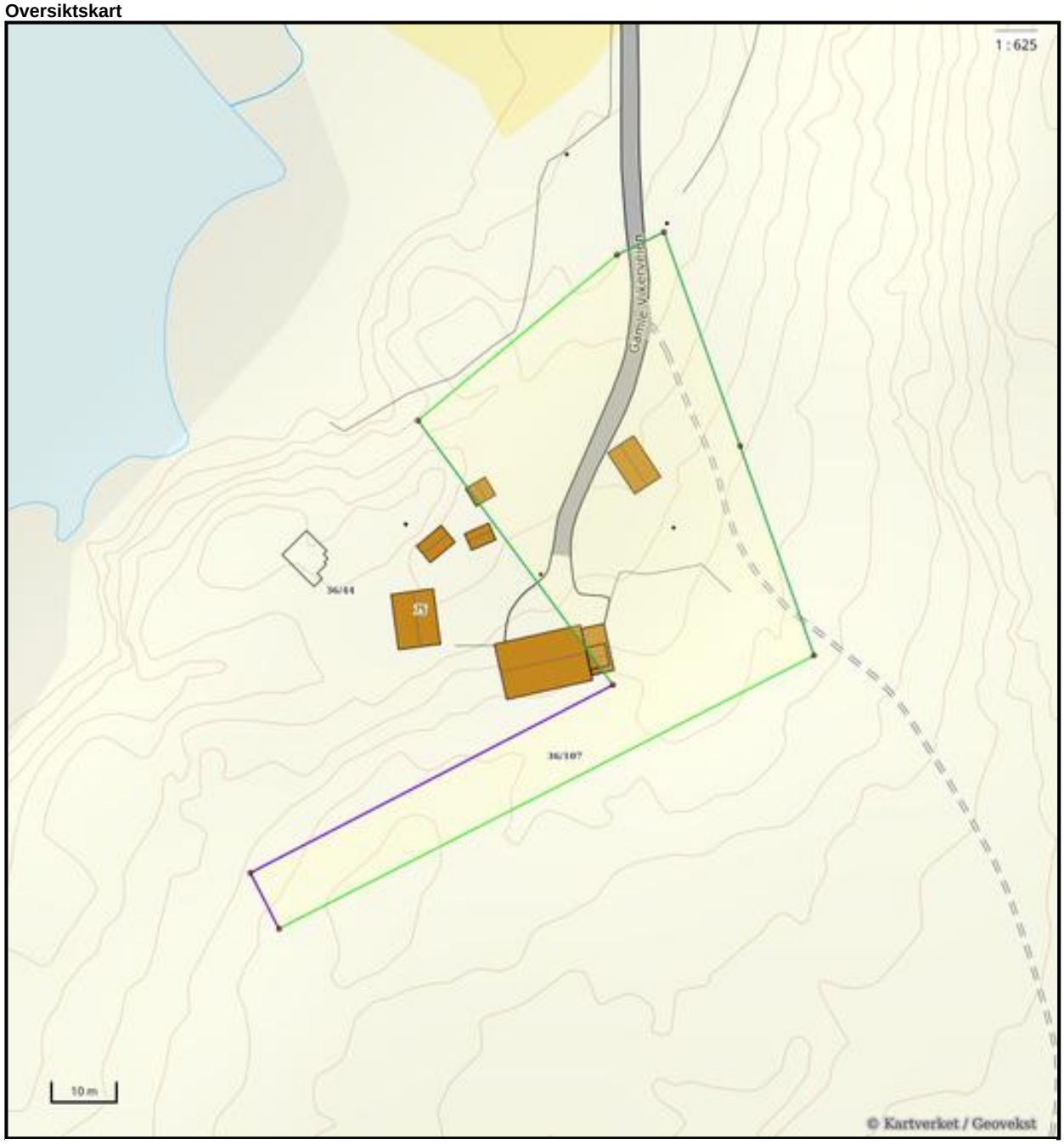
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

# Matrikkelkart

| Kommune | KNR | | GNR | | BNR | | FNR | | SNR |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Hvaler | 3110 | - | 36 | / | 107 | / | 0 | / | 0 |

