

Tilstandsrapport

Fritidsbolig - hytte

Hollungen 58
1680 SKJÆRHALDEN
Gnr./Bnr.: 28/90
Hvaler kommune

Rapportdato: 16.03.2026
Befaringsdato: 10.03.2026
Referansenummer: 15066490

Areal

Hytte.
Bruksareal: 91 m² (BRA-i: 91 m²)

Totalt bruksareal: 91 m² (BRA-i: 91 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningsakkyndig:

-  Magnus Langvik
-  48276107

Rapportens innhold

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

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

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Forklaring av tilstandsgrader

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

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

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



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



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

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



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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



TG IU Ikke undersøkt

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



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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	10.03.2026
Referansenummer	15066490
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0013
Hjemmelshaver/selger	BIRGIT BRÅTHEN/FRODE LUND
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Frode Lund.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	3 °C
Rapportdato	16.03.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Fritidsbolig - hytte
Gate/vei adresse	Hollungen 58
Postnummer/sted	1680 SKJÆRHALDEN
Kommune	3110 - Hvaler
Gnr./Bnr.:	28/90
Tomt	Eiet tomt: 726 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggeår	Tilbygg	Ombygging
Hytte.	1989		

Tomtebeskrivelse

Fritidsbolig beliggende på naturtomt på Nordre Sandøy i Hvaler kommune.

Byggemåte

Hytte over to plan. Underetasjen har delvis gulv av betong mot grunn, og delvis bjelkelagskonstruksjon. Øvrig del av hytten står på pilarer av treverk. Etasjeskiller i trekonstruksjon. Yttervegger i maskinlaftet tømmer, samt yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Hytten har profilerte ytterdører fra byggeår. Skyvedør med to-lags isolerglass fra byggeår. Vinduer med enkle glass og to-lags isolerglass fra byggeår.

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

Boligen inneholder

Underetasjen består av to rom benyttet som soverom, samt rom benyttet som bad og toalettrom. Etasjen har veranda/terrasse vendt mot nord, øst og vest. Første etasje består av stue, kjøkken, gang, toalettrom og tre soverom. Utgang fra stue og kjøkken til veranda/terrasse vendt mot syd, øst og vest.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad underetasje.		Fallforhold rundt sluk	9	
		Plassering av sluk og avrenningsmuligheter	9	
		Ventilasjon	9	
		Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	9	
		Annet	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken - 1. etg.		Innredning	10	
Toalettrom - 1. etg.		Overflate vegg	10	
		Ventilasjon	10	
Toalettrom - Underetasje.		Overflate vegg	11	
		Ventilasjon	11	
		Annet	11	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
		Varmtvannsbereder	11	
Andre rom - 1. etg.		Overflate himling	12	
		Overflate vegg	12	
		Overflate gulv	12	
		Innerdører	12	
Rom under terreng		Overflate himling	12	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Ildsteder	13	
Yttervegger inkl. fasader		Helhetsvurdering	13	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	13	
		Ytterdører og omramming	13	
Yttertak		Helhetsvurdering	14	
Balkonger		Helhetsvurdering	14	

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).

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige 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

Bruksareal (BRA)					
Hytte.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg.	79			79	129
	Stue, kjøkken, gang, toalettrom og tre soverom.				Veranda/terrasser
Underetasje.	12			12	63
	Toalettrom og rom benyttet som bad (rom benyttet som soverom er ikke måleverdige grunnet lav himlingshøyde).				Veranda/terrasser og overbygget plattform.
SUM	91			91	192
Total bruksareal: 91 m²					

Kommentar til arealmålingen

Opprinnelig befaring ble utført 06.03.2025.

Befaring for oppdatering av rapport ble utført 10.03.2026.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Det er målt mellom 1,67 og 1,98 meter takhøyde i underetasjen. Det er målt mellom 1,77 og 2,66 meter takhøyde i første etasje.

Underetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 29 m², men grunnet lav takhøyde er kun 12 m² av arealet måleverdig som bruksareal. Del av arealet med lav himlingshøyde (ALH) utgjør 17 m².

Det gjøres oppmerksom på at arealstandarden NS3940:2023 i utgangspunktet krever at en boenhet innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) og intern adkomst til disse for å kunne klassifiseres som internt bruksareal/BRA-i. Selv om enkelte av hovedfunksjonene i denne hytten har separat adkomst fra utsiden (soverom 2 og 3 i første etasje, samt toalettrom og rom benyttet som bad i underetasje), er arealene samlet vurdert som en boenhet og derfor angitt i rapporten som BRA-i. Det presiseres at dette er en skjønnsvurdering, basert på tolkning av arealstandarden.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

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

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 09.03.2026.
Godkjent plantegning	Fremlagt plantegning vedrørende nybygg datert 1985.
Godkjent fasadetegning	Fremlagt fasadetegning vedrørende nybygg datert 1985.
Godkjent snittegning	Fremlagt snittegning vedrørende nybygg datert 1985.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Energiattest	Fremlagt energiattest med energikarakter F, datert 03.02.2025.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Fremlagt rapport fra el-kontroll, datert 24.05.2024 med avvik som er dokumentert utbedret.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt. Fremlagt diverse eldre fakturaer vedrørende rørleggerarbeider.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

Rapport

Våtrom - Bad underetasje.

