

FLOTT HYTTE MED TINGLYST BÅTPASS - RØSSHOLMEN/HVALER

# Røssholmen 216

PRISANTYDNING  
5 250 000





Flott hytte med 2 båt plasser, idyllisk og sjønært beliggenhet på Røssholmen/Hvaler. Hytten er betydelig oppusset de seneste årene, bla baderom fra 2024.

5

Velkommen til Røssholmen 216

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

26

Om boligen

35

Tekniske dokumenter



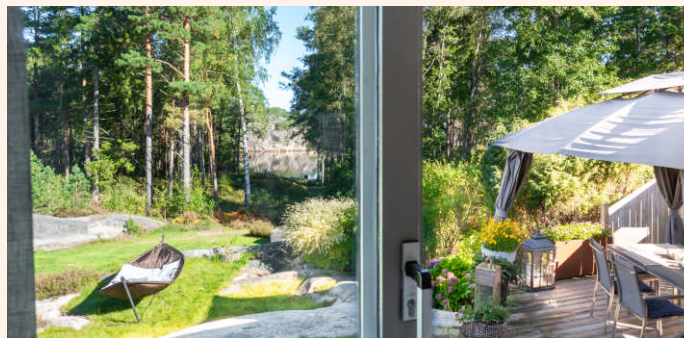
Velkommen til

# Røssholmen 216

Flott hytte med båtplass, idyllisk og sjønært beliggende på Røssholmen/Hvaler. Stor eiertomt.

Romslig og lekker hytte, som er betydelig oppusset de seneste årene, bla badrom fra 2024. til sammen 4 gode soverom, og åpen stue kjøkkenløsning med dobbel skyvedør til platting og praktfull hage. Eiendommen er tilknyttet kommunalt VA og holder gjennomgående god standard. Eiendommen er omgitt av vakker natur og ligger kun drøye 100 meter fra en liten kile med strand, litt lenger bort er det oppgradert bryggeanlegg med badebrygge hvor man disponerer båtplass. Fra eiendommen er det vakker utsikt til vannet.

Uteområdene er solrike og innbydende, perfekte for å nyte lange sommerdager. Plenen er dekket av grønt, frodig gress som gir en perfekt lekeplass for barn, utendørs spill eller avslapning. Eiendommen er omgitt av vakker natur, fine turområder på øya.

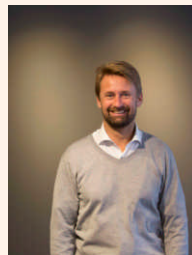


## Røssholmen 216

Prisantydning	5 250 000
Totalpris	5 638 500
Omkostninger	138 500
Bruksareal	88 m <sup>2</sup>
BRA-i	72 m <sup>2</sup>
BRA-e	6 m <sup>2</sup>
TBA	10 m <sup>2</sup>
Soverom	4
Boligtype	Hytte
Eieform	Eier
Tomteareal	2 728 m <sup>2</sup>
Byggeår	1993

# Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



**Henning Hesselberg**

Eiendomsmegler MNEF

95850192

[henning.hesselberg@stavlund.no](mailto:henning.hesselberg@stavlund.no)



Storgata 11, 1607 Fredrikstad



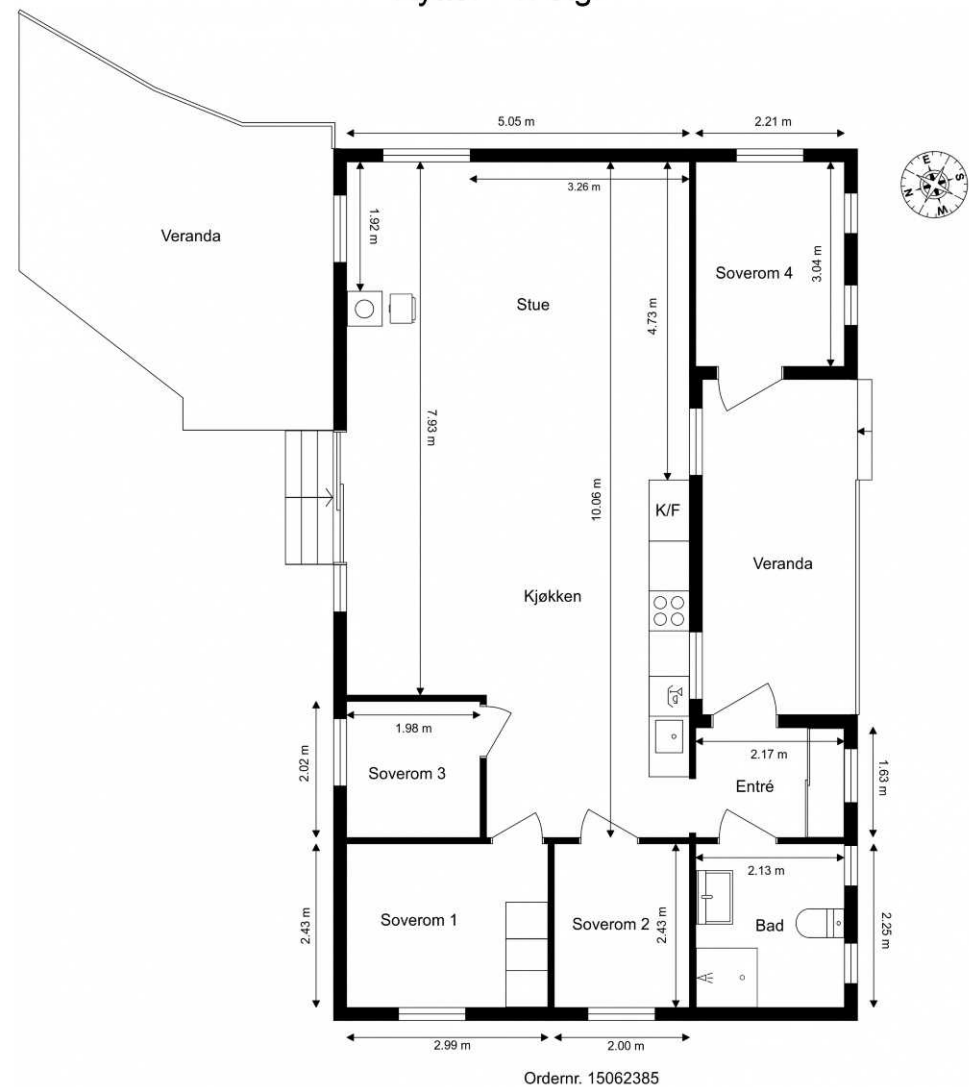


The image features a large, abstract graphic design. On the left, a solid orange shape occupies the majority of the space. On the right, a grey shape is partially visible, separated from the orange by a white, curved, S-shaped cutout. The word "PLANTEGNING" is written in white, uppercase, sans-serif font across the orange area.

PLANTEGNING

# Røssholmen 216, 1680 SKJÆRHALDEN

Hytte. - 1. etg.



## Innhold

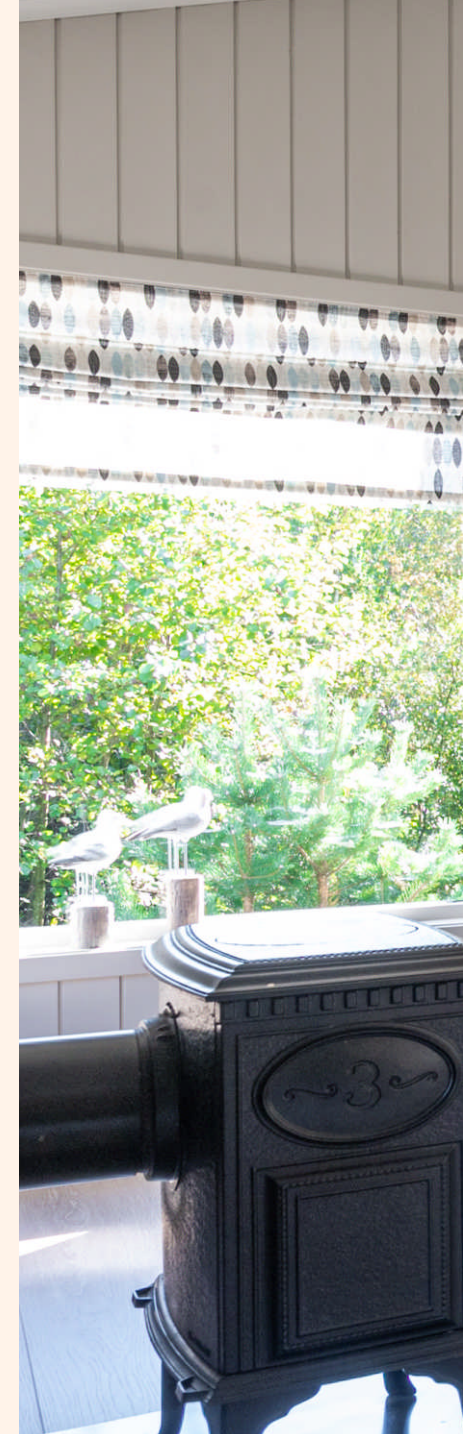
Hytta består av entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og fire soverom. Utgang fra stue til nordvendt veranda. I tillegg har eiendommen en frittstående bod, som ble bygget i 2015 eller 2016.

88 m<sup>2</sup>

 Anticimex®

Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.  
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

# Hytta holder en god og moderne standard







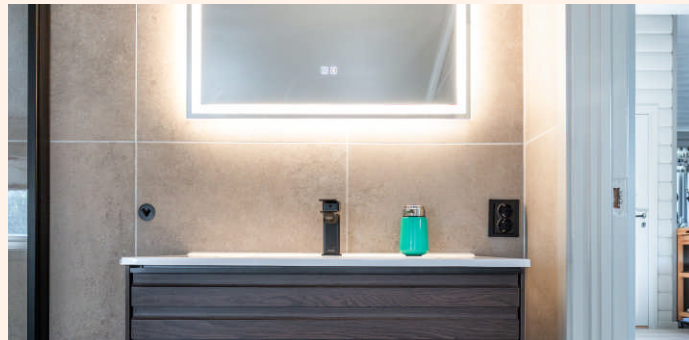


# Kjøkkeninnredning fra 2021





# Bad fornyet i 2024

















## Beliggenhet

Hytta ligger vakkert og sjønært på nordvestsiden av Røssholmen, ca 100 meter med opparbeidet sti tar deg ned til båt-plassen og bade-plasser. Røssholmen er en idyllisk holme/øy med en blanding av skog og svaberg, her er det bygget ca 30 hytter som bindes sammen av et utstrakt stinett. Deler av Røssholmen er naturreservat, som også er en yndet tilleggs-plass for småbåtfolk. Nord på øya, innenfor ca 10 minutters gangavstand, finnes en barnevennlig og idyllisk sandstrand. Edholmen Marina tilbyr restaurant, kiosk og mulighet for overnatting (fra 2025).

Med nærhet til både sandstrender og fiskeplasser, er det mange aktiviteter å velge mellom. Enten du liker å bade, fiske, gå tur eller bare nyte stillheten, har denne hytta noe for alle.

Røssholmen er kjent for sitt rike dyreliv og vakre landskap. Fuglekikking, fotografering og stjerne-titting er bare noen av de mange naturopplevelsene du kan nyte her.