**Oversiktskart**



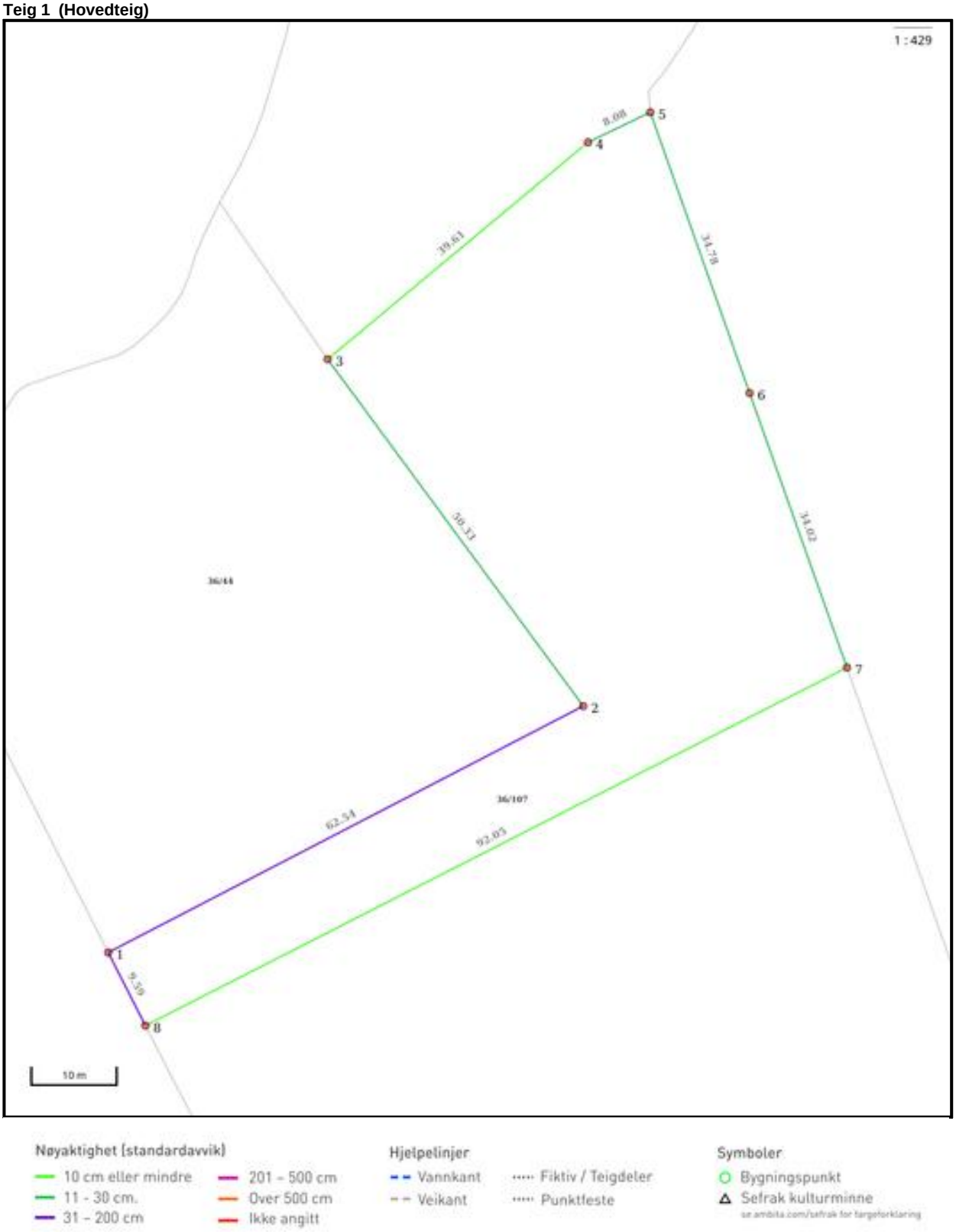

Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**



## Areal og koordinater

**Areal:** 3 044,60m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

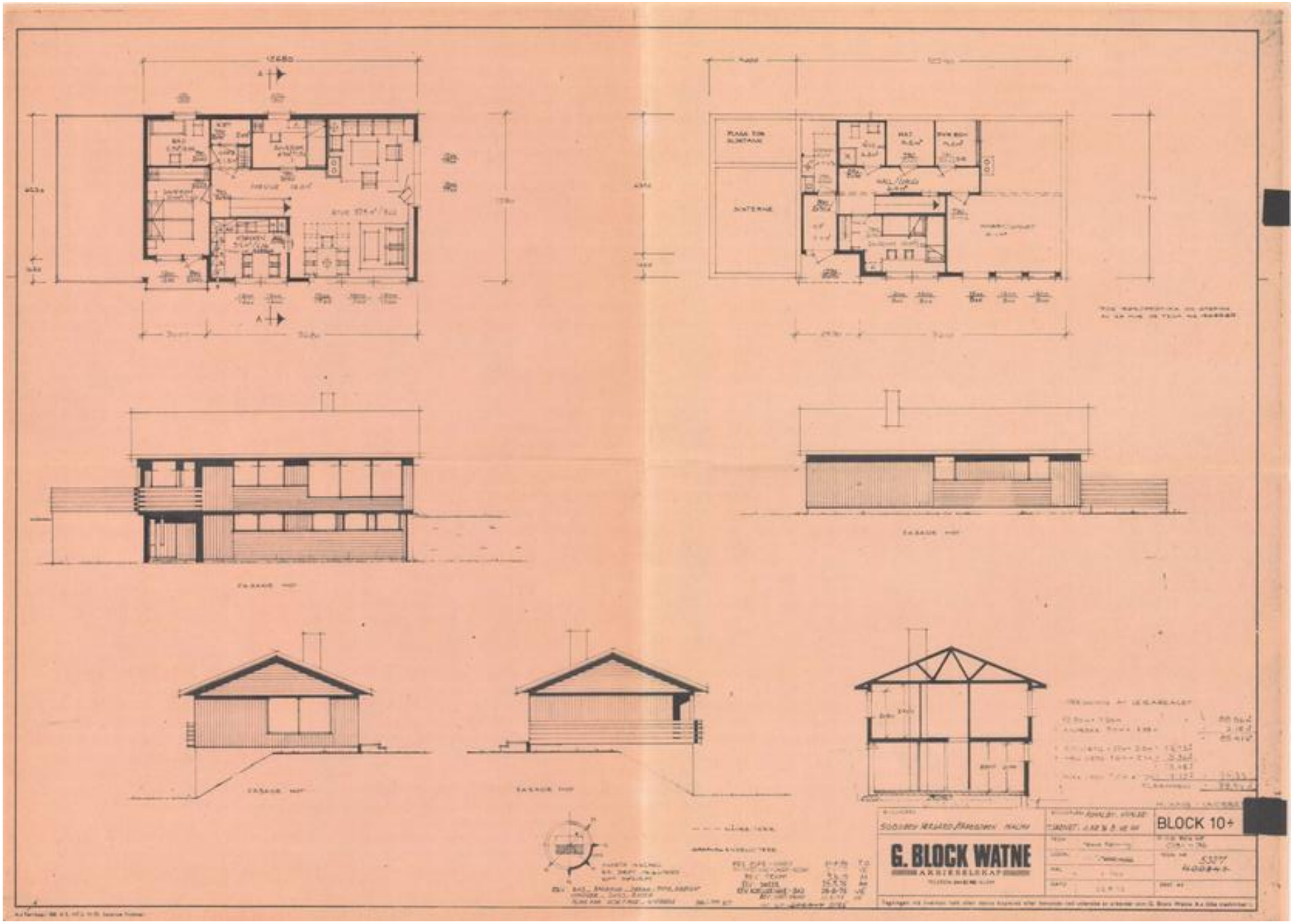
### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 547 184,06 | 611 516,69 | 62,54m | Beregnet | 200 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 2 | 6 547 217,71 | 611 569,41 | 50,33m | Stereoinstrument: Analytisk plotter | 21 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 3 | 6 547 255,37 | 611 536,02 | 39,61m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 5 | | Fjell | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 4 | 6 547 283,34 | 611 564,06 | 8,08m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 5 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 5 | 6 547 287,47 | 611 571,00 | 34,78m | Stereoinstrument: Analytisk plotter | 21 | | Ikke spesifisert | Nei | Bolt |
| 6 | 6 547 255,86 | 611 585,50 | 34,02m | Stereoinstrument: Analytisk plotter | 21 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 7 | 6 547 224,95 | 611 599,71 | 92,05m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 5 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 8 | 6 547 175,94 | 611 521,79 | 9,59m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 5 | | Fjell | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

### Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.


