

ENKEL HYTTE, SOLRIKT OG VAKKERT BELIGGENDE PÅ REFFSFJELLET

Reffsfjellet 3

PRISANTYDNING
1 950 000





Praktisk hytte med standard fra byggeår, pent beliggende på en liten høyde på Reffsfjellet, Kirkøy.

5

Velkommen til Reffsfjellet 3

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

26

Om boligen

34

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Reffsfjellet 3

Enkel hytte, solrikt og vakkert beliggende på Reffsfjellet - Hvaler

Praktisk hytte med standard fra byggeår, pent beliggende på en liten høyde på Reffsfjellet, Kirkøy. Fra hytta er det kort vei til felles parkeringsplass. Området består av et hyttefelt fra 1970-tallet med spredt bebyggelse der denne hytta ligger nest ytterst i feltet. Hytta har store, usjenerte uteplasser med gode solforhold. Fra eiendommen er det kort kjørevei til Skjærhalden og Edholmen med diverse servicetilbud.



Reffsfjellet 3

Prisantydning	1 950 000
Totalpris	2 019 651
Omkostninger	69 651
Bruksareal	55 m ²
BRA-i	54 m ²
BRA-e	1 m ²
TBA	44 m ²
Soverom	3
Boligtype	Hytte
Eieform	Eier
Tomteareal	983 m ²
Byggeår	1972

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



Henning Hesselberg

Eiendomsmegler MNEF

95850192

henning.hesselberg@stavlund.no



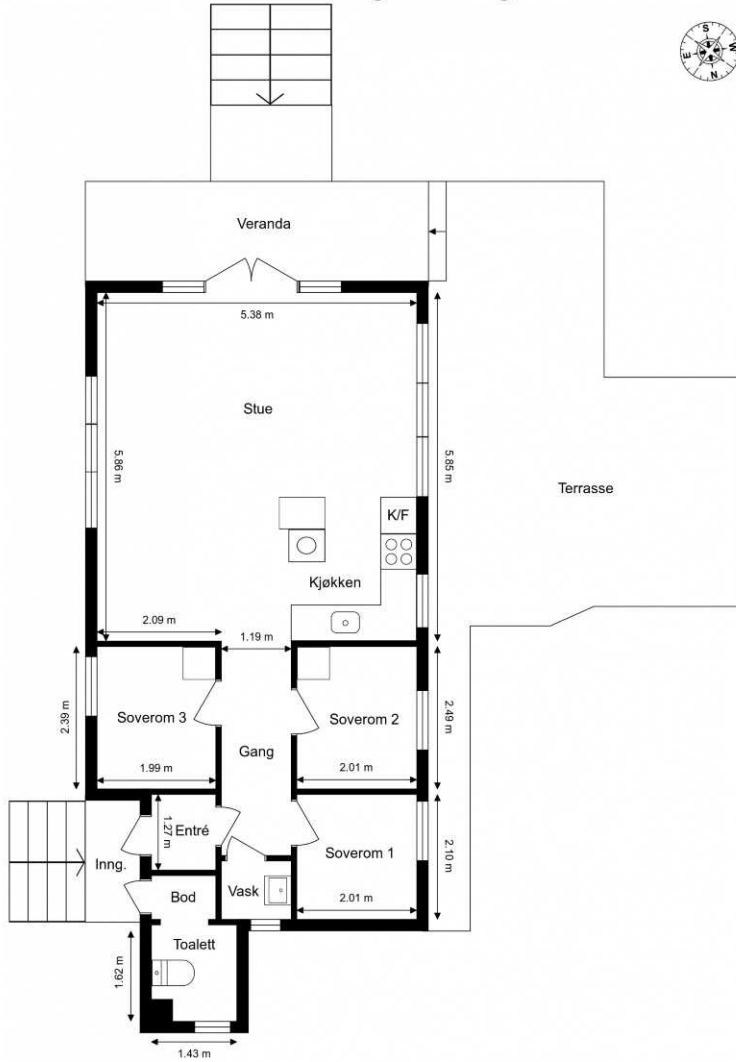
Kirkebygga 4, 1607 Fredrikstad



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

Reffsfjellet 3, 1680 SKJÆRHALDEN
Fritidsbolig. - 1. etg.



Ordernr. 15067730



Innhold

Hytta er fordelt over ett plan og inneholder stue, kjøkken, tre soverom, rom med vaskeservant, bod/toalettrom, gang og entre. I tillegg har hytta en frittstående bod/dusjrom på ca. 4kvm.

55 m²

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.

Standard

Hytta holder normal hyttestandard. Verandadør og vinduer med to-lags glass fra 2019. Hytta har et praktisk toalettrom og dusjrom i uthus. Gulv er belagt med tregulv. Vegg- og himlingsflater belagt med trepanel.

Kjøkken: Vinkelformet kjøkkeninnredning med lyse, profilerte fronter og benkeplate av laminat. Frittstående komfyr og kjøleskap.































Beliggenhet

Hytta ligger forholdsvis høyt på Kirkøy, Herfra er det kort kjørevei til Skjærhalden og Edholmen med diverse servicetilbud.

På Kirkøy finnes også Golfbane og flott områder for rekreasjon som bading, fiske og sykling. Øya byr på et stort areal med svaberg, skogsterreng samt tilstøtende øyer som gir rom for et smult farvann - Området omkring Romsundet/Holtekilen egner seg godt for kajakkpadling.

Lengst syd på øya kan man utforske Nasjonalparken med vakre strender og glatte svaberg. I Ørekroken/Storesand er det ypperlige forhold for surfing og kiting.



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: 55,0 m²

- BRA-i: 54,0 m²
- BRA-e: 1,0 m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 44,0 m²

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

Praktisk hytte med standard fra byggeår, pent beliggende på en liten høyde på Reffsfjellet, Kirkøy. Fra hytta er det kort vei til felles parkeringsplass. Området består av et hyttefelt fra 1970-tallet med spredt bebyggelse der denne hytta ligger nest ytterst i feltet. Hytta har store, usjenerte uteplasser med gode solforhold. Fra eiendommen er det kort kjørevei til Skjærhalden og Edholmen med diverse servicetilbud.

Beliggenhet

Hytta ligger forholdsvis høyt på Kirkøy, Herfra er det kort kjørevei til Skjærhalden og Edholmen med diverse servicetilbud. På Kirkøy finnes også Golfbane og flott områder for rekreasjon som bading, fiske og sykling. Øya byr på et stort areal med svaberg, skogsterreng samt tilstøtende øyer som gir rom for et smult farvann - Området omkring Romsundet/Holtekilen egner seg godt for kajakkpadling. Lengst syd på øya kan man utforske Nasjonalparken med vakre strender og glatte svaberg. I Ørekroken/Storesand er det ypperlige forhold for surfing og kiting.

Innhold

Hytta er fordelt over ett plan og inneholder stue, kjøkken, tre soverom, rom med vaskeservant, bod/toalettrom, gang og entre. I tillegg har hytta en frittstående bod/dusjrom på ca. 4kvm.

Standard

Hytta holder normal hyttestandard. Verandadør og vinduer med to-lags glass fra 2019. Hytta har et praktisk toalettrom og dusjrom i uthus. Gulv er belagt med tregulv. Vegg- og himlingsflater belagt med trepanel.

Kjøkken:

Vinkelformet kjøkkeninnredning med lyse, profilerte fronter og benkeplate av laminat. Frittstående komfyr og kjøleskap.

Oppussing

Noe oppussing må påregnes.

Adkomst

Fra Fredrikstad. Følg riksveien til Kirkøy og ta til venstre ved kirken.

Hold til venstre i T-kryss mot Botnekilen. Kjør forbi avgjøring til Botne og følg veien et lite stykke til. På venstre side er det en stor parkeringsplass.

Parker her og følg sti i sydvestlig retning. Hytta ligger ca 2 minutter unna.

Parkering

Det medfølger 1 umerket parkeringsplass på grunneiers tomt. Det foreligger ingen avtale.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har ikke kommentert noen av spørsmålene i egenerklæringsskjema. Vi anbefaler allikevel at egenerklæringsskjema leses.

Tilleggs kommentar:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Det foreligger tilstandsrapport fra Anticimex v/Magnus Langvik datert 13.03.2025. 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 bygningdeler som ikke er undersøkt, eller som ikke har vært tilgjengelig for undersøkelse angis disse med tilstandsgrad TG IU.

I tilstandsrapporten for denne eiendommen er det angitt tilstandsgrader for ulike bygningsdeler. Av disse er 4% bygningselementer gitt TG0, eller 1. 73% (22 enkeltelementer) er gitt tilstandsgrad 2. 19% (2 enkeltelementer) er gitt TG3. Nærmere beskrivelse av disse finnes i tilstandsrapporten.

Det forutsettes at interessenter til eiendommen har lest og satt seg inn i tilstandsrapportens innhold, herunder de respektive bygningselementers tilstandsgrader og begrunnelsen for disse. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk slik at den enkelte interessent får rett forståelse av tilstandsgradenes omfang og konsekvens. Tilstandsrapporten utgjør en del av salgsoppgaven.

Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2) og tilstandsgrad 3 (TG3) fra vedlagt tilstandsrapport:

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

Kjøkken:

-Vannrør: Rørenes alder er ikke kjent. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

-Avløpsrør: Rørenes alder er ikke kjent. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

-Ventilasjon og avtrekk: Ventilatoren ble funksjonstestet på befaringsdagen. Avtrekk ble testet ved hjelp av et papir. Avtrekkseffekten vurderes som ikke tilfredsstillende. Viften hadde en unormal lyd mens den var i gang. Utskiftning/reparasjon bør påregnes.

-Innfelte/gjennomgående installasjoner: Det ble registrert utettheter i diffusjonssperre (plastfolie) ved gjennomføring av ventilasjonsrør fra kjøkkenventilatoren. Dette kan føre til kondensproblematikk. Tiltak anbefales.

-Annet: Det ble registrert spor etter mus i kjøkkeninnredningen. Når sporene har oppstått er ikke kjent.

Øvrige rom:

-Overflater vegger: Det er registrert fuktmerker på karmlister rundt vindu i soverom 1, i vinduskarmer i soverom 2 og 3, samt ved veggventil i soverom 2. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Det ble utført fuktmåling med pigg i treverk i og utenfor områdene med fuktmerker. Det ble registrert høye fuktverdier ved veggventil i soverom 2. Målingene viste vektprosent mellom 16 og 20. Mulige årsaker kan være fuktgjennomtrengning fra utsiden eller kondens. Risiko for skjulte skader. Ytterligere undersøkelser anbefales.

-Overflater gulv: Gulvflater bærer generelt preg av

slitasje. Det er stedvis registrert knirk.

-Innerdører: Innerdører bærer generelt preg av alder/slitasje.

-Ventilasjon: Ventilasjonsluke i soverom 3 er skadet.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp):

-Helhetsvurdering: TG2 er satt med bakgrunn i skorsteinens alder for å belyse risiko. Behov for tiltak kan ikke utelukkes. Det er registrert stedvise riss i teglstein og fuger.

Etasjeskiller - 1. etg.:

-Skjevhetmåling: Det er registrert noe skjevheter i hytten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm i stue og ca. 11 mm i gang. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom):

-Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): Rørenes alder er ikke kjent. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

-Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): Rørenes alder er ikke kjent. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Elektrisk anlegg:

-Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Varmtvannsbereder i frittstående bod er koblet med skjøteledning. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring/dokumentasjon for det elektriske anlegget. Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon:

-Konstruksjon: TG2 er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder for å belyse risiko.
-Fasader ink. kledning: Kledningen bærer preg av slitasje spesielt på fasader mot syd og vest. Utskiftninger og vedlikehold bør påregnes.

Dører og vinduer:

-Vinduer: Vinduer er hovedsakelig av eldre dato, og bærer preg av slitasje. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Tiltak bør påregnes.
-Dører: Entrédør og dør til bod/toalettrom er av eldre dato og bærer preg av slitasje. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Entrédøren har treghet i åpne/lukkemekanisme. Boddør kan ikke låses. Dørbladet til boddør og verandadør har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Tiltak bør påregnes.

Yttertak:

-Helhetsvurdering: Taket er inspisert fra bakkeplan og fra toppen av stige. Taket bærer generelt preg av slitasje. Det er ikke etablert beslag mellom undertak og

takrenne. Dette medfører økt fuktbelastning på nedre del av undertaket. Forkantbord har høy slitasje. Innfestinger (spiker) har stedvis løsnet noe fra undertaket. Kobling mellom takrenne og nedløp mot sydvest har løsnet. Det er ikke tilgang til inspeksjon av loftsrom mellom flat himling og undertak. Det er registrert stedvise fuktmerker i innvendig himling. Med bakgrunn i dette og konstruksjonens alder kan skjulte skader ikke utelukes. Det er målt høye fuktverdier i innvendig himling ved gjennomføring av skorstein. Forholdet er vurdert til TG3 i avsnitt "Øvrige rom". Dette indikerer fuktgjennomtrengning fra utsiden. Risiko for skjulte skader. Tak over toalettrom er vurdert til TG3 i avsnitt "Toalettrom". Tiltak bør påregnes.

Terrasser / platting på terreng:

-Helhetsvurdering: Verandaen/ terrassen bærer generelt preg av slitasje. Det er registrert råteskader og løse bord i rekkverk mot sydøst. Trapp tilknyttet verandaen mangler rekkverk. Tiltak bør påregnes.

Utvendige trapper:

-Helhetsvurdering: Trappen bærer generelt preg av slitasje. Det er ikke etablert rekkverk. Tiltak anbefales.

Frittstående byggverk:

-Helhetsvurdering: Boden har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Overordnet forenklet vurdering er at bygningen bærer generelt preg av slitasje. Det er blant annet registrert råteskader i vegg ved dør. Teknisk anlegg er ikke vurdert.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:

Øvrige rom:

-Overflater himling: Det er registrert fuktmerker i himling i soverom, gang og i kjøkken og ved gjennomføring av skorstein. Nøyaktig årsak eller når merkene har oppstått er ikke kjent. Det ble utført fuktmåling med pigg i treverk i og utenfor området med fuktmerker. Det ble registrert høye fuktverdier ved gjennomføring av skorstein. Årsaker kan være utettheter i takteking rundt skorsteinen og/eller fuktgjennomtrengning fra innvendig pipeløp. Risiko for skjulte skader. Ytterligere undersøkelser og tiltak bør påregnes.

Toalettrom (Ikke våtrom):

-Helhetsvurdering: Helhetsvurdering av tilbygget: Rommets innvendige overflater bærer generelt preg av slitasje. Det er registrert råteskader i himling og i gulvlist, samt i takutstikk og utvendig kledning. Dette skyldes trolig utettheter i taktekingen. Risiko for skjulte skader. Ytterligere undersøkelser og tiltak bør påregnes. Snurredoen er ikke tilstandsvurdert.

Byggemåte

Hytte over ett plan oppført på pilarer av lettklinkerblokker, betong og naturstein. Bjelkelag i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Saltak, utvendig tekket med takplater av stål. Verandadør og vinduer med to-lags glass fra 2019. Vinduer med enkle glass fra byggeår.

Tilbygg toalettrom og uthus er ikke byggemeldt.

Tomt

Denne tomten er festet. Punktfeste med en radius på 17,7 meter i henhold til festekontrakt tilsvarer 983. NB Tomten er ikke oppmålt.

Romslig naturtomt bestående av fjell og noe furuvegetasjon.

Festet tomt

Festenummer:18

Bortfester: Aase Eriksen,

Festeavgift pr. år: 4 100

Festeavgift endret dato:01.02.2022

Festekontraktsdato: 01.02.1972

Festekontrakt start dato: 01.02.1972

Festekontrakt utløpsdato: 31.01.2052

Kreves samtykke til overdragelse: NEI.

Det gjøres oppmerksom på at festeavgiften - i utgangspunktet - blir å avregne direkte mellom partene pr. overtakelse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.

Energikarakter: G - Rød

Energiforbruk foregående år var 4 600 kwh.

Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Tekniske installasjoner og VVS

Eiendommen er ikke tilknyttet kommunal eller privat VA-ledning.

Dagens system med systerne vann, som slippes direkte ut på mark er ikke lov.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 1 950 000,-

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

48 750,00,- (Dokumentavgift)

1,00,- (Tryk Boligkjøperpakke Hytte (Valgfri))

500,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

500,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

19 900,00,- (Boligkjøperpakke - selveid bolig/fritid (Valgfri))

2 019 651,- 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. 7 389,- for 2025.

Inkludert eiendomsskatt, renovasjon og branntilsyn.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatten tilsvarer kr. 2 919,- og inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 512 279,00.

Sekundær formuesverdi kr. 0,00.

Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Tryk Forsikring.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen omfattes av kommuneplan 2019 - 2031 med formål 5200 - LNFR - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse, 5 - byggegrense.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

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

Dnr. 303547, tgl. 28.08.1972 - Festekontrakt
Festeforhold

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Boplikt

Det er ikke boplikt på fritidseiendom. Ved kjøp av denne eiendom må kjøper signere egenerklæring der man bekrefter at eiendommen skal brukes iht. gjeldende regulering.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Eiendommen selges med løsøre inne og ute.
Noen private gjenstander vil bli fjernet.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler 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/rombenevnelse 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.

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, til megler Henning Hesselberg per e-post henning.hesselberg@stavlund.no eller sms: +47 95 85 01 92. 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. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. 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. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. 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 budaspekt.

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.

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.

Finansiering

Vi samarbeider med Sparebanken Øst som de tilbyr gode betingelser til våre kunder. Kontakt din megler om dette og vi setter deg i kontakt med finansiell rådgiver. Meglerforetaket mottar ikke honorar ved formidling av finansielle tjenester.

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 www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Karsten Gerdrup.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Reffsfjellet 3. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 16, bnr. 1, fnr. 18 i Hvaler.

Vårt oppdragsnummer er 192250010.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 2,200 % av salgssummen inkl. mva (minimum 45 000 inkl. mva)

Tilrettelegging : 9 750,00

Markedpakke Premium : 19 900,00

www.stavlund.no: 750,00

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.