The image features a large, abstract graphic design. On the left, a solid orange shape occupies the majority of the space. On the right, a grey shape is partially visible, separated from the orange by a white, curved, S-shaped cutout. The text 'OM BOLIGEN' is centered within the orange area in a white, sans-serif font.

OM BOLIGEN

# Om boligen

## Arealer

Totalt bruksareal: 88,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 72,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 6,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 10,0 m<sup>2</sup>.

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

## Beskrivelse

Romslig og lekker hytte, som er betydelig oppusset de seneste årene, bla baderom fra 2024. til sammen 4 gode soverom, og åpen stue kjøkkenløsning med dobbel skyvedør til platting og praktfull hage. Eiendommen er tilknyttet kommunalt VA og holder gjennomgående god standard. Eiendommen er omgitt av vakker natur og ligger kun drøye 100 meter fra em liten kile med strand, litt lenger bort er det oppgradert bryggeanlegg med badebrygge hvor man disponerer tinglyst

båtplass. Med eiendommen følger rett til leie av båtplass/parkeringsplass i Botnekilen (rett innenfor Røssholmen). Fra eiendommen er det vakker utsikt til vannet.

Uteområdene er solrike og innbydende, perfekte for å nyte lange sommerdager. Plenen er dekket av grønt, frodig gress som gir en perfekt lekeplass for barn, utendørs spill eller avslapning. Eiendommen er omgitt av vakker natur, fine turområder på øya.

Hytta er nymalt 2026.

## Beliggenhet

Hytta ligger vakkert og sjønært på nordvestsiden av Røssholmen, ca 100 meter med opparbeidet sti tar deg ned til båtplassen og badeplasser. Røssholmen er en idyllisk holme/øy med en blanding av skog og svaberg, her er det bygget ca 30 hytter som bindes sammen av et utstrakt stinett. Deler av Røsholmen er naturreservat, som også er en yndet tilleggingsplass for småbåtfolk. Nord på øya, innenfor ca 10 minutters gangavstand, finnes en barnevennlig og idyllisk sandstrand. Edholmen Marina tilbyr restaurant, kiosk og mulighet for overnatting (fra 2025).

Med nærhet til både sandstrender og fiskeplasser, er det mange aktiviteter å velge mellom. Enten du liker å bade, fiske, gå tur eller bare nyte stillheten, har denne hytta noe for alle.

Noe av det fineste du vil oppleve på Røssholmen er:

- Strender og svaberg.
- Skjærgården: Utforsk de mange små øyene og holmene rundt Røssholmen. Padling i kajakk eller båt gir deg muligheten til å oppdage skjulte perler. Vakre Romsundet tar deg innaskjærs nesten fram til Skjærhalden.
- Turstier: Øya har flere stier som tar deg gjennom variert terreng, fra skogklede områder til åpne sletter med fantastisk utsikt over havet.

Røssholmen er kjent for sitt rike dyreliv og vakre landskap. Fuglekikking, fotografering og stjernetting er bare noen av de mange naturopplevelsene du kan nyte her.

## Innhold

Hytta består av entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og fire soverom. Utgang fra stue til nordvendt veranda. I tillegg har eiendommen en frittstående bod, som ble bygget i 2015 eller 2016.

## Standard

Hytta har en moderne kjøkkeninnredning fra 2021, som kombinerer stil og funksjonalitet. Kjøkkenet er utstyrt med alt du trenger for å tilberede måltider, og den åpne stue- og kjøkkenløsningen gjør rommet til et naturlig samlingspunkt for familie og venner.

Badet ble fornyet i 2024 og har flislagt gulv med varme, noe som gir en luksuriøs følelse. Det moderne designet gjør badet til et sted hvor du kan nyte komfort og velvære.

### Overflater

Kjøkken: Gulver er belagt med laminat, malt panel på vegger og i himling.

Bad: Gulvet er flislagt med varme og veggene er flislagt. Himling er i malt slett overflate og innfelte downlights.

Ellers er gulver belagt med laminat og bord gulv. Vegger og himlinger er malte.

### Oppussing

Baderom er fornyet med membran, overflater, røropplegg og innredning i 2024. Kjøkkeninnredningen ble fornyet i i 2021.

### Adkomst

På visningsdagen settes det opp båttransport fra Edholmen Marina/nord på Kirkøy.

### Diverse

Med eiendommen følger tinglyst båtplass. Eiendommen disponerer plassen nærmest badebrygga, her det plass til 2 båter.

### Selgers egenerklærings skjema

I forbindelse med salget har selger fylt ut et egenerklærings skjema. Informasjon som anses særlig relevant for interessenter er gjengitt nedenfor.

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? -Ja, nytt arbeid i 2024. Hvordan ble arbeidet utført? - Faglært. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte? - Badet er totalt oppusset. Hvilket firma utførte jobben? -

Egeninnsats. Har du dokumentasjon på arbeidet? -Nei.

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja, nytt arbeid i 2024. Hvordan ble arbeidet utført? -Faglært. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte? -Det er foretatt en El sjekk. Hvilket firma utførte jobben? - Martinsen og Sønn. Har du dokumentasjon på arbeidet? -Ja.

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? -Ja. Nytt arbeid i 2024. Hvordan ble arbeidet utført? Faglært. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte.-Det er lagt opp rør i rør til kjøkken og alle rør til bad ble skiftet under rehabiliteringen. Hvilket firma utførte jobben?- Egeninnsats. Har du dokumentasjon på arbeidet?-Nei.

Husk at dette kun er et utdrag fra selgers egenerklærings skjema, og fullstendig opplysninger leser du som vedlegg i salgsoppgaven.

### Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Det foreligger tilstandsrapport fra Anticimex ved Magnus Langvik 05.05.2026.

Tilstandsrapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven som trådte i kraft 1.1.2022. Tilstandsrapporten angir avvik for ulike bygningsdeler i form av tilstandsgrader (TG) på en skala fra TG0 til TG3 der TG0 er beste tilstandsgrad. Tilstandsgrader angitt med TG2 kan kreve tiltak. Tilstandsgrader angitt med TG3 angir store, eller alvorlige avvik som krever tiltak

utbedring straks, eller innen kort tid. For TG2 og TG3 skal det angis et kostnadsoverslag for det enkelte bygningselement. For bygningsdeler som ikke er undersøkt, eller som ikke har vært tilgjengelig for undersøkelse angis disse med tilstandsgrad TG IU.

I tilstandsrapporten for denne eiendommen er 74 % av bygningselementene gitt TG0, eller 1. Det er 24 % som er gitt TG2, og ingen bygningsdeler er gitt TG3 eller TGIU.

En oppsummering av TG2 leser du nedenfor, ellers finner du nærmere beskrivelse i tilstandsrapporten.

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Våtrom - Bad.:

- Annet: Det ble i forbindelse med hulltaking i tilstøtende rom registrert bruk av fuktsperre (plastfolie) bak panelet. Dette betyr at baderomsveggen har et tett sjikt på begge sider. Dette er ikke en anbefalt oppbygning. Konsekvens er at eventuell fuktighet inne i veggen ikke luftes ut. Foreslått tiltak er videre overvåking slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Tekniske anlegg:

- Varmtvannsbereder: Berederen er plassert utendørs under hytten. Konsekvens er risiko for redusert levetid grunnet fuktighet og temperatursvingninger. Foreslått tiltak er innbygging av berederen.

Yttervegger inkl. fasader:

- Lufting av ytterkledning: Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak

ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.

- Gnagersikring: Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak deler av ytterkledningen.

Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Vinduer og ytterdører:

- Vinduer og omramming: Vinduer bærer generelt preg av slitasje og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking og vedlikehold/utskiftninger ved behov.

- Ytterdører og omramming: Skyvedør og verandadør er av eldre dato. Fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking og vedlikehold/utskiftninger ved behov. Det er ikke etablert beslag mellom dørterskel og yttervegg under verandadør i soverom 4. Konsekvens er redusert beskyttelse mot vind og risiko for vanninndriv med påfølgende skader i konstruksjonen. Foreslått tiltak er lokale utbedringer.

Yttertak:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Taktekkingen viser noe tegn til slitasje. Alder på tekkingen er ikke kjent. Fremtidig funksjon er derfor usikker. Konsekvens er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.

Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Konsekvens av uilstrekkelig ventilasjon er at dette kan medføre fuktskader grunnet kondensskader, snøsmelting og lignende forhold. Bygningsdelen er inspisert ved å fysisk være på taket. Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Balkonger:

- Tilstand på rekkverk og overflatematerialer: Overflatematerialer på verandaen viser tegn til slitasje og har stedvise skader. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er forebyggende vedlikehold og lokale utbedringer ved behov.

- Konstruksjon og fundamenter: Det er registrert noe nedbøyning i bærebjelker. Verandaen har noe svikt. Dette indikerer underdimensjonering. Konsekvens er risiko for skader i konstruksjonen over tid. Foreslått tiltak er forsterkning av konstruksjonen.

Stikkledninger og tanker:

- Utvendige vannledninger: Alder på utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kjent. Fremtidig funksjon er derfor usikker. Konsekvens er risiko for nedsatt

funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Andre byggverk:

- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere bygningen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Beslag i nedre del av taket er ikke tilstrekkelig festet. Konsekvens kan være at sterk vind kan føre til bevegelser i beslaget, og at innfestinger løsner som følge av dette.

Boden står på lettklinkerblokker som er plassert direkte mot terrenget. Det er registrert stedvise skjvheter i blokkene. Dette kan medføre bevegelser og skjvheter i konstruksjonen over tid.

Gulv i boden har noe svikt. Dette indikerer underdimensjonering/svekkelser i bærende konstruksjon.

Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes lokale utbedringer. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Andre forhold - Bjelkelag:

- Tilstandsgrad: TG2 gjelder: Det er registrert utettheter i stubbeloft (underside bjelkelag). Konsekvens er risiko for inntrekk av fuktig luft og dyr/insekter som igjen kan føre til skader i konstruksjonen. Foreslått tiltak er lokale utbedringer. Til informasjon: Hytten er tilbygget/ombygget i ca. 2013. Tidligere veranda har blitt bygget inn og omgjort

til bruksareal. Bjelkelag i ombygget del kan ikke sees å være isolert.

Husk : Det forutsettes at interessenter til eiendommen har lest og satt seg inn i tilstandsrapportens innhold, herunder de respektive bygningselementers tilstandsgrader og begrunnelsen for disse.

### Byggemåte

Fritidsbolig beliggende på Røssholmen i Hvaler kommune.

Hytte over ett plan. Hytten står på pilarer av lettklinkerblokker fundamentert til fjell. Bjelkelag av trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takshingel. Hytten har profilert entrédør med glassfelt og elektronisk dørlås. Skyvedør, verandadør og vinduer med to-lags glass fra byggeår. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Tomt opparbeidet med gressplen og diverse beplantning. Uthus er ikke byggemeldt.

Feiervesenet har tilbydt tilsyn (juni 2024) - ikke gjennomført da det ikke passet eier.

### Tomt

Denne tomten er eiet.  
2728,00 kvm.