Bad fra byggeår fornyet med blant annet røropplegg i ca. 2005/2007 i følge opplysninger fra eier. Det totale omfanget av fornyelsen er ikke kjent.

Flislagt gulv med varme.

Veggflater belagt med fliser og trepanel.

Himling belagt med trepanel.

Gulvstående servantinnredning.

Servant med ett-greps armatur.

Speil og stikkontakt over servant.

Dusjhjørne med skyvedør av glass.

Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj.

Opplegg for vaskemaskin.

Vannrør av typen forkrommede rør.

Avløpsrør av plast.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Sanitærutstyr og innredning
 TG 1	Lekkasjesikkerhet Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 13 mm. Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, til tross for at fallforhold og eventuell oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt.
 TG 2	Fallforhold rundt sluk Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 6 mm over en avstand på 80 cm. Lokal-fallet i sluksonen er mindre enn anbefalt (preaksepterte ytelser). Konsekvens er at det er usikkert om fallforholdet gir tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig. Plassering av sluk og avrenningsmuligheter Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannslø eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/reduert mulighet til å nå sluket. Konsekvens er risiko for skader på konstruksjonen ved en eventuell lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Ventilasjon Det er ikke etablert avtrekk i rommet. Manglende avtrekk i badetrom medfører økt fuktbelastning i rommet ved bruk av vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av mekanisk avtrekk. Utført kontroll i tilliggende konstruksjon Det ble ved opprinnelig befaring foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone (toalettrom). Målingen viste følgende: RH 86,5 %, temperatur 9,3 grader C og duggpunkt 7,3 grader C. Til sammenlikning ble det utført tilsvarende måling i toalettrommet utenfor vegggen med kun små endringer i målte verdier. Det ble på befaring for oppdatering av rapport utført nye målinger i eksisterende veggåpning. Måling inne i vegggen viste følgende: RH 86,7 %, temperatur 2,1 grader C og duggpunkt 0,2 grader C. Det ble utført tilsvarende måling i toalettrommet utenfor vegggen med kun små endringer i målte verdier. Måleverdiene tilsier forhøyet fuktnivå. Målt temperatur i vegggen er nærme duggpunktet. Dette medfører risiko for kondens. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Årsak til de høye verdiene kan være generelt høy luftfuktighet på befaringsdagen og at rommet ikke hadde vært oppvarmet over lengre tid. Det ble ikke registrert tegn til skader, men skjulte skader kan ikke utelukkes som følge av høy luftfuktighet. Foreslått tiltak er videre overvåking slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Annet	Ytterdøren i badetrommet er av eldre dato og har luftespalte mot det fri over dørbildet. Det må forventes høyt varmetap fra denne døren.
 TG 3	Vannrett sjikt / membran i gulv og vegger Vannrett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornyng av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskifting/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Våtrommet kan fortsatt benyttes, men risiko ved videre bruk bør vurderes opp mot kostnad av fornyelse. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for total fornyng av våtrommet. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000



Tettesjiktets tilslutning til sluk -
Sluk i bad.

Kjøkken - 1. etg.

Kjøkken fra byggeår fornyet med røropplegg i ca. 2005/2007 i følge opplysninger fra eier.

Kjøkkeninnredning med slette og profilerte fronter.

Benkeplater av laminat og treverk.

Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.


Ett-greps armatur.

Kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Ventilator med mekanisk avtrekk over komfyr.

Vannrør av typen kobberrør.

Avløpsrør av plast.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon

 TG 2 Innredning [Innredningen har noe slitasje. Det er ikke registrert skader av betydning.](#)

Toalettrom - 1. etg.

Toalettrom fra byggeår, fornyet med blant annet røropplegg i ca. 2005/2007 i følge opplysninger fra eier.

Gulvflate belagt med tregulv.

Vegger i maskinlaftet tømmer.

Himling belagt med trepanel.

Servantinnredning med benkeplate belagt med mosaikkfliser.

Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.


Speil og belysning over servant.


Gulvstående toalett.

Avtreksventil med naturlig avtrekk i himling.

Vannrør av typen kobberrør.

Avløpsrør av plast.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr og innredning

 TG 2 Overflate vegg [Det er registrert fuktmerker ved avtreksventil i himling og i vegghjørne. Det ble ved opprinnelig befaring utført fuktmåling med pigg i treverk i og utenfor områdene med fuktmerker. Det ble registrert forhøyet fuktnivå i de berørte områdene i vegg. Målinger i områdene med fuktmerker viste vektprosent mellom 16 og 20 og var vesentlig høyere enn målinger utført i øvrige deler av vegg. Det ble ved befaring for oppdatering av rapport utført nye målinger. Målingene viste vektprosent opp mot 13 og var tilnærmet like i og utenfor områdene med fuktmerker. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt og temperaturforhold.](#)

Trolig årsak er fuktgjennomtrengning fra utsiden. Konsekvens er risiko for skader i konstruksjonen over tid. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge nøyaktig årsak og aktuelle tiltak.