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

Prod. dato: 14.03.2025

The background 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-shaped void. The text 'TEKNISKE DOKUMENTER' is centered within the orange area.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Reffsfjellet 3
1680 SKJÆRHALDEN
Gnr./Bnr.: 16/1
Hvaler kommune

Areal

Fritidsbolig.
Bruksareal: 55 m²
Frittstående bod.
Bruksareal: 4 m²

Totalt bruksareal (BRA): 59 m²

Befaring

Befaringsdato: 07.03.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Magnus Langvik

Mobil: 48276107

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningsakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhentning av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonsvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklyssets prinsipp med fargene grant, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkere som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

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.

Sjablommessig 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 sjablommessig 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.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	07.03.2025
Referansennummer	15067730
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0010
Hjemmelshaver/selger	Karsten Gerdруп
Bygningsakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Nøkkelfefaring.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	5 °C
Rapportdato	13.03.2025 17:21

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Hytte
Gate/vei adresse	Reffsfjellet 3
Postnummer/sted	1680 SKJ/ERHALDEN
Kommune	3110 - Hvaler
Gnr./Bnr./Festnr.:	16/1/18
Tomt	Festet tomt: m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Fritidsbolig.	Ca. 1972		
Frittstående bod.	Ukjent.		

Byggemåte

Fritidsbolig beliggende på naturtomt på Kirkeøy i Hvaler kommune.

Hytte over ett plan. Hytten står på pilarer av lettlinkerblokker, betong og naturstein. Bjelkelag i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående og liggende trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takplater av stål. Hytten har profilerte ytterdører. Verandadør og vinduer med to-lags glass fra 2019. Vinduer med enkle glass fra byggeår. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

Hytten består av entré, gang, rom med servant, stue, kjøkken, tre soverom og bod/toalettrom med separat utvendig adkomst. Hytten har vannforsyning fra sistene.

I tillegg har eiendommen en frittstående bod med varmtvannsbereider og dusjkabinett. Vannforsyning fra kanne.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Kjøkken		Ventilasjon og avtrekk	8	
		Vannrør	8	
		Innfelte/gjennomgående installasjoner	8	
		Avløpsrør	8	
		Annet	8	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Helhetsvurdering	8	Kr 30 000 - 80 000
Øvrige rom		Ventilasjon	9	
		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
		Innerdører	9	
		Overflater himling	9	Kr 10 000 - 50 000
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeleip)		Helhetsvurdering	9	
Etasjeskiller - 1. etg.		Skjevhetmåling	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Konstruksjon	10	
		Fasader inkl. kledning	10	
Dører og vinduer		Vinduer	11	
		Dører	11	
Yttertak		Helhetsvurdering	11	
Terrasser / platting på terreng		Helhetsvurdering	11	
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	12	
Frittstående byggverk		Helhetsvurdering	12	

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 opptas 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).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

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 som innehar 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

Rommenes bruk kan være i strid med byggtknisk 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. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter 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.

Skjønsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønsvurdering, 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 bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Fritidsbolig.	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. etg.	54	1		55	44
	Entré, gang, rom med vaskeservant, stue, kjøkken og tre soverom.		Bod (toalettrom er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde).		Veranda/terrasse.
SUM	54	1		55	44
Total bruksareal: 55 m²					

Frittstående bod.	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. etg.		4		4	
		Bod/dusjrom.			
SUM		4		4	
Total bruksareal: 4 m²					

Kommentar til areal

Hytten har et totalt gulvareal (GUA) på 58 m², men grunnet lav takhøyde i toalettrom er kun 55 m² av arealet måleverdig som bruksareal. Del av arealet med lav himlingshøyde (ALH) utgjør 3 m².

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Det gjøres oppmerksom på at arealstandarden NS3940:2023 i utgangspunktet krever at en boenhet innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) og at det er intern adkomst mellom disse, for å kunne klassifiseres som internt bruksareal/BRA-i. Areal i bruksenhets "hoveddel" er likevel vurdert til å være en boenhet (BRA-i) selv om hytten mangler bad (dusjrom i separat bygg på tomten) og toalettrommet ikke er tilgjengelig internt fra "hoveddelen". Det presiseres at vurderingen er en skjønnsvurdering, basert på tolkning av arealstandarden.


Tomten har punkt feste.

Rapport

Kjøkken


Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Kjøleskap og komfyr.
Ventilator med mekanisk avtrekk over komfyr.
Vannrør av typen kobberør.
Avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Innredning	Innredningen har noe slitasje.
 TG 2 Ventilasjon og avtrekk	Ventilatoren ble funksjonstestet på befaringsdagen. Avtrekk ble testet ved hjelp av et papir. Avtrekkseffekten vurderes som ikke tilfredsstillende. Viften hadde en unormal lyd mens den var i gang. Utskiftning/repasasjon bør påregnes.
Vannrør	Rørenes alder er ikke kjent. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
Innfelte/gjennomgående installasjoner	Det ble registrert utettheter i diffusjonssperre (plastfolie) ved gjennomføring av ventilasjonsrør fra kjøkkenventilatoren. Dette kan føre til kondensproblematikk. Tiltak anbefales.
Avløpsrør	Rørenes alder er ikke kjent. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
Annet	Det ble registrert spor etter mus i kjøkkeninnredningen. Når sporene har oppstått er ikke kjent.



Toalettrom (Ikke våtrom)

Tilbygg.
Gulvflate belagt med vinylbelegg.
Vegger og himling belagt med trepanel.
Gulvstående toalett (snurredo).
Vegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning.
Yttertak i pulltaksform, utvendig tekket med takpapp.

 TG 3 Helhetsvurdering	Helhetsvurdering av tilbygget: Rommets innvendige overflater bærer generelt preg av slitasje. Det er registrert råteskader i himling og i gulvlist, samt i takutstikk og utvendig kledning. Dette skyldes trolig utettheter i taktekkingen. Risiko for skjulte skader. Ytterligere undersøkelser og tiltak bør påregnes. Snurredoen er ikke tilstandsvurdert. Sjåblommessig prisanslag: kr 30 000 - 80 000
---	--

Øvrige rom

Gulvflater belagt med tregulv.
Vegg og himlingsflater belagt med trepanel.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i kjøkken.

 TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonsluke i soverom 3 er skadet.
	Overflater vegger	Det er registrert fuktmerker på kamlister rundt vindu i soverom 1, i vinduskammer i soverom 2 og 3, samt ved veggventil i soverom 2. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Det ble utført fuktmåling med piggi i treverk i og utenfor områdene med fuktmerker. Det ble registrert høye fuktverdier ved veggventil i soverom 2. Målingene viste vektprosent mellom 16 og 20. Mulige årsaker kan være fuktgjennomtrengning fra utsiden eller kondens. Risiko for skjulte skader. Ytterligere undersøkelser anbefales.
	Overflater gulv	Gulvflater bærer generelt preg av slitasje. Det er stedvis registrert knirk.
	Innerdører	Innerdører bærer generelt preg av alder/slitasje.
 TG 3	Overflater himling	Det er registrert fuktmerker i himling i soverom, gang og i kjøkken og ved gjennomføring av skorstein. Nøyaktig årsak eller når merkene har oppstått er ikke kjent. Det ble utført fuktmåling med piggi i treverk i og utenfor området med fuktmerker. Det ble registrert høye fuktverdier ved gjennomføring av skorstein. Årsaker kan være utettheter i takteking rundt skorsteinen og/eller fuktgjennomtrengning fra innvendig pipeløp. Risiko for skjulte skader. Ytterligere undersøkelser og tiltak bør påregnes. Sjablommessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000


Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår.
Peis plassert i stue.

 TG 2	Helhetsvurdering	TG2 er satt med bakgrunn i skorsteins alder for å belyse risiko. Behov for tiltak kan ikke utelukkes. Det er registrert stedvise riss i teglstein og fuger.
--	------------------	---



Etasjeskiller - 1. etg.

Bjelkelag i trekonstruksjon.

 TG 2	Skjevhetmåling	Det er registrert noe skjevheter i hytten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm i stue og ca. 11 mm i gang. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.
--	----------------	--

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen kobberør.
Avløpsrør av plast.
Vannpumpe plassert i rom med servant.
Vannforsyning fra sistene.
Gråvannsløp (ikke fra toalett) går ut i det fri.

 TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Rørens alder er ikke kjent. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Rørens alder er ikke kjent. Risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
 TGIU	Annet	Vannpumpe er ikke vurdert. Alder er ikke kjent.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningsfaglige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Vet ikke.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Vet ikke.
Forekommer det at sikringer løses ut: Vet ikke.
Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget: Vet ikke.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Vet ikke.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Vet ikke.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Vet ikke.

Beskrivelse av El-anlegg: Sikringskap med skrusikringer, automatsikringer og strømmåler plassert i bod/toalettrom.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Varmtvannsbereder i frittstående bod er koblet med skjøteledning. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring/dokumentasjon for det elektriske anlegget. Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektro faglig person.
--	--	--


Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående og liggende trekledning.

 TG 2	Konstruksjon	TG2 er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder for å belyse risiko.
	Fasader inkl. Kledning	Kledningen bærer preg av slitasje spesielt på fasader mot syd og vest. Utskiftninger og vedlikehold bør påregnes.