G. BLOCK WATNE
AKSJESELSKAP
BLOCK 10÷

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

Utskriftsdato: 28.04.2026

# Opplysninger til eiendomsmegler

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

## Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3110 **Gårdsnr.:** 36 **Bruksnr.:** 44
**Adresse:** Gamle Vikerveien 75, 1684 VESTERØY
**Referanse:** 30-0064/26

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 | 30. april 2026 |
|---|---|---|
| | 3110-36/44/0/0 | |

## Kommunale pålegg

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

## Privat vann og sanitærløsning (avløpsløsning)

Kommunen har ført tilsyn på slamanlegg i 2024. I tilsynsrapport datert 09.09.2024 er det under generelle merknader beskrevet følgende: *Med henvisning til pkt. 3.1.2. i plan for opprydding i spredt avløp Hvaler. Så er det et behov for en ny behandling av utslippstillatelsen for slamanlegget på deres eiendommen.*

# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

### 3110 Hvaler - 36/44/0/0

Eierrepresentant: Malmo Sigbjørg Sølvi H

Regningsmottaker: Malmo Sigbjørg Sølvi H



## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Type | Grunneiendom | Bruksnavn | TJERNET | Grunnforurensing | Nei |
| Kommune | 3110 Hvaler | Tinglyst | Ja | Har festegrunner | Nei |
| Gårdsnr | 36 | Seksjonert | Nei | Punktfeste | Nei |
| Bruksnr | 44 | Oppgitt areal | 0 m2 | Kulturminne | Nei |
| Festenr | 0 | Beregnet areal | 3582 m2 | | |
| Seksjonsnr | 0 | | | | |