Ventilasjon

Toalettrommet har kun naturlig ventilasjon. Dette gir erfaringsmessig mindre effektiv luftutskiftning enn mekanisk avtrekk. Konsekvens kan være redusert luftkvalitet i rommet. Foreslått tiltak er etablering av mekanisk avtrekk hvis dette viser seg å være nødvendig.



Toalettrom - Underetasje.

Toalettrom fra byggeår fornyet med blant annet røropplegg i 2005/2007 i følge opplysninger fra eier. Det totale omfanget av fornyelsen er ikke kjent.
Flislagt gulv med varme.
Vegg og himlingsflater belagt med trepanel.
Gulvstående servantinnredning.
Servant med ett-greps armatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av typen kobberrør og forkrommede rør.
Avløpsrør av plast.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr og innredning	
 TG 2	Overflate vegg	Det er registrert noe misfarging på vegg- og himlingsflater. Mulig årsak kan være høy luftfuktighet kombinert med at rommet ikke har vært oppvarmet over lengre tid. Konsekvens kan være fuktrelaterede skader over tid. Foreslått tiltak er å vaske bort misfarging etterfulgt av videre overvåking slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Ventilasjon	Rommet har kun naturlig ventilasjon via spalte i ytterdør. Naturlig ventilasjon gir erfaringsmessig mindre effektiv luftutsiftning enn mekanisk avtrekk. Konsekvens kan være redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er etablering av mekanisk avtrekk hvis dette viser seg å være nødvendig.
	Annet	Ytterdøren i toalettrommet er av eldre dato og har luftespalte over dørbildet. Det må forventes høyt varmetap fra denne døren.




Tekniske anlegg

Vannrør av typen kobberrør.
Avløpsrør av plast.
Hovedstoppekran, vannmåler og varmtvannsbereder på 198 liter fra 2005 plassert under hytten.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Innvendig stoppekran	
 TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.





Andre rom - 1. etg.

Gulvflater belagt med tregulv.
Vegger i maskinlaftet tømmer.
Himling belagt med trepanel.
Profilerte innerdører.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Ventilasjon	
 TG 1	Ventilasjon	Det er ikke etablert tilluftsventiler i rom for varig opphold. Dette fører i utgangspunktet til begrenset luftutskiftning når vinduer/dører er lukket. Tiltak bør iverksettes ved behov.
 TG 2	Overflate himling	Det er registrert fuktmerker i himling ved gjennomføring av skorstein i stuen. Disse oppsto i forbindelse med tidligere taklekkasje som nå er utbedret i følge opplysninger fra eier. Det ble utført fuktmåling med pigg i treverk i og utenfor området med fuktmerker. Det ble ikke registrert høye fuktverdier eller nevneverdige forskjeller.
	Overflate vegg	Det er registrert stedvise fuktmerker i vegg hjørner i stue og soverom og under midtre vindu mot øst i stuen. Det ble ved opprinnelig befaring utført fuktmåling med pigg i treverk i områdene med fuktmerker. Det ble registrert forhøyet fuktnivå i områdene med fuktmerker. Målingene i områdene med fuktmerker viste vektprosent mellom 16 og 20, og var vesentlig høyere enn målinger utført i øvrige deler av veggene. Det ble ved befaring for oppdatering av rapport utført nye målinger. Målingene i områdene med fuktmerker viste vektprosent opp mot 14 vektprosent, og var noe høyere enn i øvrige deler av veggene. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt og temperaturforhold. Forholdet skyldes trolig fuktgjennomtrengning fra utsiden. Konsekvens kan være skader på konstruksjonen ved fuktbelastning over tid. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge nøyaktig årsak og aktuelle tiltak.
	Overflate gulv	Gulvflater har generell slitasje. Konsekvens er vurdert til å hovedsakelig redusert estetisk kvalitet.
	Innerdører	Dørbladet til innerdør ved soverom 1. har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.



Rom under terreng

Underetasje.
Delvis gulv av betong mot grunn, delvis bjelkelagskonstruksjon.
Gulvflater belagt med tregulv.
Vegg og himlingsflater belagt med trepanel.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate gulv - Kontroll i lukkede konstruksjoner	
 TG 1	Kontroll i lukkede konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i veggkonstruksjon i rom benyttet som soverom 2. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 12,2 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at det ikke ble registrert forhøyet fuktnivå.
 TG 2	Overflate himling	Det er registrert noe misfarging i himlinger og på vegg i soverom. Mulig årsak kan være høy luftfuktighet i kombinasjon med lav temperatur over tid. Foreslått tiltak er å vaske bort misfarging, etterfulgt av videre overvåking slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
 TGIU	Annet	Etasjen har delvis bjelkelag mot grunn. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Bjelkelaget har delvis liten/ingen avstand mot terrenget. Som følge av dette kan skjulte skader ikke utelukkes.



Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår.
Peis plassert i stue i 1. etg.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Skorsteiner inne i boligen
-  TG 2 Ildsteder Steiner på gulv foran ildstedet har sprukket. Konsekvens kan være redusert beskyttelse av gulvet mot gnister/gjør fra ildstedet. Foreslått tiltak er utskiftning.


Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Underetasjen har delvis gulv av betong mot grunn/delvis bjelkelagskonstruksjon. Etasjeskiller i trekonstruksjon.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
1. etg. - Underetasje
-  TG 1 1. etg. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
I stue/kjøkken og soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 12 mm.
- Underetasje Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
I rom benyttet som soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 14 mm.


Yttervegger inkl. fasader

Yttervegger i maskinlftet tømmer, samt yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning.

-  TG 2 Helhetsvurdering Utvendige fasader bærer generelt preg av slitasje.
Tømmeret har tørkesprekker og overflateslitasje.
Det er registrert stedvise fuktmerker på innvendig side av yttervegger i første etasje. Se avsnitt "Andre rom" Dette indikerer fuktgjennomtrengning fra utsiden. Konsekvens kan være skader i konstruksjonen over tid. Kartlegging av nøyaktig årsak og aktuelle tiltak bør påregnes.
- Kledning mot syd har liten avstand til fjellgrunn. Dette kan medføre økt fuktbelastning på nedre del av kledningen og påvirke levetiden negativt. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
- Gavlvegg mot syd har synlige skjevheter. Hele fasaden har noe helling.
Om forholdet er stabilisert eller under utvikling er ikke kjent. Konsekvens er risiko for videre utvikling.
Videre undersøkelser for å kartlegge eventuelle behov for tiltak anbefales.


Vinduer og ytterdører

Profilerte ytterdører fra byggeår. Skyvedør med to-lags isolerglass fra byggeår. Vinduer med enkle glass og to-lags isolerglass fra byggeår.

-  TG 2 Vinduer og omramming Vinduer i hytten bærer generelt preg av høy slitasje, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Foreslått tiltak er forebyggende vedlikehold og eventuelle utskiftninger ved behov.
- Punktert vindusglass registrert i rom benyttet som soverom 2 i underetasje. Konsekvens er reduksjon av vinduets isolasjonsevne/økt varmetap, økt fare for kondensproblemer og svekkelse av vinduets estetiske kvalitet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning.
- Ytterdører og omramming Ytterdører i hytten bærer generelt preg av slitasje, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Foreslått tiltak er forebyggende vedlikehold og eventuelle utskiftninger ved behov.
- Dørbladene til enkelte ytterdører har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at dørene henger når de åpnes og lukkes. Justering kan vurderes.



Yttertak

Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med betongtakstein. Takrenner og beslag av stål. Taktekkingen er fra byggeår. I følge opplysninger fra eier ble taktekkingen rundt skorsteinen fornyet i 2019 grunnet lekkasje.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Taket er inspisert ved å fysisk være på taket.</p> <p>Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:</p> <p>Taktekkingen (med tilhørende beslag) bærer preg av alder og slitasje. Det er registrert noe mosevekst. Dette kan påvirke levetiden til taksteinen negativt. Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer.</p> <p>Mønestein (stein på toppen av taket) er ikke festet. Konsekvens er risiko for at steinen blåser av taket ved kraftig vind.</p> <p>Det er registrert skjevheter i taksid mot vest. Årsak er sannsynligvis sig i laftekonstruksjon over bæresøyle mot sydvest. Konsekvens er risiko for videre utvikling og skader som følge av dette.</p>
	Oppsummert	<p>Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.</p>



Balkonger

Utgang fra kjøkken og stue i første etasje til veranda/terrasse vendt mot sydøst og sydvest. Terrassen er belagt med terrassebord og har rekkverk og leegger i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er på tilfeldig sted målt til ca. 89 cm.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Terrassen bærer generelt preg av slitasje. Konsekvens er redusert beskyttelse av materialene og risiko for fuktrelaterede skader over tid. Foreslått tiltak er overflatebehandling og utskiftninger ved behov.</p> <p>Leegger har synlige skjevheter. Konsekvens er risiko for videre utvikling. Foreslått tiltak er lokale utbedringer.</p> <p>Det er registrert råteskader i nedre del av bæresøyle mot nordøst. Konsekvens er risiko for setninger i verandaen. Foreslått tiltak er utskiftning av bæresøylen.</p>
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	<p>Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende:</p> <p>Trapp mot vest har ikke rekkverk/håndløper.</p> <p>Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.</p> <p>Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.</p>

Balkonger

Veranda/terrasse tilknyttet underetasjen vendt mot nord, øst og vest. Terrassen er belagt med terrassebord. Rekkverkshøyden er målt til ca. 85 cm.

 TG 2	Helhetsvurdering	<p>Terrassen bærer generelt preg av overflateslitasje. Terrassebordene har grønske/algevekst. Konsekvens er redusert beskyttelse av materialene og risiko for fuktrelaterede skader over tid. Foreslått tiltak er overflatebehandling.</p>
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	<p>Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende:</p> <p>Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.</p> <p>Rekkverket har horisontale åpninger større enn 5 cm.</p> <p>Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.</p>

Grunnmur, fundament

Hytten står på søyler av tre og gulv av betong mot grunn med grunnmur av lettklinkerblokker.



Søyler og pilarer

Søyler/pilarer og grunnmur er kun delvis inspisert grunnet begrenset tilkomst.