Dører og vinduer

Profilerte ytterdører. Verandadør og vinduer med to-lags glass fra 2019. Vinduer med enkle glass fra byggeår.

 TG 2	Vinduer	Vinduer er hovedsakelig av eldre dato, og bærer preg av slitasje. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Tiltak bør påregnes.
	Dører	Entrédør og dør til bod/toalettrom er av eldre dato og bærer preg av slitasje. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Entrédøren har treghet i åpne/lukkemekanisme. Boddør kan ikke låses. Dørbladet til boddør og verandadør har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Tiltak bør påregnes.

Yttertak

Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takplater av metall. Alder på taktekingen er ikke kjent.

 TG 2	Helhetsvurdering	Taket er inspisert fra bakkeplan og fra toppen av stige. Taket bærer generelt preg av slitasje. Det er ikke etablert beslag mellom undertak og takrenne. Dette medfører økt fuktbelastning på nedre del av undertaket. Forkantbord har høy slitasje. Innfestinger (spiker) har stedvis løsnet noe fra undertaket. Kobling mellom takrenne og nedløp mot sydvest har løsnet. Det er ikke tilgang til inspeksjon av loftsrom mellom flat himling og undertak. Det er registrert stedvise fuktmerker i innvendig himling. Med bakgrunn i dette og konstruksjonens alder kan skjulte skader ikke utelukkes. Det er målt høye fuktverdier i innvendig himling ved gjennomføring av skorstein. Forholdet er vurdert til TG3 i avsnitt "Øvrige rom". Dette indikerer fuktgjennomtrengning fra utsiden. Risiko for skjulte skader. Tak over toalettrom er vurdert til TG3 i avsnitt "Toalettrom". Tiltak bør påregnes.
--	------------------	---

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til sydvestvendt veranda/terrasse. Dekke av terrassebord. Rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden på veranda er målt til ca. 80 m2.

 TG 2	Helhetsvurdering	Verandaen/ terrassen bærer generelt preg av slitasje. Det er registrert råteskader og løse bord i rekkverk mot sydøst. Trapp tilknyttet verandaen mangler rekkverk. Tiltak bør påregnes.
--	------------------	--

Utvendige trapper


Utvendig trapp i trekonstruksjon ved inngangspartiet.

 TG 2	Helhetsvurdering	Trappen bærer generelt preg av slitasje. Det er ikke etablert rekkverk. Tiltak anbefales.
--	------------------	---

Grunnmur, fundamenter

Hytten står på pilarer av lettklinkerblokker, betong og naturstein.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Byggegrunn	
--	---	--

 TG 1	Byggegrunn	Fjellgrunn.
--	------------	-------------

 TGIU	Fundamenter	Kun deler av understøttelser er inspisert grunnet begrenset fremkommelighet under hytten.
--	-------------	---

Drenering

Hytten står på pilarer. Vann dreneres naturlig under hytten.

Frittstående byggverk

Frittstående bod i trekonstruksjon.
Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takshingel.
Det er installert varmtvannsbereder og dusjkabinett i boden. Vannforsyning fra kanne.

 TG 2	Helhetsvurdering	Boden har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Overordnet forenklet vurdering er at bygningen bærer generelt preg av slitasje. Det er blant annet registrert råteskader i vegg ved dør. Teknisk anlegg er ikke vurdert.
--	------------------	--

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtkniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent stukkautstyr: Nei. Brannslukningsapparatet er utgått på dato. Apparatet må skiftes eller vedlikeholdes.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Nei.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Nei.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfældige steder i boligen. Det er målt mellom 1,87 og 2,61 meter takhøyde.

Sjekkliste dokumentasjon	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 10.03.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplekkede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

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

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klarlagt for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og lldsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]

Egenerklærings skjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgangen

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192250010
Adresse	Reffsfjellet 3		
Postnr.	1680	Sted	SKJÆRHALDEN
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	Tonny Reidar Fritsvold Gerdrup
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Tonny Gerdrup
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	2009	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Tryg Forsikring	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Selger 1 Fornavn	Karsten	Etternavn	Gerdrup

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
 Firmanavn:
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
 Nei Ja Vet ikke
 Firmanavn:
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
- 2.3 Dersom arbeidet er søknadpliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
- 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
- 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
 Firmanavn:
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:
- 6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar:

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
 Firmanavn
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
 Firmanavn
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 Foreligger det samsvarerklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
 Nei Ja Vet ikke
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
 Nei Ja Vet ikke
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.
 Nei Ja Vet ikke Kommentar

- 20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinnngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinnngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet, må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: <https://buysure.no/Anticimex/vilkaar> Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmeidler.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringselskapet og/eller deres representanter.

Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringselskapet og/eller deres representanter.

Opprettet: 10/03/2025 15:28:12 (EES-versjon: 3)

Du har søkt på: Knr.: 3110 Gnr.: 16 Bnr.: 1 Fnr.: 18 Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Reffsfjellet 3
 Gatenr: 1258
 Kommune: HVALER
 Postkrets: 1680 SKJÆRHALDEN
 Registreringsenhet:

Statens Kartverk Oppdatert per:24.02.2025 kl. 09.26

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.

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunden, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettingheshavere til festerett
 2009/309637-1/200 04.05.2009 HJEMMEL TIL FESTE
 VEDERLAG: NOK
 Omsetningstype: Fritt salg
 GERDRUP TONNY REIDAR
 FRITSVOLD
 F.NR.: -

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.

Heftelser i festerett:
 1972/303547-2/86 28.08.1972 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE
Festetid: 40 år
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 500
PANT FOR FORFALT
FESTEAVGIFT
LEIEN KAN REGULERES
BESTEMMELSER OM
FORLENGELSE
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 16
BNR: 1 FNR: 18 F1

KNR: 0111 GNR: 16 BNR: 1
FNR: 18

2024/774777-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 3011 GNR: 16 BNR: 1
FNR: 18

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

2009/309652-1/200 04.05.2009 PANTEDOKUMENT
GJELDER FESTE
Beløp: NOK - - -
Pantthaver: NORDEA
EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 16
BNR: 1 FNR: 18 F1

2024/2252840-1/200
18.11.2024 21:00

** TRANSPORT
FRA: DANSKE BANK
ORG.NR: 977 074 010
TIL: NORDEA
EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222

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».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

2020/698332-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:



STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Henning Hesselberg 192250010
Vår referanse: 3684972/25813540
Bestilling: C3 2025-02-25 (6) 124

Dato
25.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
303547	86	28.8.1972	FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3110 HVALER	16	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. På <https://seieiendom.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: Kartverksveien 21 Hanefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hanefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1972/303547/86
Uthentet 2025-02-25 09:33

Side 1 av 2

Sjøl. nr. 130.

28 AUG.1972

Dagb. nr. 3547

Onøy Sørenskriverembede

P U N K T F E S T E K O N T R A K T

Undertegnede, Per Erik Mørkstein, som leier til tomt nr.8 av eiendommen "Reff" gr.nr.16 br.nr.1 i Hvaler kommune, frembortleier til

S O L E M H U S a/s ved Asbjørn Botilsrud, f. 9/10-09 en hyttetomt som punkt feste av eiendommen.

Tomten er gitt nr. 7 på disposisjonsplanen for hyttefeltet.

- Tomten er avmerket med en jernbolt i fjell, som skal falle innenfor hytten. Innenfor en sirkel med radius 17,7m med sentrum i ovenfornevnte bolt, har festeren rett til å beplante, planere og bruke arealet etter eget ønske innenfor de bestemmelser som gjelder for området. Det areal som faller mellom sirkelene er fellesareal for samtlige festere i feltet, og kan benyttes i fellesskap. Grunneieren skal ved hogst utenom tomten ta hensyn til områdets karakter som hyttefelt, herunder også at vegetasjon som skjerm mellom bebyggelse eller mot været ikke skal hugges med uten festerens samtykke. Terreng skal i det hele så langt som mulig beholde sin utmarkkarakter. Tvisttilfeller avgjøres i Hvaler bygningsråd.
- Festetiden er 40 år regnet fra 1. februar 1972, med rett til fornyelse i 40 år på samme betingelser. Om festeren, eller noen som benytter festet på hans vegne, misligholder vesentlige vilkår i denne kontrakt, eller kommunale vedtekter som gjelder for området, så kan festekontrakten heves. Festeren skal ha skriftlig beskjed om at festekontrakten vil bli hevet dersom forholdet fortsetter. Heving skal skje skriftlig. Festeren har rett til å rive bygning og andre faste anlegg på tomten, dersom han sier fra om dette innen en måned etter at hevingserklæring har nådd frem til ham. Arbeidet med å rydde tomten skal være avsluttet innen 5 måneder deretter. Vil ikke festeren benytte seg av sin rett til å fjerne hytta, kan frembortleieren overta den til takst, eller selge den på tvangsauksjon.
- I festeavgift betales årlig
kr.500.-, kroner femhundre o/oo,
som erlegges forskuddsvis. Festeavgiften betales første 1. februar 1973, og deretter hvert år den 1. februar.