Tomtens areal er kun omtrentlig.  
Stor, forholdsvis flat tomt som er planert og pent

opparbeidet med gressplen og prydbusker. Noe innslag av fjell/svaberg. Tomten skråner pent mot vannet og går over i naturlig vegetasjon litt utenfor tomtegrensen (mot vest).

### Ferdigattest/brukstillatelse

Dokumentet foreligger ikke.

### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner og vedfyring.

Energikarakter: E - Rød

Energiforbruk foregående år var \_\_\_\_4 800 kwh.  
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 5 250 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

131 250,00,- (Dokumentavgift)

12 550,00,- (Tryg Boligkjøperpakke Hytte)

500,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

500,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

-----  
-----  
5 394 800,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld  
-----

-----  
-----  
Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

### Kommunale avgifter

Kr. 18 968,- for 2024 inkl. eiendomsskat (kr. 5.988,-).

### Løpende kostnader

Vann- og avløpslag kr 1.500,- for 2023.

### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 238 745,00.  
Sekundær formuesverdi kr. 0,00.  
Gjeldende for ligningsåret 2022.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig

formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

## Offentlige forhold

### Regulering

Uregulert område. Spredt hyttebebyggelse, landbruk-, natur- og friluftsområde samt hensynssone landskap.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet vei.

Kommunal vann- og avløps tilknytning via et privat anlegg.

### Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 13439, tgl. 26.11.1986 - Best. om båt/bryggeplass  
Bestemmelse om veg

Dnr. 13439, tgl. 26.11.1986 - Bestemmelse om  
bebyggelse  
Bestemmelse om bebyggelse

Dnr. 315282, tgl. 11.04.2007 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om vann og kloakkledning  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne

matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

### Boplikt

Ikke Boplikt da eiendommen er en fritidsbolig.

Ved kjøp av denne eiendom må kjøpere signere egenerklæring der man bekrefter at eiendommen skal brukes iht. gjeldende regulering.

## Diverse

### Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:

All løsøre ute og inne medfølger, bortsett fra noen private eiendeler.

### Overtagelse

Etter avtale.

### Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings-sakkyndig, eiendoms-megler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevning i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er

lest og godkjent av selger.

### Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet

boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis.

Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

### Boligkjøperforsikring

Sammen med Tryg har vi skreddersydd

boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om.

Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert.

Les mer om forsikringen i produktark for

Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med

kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Forsikringen kan deretter forlenges årlig i opp til totalt fem år. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

## Kjøpsvilkår

### Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til

budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For

seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

### Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

### Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

#### **Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

#### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at STAVLUND AS sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

#### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

## **Om oppdraget**

#### **Eier**

Eier er Stig Johan Henriksen og Svanhild Merete Urholm.

**Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Røssholmen 216.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 14, bnr. 36 i Hvaler.

Vårt oppdragsnummer er 192240211.

**Megler og meglers vederlag**

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,300 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 000 inkl. mva)

Tilrettelegging : 9 750,00

Markedpakke Premium : 19 900,00

www.stavlund.no: 750,00

Meglerns vederlag er avtalt til 98 650.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha

en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Henning Hesselberg / +47 95 85 01 92 / henning.hesselberg@stavlund.no.

Oppdragstakers forretningsadresse er Storgata 11, 1607 FREDRIKSTAD. Org. nr. 983261523.

Prod. dato: 05.05.2026

The image features a large, abstract graphic design. On the left, there is a solid orange shape that tapers to the right. On the right, there is a grey shape that tapers to the left. The two shapes meet in the center, creating a white, curved, S-like negative space. The text 'TEKNISKE DOKUMENTER' is centered within the orange area.

# TEKNISKE DOKUMENTER

# Tilstandsrapport

## Hytte

Røssholmen 216  
1680 SKJÆRHALDEN  
Gnr./Bnr.: 14/36  
Hvaler kommune

Rapportdato: 05.05.2026  
Befaringsdato: 29.04.2026  
Referansenummer: 15062385

## Areal

Hytte  
Bruksareal: 78 m<sup>2</sup> (BRA-i: 72 m<sup>2</sup>)  
Bod.  
Bruksareal: 10 m<sup>2</sup> (BRA-i: 0 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 88 m<sup>2</sup> (BRA-i: 72 m<sup>2</sup>)

## Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128  
www.anticimex.no  
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

## Utførende bygningsakkyndig:

Magnus Langvik  
48276107

## Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fattsat av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsrapporten. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

## Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

**Årsak** er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

*Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjor for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.*

**Konsekvens** er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

*Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.*

**Utbedring / foreslått tiltak** gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

*Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftfremmed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskrifskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.*

**Sjablongmessig anslag** er et forenklet kostnadsestimert på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

*Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftfremmed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.*

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og brann tekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse avviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som avviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TGI uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggeteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (j) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

## Befarings- og eiendomsopplysninger

### Befaring

Befaringsdato	29.04.2026
Referansenummer	15062385
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-24-0211
Hjemmelshaver/selger	STIG JOHAN HENRIKSEN/SVANHILD MERETE URHÖLM
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Stig Johan Henriksen
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	13 °C
Rapportdato	05.05.2026

### Eiendomsopplysninger

Type objekt	Hytte
Gate/vei adresse	Røssholmen 216
Postnummer/sted	1680 SKJ/ERHALDEN
Kommune	3110 - Hvaler
Gnr./Bnr.:	14/36
Tomt	Eiet tomt: 2728 m²

### Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Hytte	Ca. 1993	Ca. 2013	
Bod.	Ca. 2015/2016		

#### Tomtebeskrivelse

Fritidsbolig beliggende på Røssholmen i Hvaler kommune. Tomt opparbeidet med gressplen og diverse beplantning

#### Byggemåte

Hytte over ett plan. Hytten står på plarar av lettlinkerblokker fundamentert til fjell. Bjelkelag av trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takshingel. Hytten har profilert entrédør med glassfelt og elektronisk dørlås. Skyvedør, verandadør og vinduer med to-lags glass fra byggeår.

#### Oppvarming

Oppvarming av hytten skjer i en kombinasjon mellom bruk av elektrisitet og vedfyring.

#### Boligen inneholder

Adkomst via sydvendt inngangsparti. Hytten består av entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og fire soverom. Utgang fra stue til nordvendt veranda.

I tillegg har eiendommen en frittstående bod.

## Sammenheng av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad.		Annet	9	
Tekniske anlegg		Varmtvannsbereider	10	
Andre forhold		Bjelkelag	11	
Yttervegger inkl. fasader		Lufting av ytterkledning	11	
		Gnagersikring	11	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	11	
		Ytterdører og omramming	11	
Yttertak		Helhetsvurdering	12	
Balkonger		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	12	
		Konstruksjon og fundament	12	
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	13	
Andre byggverk		Helhetsvurdering	13	

## Areal

### Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som oppas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommens bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningssmyndighetene som er sikre holdsepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningssdel uten understøttelse til bakken



## Arealberegninger

Hytte	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. Etasje	72	6		78	32
	Entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og tre soverom.	Soverom			Inngangsparti (12 m <sup>2</sup> ) og veranda (20 m <sup>2</sup> ).
SUM	72	6		78	32
<b>Total bruksareal: 78 m<sup>2</sup></b>					

Bod.	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. Etasje		10		10	10
		Bod.			Delvis åpent skjul.
SUM		10		10	10
<b>Total bruksareal: 10 m<sup>2</sup></b>					

### Kommentar til arealmålingen

Første befaringsdag ble utført 27.09.2024.  
Befaring for oppdatering av rapport ble utført 29.04.2026.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i hytten. Det er målt mellom 1,63 og 3,00 meter takhøyde.

Hytten har et totalt gulvareal (GUA) på 80 m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 78 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 2 m<sup>2</sup>.

## Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringsdagspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vannrett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringsdagspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 04.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Fremlagt bildedokumentasjon ifm. fornying av bad.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 13.09.2024, arbeidene gjelder kontroll av anlegg.

# Rapport

## Våtrom - Bad.

Baderom fornyet med membran, overflater, rørlegg og innredning i 2024. Arbeidene er utført med egeninnsats i følge opplysninger fra eier. Erfaringsmessig medfører dette en viss risiko for skjulte avvik som ikke nødvendigvis lar seg avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Flislagt gulv med varme.  
Flislagte vegger.  
Himling i malt, slett flate.  
Innfelte downlights.  
Vegghengt servantinnredning med profilert front.  
Servant med ett-greps armatur.  
Stikkontakt og spill med belysning over servant.  
Dusjhjørne med innfellbare glassdører.  
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj.  
Gulvstående toalett.  
Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i vegg.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Vannrør av typen plastrør.  
Avløpsrør av plast.

**TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannrett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tiliggende konstruksjon

**TG 1** Fallforhold rundt sluk Lokalfall i dusjsonen er på tilfeldig sted målt til ca. 12 mm over en avstand på 80 cm. Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.

**Lekkasjesikkerhet** Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 17 mm. Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, til tross for at fallforhold og eventuell oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt.

**Utført kontroll i tiliggende konstruksjon** Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (soverom). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Relativ fuktighet ble målt til 36,2 prosent, ved 15,9 celsius med duggpunkt på 0,9 celsius.

**TG 2** Annet Det ble i forbindelse med hulltaking i tilstøtende rom registrert bruk av fuktsperre (plastfolie) bak panelet. Dette betyr at baderomsveggen har et tett sjikt på begge sider. Dette er ikke en anbefalt oppbygning. Konsekvens er at eventuell fuktighet inne i veggene ikke luftes ut. Foreslått tiltak er videre overvåking slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.



Vannrett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk i bad.



Utført kontroll i tiliggende konstruksjon - Fuktmåling bad.

## Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Innredningen er fra 2021.

Benkeplate av laminat.  
Nedsenket oppvaskkum av komposittmateriale.  
Ett-greps armatur.  
Oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.  
Ventilator med mekanisk avtrekk over platetopp.  
Vannrør av typen plastrør.  
Avløpsrør av plast.  
Nøyaktig alder for rørlegg er ikke kjent.  
Automatisk lekkasjesikring i benkeskap.

**TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

## Tekniske anlegg

Vannrør av typen plastrør og kobberør.  
Avløpsrør av plast.  
Varmtvannsbereider på 113 liter plassert under hytten.  
Hovedstoppekran, vannmåler og avløpspumpe plassert i teknisk rom under hytten.

**TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

**TG 2** Varmtvannsbereider Berederen er plassert utendørs under hytten. Konsekvens er risiko for redusert levetid grunnet fuktighet og temperatursvingninger. Foreslått tiltak er innbygging av berederen.

## Andre rom

Gulvflater belagt med laminat og tregulv.  
Vegg og himlingsflater belagt med trepanel.  
Profilerte innerdører.  
Ventilasjon basert på tilluftsventiler i vindu/vegg kombinert med mekanisk avtrekk i bad og kjøkken.

**TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

**TG 1** Overflate gulv Det er registrert noe knirk i gulvflate i entré. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

**Innerdører** Dørbladet til innerdør ved soverom 1 har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

## Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår.  
Vedovn plassert i stue.

**TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder

**TG 1** Skorsteiner inne i boligen Til informasjon er vurderingen av pipen begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipelep).

## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskille av trekonstruksjon.


Målingene er utført som stikkprøve og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: 1. etg.
	TG 1	1. etg. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. I stue/kjøkken og soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 13 mm.