Drenering - Hytten står på fjellgrunn. Vann dreneres naturlig under hytten.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Rørene er fra ca. 2005 i følge opplysninger fra eier.



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

Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Ja.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja.

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

Byggeår. Anlegget ble betydelig oppgradert og utvidet i 2005.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

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

Nei.

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

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Tilgjengelig sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert under hytten.

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

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

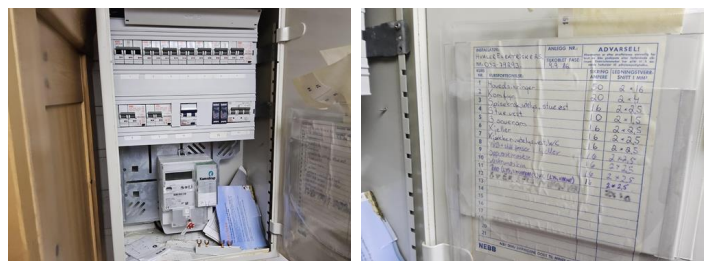
Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av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

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er fremlagt samsvarserklæring datert 29.05.2024, vedrørende overspenningsvern, el-kontroll.

Det er fremlagt samsvarserklæring datert 01.07.2024, vedrørende utbedring av avvik i tilsynsrapport.

Anlegget forøvrig er ikke dokumentert med samsvarserklæring eller annen dokumentasjon. Konsekvens av manglende dokumentasjon er at det ikke kan verifiseres hvem som har utført arbeidene, eller om arbeidene er utført i henhold til gjeldende regelverk. Med bakgrunn i dette anbefales det en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

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

Nei.

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

Ja.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Ja. Rom benyttet som soverom og bad i underetasjen er angitt som bodareal i godkjente byggetegninger. Rommene kan derfor ikke sees å være godkjent til varig opphold. Rom benyttet som soverom oppfyller ikke dagens forsikringskrav med hensyn til takhøyde og dagslysinnslipp. Det gjøres oppmerksom på at bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, eksempelvis bod til soverom er et søknadspliktig tiltak. Det gjøres oppmerksom på at slike bruksendringer i de fleste tilfeller utløser nye byggtekniske krav til for eksempel dagslys, utsyn og rømningsvei. Det er ikke tatt stilling til om bruksendringen vil kunne godkjennes av kommunen. Forholdet må undersøkes videre.

Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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

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

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

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

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

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei.

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

Nei.

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

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

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

Geologiske forhold

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

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

Nei.

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

Nei.

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

Nei.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

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

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningsfaglige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningsfaglige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsfaglige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

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

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

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

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningsfaglige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

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

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsfaglige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

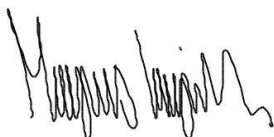
- Punkt 5 - Den bygningsfaglige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

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

Gyldighet

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



.....
Signatur bygningsfaglig:

Mobil: 48276107

Egenerklæring

Hollungen 58, 1680 SKJÆRHALDEN

09 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Hollungen 58

Postadresse

Hollungen 58

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

1997

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

siden 1997

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 00031203353

Informasjon om selger

Selger

Bråthen, Birgit

Selger

Lund, Frode

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

nytt beslag rundt pipe + nytt takbelegg

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2019

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

beslag rundt pipe, samt takbeslag

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Torbjørn Lemtun AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny jordfeilbryter, nytt deksel for kontakt, defekt stikkontakt samt utført elkontroll. Arbeidet er utført.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hvaler elektriske as

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

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

Ja Nei



27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95038553

Egenerklæringsskjema

Name

Birgit Bråthen

Date

2026-03-09

Name

Frode Lund


Date

2026-03-09

Identification

 Birgit Bråthen

Identification

 Frode Lund



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Birgit Bråthen
Frode Lund

09/03-2026
10:58:43
09/03-2026
11:02:28

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High

Du har søkt på: Knr.: 3110 Gnr.: 28 Bnr.: 90 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Hollungen 58
Gatenr: 1072
Kommune: HVALER
Postkrets: 1680 SKJÆRHALDEN
Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per:27.01.2025 kl.
14.10

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.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1997/10270-1/86 17.09.1997 HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 1
Omsetningstype: Fritt salg
BRÅTHEN BIRGIT
F.NR: IDEELL:
1/2
LUND FRODE
F.NR: IDEELL:
1/2

PENGEHEFTELSE

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

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

Ingen heftelser registrert.

SERVITUTTER

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

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1985/5654-1/86 12.06.1985 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3110 GNR: 28 BNR: 3

2020/1284366-1/200
01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0111 GNR: 28 BNR: 90

2024/782634-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3011 GNR: 28 BNR: 90

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



WI30110100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 28	Bnr: 90	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Hollungen 58 ▼		
Areal:	725.6	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 plandokument.

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: 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 550 - Hensyn landskap, H550 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.