## ADRESSER

*(Antall: 1)*

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Adresse | Gamle Vikerveien 75 | Tilleggsnavn | | Kirkesogn | Hvaler |
| | 1684 VESTERØY | Grunnkrets | Asmaløy | Valgkrets | Vestre |

## BYGNINGER

*(Antall: 2)*

| Bygningsnr. | Type | Status | Næringsgruppe | Bygningsendring | Bruksareal |
|---|---|---|---|---|---|
| 146804500 | Garasjeuthus anneks til bolig | Tatt i bruk | Annet som ikke er næring | | 0 |
| 146843344 | Enebolig | Tatt i bruk | | | 0 |

## TINGLYSTE EIERE

*(Antall: 1)*

| Eier | Adresse | Postnr/Sted | Eierandel | Rolle |
|---|---|---|---|---|
| MALMO SIGBJØRG SØLVI H | Spjærøy 218 | 1684 VESTERØY | 1/1 | Hjemmelshaver |

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

| Vare | | Grunnlag | Enhetspris | Fra | Andel | Korr% | Årsbeløp inkl. mva |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 110 | Renovasjon privat | 1,00 stk | kr 4 016,00 | 01.06.2026 | 1/1 | 0 | kr 5 020,00 |
| 502 | Branntilsyn over en etg | 1,00 stk | kr 400,00 | 01.06.2026 | 1/1 | 0 | kr 400,00 |
| 413 | Slamtømming | 1,00 stk | kr 3 782,61 | 01.06.2026 | 1/1 | 0 | kr 4 350,00 |
| 411 | Årsgebyr tilsyn slamanlegg | 1,00 stk | kr 1 080,00 | 01.06.2026 | 1/1 | 0 | kr 1 350,00 |
| 61 | Eiendomsskatt privat | 4 237 100,00 prom | kr 2,26 | 01.06.2026 | 1/1 | 0 | kr 9 575,00 |
| | | | | | | | **kr 20 695,00** |

**Hvaler Kommune**

*Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn*
*13. mai 2026*

**Megleropplysninger**

**Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen**

**Eiendomsopplysninger:**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr.: | **36** | Bnr.: | **44** | Fnr.: | **0** | Snr.: | **0** |
| Adresse: | | **Gamle Vikerveien 75** | | | | | |

**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: 11.05.2023 | |
| Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder? | Ja: | | Nei: | ***X*** | Ukjent: | |
| Røykløp feid/ sjekket | Ja: | ***X*** | Nei: | | Sist feiing/ sjekk, dato: 11.05.2023 | |

Med vennlig hilsen

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

**Hvaler kommune**
**Meglerinformasjon**

Malmo Sigbjørg Sølvi H

Spjærøy 218

1684 Vesterøy

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Adresse:** | Gamle Vikerveien 75 (H - 1 - 1) | **Dato:** | 13.05.2026 |
| **Bygningsnr:** | 146843344 | **Saksreferanse:** | |
| **Eiendom:** | 36 / 44 / 0 / 0 | (bes oppgitt ved svar) | |
| **Antall røykløp:** | 1 | **Vår referanse:** | Tor Magnus Bonde Davisen |
| **Antall ildsted:** | 1 | **Avtale nr:** | 74856 |
| **Tilsyn:** | Utført 11.05.2023 | | |
| **Hyppighet:** | Hvert 4.år | | |