## Andre forhold

Bjelkelag i trekonstruksjon.

	TG 2	Bjelkelag TG2 gjelder: Det er registrert uttetheter i stubbeloft (underside bjelkelag). Konsekvens er risiko for inntrekk av fuktig luft og dyr/insekter som igjen kan føre til skader i konstruksjonen. Foreslått tiltak er lokale utbedringer.  Til informasjon: Hytten er tilbygget/ombygget i ca. 2013. Tidligere veranda har blitt bygget inn og omgjort til bruksareal. Bjelkelag i ombygget del kan ikke sees å være isolert.
---	------	---


## Yttervegger inkl. fasader

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner
	TG 1	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Det ble ikke registrert symptomer på råteskader i de undersøkte områdene. Stikkprøveprinsippet er benyttet.
	TG 2	Lufting av ytterkledning Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.  Gnagersikring Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak deler av ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	TGIU	Overflatebehandling Det pågikk maling av hytten under befaringen.


## Vinduer og ytterdører

Profilert entrédør med glassfelt og elektronisk dørlås. Skyvedør, verandadør og vinduer med to-lags glass fra byggeår.

	TG 2	Vinduer og omramming Vinduer bærer generelt preg av slitasje og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking og vedlikehold/utskiftninger ved behov.
		Ytterdører og omramming Skyvedør og verandadør er av eldre dato. Fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking og vedlikehold/utskiftninger ved behov.  Det er ikke etablert beslag mellom dørterskel og yttervegg under verandadør i soverom 4. Konsekvens er redusert beskyttelse mot vind og risiko for vanninn driv med påfølgende skader i konstruksjonen. Foreslått tiltak er lokale utbedringer.

## Yttertak

Yttertak i saltaksform, utvendig tekket med takshingel. Takrenner og nedløp av stål. Taktekkings alder er ikke kjent.



	TG 2	Helhetsvurdering Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:  Taktekkingen viser noe tegn til slitasje. Alder på tekkingen er ikke kjent. Fremtidig funksjon er derfor usikker. Konsekvens er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer.  Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Konsekvens av uilstrøkkelig ventilasjon er at dette kan medføre fuktskader grunnet kondensskader, snøsmelting og lignende forhold. Bygningsdelen er inspisert ved å fysisk være på taket.
		Oppsummert Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.



Helhetsvurdering - Taktekkning.



## Balkonger

Utgang fra stue til nordvendt veranda. Verandaen er belagt med terrassebord. Rekkverk/levegger i trekonstruksjon

	TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer Overflatematerialer på verandaen viser tegn til slitasje og har stedvis skader. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterede skader på sikt. Foreslått tiltak er forebyggende vedlikehold og lokale utbedringer ved behov.
		Konstruksjon og fundamenter Det er registrert noe nedbøyning i bærebjelker. Verandaen har noe svikt. Dette indikerer underdimensjonering. Konsekvens er risiko for skader i konstruksjonen over tid. Foreslått tiltak er forsterkning av konstruksjonen.
	HMS	Rekkverkhøyde og lysåpninger Rekkverkhøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Deler av verandaen mangler rekkverk ved nivåforskjell større enn 0,5 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke verandaen dagens krav til sikkerhet.


## Balkonger

Sydvendt veranda/inngangsparti. Verandaen er belagt med terrassebord og har rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. 91 cm.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:</b>
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter
 HMS	<b>Rekkverkshøyde og lysåpninger</b> Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om verandaen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

## Grunnmur, fundament

Hytten står på pillarer av lettlinkerblokker og betongkonstruksjon, fundamentert til fjell.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:</b>
	Søyler og pillarer

## Drenering

Hytten står på pillarer med god avstand til terreng. Det er etablert drenering (nedgravde rør) på tomten.


## Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

 TG 2	<b>Utvendige vannledninger</b>	Alder på utvendige vann- og avløpsledninger er ikke kjent. Fremtidig funksjon er derfor usikker. Konsekvens er risiko for nedsatt funksjon, funksjonsvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
--	--------------------------------	---

## Andre byggverk

Bod i trekonstruksjon stående på lettlinkerblokker.  
Yttervegger kledd med liggende trekledning.  
Takkonstruksjon i pulttaksform, utvendig teknet med takpapp.

 TG 2	<b>Helhetsvurdering</b>	Det er valgt å vurdere bygningen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:  Beslag i nedre del av taket er ikke tilstrekkelig festet. Konsekvens kan være at sterk vind kan føre til bevegelser i beslaget, og at innfestinger løsner som følge av dette.  Boden står på lettlinkerblokker som er plassert direkte mot terrenget. Det er registrert stedvis skjevheter i blokkene. Dette kan medføre bevegelser og skjevheter i konstruksjonen over tid.  Gulv i boden har noe svikt. Dette indikerer underdimensjonering/svekkelser i bærende konstruksjon.  Oppsummert Basert på byggverkets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes lokale utbedringer. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.
--	-------------------------	---

## Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

### Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):  
Det ble utført kontroll av anlegget i 2024.

### Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningsakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningsakkyndige.

### Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:  
Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:  
Vet ikke.

Forekommer det at sikringer løses ut:  
Det har forekommet ved overbelastning av kurser.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:  
Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:  
Nei. Kursfortegnelsen er ikke fullstendig. Konsekvens er blant annet at det kan medføre utfordringer med å identifisere riktige kurser, foreta vedlikehold eller oppgraderinger, og er et forskriftsmessig krav for dokumentasjon av det elektriske anlegget.

Kjenner du til om uflagerte har utført arbeider på det elektriske anlegget?  
Det er gjort noe egeninnsats på bad. Alt er kontrollert av faglært elektriker. Dette fremgår av vedlagt dokumentasjon.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?  
Det er kun fremlagt samsvarserklæring for kontroll av anlegget.

Er du kjent med feil eller mangler med hvidevarer som følger boligen:  
Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?  
Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?  
Nei.

### Observasjoner gjort av den bygningsakkyndige

Hvor er sikringskap plassert, er sikringskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringskap med automatsikringer og strømmåler plassert i entré.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Varmtvannsberederen er fast tilkoblet og har ikke plugg/stikkontakt. Det er ikke observert tegn til termiske skader på tilkoblingen eller andre deler av berederen.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:  
Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:  
Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap:  
Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:  
Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:  
Nei.

### Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningsakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:  
Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik.  
Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 13.09.2024 vedrørende kontroll av det elektriske anlegget. Det ble ikke funnet avvik under kontrollen. Det er ikke registrert andre forhold som tyder på behov for ytterligere kontroll. Ferdigstilling av kursfortegnelse anbefales.



## Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

### Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggetegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdpunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelse ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelse ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleidel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Eier opplyser om at det ikke er søkt om oppføring av frittstående bod på eiendommen.

### Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på en mulig ulovlighet (frittstående bod). Det er uklart hvilke konsekvenser dette kan ha, men det kan bli nødvendig å søke om godkjenning i ettertid. Kommunen kan kreve endringer eller tilpasninger til dagens løsning. Slike forhold kan gi ekstra kostnader og praktiske utfordringer. Det bør derfor gjøres ytterligere undersøkelser for å få en fullstendig oversikt over forholdet, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk av hyttens areal og byggetillatelse ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

### Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkestyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggeteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Nei, komfyrvakt er ikke montert i kjøkken. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker brannsikkerheten, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

### Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

## Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

### Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helse risiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Med bakgrunn i byggemåte anses risiko for høye radonnivåer i hytten som lav.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Nei.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

### Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

### Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjerntmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Nei.

### Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

## Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdel. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

### Kjøkken:

- A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
- A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
- A.2.2.4 Avtrekk ved matlagning og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
  - Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlagning.
  - Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.
- A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
  - Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

### Toalettrom:

- A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
- A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
- Andre rom (eksklusive spesialrom):**
- A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
- A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

### Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

- A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
- A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

### Loft (innredet loftetasjerom):

- A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
- A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

### Plassbygde spesialrom:

- A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
- A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
- A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

### Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

- A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
  - Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

### Innvendige trapper:

- A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

### Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

- A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
  - Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

### Krypkjeller:

- A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

### Luft-luft varmpumpe og bergvarmpumpe:

- A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmpumpe og bergvarmpumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

### Radon:

- A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
  - Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

### Yttervegg:

- A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
- A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

### Yttertak:

- A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, leter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
- A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

### Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

- A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
  - Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

### Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

- A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
  - Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

### Frittstående bygninger:

- Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

STAVLUND AS



## Egenerklæring

Røssholmen 216, 1680 SKJÆRHOLDEN

05 May 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Røssholmen 216	Røssholmen 216	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

#### Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

#### Når kjøpte du boligen?

Juni 2014

#### Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

#### Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

### Informasjon om selger

#### Selger

Henriksen, Stig Johan

### Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

### Våtrom

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videre salg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 48276107



**1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**2.1.2 Årstall**

2024

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Badet er totalt oppussset.

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Egeninsats

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**Tak, yttervegg og fasade**

**3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Kjeller**

**5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja  Nei

**8 Er det utført arbeid med drenering?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Elektrisitet**



**9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**10.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.1.2 Årstall**

2024

**10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det er foretatt en EI sjekk

**10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Martinsen og Sønn

**10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**Rør**

**11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**13.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**13.1.2 Årstall**

2024

**13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

**13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det er lagt opp rør i rør til kjøkken og alle rør til bad ble skiftet under rehabiliteringen.

**13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Egeninsats

**13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei



### Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Planer og godkjenninger

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?  
 Ja  Nei

Side 4



- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?  
 Ja  Nei

- 27 Er det utført radonmåling?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nabolaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

- 30 Er sameiet eller borettslaget involvert i konflikter av noe slag?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Boligselgerforsikring

#### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95037587

Side 5

## Egenerklæringskjema

Name **Stig Johan Henriksen** Date **2026-05-05**

Identification

 Stig Johan Henriksen

## Egenerklæringskjema

---

Signed by:

Stig Johan Henriksen

05/05-2026  
15:32:36

BankID OIDC  
High



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

Du har søkt på: Knr.: 3110 Gnr.: 14 Bnr.: 36 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Røssholmen 216  
Gaten: 1068  
Kommune: HVALER  
Postkrets: 1680 SKJÆRHALDEN  
Registreringsenhet:  
Statens Kartverk Oppdatert per: 12.09.2024 kl.  
10.12

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

#### HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2013/506203-1/200 20.06.2013 HJEMMEL TIL  
EIENDOMSRETT  
VEDERLAG: NOK  
Omsetningstype: Fritt salg  
HENRIKSEN STIG JOHAN  
F.NR.: IDEELL:  
1/2  
URHOLM SVANHILD MERETE  
F.NR.: IDEELL:  
1/2

#### PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Ingen heftelser registrert.

#### SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1986/13439-4/86 26.11.1986 BESTEMMELSE OM  
BEBYGGELSE

2007/315282-1/200 11.04.2007 ERKLÆRING/AVTALE  
Rettighetshaver: RØSHOLMEN  
VANN OG AVLØP  
LØPENR: 7512714  
Bestemmelse om bebyggelse  
Bestemmelse om vann og  
kloakkledning  
Med flere bestemmelser  
GJELDER DENNE  
REGISTERENHETEN MED  
FLERE