Reguleringsplan

Adresse: Hollungen 58, 1680 SKJÆRHALDEN

Gnr/Bnr: 28/90/0/0

Planident:

Ikrafttredelsesdato:

Plannavn:

Datakilde: Geovekst, FKB

Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



Målestokk: 1:1000

Leveransedato: 2025-01-27

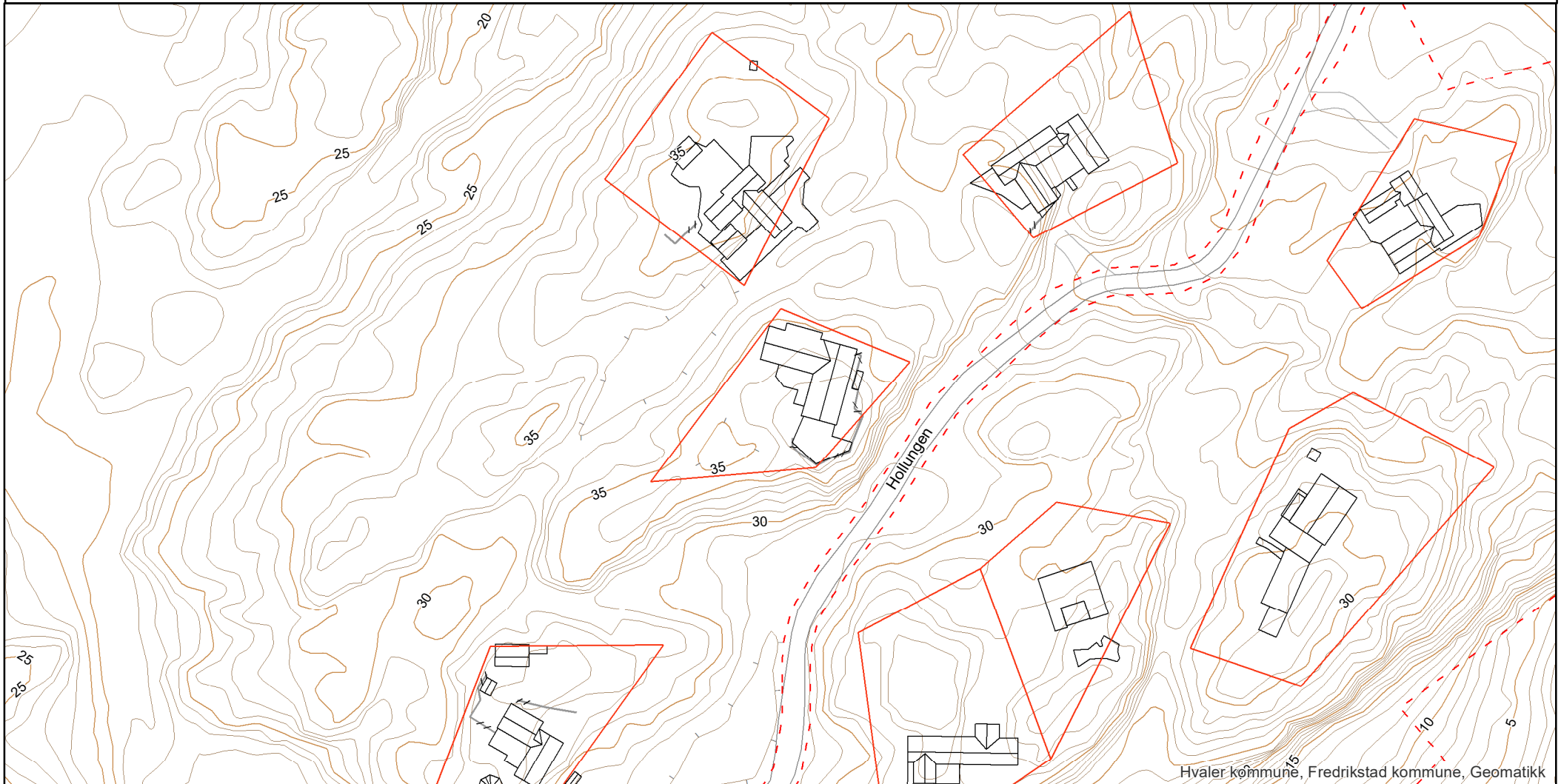


Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

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.