4. For festeavgiften med omkostninger forbeholdes frembortleier første prioritets panterett i bygninger på tomten. Oversittes tiden med innbetaling av festeavgiften, kan tvangsauksjon avholdes uten varsel for inndrivning av festeavgiften med omkostninger. Rett til utsettelse av tvangsauksjon frafalles.
Festeavgiften reguleres hvert femte år i samsvarende med hva den offisielle konsumprisindeks måtte stige eller synke, første gang 1. februar 1977. Som basis velges nærmeste indeks ved dato 1. februar 1972.
5. Denne kontrakt blir å tinglyse. Omkostninger hermed bæres av festeren. Grunneieren viker prioritet med hovedbølets nå påhvilende pantegjeld for leierens rettigheter etter denne kontrakt.

1600-Fredrikstad den 24 august 1972.

Per Erik Mørkstein
frembortleier

Undertegnede bekrefter herved at foranstående er underskrevet av Per Erik Mørkstein personlig i vårt nærvær, og at han er over 20 år.

Th. Kalsen Olav Siv Johannessen

2160-Vormsund den 23. august 1972.

Asbjørn Botilsrud
fester

Undertegnede bekrefter herved at foranstående er underskrevet av Asbjørn Botilsrud personlig i vårt nærvær, og at han er over 20 år.

Henry Torgersen Silje R. Lundseth

18

28 AUG. 1972

Saks nr. 2547

Onsøy Sorenskriverembeta

PUNKTFESTEKONTRAKT

Undertegnede, Per Erik Mørkstein, som leier til tomt nr. 8 av eiendommen "Reiff" gr. nr. 16 br. nr. 1 i Hvaler kommune, frembortleier til

SOLEM HUS a/s ved Asbjørn Botilsrud, f. 9/10-09

en hyttetomt som punktbeste av eiendommen.

Tomten er gitt nr. 7 på disposisjonsplanen for hyttefeltet.

- Tomten er avmerket med en jernbolt i fjell, som skal falle innenfor hytten. Innenfor en sirkel med radius 17,7m med sentrum i ovenfornevnte bolt, har festeren rett til å beplante, planere og bruke arealet etter eget ønske innenfor de bestemmelser som gjelder for området. Det areal som faller mellom sirkelene er fellesareal for samtlige festere i feltet, og kan benyttes i fellesskap. Grunneieren skal ved hogst utenom tomten ta hensyn til områdets karakter som hyttefelt, herunder også at vegetasjon som skjærer mellom bebyggelse eller mot været ikke skal hugges ned uten festerens samtykke. Terranget skal i det hele så langt som mulig beholde sin utmarkkarakter. Tvisttilfeller avgjøres i Hvaler bygningsråd.
- Festetiden er 40 år regnet fra 1. februar 1972, med rett til fornyelse i 40 år på samme betingelser. Om festeren, eller noen som benytter festet på hans vegne, misligholder vesentlige vilkår i denne kontrakt, eller kommunale vedtekter som gjelder for området, så kan festekontrakten heves. Festeren skal ha skriftlig beskjed om at festekontrakten vil bli hevet dersom forholdet fortsetter. Høving skal skje skriftlig. Festeren har rett til å rive bygning og andre faste anlegg på tomten, dersom han sier fra om dette innen en måned etter at hevingserklæring har nådd frem til ham. Arbeidet med å rydde tomten skal være avsluttet innen 5 måneder deretter. Vil ikke festeren benytte seg av sin rett til å fjerne hytta, kan frembortleieren overta den til takst, eller selge den på tvangsauksjon.
- I festeavgift betales årlig kr. 500.-, kroner femhundre 0/00, som erlegges forskuddsvis. Festeavgiften betales første 1. februar 1973, og deretter hvert år den 1. februar.

Camilla Mangstu

Se lov om tinglysning

Tillegg til festeavtale under gnr. 16, brn 1 , punkt feste

- Reff , Hvaler kommune
- Forlengelse på samme vilkår som tidliger festekontrakt.

Undertegnede bortfester Aase Eriksen, som grunneier av ovenfornevnte eiendom, bortfester til deres punkt feste NR, 18
Ved å signere denne avtalen er partene enige om at festeforholdet forlenges med 40 -førti-år på samme vilkår frem til 31. januar 2052.

Bortfester
Reff. 1. februar 2012



Aase Eriksen
f./p.nr. 210938-37867

Fester
1. februar 2012


Tony Gjerdrup
f./p.nr. 070852 45306

Rett underskrift bevitnes:




30075644159
SKEVIK PHINTH 103
1621 GRESSVIK.

Yase Toikkseu

Festeavtale på Reffsfjellet 3, 16/1/18/0 i Hvaler kommune - 192250010

Vi har mottatt salgsoppdrag på ovennevnte eiendom tilhørende:
Selger: Karsten Gerdrup.

I forbindelse med utarbeidelse av salgsoppgave er vi i medhold av Lov om eiendomsmegling pålagt å innhente og kontrollere vesentlig informasjon om boligen som skal selges.

Vi ber i den forbindelse om følgende opplysninger vedr. festeavtalen:

Festeavgift for inneværende år	Kr. <i>4.100,00</i>
Festeavgift faktureres pr.: (Måned/Kvartal/Halvår/År)	<i>1/2-2025</i>
Når skal festeavgiften reguleres neste gang? (År)	<i>1/2-2027</i>
Når ble festeavgiften regulert sist? (År)	<i>1/2-2022</i>
Festeavgiften er regulert iht.: <i>Vennligst spesifiser hvilken regulering som ble benyttet (KPI eller markedsverdi ev. annen regulering)</i>	<i>KPI</i>
Har grunneier rett til å oppjustere festeavgiften ved eierskifte? (hjemlet i lov/Avtale) Hvis ja, hva blir ny festeavgift?	<i>Ingen avtale</i>
Er det mulighet til/gitt tilbud om innløsning av tomten? Hvis ja, til hvilken pris?	<i>40% avtakst på eiend.</i>
Er det bestemmelser om forkjøpsrett i festekontrakten? Hvis ja, kan det være aktuelt å benytte seg av denne forkjøpsretten?	
Er nåværende fester ajour med innbetaling av festeavgift? JA/NEI	<i>Ja</i>
Hvis nei, hvilket beløp er utestående?	Kr. <i>-</i>
Hvilket kontonummer skal festeavgiften settes inn på?	<i>-</i>
Ev. andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten?	<i>-</i>
Har grunneier rett til å kreve eierskiftegebyr ved overdragelser? Eierskiftegebyr kr? Kontonummer for betaling?	<i>-</i>
Kontaktinformasjon ved restansesjekk ved overtagelse av festetomten	Navn <i>-</i> Tlf <i>-</i> E-post <i>-</i>
Foreligger det andre avtaler enn den tinglyste festekontrakten?	<i>Nei</i>

1/2

Kreves det samtykke til overdragelse fra grunneier?	<i>Nei</i>
Ved krav til samtykke, har grunneier BankID for e-signaturer på skjøtet?	<i>Nei</i>

Vi ber også om å få oversendt kopi av gjeldende festekontrakt og eventuelle andre viktige avtaler.

Opplysningene bes returnert snarest mulig, gjerne på e-post til undertegnede. Så snart eiendommen er solgt vil du bli orientert om ny eier.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen
STAVLUND AS

Henning Hesselberg
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: +47 95 85 01 92
E-post: henning.hesselberg@stavlund.no

*Refer. Stavlund AS
Kirkebygget 4
1607 FR. STAD*

2/2



WI30110100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 16	Bnr: 1	Fnr: 18	Snr: 0 ▼
Adresse:	Reffsfjellet 3 ▼		
Areal:	166.1	m ² *	
Antall boenheter:	0		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan 2019-2031 Kommuneplankart vest.pdf Kommuneplankart øst.pdf Planbeskrivelse.pdf Planbestemmelser.pdf Vedlegg - Inndeling av bebyggelse i LNF-B-områder.pdf Vedlegg - Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanens arealdel.pdf Vedtak.pdf	Formål/Hensynssone: 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav 5200 - LNFR - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse	Godkjent/vedtatt: juni 20, 2019
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

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 26.02.2025

Kommuneplan



Hvaler kommune

Adresse: Reffsfjellet 3, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 16/1/18/0