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

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

# Oversiktskart

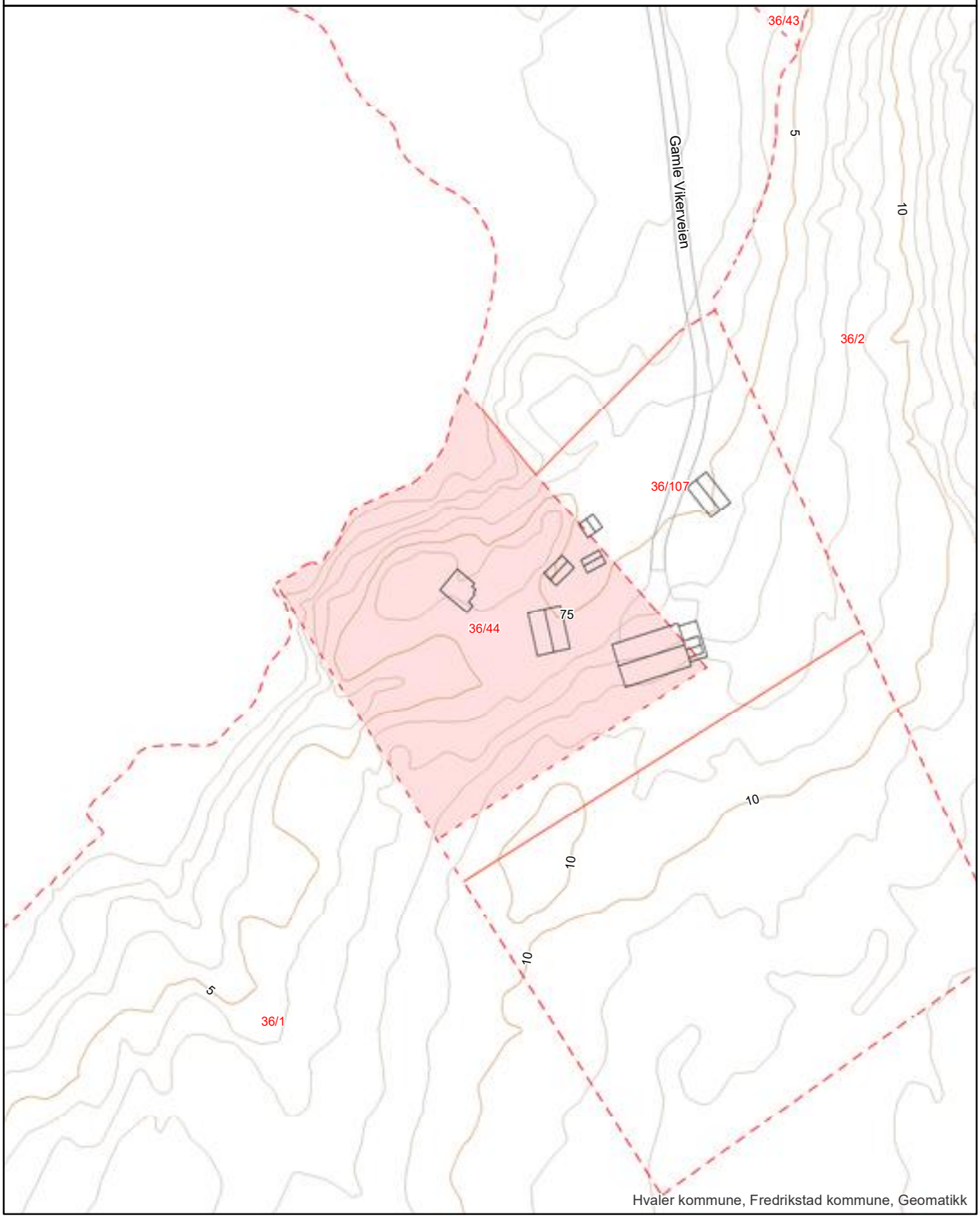
Hvaler kommune

Adresse: Gamle Vikerveien 75, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 36/44/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-28

N

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



# Matrikkelkart

Hvaler kommune

Adresse: Gamle Vikerveien 75, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 36/44/0/0