#### GRUNNDATA

1972/300128-1/86 06.01.1972 REGISTRERING AV GRUNN  
Denne matrikkelenhet utskilt fra:  
KNR: 3110 GNR: 14 BNR: 1

2020/723663-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED  
00:00 KOMMUNEENDRING  
Tidligere:  
KNR: 0111 GNR: 14 BNR: 36

2024/774490-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED  
00:00 KOMMUNEENDRING  
Tidligere:  
KNR: 3011 GNR: 14 BNR: 36

#### EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1986/13439-3/86 26.11.1986 BEST. OM  
BÅT/BRYGGEPLASS

Rettighet hefter i: KNR: 3110  
GNR: 14 BNR: 1  
Bestemmelse om veg



STAVLUND AS  
KIRKEBRYGGA 4  
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Henning Hesselberg 192240211  
Vår referanse: 3582516/24905641  
Bestilling: C3 2024-09-13 (7) 31

Dato  
13.09.2024

#### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embeta:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
13439	86	26.11.1986	BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

#### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3110 HVALER	14	1	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



STAVLUND AS  
KIRKEBRYGGA 4  
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Hemming Hesselberg 192240211  
Vår referanse: 3582511/24905616  
Bestilling: C3 2024-09-13 (7) 32

Dato  
13.09.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13439	86	26.11.1986	BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3110 HVALER	14	1	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

*Dobbelbest.*

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverkveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

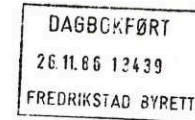


Attestert kopi av dok.nr. 1986/13439/86  
Uthentet 2024-09-13 10:01

Side 1 av 2

*Dok. ang. bnr. 1.250,-*

S K J Ø T E



Undertegnede Ivar Sætre, fødselsnummer \_\_\_\_\_, skjøter herved til  
Tore Johnsen, fødselsnummer \_\_\_\_\_, Rødtvetveien 22, 0955 Oslo 9,  
min faste eiendom

gnr 14 bnr 36, Røsholmen 32 av skyld i øre

i Hvaler herred.

Selgeren har for kjøpesummen kr 60 000,- - kronersekstitusen 00/100 -  
forbeholdt seg l. prioritets panterrett i eiendommen. Beløpet betales i  
årlige avdrag à kr 6 000,- hver 7/11, første gang 7/11 1987. Av det  
skyldige beløp skal kjøperen betale 16 % rente p.a., etterskudds,  
forfall som for avdrag bestemt, første gang 7/11 1987.

Batales rente/avdrag ikke ukrevet innen 1 - en - måned etter forfall,  
plikter kjøperen å betale 17 % morarente, likesom kjøperen må betale  
alle inndrivelsesomkostninger.

Panteforbeholdet gjelder den skyldige kapital, alle slags renter samt  
eventuelle inndrivelsesomkostninger.

På eiendommen tillates oppført en sommerhytte. Vedskjul, boder m.v.  
pliktes bygget slik at de er direkte forbundet med sommerhytten,  
yttertaket på denne må dekke også de nevnte deler.

Det er ikke tillatt å foreta inngjerding av eiendommen.

På selgerens eiendom gnr 14 bnr 1 skal kjøper/senere eier stedsevarig  
ha rett til plass til en vanlig lystfarkost med akterfeste i nedsatt  
pele eller i forankret bøye og med feste i bolt i land, samt også rett  
til å ha båten liggende på svai i forankret bøye ute i stranden, idet  
førstnevnte plass da skal brukes for en liten rofarkost. Plassen anvises  
av eieren av bnr 1. Endelig har kjøper/senere eier rett til på bnr 1 å  
legge båtene i vinteropplag. Eieren av bnr 1 anviser plassen herfor.

Rettens verdi ansettes til kr 500,-.

Fredrikstad, den 7/11 1986

Tore Johnsen  
kjøper

Ivar Sætre  
selger

VEND

*Egen utlåning.*

1986/13439/86  
09.13.2024 10:01

Som Ivar Sætres ektefelle samtykker jeg herved i om-  
stående skjøtte.

Fredrikstad, d.u.s.

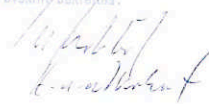
Kari Sætre  
.....  
Kari Sætre

Undertegnede attesterer herved at Ivar Sætre og Tore Johnsen  
har undertegnet dette skjøtet i mitt nærvær, og at de er  
over 18 år.

Fredrikstad, d.u.s.

...Per Kolstad.....  
Født: 8/2 1910  
Adr.: Farmanngate 1  
1600 Fredrikstad  
H.r.advokat

Riktig avskrift Sætre/As:



STAVLUND AS  
KIRKEBRYGGA 4  
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Henning Hesselberg 192240211  
Vår referanse: 3582517/24905646  
Bestilling: C3 2024-09-13 (7) 30

Dato  
13.09.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
315282	200	11.4.2007	ERKLÆRING/AVTALE

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3110 HVALER	14	9	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

Rekv: Bjørn Andresen, Åsenveien 4, 1400 Ski.  
Lindbak & Svendsen AS  
p.b. 124, 1740 Bangshovengen  
Vaf. nr. 975 950 530



**AVTALE**

TINGLYST  
DAGBOKNR. 315282  
11 APR. 2007  
STATENS KARTVERK

Målt med  
Laser  
12/14-06  
12/14-06  
12/14-06  
12/14-06

Eiere / fester av følgende eiendommer på Røsholmen i Hvaler kommune:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Navn
14	21		Svein Erik Andersen
14	20		Liv Karin Mjelde Andresen
14	37		Bjørn Andresen
14	37		Gunn Wærsted
14	37		Knut Balchen
<del>14</del>	<del>33</del>		<del>Inger Behrens</del>
<del>14</del>	<del>33</del>		<del>Svein Erik Behrens</del>
14	32		Bjørn Solveig Berg
14	32		Knut Berg
14	39		Alf Odd Dehlin Eriksen
14	28		Finn Kristen Fostervoll
<del>14</del>	<del>19</del>		<del>Irene O. Heskestad</del>
14	12		Harald Halvorsen
14	17		Lena Høeg
14	17		Per Høeg
14	34		Svein Sigurd Jacobsen
14	15		Elise Antonie Johansen
14	35		Steinar Jørgensen
14	10		Anved Lillegraven
14	36		Gretha Gran Madsen
<del>14</del>	<del>6</del>		<del>Østfold Fylkeskommune</del>
14	11		Kirsten Paulsboe
14	11		Terje Kristian Paulsboe
14	14		Thorolf Ramstad
14	30		Kirsten Marie Tvenge Rohn
14	30		Ørnulf Christian Rohn
<del>14</del>	<del>24</del>		<del>Sverre Runningshaugen</del>
14	23		Jostein Solna
14	38		Øystein Erling Torget
14	13		Terje Trondrud
14	25		Anne-Lise Westgaard
14	22		Rolf Otto Danielsen
14	18		Sølvi Kjeldsø
14	18		Børre Aamodt Sneltop
14	09		Helene V. Hovde
14	09		Sævi Reine

*J. d. Grylls*

gir sameiet Røsholmen Vann og Avløp rett til etablering og vedlikehold av vann- og avløpsledninger med eventuelle kummer over sine eiendommer på nedennevnte vilkår.



Doknr: 315282 Tinglyst: 11.04.2007  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

- Ledningene legges i trasé som vist på vedlagte kart datert 13.10.04. Dog kan mindre justeringer kunne foretas.
- Anleggsarbeidene kan settes i gang når det måtte ønskes fra utbyggers side.
- Rettighet etter pkt. 1 omfatter også rett til fremtidig ettersyn, reparasjon og fornyelse av ledninger og kummer.
- Utbygger plikter etter endt anleggsarbeid eller ved senere reparasjoner mv. å utbedre skader som blir voldt på min/vår eiendom. Hvis utbedringen ikke kan ansees tilfredsstillende, eller utbedring ikke kan skje, forbeholder jeg meg retten til å kreve erstatning, som i tilfelle fastsettes ved lensmannskjønn. Ved oppgraving og gjenfylling av ledningsgrøften forutsettes det at massene sorteres i riktig rekkefølge, og at sluttresultatet / terrenget blir jevnt og ordentlig etter at anleggsarbeidene er slutført.
- Jeg er klar over at det ikke kan bygges over ledningene og at det heller ikke må treffes andre foranstaltninger som kan skade disse eller vanskeliggjøre tilsyn og reparasjonsarbeid mv.
- Denne avtalen er bindende også for fremtidige eiere av eiendommen og kan tinglyses på eiendommen.

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Grunneier / fester	Dato	Signatur	Fødsels- og personnr.
14	21		Svein Erik Andersen Huk Aveny 23B 0287 Oslo		<i>Svein Andersen</i>	10-11-1941
14	20		Liv Karin Mjelde Andresen Bjørn Andresen Åsenveien 4 1400 Ski	5.11.04	<i>Liv Andresen</i>	
14	37		Gunn Wærsted Knut Balchen Barnseveien 10 0774 Oslo	17/6-04	<i>Gunn Wærsted</i>	
<del>14</del>	<del>33</del>		<del>Inger Behrens Svein Erik Behrens Løvenskioldts gate 8 B 0263 Oslo</del>	<del>17/7-05</del>	<del><i>Inger Behrens</i></del>	
14	32		Bjørn Solveig Berg Knut Berg Gråsteinveien 6 1157 Oslo	28/7-05	<i>B. Berg</i>	
14	39		Alf Odd Dehlin Eriksen Lyngveien 8 1363 Høvik	16/7-05	<i>Alf Odd Eriksen</i>	
14	28		Finn Kristen Fostervoll Eckersbergs gate 19 0266 Oslo	1/2-06	<i>Finn Kristen Fostervoll</i>	

*J.L. Grytli  
Hornet 7 B  
1304*

*Viale No FA 1396  
Hornet 15012720212*

<del>14</del>	<del>19</del>	<del>Irene O. Heskestad Vestre Mes 7 A 1496 Billingstad</del>	<del>Ingun Heskestad Grytli</del>
14	12	Harald Halvorsen Lunnervegen 5 2040 Kløfta	Harald Henn
14	17	Lena Høeg Per Høeg Hovedgaden 32 True DK-9550 Mariager Danmark	17-9-05 Perdøeg Lena Høeg 11.
14	34	Svein Sigurd Jacobsen Nordengkollen 65	11-04 Svein Jacobsen
14	15	Elise Antonie Johansen Hovseterveien 44 B 0768 Oslo	Elise Johansen
14	35	Steinar Jørgensen Hvitingsvann 88 3080 Holmestrand	Steinar Jørgensen
14	10	Anved Lillegraven Furulund 11 3440 Røyken	Anved Lillegraven
14	36	Gretha Gran Madsen Havrestien 17 2006 Løvenstad	Gretha Gran Madsen
14	6	Østfold Fylkeskommune Postboks 220 1702 Sarpsborg	Østfold Fylkeskommune
14	11	Kirsten Paulsboe Terje Kristian Paulsboe Ombergveien 30 0283 Oslo	Kirsten Paulsboe
14	14	Thorolf Ramstad Tangerudveien 60 0982 Oslo	Thorolf Ramstad
14	30	Kirsten Marie Tvenge Rohn Ørnulf Christian Rohn Solbergv. 17 2020 Skedsmokorset	Kirsten Rohn Ørnulf Christian Rohn
14	24	Sverre Runningshaugen Leangv 68 1387 Asker	Sverre Runningshaugen
14	23	Jostein Sølva Volten 9 1357 Bekkestua	Jostein Sølva
14	09	Okilie Vihovde Sveinung Reine Uraniborg Terrasse 16, 0357, Oslo	Okilie Vihovde Sveinung Reine