Kommuneplan

Adresse: Hollungen 58, 1680 SKJÆRHALDEN

Gnr/Bnr: 28/90/0/0

Planident: 011199

Ikkrafttredelsesdato: 20.6.2019

Plannavn: Kommuneplan 2019-2031

Datakilde: Geovekst, FKB

Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



Målestokk: 1:1000

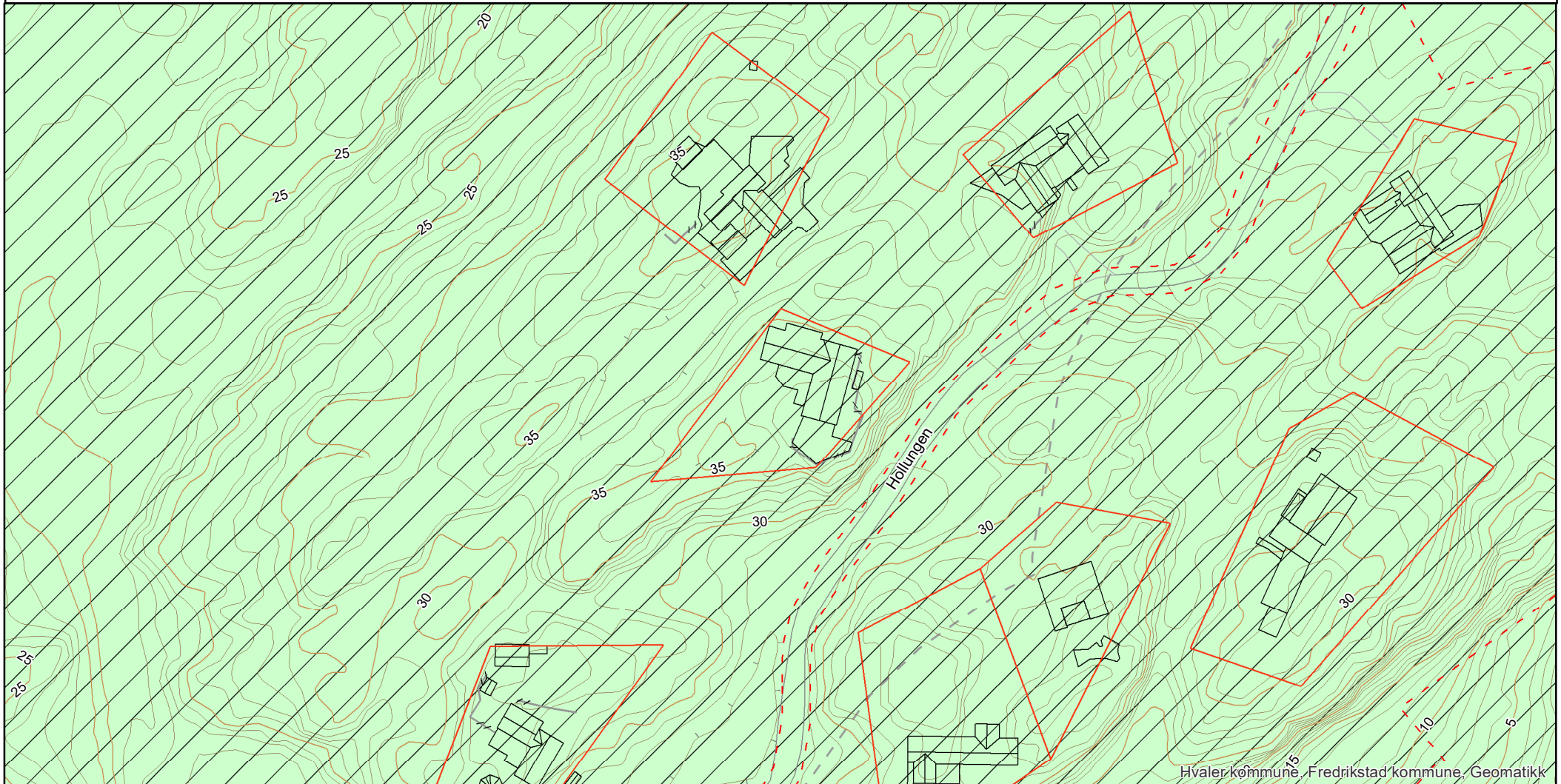
Leveransedato: 2025-01-27



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.



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3110 Hvaler - 28/90/0/0

Eierrepresentant: Lund Frode

Regningsmottaker: Lund Frode



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3110 Hvaler	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	28	Seksjonert	Nei	Punkt feste	Nei
Bruksnr	90	Oppgitt areal	726 m2	Kulturminne	Nei
Festnr	0	Beregnet areal	725,6 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Hollungen 58 1680 SKJÆRHALDEN	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
		Grunnkrets	Nordre Sandøy - Singeløy	Valgkrets	Østre

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
BRÅTHEN BIRGIT	Steinhammerveien 26B	1177 OSLO	1/2	Hjemmelshaver
LUND FRODE	STEINHAMMERVEIEN 26 B	1177 OSLO	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
120 Renovasjon fritid	1,00 stk	kr 3 424,00	01.04.2026	1/1	0	kr 4 280,00
506 Branntilsyn fritidsbolig	1,00 stk	kr 400,00	01.04.2026	1/1	0	kr 400,00
228 Vann årsgebyr fritid	1,00 stk	kr 2 165,22	01.04.2026	1/1	0	kr 2 490,00
328 Avløp årsgebyr fritid	1,00 stk	kr 2 965,22	01.04.2026	1/1	0	kr 3 410,00
63 Eiendomsskatt fritid	5 233 900,00 prom	kr 2,26	01.04.2026	1/1	0	kr 11 828,00
326 Avløp antatt forbruk	5,00 m3	kr 52,77	01.04.2026	1/1	0	kr 303,00
226 Vann antatt forbruk	5,00 m3	kr 37,49	01.04.2026	1/1	0	kr 216,00
						kr 22 927,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
75808263	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	20.12.2025	2025	5	165



**Hvaler kommune
Meglerinformasjon**

Lund Frode

Steinhammerveien 26 B

1177 Oslo

Adresse: Hollungen 58 (- -)
Bygningsnr: 6317421
Eiendom: 28 / 90 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 1
Tilsyn: Utført 28.06.2019
Hyppighet: Hvert 6. år

Dato: 29.01.2025
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Stian Andre Stensrud
Avtale nr: 73413

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

OBS!