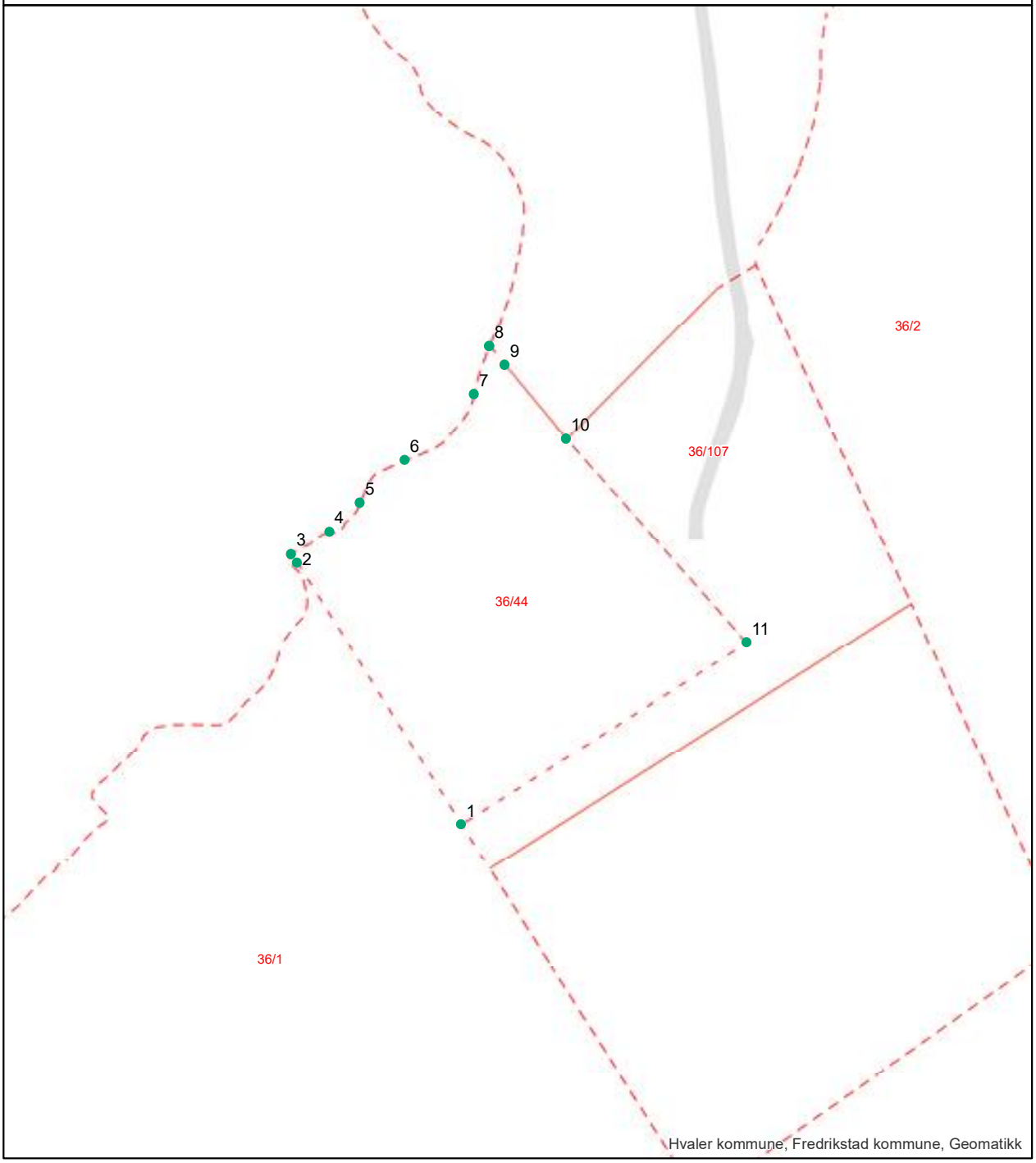
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-28

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 : 28.4.2026

**Areal og koordinater:**

| Beregnet areal (kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem: |
|---|---|---|
| 3582.0 | | EUREF89 UTM Sone 32 |

**Grensepunkt/Grenselinje**

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6547184.0638 | 611516.690215 | Ikke spesifisert | 57.13 | Ukjent | | Beregnet | 200 | 0 |
| 2 | 6547232.40833 | 611486.323606 | Fjell | 1.98 | Offentlig godkjent grensemerke | | GPS Fasemåling RTK | 5 | 0 |
| 3 | 6547234.07963 | 611485.269869 | Ikke spesifisert | 8.25 | Ukjent | | Beregnet | 200 | 0 |
| 4 | 6547238.11602 | 611492.312362 | Ikke spesifisert | 8.42 | Ukjent | | Beregnet | 200 | 0 |
| 5 | 6547243.4901 | 611497.939791 | Ikke spesifisert | 12.22 | Umerket | | Beregnet | 200 | 0 |
| 6 | 6547251.42554 | 611506.266815 | Ikke spesifisert | 18.44 | Umerket | | Beregnet | 200 | 0 |
| 7 | 6547263.57145 | 611519.00142 | Ikke spesifisert | 9.35 | Ukjent | | Beregnet | 200 | 0 |
| 8 | 6547272.45432 | 611521.80393 | Ikke spesifisert | 4.51 | Ukjent | | Beregnet | 200 | 0 |
| 9 | 6547268.99073 | 611524.68499 | Fjell | 17.73 | Offentlig godkjent grensemerke | | GPS Fasemåling RTK | 6 | 0 |
| 10 | 6547255.37 | 611536.017587 | Fjell | 50.36 | Offentlig godkjent grensemerke | | GPS Fasemåling RTK | 5 | 0 |
| 11 | 6547217.70436 | 611569.406287 | Ikke spesifisert | 62.58 | Ukjent | | Analytisk plotter | 21 | 0 |

# Reguleringsplan

Hvaler kommune

Adresse: Gamle Vikerveien 75, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 36/44/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-28