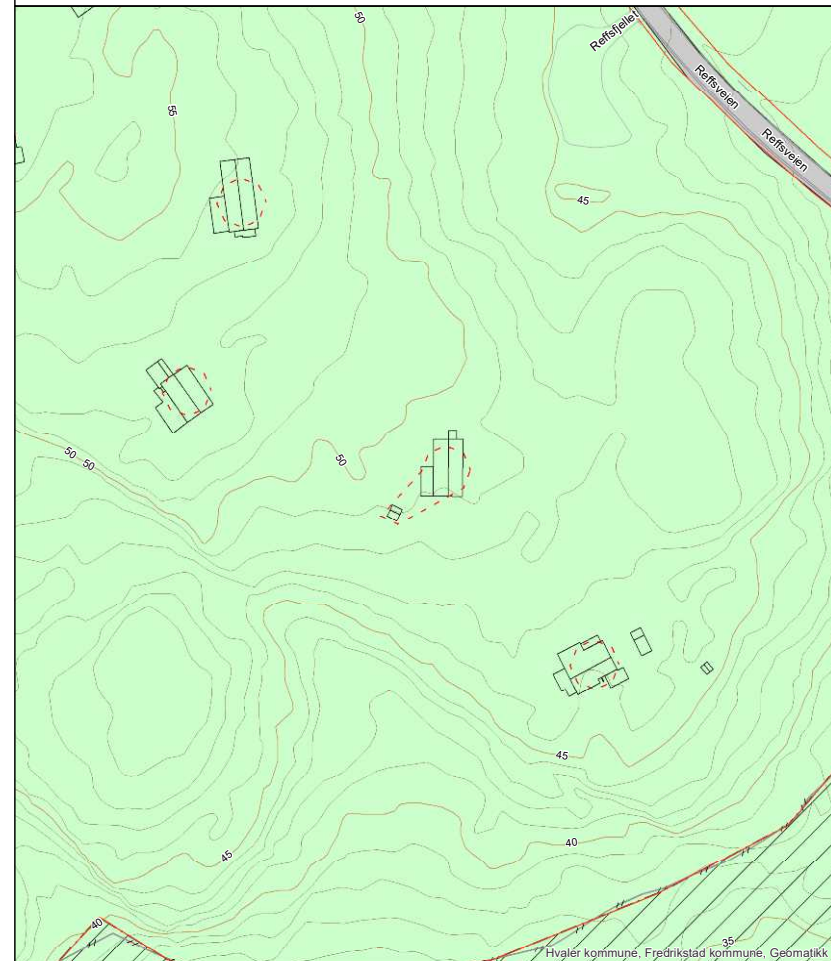
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-24



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: Reffsfjellet 3, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 16/1/18/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-24

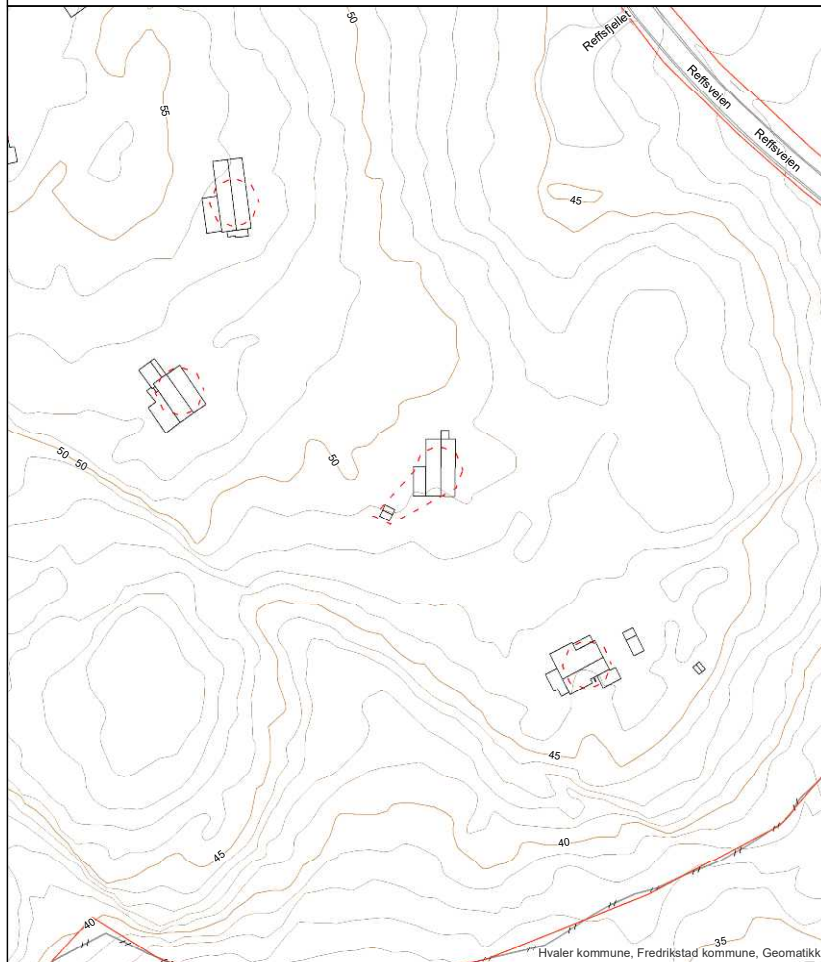


Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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



Hvaler Kommune

Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
26. februar 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	16	Bnr.:	1	Fnr.:	18	Snr.:	
Adresse:	Reffsfjellet 3						

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: 08.06.2022
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	Ukjent: <input type="text"/>
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	Sist tilbud, dato: 08.06.2022

Med vennlig hilsen

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



Hvaler kommune
Meglerinformasjon

Gerdrup Tonny R Fritsvold v/etterlatte

Johan Skaus Vei 9

1718 Greåker

Adresse: Reffsfjellet 3 (H - 1 - 1)

Bygningsnr: 146800416

Eiendom: 16 / 1 / 18 / 0

Antall røykløp: 1

Antall ildsted: 1

Tilsyn: Ikke utført 08.06.2022

Hyppighet: Hvert 6. år

Dato: 26.02.2025

Saksreferanse:

(bes oppgitt ved svar)

Vår referanse: Jan Markus
Lorentzen

Avtale nr: 72083

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.



Hvaler kommune

Eiendomsopplysninger

Knr-Gnr/bnr/fnr/snr
3110-16/1/18/0

7. mars 2025

Kommunale pålegg

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

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.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3110 Hvaler - 16/1/18/0

Eierrepresentant: Gerdrup Tonny R Fritsvold v/etterlatte

Regningsmottaker: Gerdrup Tonny R Fritsvold v/etterlatte



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3110 Hvaler	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	16	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festensnr	18	Beregnet areal	166,1 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

Adresse	Reffsfjellet 3 1680 SKJÆRHALDEN	Tilleggsnavn Grunnkrets	Dammyr	Kirkesogn Valgkrets	Hvaler Østre	(Antall: 1)
---------	------------------------------------	----------------------------	--------	------------------------	-----------------	-------------

TINGLYSTE EIERE

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle	(Antall: 1)
GERDRUP TONNY R FRITSVOLD			1/1	Fester	

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
120	Renovasjon fritid	1,00 stk	kr 3 320,00	01.02.2025	1/1	0	kr 4 150,00
506	Branntilsyn fritidsbolig	1,00 stk	kr 320,00	01.02.2025	1/1	0	kr 320,00
63	Eiendomsskatt fritid	1 390 200,00 prom	kr 2,10	01.02.2025	1/1	0	kr 2 919,00
							kr 7 389,00

Grunnkart

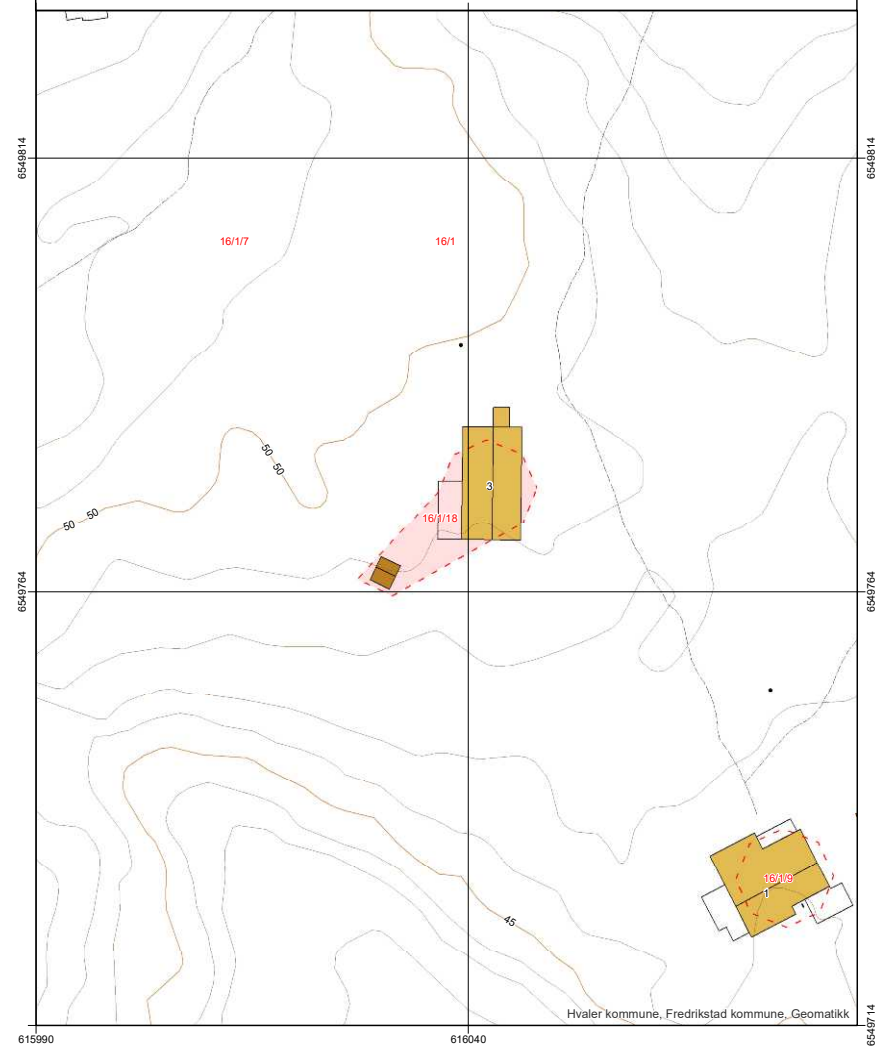
Adresse: Reffsfjellet 3, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 16/1/18/0



Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-02-24



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



Grunnkart med ortofoto

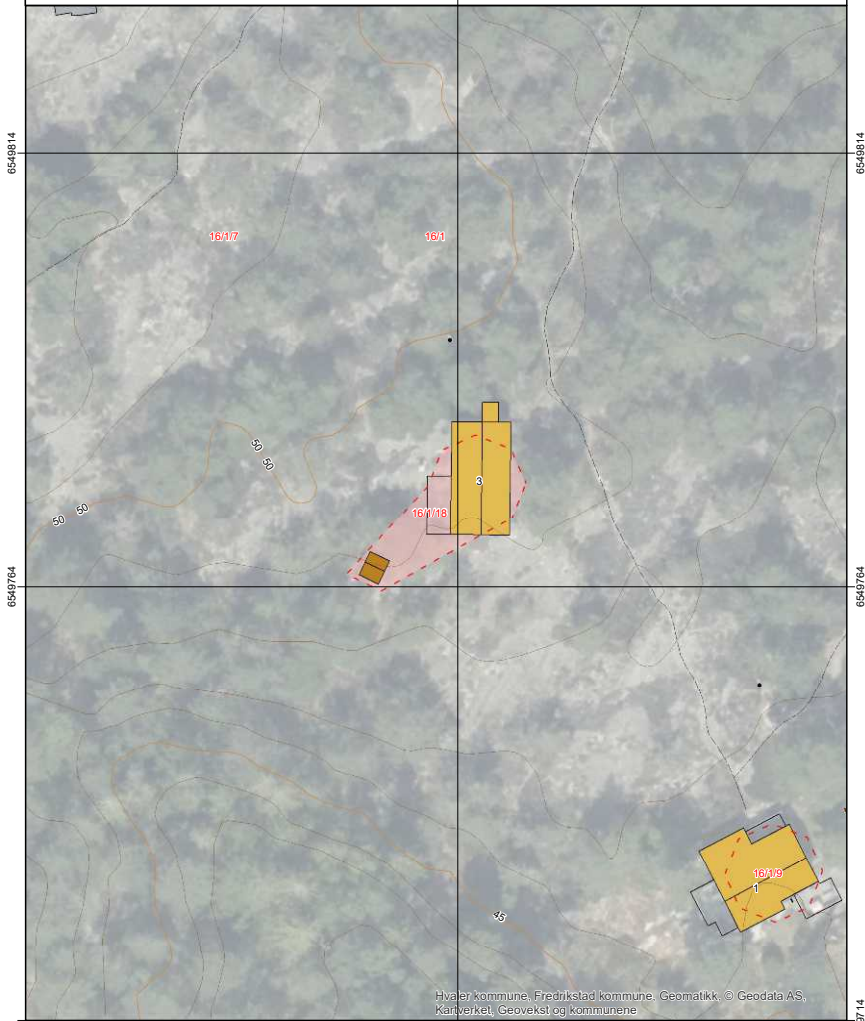


Adresse: Reffsfjellet 3, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 16/1/18/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-02-24



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



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk. © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Oversiktskart

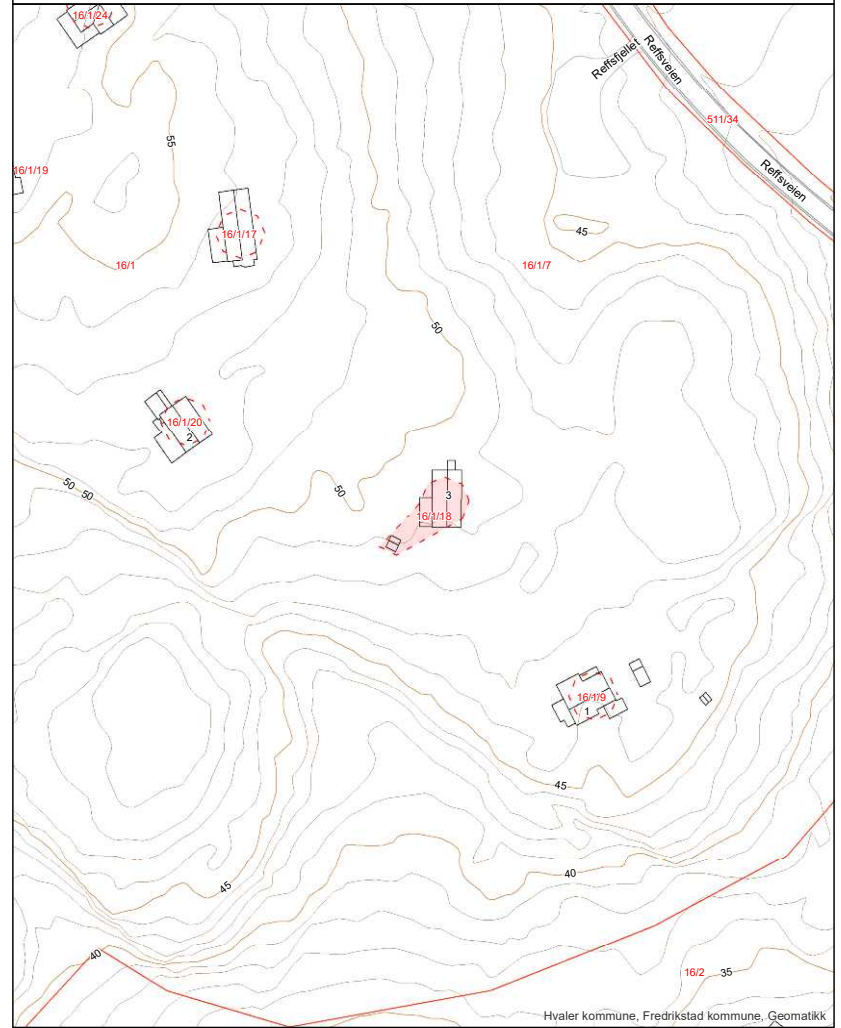


Adresse: Reffsfjellet 3, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 16/1/18/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-24



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



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk

Matrikkelkart



Adresse: Reffsfjellet 3, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 16/1/18/0

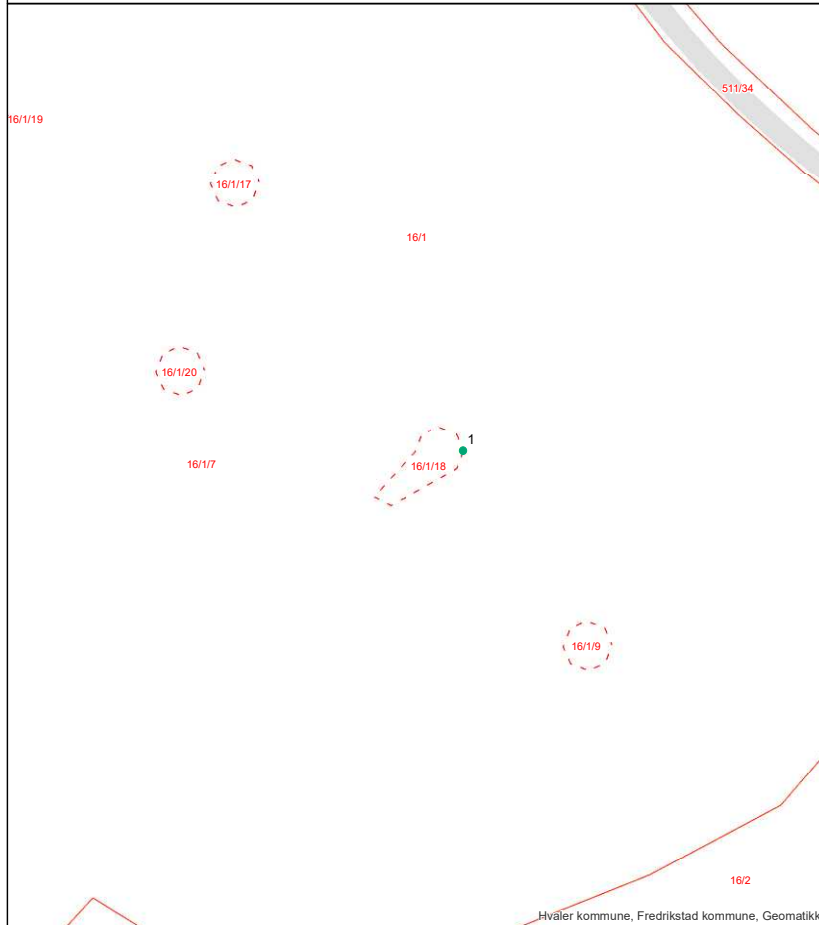
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-24



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 matrikkeloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 24.2.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm)	Arealmålrad	Koordinatsystem
166.1		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løper	Nord	Øst	Grensemerke nedbatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6549775.82987	616048.064055	Ikke spesifisert	57.35	Geometrisk hjelpепunkt		Ukjent målemetode	9999	0

side: 1

Matrikkelrapport for Festegrunn 3110-16/1/18

Bruksnavn		Beregnet areal	166.1
Etablert dato	28.08.1972	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	26.02.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	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
AASE ERIKSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1
TONNY REIDAR FRITSVOLD GERDRUP		F - Fester	D - Død		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
FE - Feilretting	26.02.2024	26.02.2024	2024/208	
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
FE - Feilretting	29.11.2018	29.11.2018	18/1929	
EF - Etablering av feste	28.08.1972			