14	38	Øystein Erling Torget Myrhaugen 13 0752 Oslo	Øystein Erling Torget
14	13	Terje Trondrud Per Oppegaards veg 7 2006 Løvenstad	Terje Trondrud
14	25	Anne-Lise Westgaard Roaveien 13 A 0752 Oslo	Anne-Lise Westgaard
14	22	Rolf Otto Danielsen Thereses gate 46 0168 Oslo	Rolf Danielsen
14	18	Sølvi Kjeldsø Børre Aamodt Sneltorp Safirvegen 10 2022 Krokeldalen	Sølvi Kjeldsø

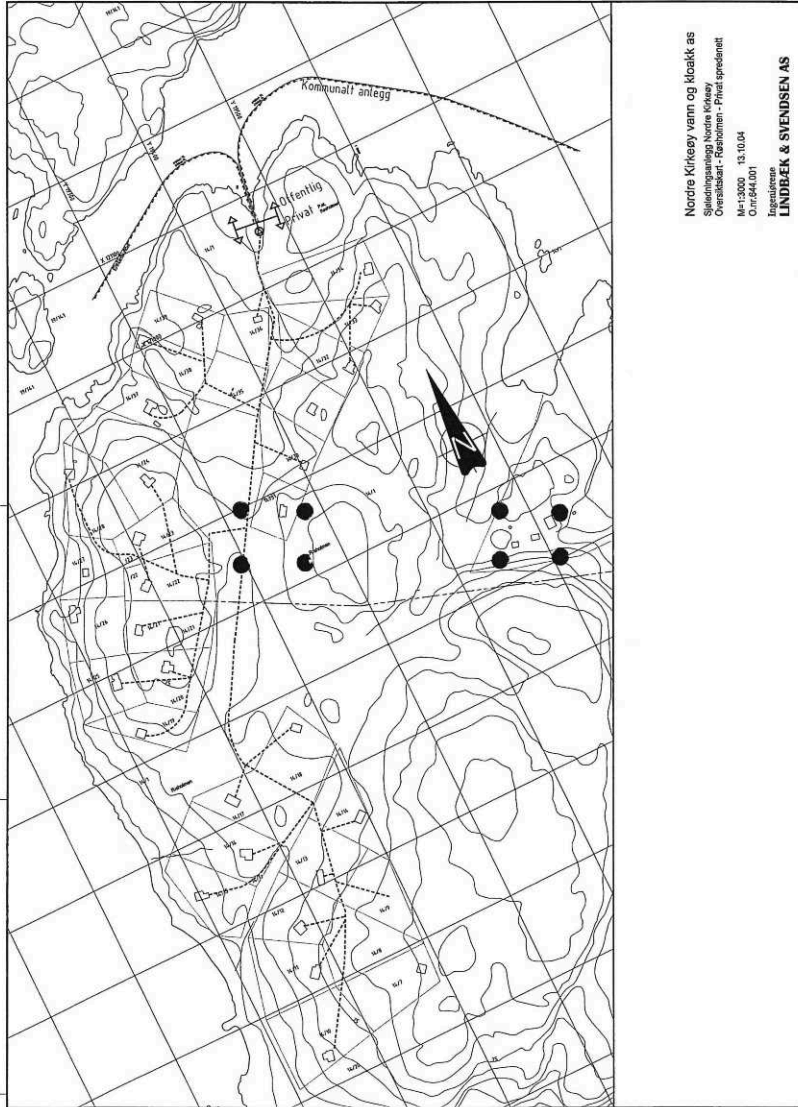
~~14 10 HAN 5230  
RØSHOLMEN VANN OG AVLØP 19  
179 GARLUM~~

Undertegnede, p.v.a Røsholmen Vann og Avløp er ansvarlig for kontraktens forpliktelse dersom sameiet oppløses uten at kontraktsforpliktelsene overføres til andre.

Sted: Sti Dato: 6.3.2006

P.v.a Røsholmen Vann og Avløp  
Bjørn Andresen styreleder - BJØRN ANDRESEN

Pers.nr.: \_\_\_\_\_  
Org. nr.: \_\_\_\_\_  
Knut Barckow styremedlemme - Knut Barckow



Nordre Kirkeøy vann og kloakk as  
Spisingsanlegg Nordre Kirkeøy  
Oversiktskart - Røsholmen - Privat spresnemål  
M=1:3000 13.10.04  
0.r.r.04.001  
Ingeniøren  
**LINDBÆK & SVENDSEN AS**



## WI30110100 Eiendomsstatus

## Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 14	Bnr: 36	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Røsholmen 216		
Areal:	2727.6 m <sup>2</sup> *		
Antall boenheter:			

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

## Planopplysninger:

Kommuneplan, navn:	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
Kommuneplan 2019-2031 <a href="#">Kommuneplankart vest.pdf</a> <a href="#">Kommuneplankart øst.pdf</a> <a href="#">Planbeskrivelse.pdf</a> <a href="#">Planbestemmelser.pdf</a> <a href="#">Vedlegg - Inndeling av bebyggelse i LNF-B-områder.pdf</a> <a href="#">Vedlegg - Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanens arealdel.pdf</a> <a href="#">Vedtak.pdf</a>	550 - Hensyn landskap, H550 5200 - LNFR - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse	juni 20, 2019
Reguleringsplan, navn:	Formål:	Godkjent/vedtatt:
Eiendommen er ikke regulert		
<b>Reguleringsbestemmelser:</b>		

\*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 stedfestedingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygde strøk. Vi gjør oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

## Usikre grenser.

Eiendommen tilfredsstill 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 01.10.2024

# Kommuneplan



Adresse: Røssholmen 216, 1680 SKJÆRHALDEN  
Gnr/Bnr: 14/36/0/0

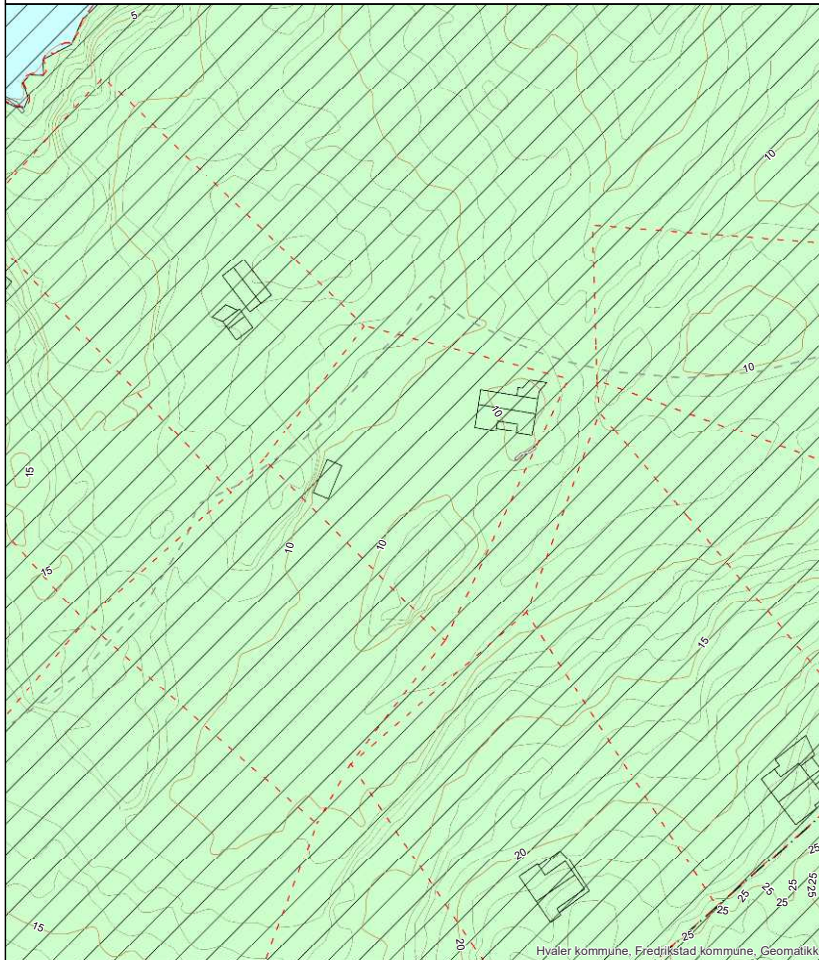
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-09-12



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

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

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



# Reguleringsplan



Adresse: Røssholmen 216, 1680 SKJÆRHALDEN  
Gnr/Bnr: 14/36/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-09-12

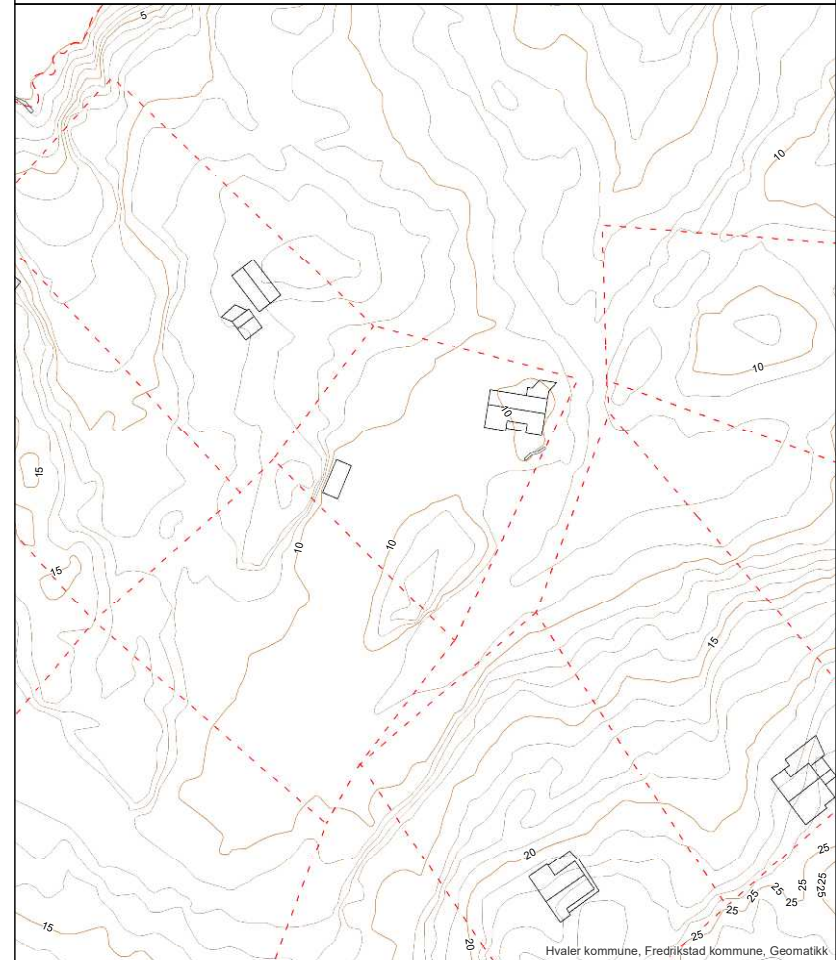


Planident:  
Ikrafttredelsesdato:  
Plannavn:

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.

**Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen**



## EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

### 3110 Hvaler - 14/36/0/0

Eierrepresentant: Henriksen Stig Johan

Regningsmottaker: Henriksen Stig Johan



### OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	RØSHOLMEN 32	Grunnforensing	Nei
Kommune	3110 Hvaler	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	14	Seksjonert	Nei	Punktliste	Nei
Bruksnr	36	Oppgitt areal	2680 m2	Kulturminne	Nei
Festetnr	0	Beregnet areal	2727,6 m2		
Seksjonsnr	0				

### ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Røsholmen 216 1680 SKJ/ERHALDEN	Tilleggsnavn Grunnkrets	Kile	Kirkesogn Valgkrets	Hvaler Østre
---------	------------------------------------	----------------------------	------	------------------------	-----------------

### TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
HENRIKSEN STIG JOHAN	YVENVEIEN 23A	1715 YVEN	1/2	Hjemmelshaver
URHOLM SVANHILD MERETE	YVENVEIEN 23A	1715 YVEN	1/2	Hjemmelshaver

### KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
320	Avløp årsgebyr fritid	1,00 stk.	kr 2 736,00	01.07.2024	1/1	0	kr 3 420,00
220	Vann årsgebyr fritid	1,00 stk.	kr 2 536,00	01.07.2024	1/1	0	kr 3 170,00
120	Renovasjon fritid	1,00 stk	kr 3 016,00	01.07.2024	1/1	0	kr 3 770,00
506	Branntilsyn fritidsbolig	1,00 stk	kr 480,00	01.07.2024	1/1	0	kr 600,00
63	Eiendomsskatt fritid	2 851 800,00 prom	kr 2,10	01.07.2024	1/1	0	kr 5 988,00
309	Avløp antatt forbruk	19,00 m3	kr 48,86	01.07.2024	1/1	0	kr 1 160,00
209	Vann antatt forbruk	19,00 m3	kr 36,22	01.07.2024	1/1	0	kr 860,00

kr 18 968,00

### VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
57831946	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	31.12.2023	2023	19	203



Henriksen Stig Johan

Yvenveien 23a

1715 Yven

Adresse: Røsholmen 216 (H - 1 - 1)

Bygningsnr: 146830307

Eiendom: 14 / 36 / 0 / 0

Antall røykløp: 1

Antall ildsted: 1

Tilsyn: Ikke utført 25.06.2024

Hyppighet: Hvert 6. år

Dato: 16.09.2024

Saksreferanse:

(bes oppgitt ved svar)

Vår referanse: Stian Andre Stensrud

Avtale nr: 71834

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.



Hvaler Kommune

Megleropplysninger

Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn  
16. september 2024

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	14	Bnr.:	36	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Røssholmen 216					

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:		Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	Sist tilbud, dato: 25.06.2024
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:		Ukjent: <input checked="" type="checkbox"/>
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	Sist tilbud, dato: 25.06.2024

Med vennlig hilsen

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



Hvaler kommune

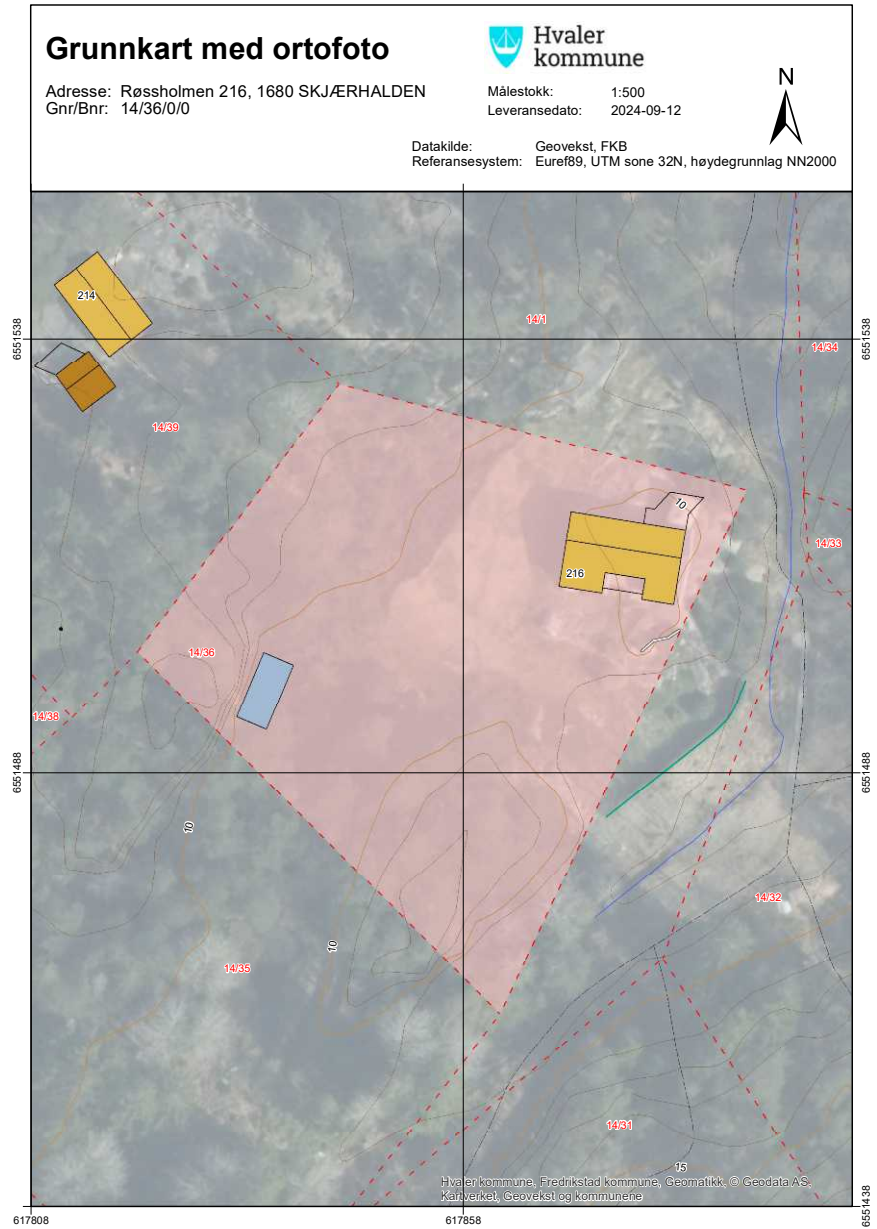
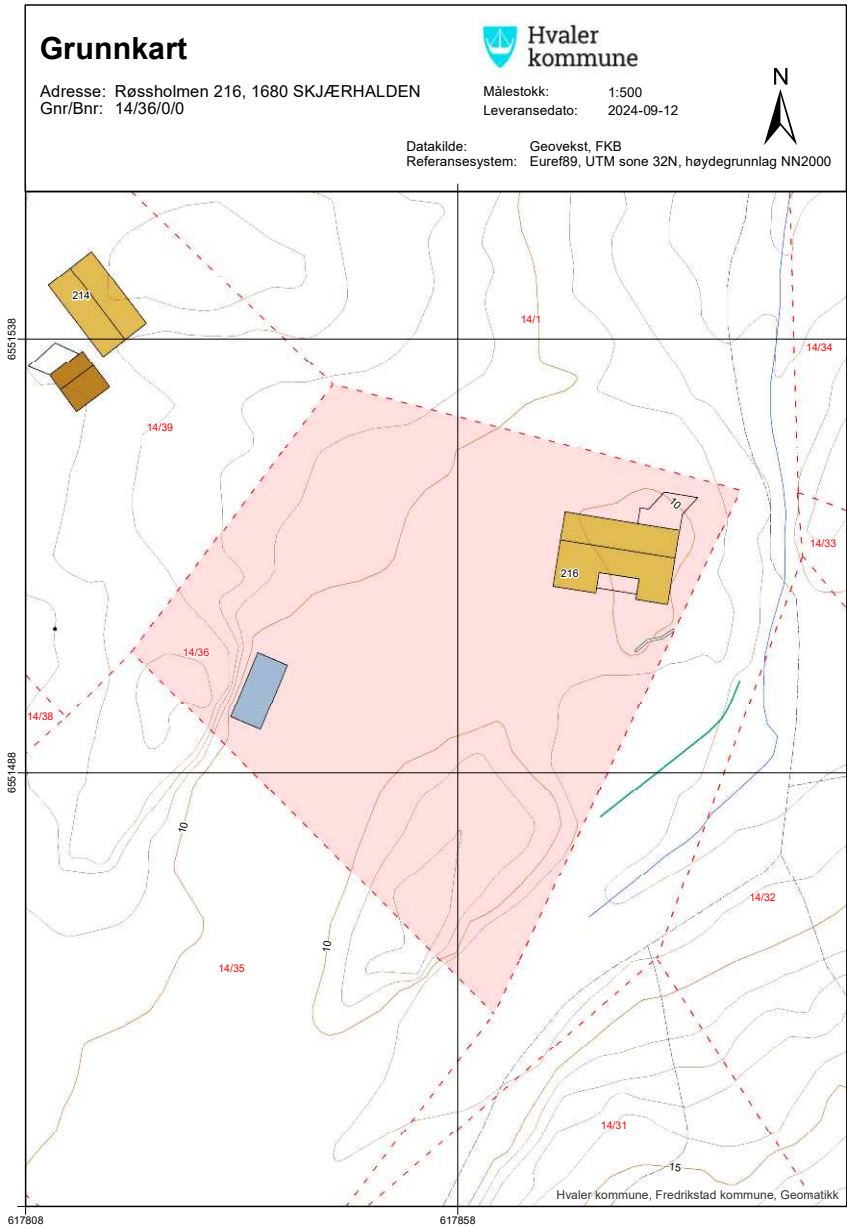
Eiendomsopplysninger