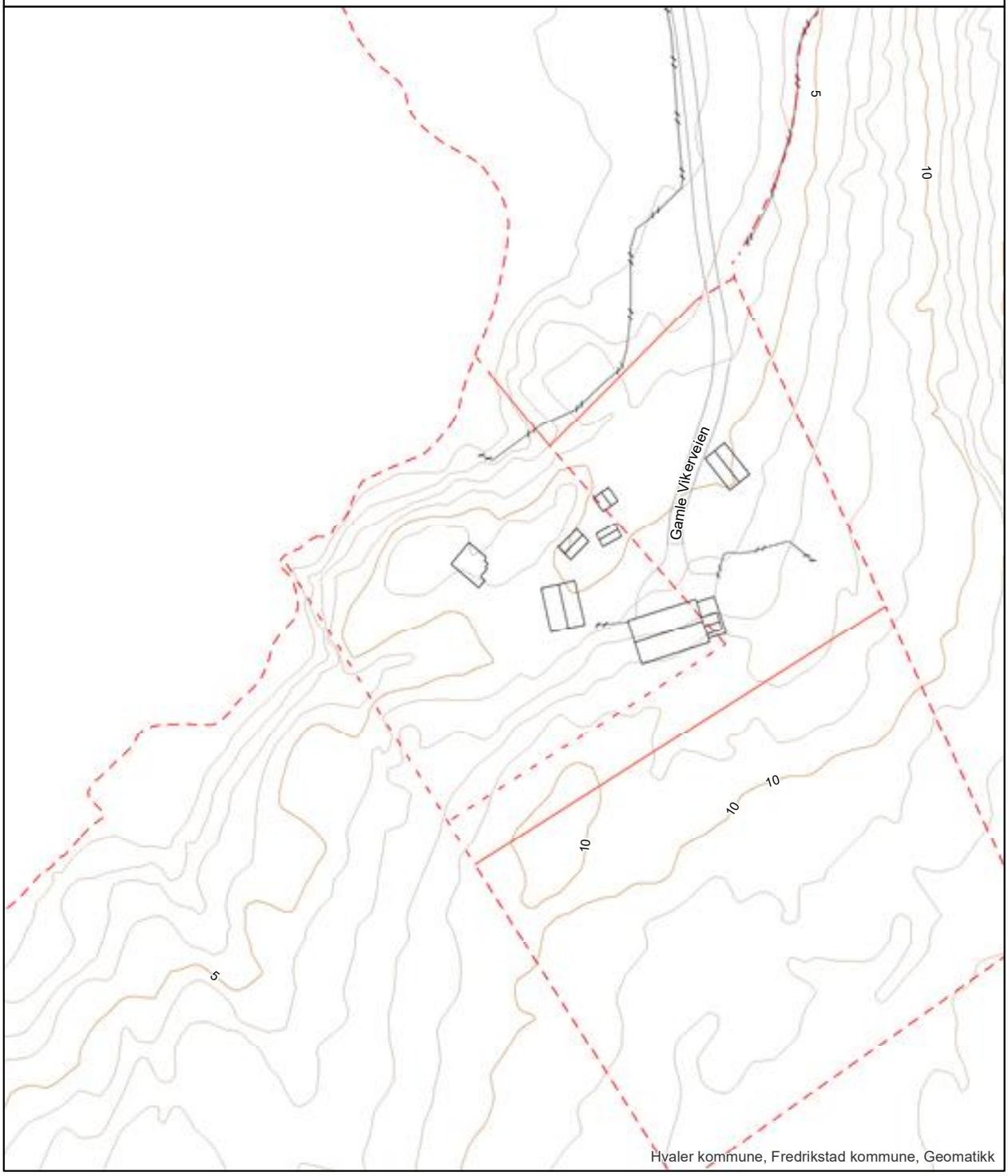
N

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.

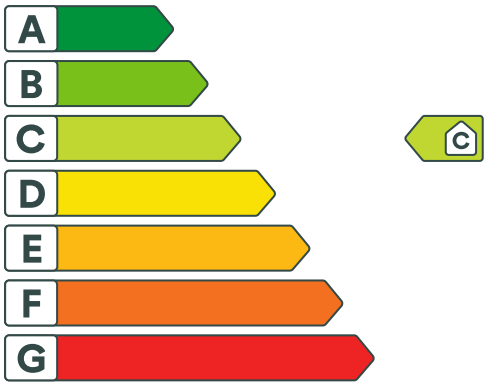


enova

# Energiattest



| Adresse | |
|---|---|
| **Gamle Vikerveien 75, 1684 VESTERØY** | |
| Dato for energimerking<br>**28.04.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-287646** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**146843344** |
| Gårdsnummer<br>**36** | Bruksnummer<br>**44** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| Byggeår<br>**1978** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
|---|---|
| Bruksareal<br>**100,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**100,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Sol, Varmepumpe** | |
| Ventilasjon<br>**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 |
|---|
| **138,89 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| Pr. KVM pr. år | Totalt levert pr. år |
|---|---|
| **128,63 kWh/m²** | **12 863 kWh** |




# Gamle Vikerveien 75, 1684 VESTERØY

## Detaljering

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




# Gamle Vikerveien 75, 1684 VESTERØY

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 7: 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 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

### Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 13: 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 14: Isolering av gulv mot grunn

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

### Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 21: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

St. m. kr. 10.-.

Til innhefting i panteboka.