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskifterreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagerreferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	Flers mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01.01.1996	166.1	FG - Fiktive grenser

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
146800416	0	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	TB - Tatt i bruk
301315459	0	182 - Garasjeuth. anneks til fritidb	TB - Tatt i bruk

Bygning 146800416: 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	18.11.2020	18.11.2020

Bruksenheter

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

Bygning 301315459: 182 - Garasjeuth.anneks til fritidb

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	3.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	3.0
Avlep		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		26.02.2024

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	3.0	3.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Reffsfjellet	3		1680 SKJ/ERHALDEN

Eiendomsopplysninger	Gnr/bnr/fnr/snr
	16/1/18

dato: 26. February
2025

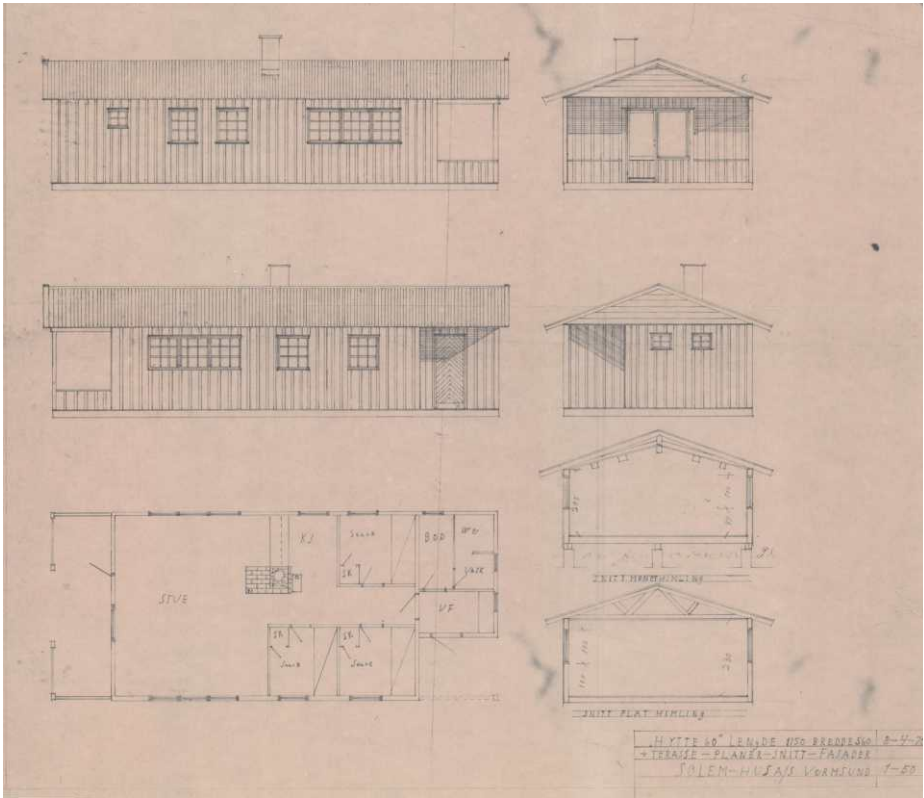
Brukstillatelse/ferdigattest

Bebyggelsen på eiendommen har ikke fått utstedt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

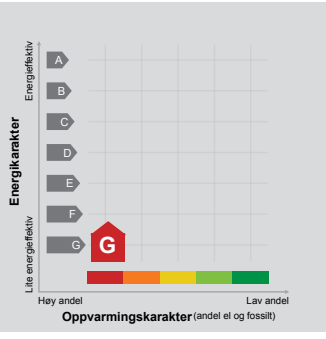
Hvis bebyggelsen er eldre enn 1965/66, var det ikke krav til slik tillatelse. Det utstedes heller ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998.

I "samlet rapport" (eiendomsstatus) vil det framgå om den enkelte bygning på eiendommen er registrert som tatt i bruk i matrikkelen (tidligere GAB).

ENERGIATTEST



Adresse	Reffefjellet 3
Postnummer	1680
Sted	SKJÆRHALDEN
Kommunenavn	Hvaler
Gårdsnummer	16
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	18
Bygningsnummer	146800416
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-92133
Dato	14.03.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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)

- Tiltak utendørs
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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.

Platte til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: 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. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

Nabolagsprofil

Reffsfjellet 3

Avstand til sjø

707 m



Offentlig transport

Skjærhalden	11 min
Buss, ferge	6.3 km
Sanne fergeleie	6.3 km
Linje 801	
Skjærhalden fergeleie	11 min
Linje 801	6.3 km
Refftoppen	0.1 km
Linje 171	
Reff	8 min
Linje 171	0.7 km

Avstand til byer

Fredrikstad	38 min
Oslo	1 t 53 min

Ladepunkt for el-bil

Hvaler rådhus lyn/hurtiglading	10 min
Hvaler Rådhus	10 min

Havner i området

- Edholmen Marina



Aktiviteter

Hvaler Golfklubb	9 min
Sandbukta badeplass	5.7 km
Skogstunet sykkelutleie	9 min
Ørekroken badeplass	11 min
Storesand badeplass	11 min
Kroksand badeplass	12 min
Fløyholmen badeplass	7.6 km
Rødshue skulpturpark	14 min

Sport

Rove - Fotball (gressbane)	9 min
Fotball	5.2 km
Makø balløkke	5.8 km
Ballspill	

Dagligvare

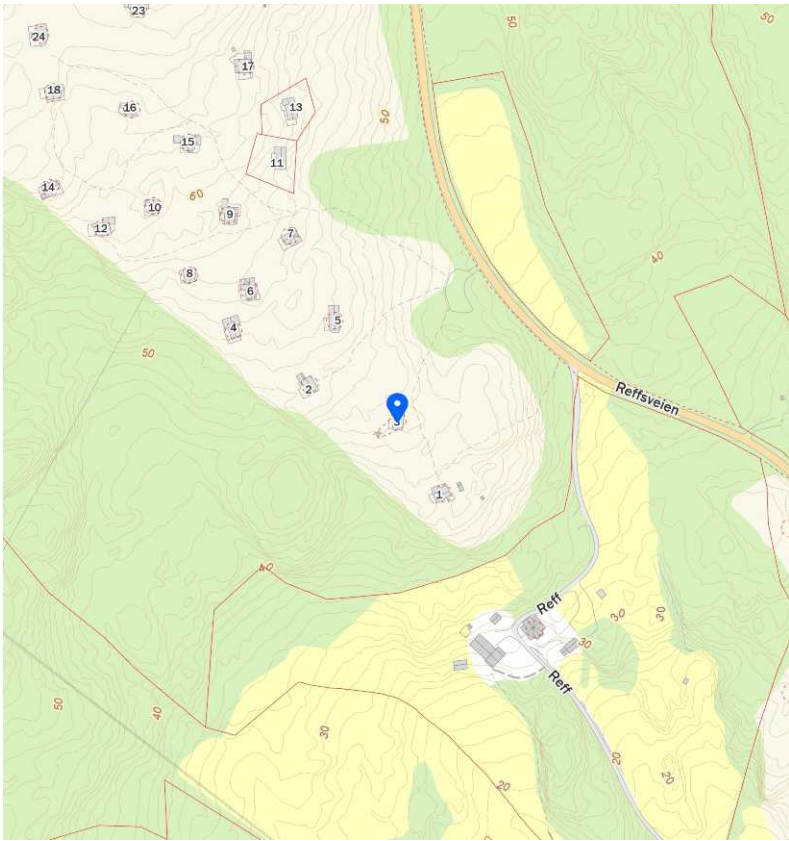
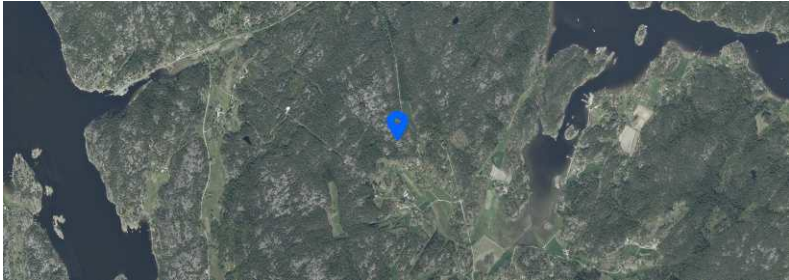
Kiwi Skjærhalden	9 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6 km
Spar Skjærhalden	11 min

Varer/Tjenester

Apotek 1 Hvaler	23 min
Hvaler Vinmonopol	11 min



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



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

NOTATER

NOTATER



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med 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: 192250010

Adresse: Reffsfjellet 3, 1680 Skjærhalden

Betegnelse: Gnr. 16, Bnr. 1, Fnr. 18, 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: UNDSKRIFT:

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

STAVLUND AS Tlf: 69302450 fredrikstad@stavlund.no

Salgsoppgaven er opprettet 14.03.2025 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.