Knr-Gnr/bnr/fnr/snr
3110-14/36/0/0

20. september 2024

Kommunale pålegg

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



## Oversiktskart

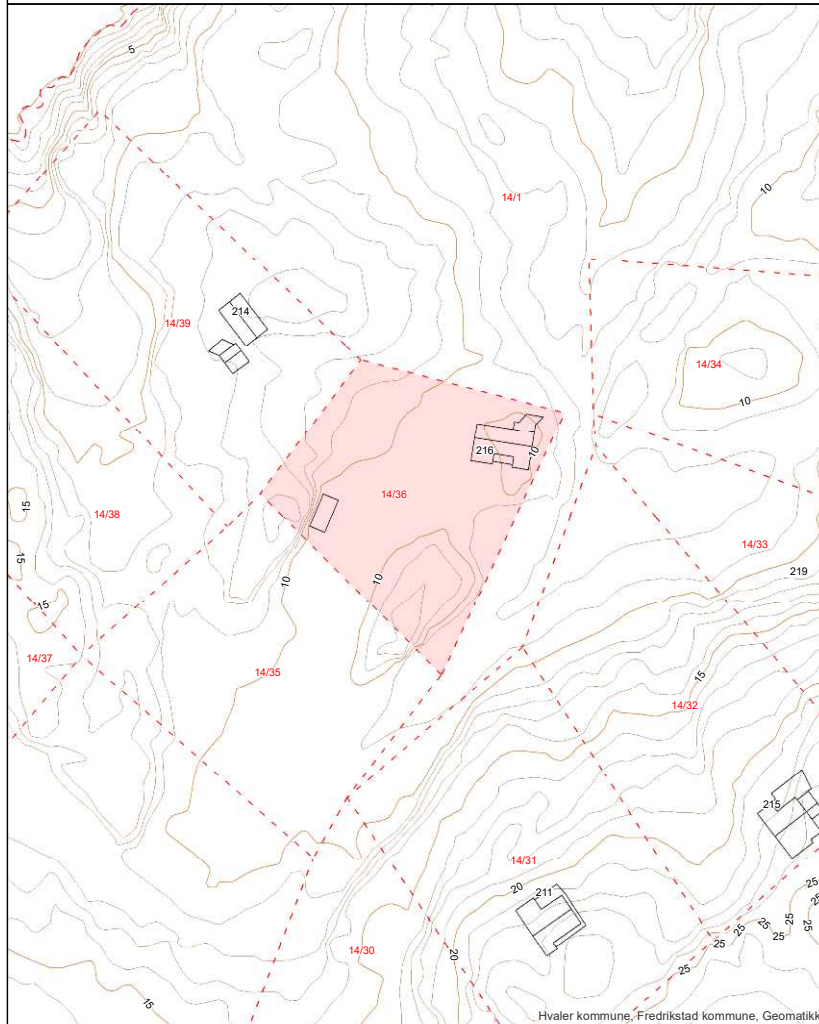


Adresse: Røssholmen 216, 1680 SKJÆRHALDEN  
Gnr/Bnr: 14/36/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-09-12



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



## Matrikelkart



Adresse: Røssholmen 216, 1680 SKJÆRHALDEN  
Gnr/Bnr: 14/36/0/0

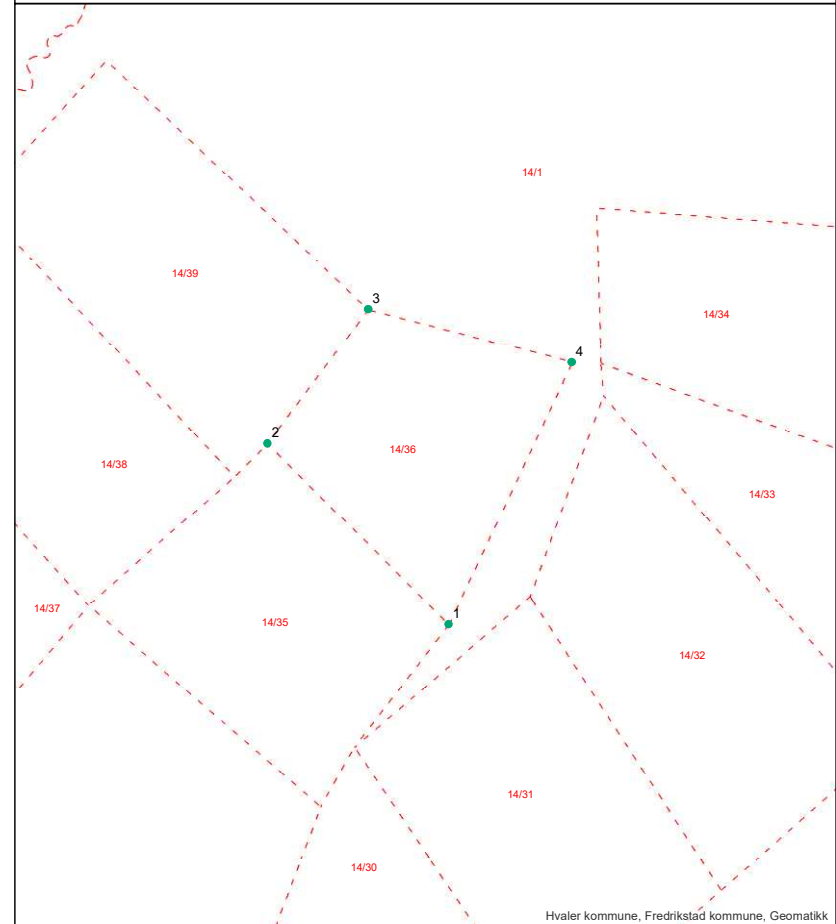
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-09-12



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.



## Grensepunkt rapport

Rapportdato : 12.9.2024

### Areal og koordinater:

Beregnet areal (km²)	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
2727.6		EUREF89 UTM Sone 32

### Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpetjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6551460.012	617862.201723	Jord	59.18	Rør		Digitalisert på dtp bord fra papirkopi	200	0
2	6551501.78109	617820.321184	Jordfaset stein	38.64	Bolt		Digitalisert på dtp bord fra papirkopi	200	0
3	6551532.60965	617843.576327	Jordfaset stein	48.65	Bolt		Digitalisert på dtp bord fra papirkopi	200	0
4	6551520.45443	617890.666463	Fjell	66.85	Bolt		Digitalisert på dtp bord fra papirkopi	200	0

side: 1



Matrikkelrapport  
Grunneiendom 3110-14/36/0

## Matrikkelrapport for Grunneiendom 3110-14/36/0

Bruksnavn	RØSHOLMEN 32	Beregnet areal	2 727.6
Etablert dato	06.01.1972	Historisk oppgitt areal	2 680.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	9 - Annen arealkilde
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Kommunennummer	3110	Kommunenavn	HVALER

- 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
SVANHILD MERETE URHOLM		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
STIG JOHAN HENRIKSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

### Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SK - Skylddeling	06.01.1972			

### Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. Jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01.01.1996	2 727.6	

### Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
146830307	0	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	TB - Tatt i bruk
301305179	0	182 - Garasjeuth.anneks til fritidb	TB - Tatt i bruk

12.09.2024

side 1 av 3

Rapporten er levert av Geodata AS

**Bygning 146830307: 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol**

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006
EB - Endre bygningsdata	19.11.2020	19.11.2020

**Bruksenheter**

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

**Bygningsendringer**

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
146830307-1	T - Tilbygg	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

**Arealendringer**

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0.0	16.0	16.0	0.0	0.0	0.0

**Statuser for bygningsendring**

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	12.09.2011	30.09.2011
IG - Igangsettingstillatelse	12.09.2011	30.09.2011

**Bygning 301305179: 182 - Garasjeuth.anneks til fritidb**

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	12.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	12.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		02.02.2024

**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	12.0	12.0	0.0

**Adresser**

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Røssholmen	216		1680 SKJ/ERHALDEN



Per Sloth Jensen

Schives gate 6 a  
0259 OSLO

Deres referanse

Vår referanse  
2011/1659-5-11809/2011-IRBJ

Klassering  
14/36

Dato  
12.9.2011

**Byggetillatelse- utvidelse av terrasse/fasadeendring på eiendommen gnr 14 bnr 31 på Røssholmen**

**Vedtak:**  
Adm. Bygge- og delesaker - BY  
Avgjort i følge fullmakt

380/11

**Eiendom: Gnr 14 bnr 36**

**Tiltakets art: Utvidelse av terrasse/fasadeendring**

**Byggets art: Hytte**

Areal / terrasse/hytte	KVM	BRA
Eksisterende kvadratmeter (KVM)	23m <sup>2</sup>	60m <sup>2</sup>
Nytt KVM	16m <sup>2</sup>	20m <sup>2</sup>
Sum bruksareal BRA	39m <sup>2</sup>	80m <sup>2</sup>

**Saksbeskrivelse:**

Det søkes om byggetillatelse utvidelse av terrasse/fasadeendring på hytte på eiendommen gnr bnr 36 på Røssholmen. Søknaden er datert 1.7.2011 og er mottatt i Hvaler kommune 5.7.2011. Søknaden ble supplert med ytterligere nabovarling den 22.8.2011.

Varslede naboer har ikke hatt innsigelse til tiltaket.

Eiendommen ligger i et uregulert område avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområde med hensynssone landskap i arealdelen i gjeldende kommuneplan for Hvaler kommune.

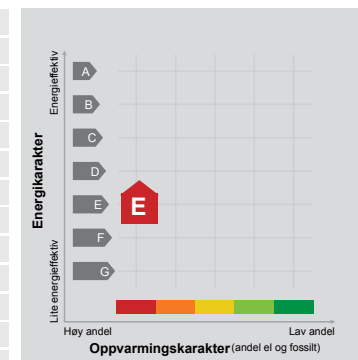
**Byggesaksvedlingen**

Besøksadresse: Rådhuset, Storveien 32, Skjærhalden (12-15.00)  
E-postadresse: postmottak@hvaler.kommune.no  
Telefon: 69375000

Storveien 32 1680 SKJÆRHALDEN  
Webadresse: [www.hvaler.kommune.no](http://www.hvaler.kommune.no)  
Tlf.saksbeh.: 69375087 Bankkonto: 7050 06 189

## ENERGIATTEST

Adresse	Røssholmen 216
Postnummer	1680
Sted	SKJÆRHALDEN
Kommunenavn	Hvaler
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	36
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	146830307
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-34370
Dato	04.10.2024



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

### Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Vask med fulle maskiner

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Montering tetningslister

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

### Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	1993
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	88
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 3: 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 4: 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.

### Brukertiltak

#### 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: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 8: 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. Kjøll- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet i 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak 9: 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 10: Slå el. apparater helt av

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

#### **Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Fyr riktig med ved**

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

#### **Tiltak 15: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspirall/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

#### **Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

#### **Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

### **Bygningsmessige tiltak**

#### **Tiltak 18: Montering tetningslister**

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

#### **Tiltak 19: 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 vegg.

### **Tiltak på varmeanlegg**

#### **Tiltak 20: Montering av peisinnstans i åpen peis**

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

### **Tiltak på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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



**Gjensidige** 

**Boligkjøperforsikring**

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.



**Gjensidige** 

**Boligkjøperpakken**

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.**

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

#### Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

#### Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer **kr 7 150,-**
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **kr 8 950,-**
- Rekkehus med eget gnr./bnr. **kr 13 650,-**
- Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt **kr 13 650,-**

#### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på [gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring](https://gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring).

#### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

#### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

#### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).

# NOTATER

-----

-----

-----

-----

-----

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 192240211

Adresse: Røssholmen 216, 1680 Skjærhalden

Betegnelse: Gnr. 14, Bnr. 36, Hvaler kommune.

Gis herved bud stort kr. .... skriver .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

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

Egenkapital ..... Kr

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr

Til sammen ..... Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de 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 for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

**HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)**

--	--

STAVLUND AS Tlf: 69302450 fredrikstad@stavlund.no

Salgsoppgaven er opprettet 05.05.2026 og utformet iht.

Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.





## STAVLUND AS

Har du planer om å kjøpe eller selge? Går du søndagstur i nye områder for å kikke på andres hjem? Lurer du på hva boligen din er verdt eller hva du må regne med å gi for en ny? Det er mye å tenke på når du skal flytte. Ikke tenk på det. Ring eller kom innom oss for en uforpliktende prat.