Dagb. nr. 3694 Hf. RS/132

Onsøy Sorenskriverembede
6 AUG. 1962

# Skjøte.

Undertegnede Kristian Skibstad
Asmaløy. Hvaler. født 29-4-1902 (Datum og årstall)
skjøter og overdrar herved til datter Sigbjørg Reigaard.
Nonnegt. 16. Trondheim født 9-3-1934. (Datum og årstall)
min/~~vår~~ eiendom „Tjernet"
g.nr. 36 br.nr. 44 av skyld mk. 0,01 i Hvaler herred[1])
matr.nr. i [1])
for en kjøpesum stor kr. Vederlagsfritt.
som er avgjort på omforenet måte.

Parsellens verdi kr. 150.00

Til parsellen medfølger også rett til vei, anvist av giveren.

Nr. 41 a. Eneret: Sem & Stenersen f. Oslo 10-58.

Åsmaløy. den 23-I-1962

Kristian Skibstad
(Utstederens underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Kristian Skibstad
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Tryggve Bjørheim Jensen. Jm Mork

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

..... den .....

Til vitterlighet:

1. .....

2. .....

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Attest om strandlov, lagt til hjelpedok. m.m.

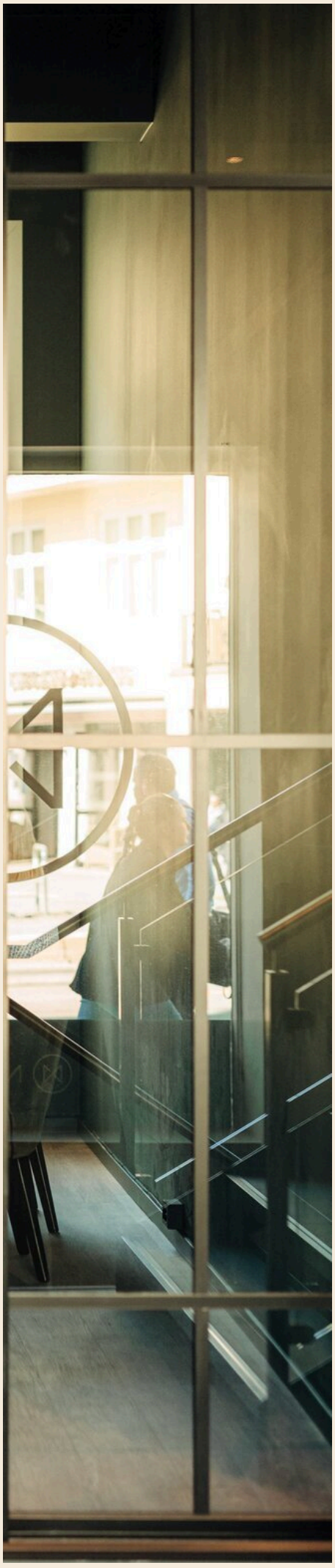
Velkommen til

# Nordvik Fredrikstad og Hvaler

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

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

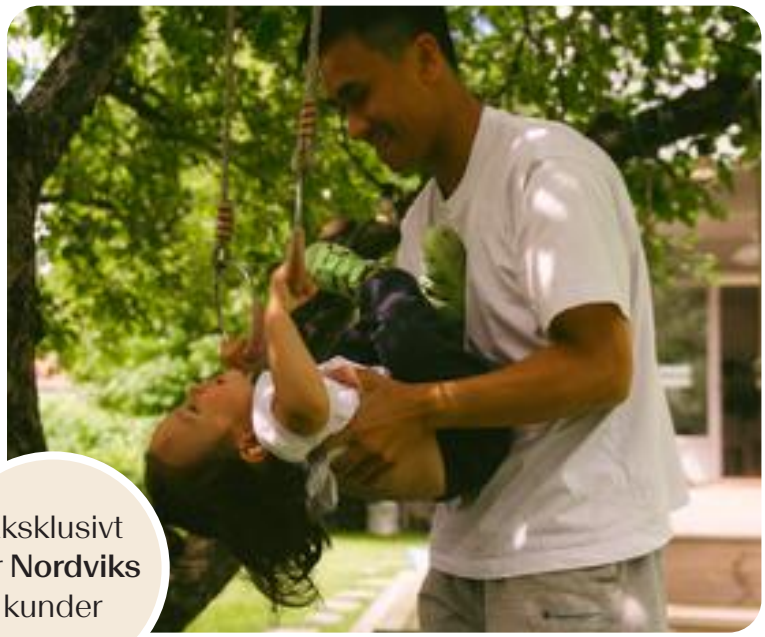
Storgata 22-24, 1607 FREDRIKSTAD
fredrikstad@nordvikbolig.no
**69 37 69 00**



NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 30-0064/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gamle Vikerveien 75 1684 VESTERØY
Matrikkel: Gnr 36, bnr 44 (ideell andel 1/1) / Gnr 36, bnr 107 (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