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



Hvaler Kommune

Megleropplysninger

Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
29. januar 2025

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	28	Bnr.:	90	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Hollungen 58					

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:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:		Sist tilsyn, dato: 28.06.2019	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:		Sist feiing/ sjekk, dato: 28.06.2019	

Med vennlig hilsen

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



Eiendomsopplysninger

Knr-Gnr/bnr/fnr/snr

31. januar 2025

3110-28/90/0/0

Kommunale pålegg

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

Grunnkart

Adresse: Hollungen 58, 1680 SKJÆRHALDEN

Gnr/Bnr: 28/90/0/0

Datakilde: Geovekst, FKB

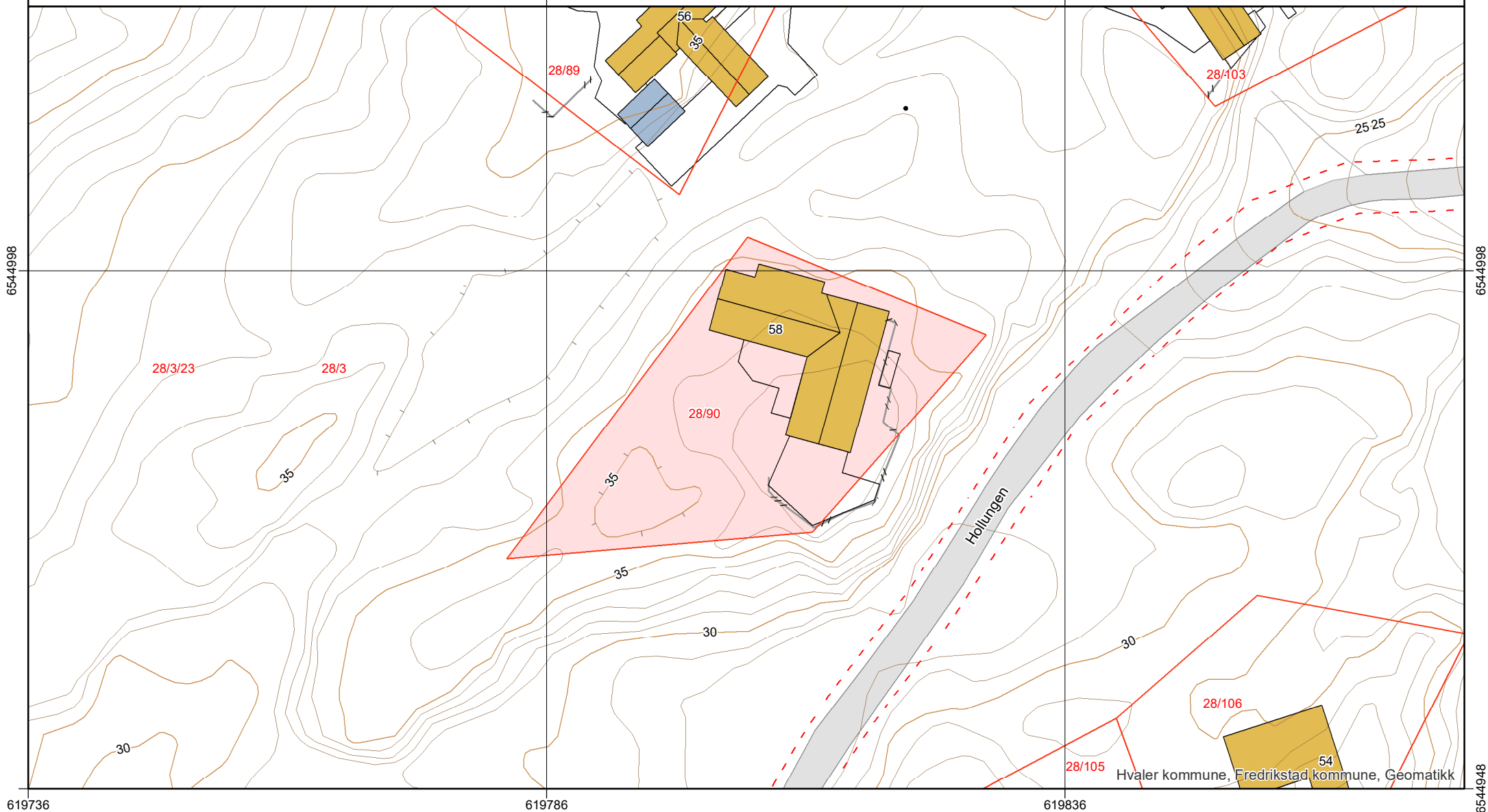
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



Hvaler
kommune

Målestokk: 1:500

Leveransedato: 2025-01-27



Grunnkart med ortofoto

Adresse: Hollungen 58, 1680 SKJÆRHALDEN

Gnr/Bnr: 28/90/0/0

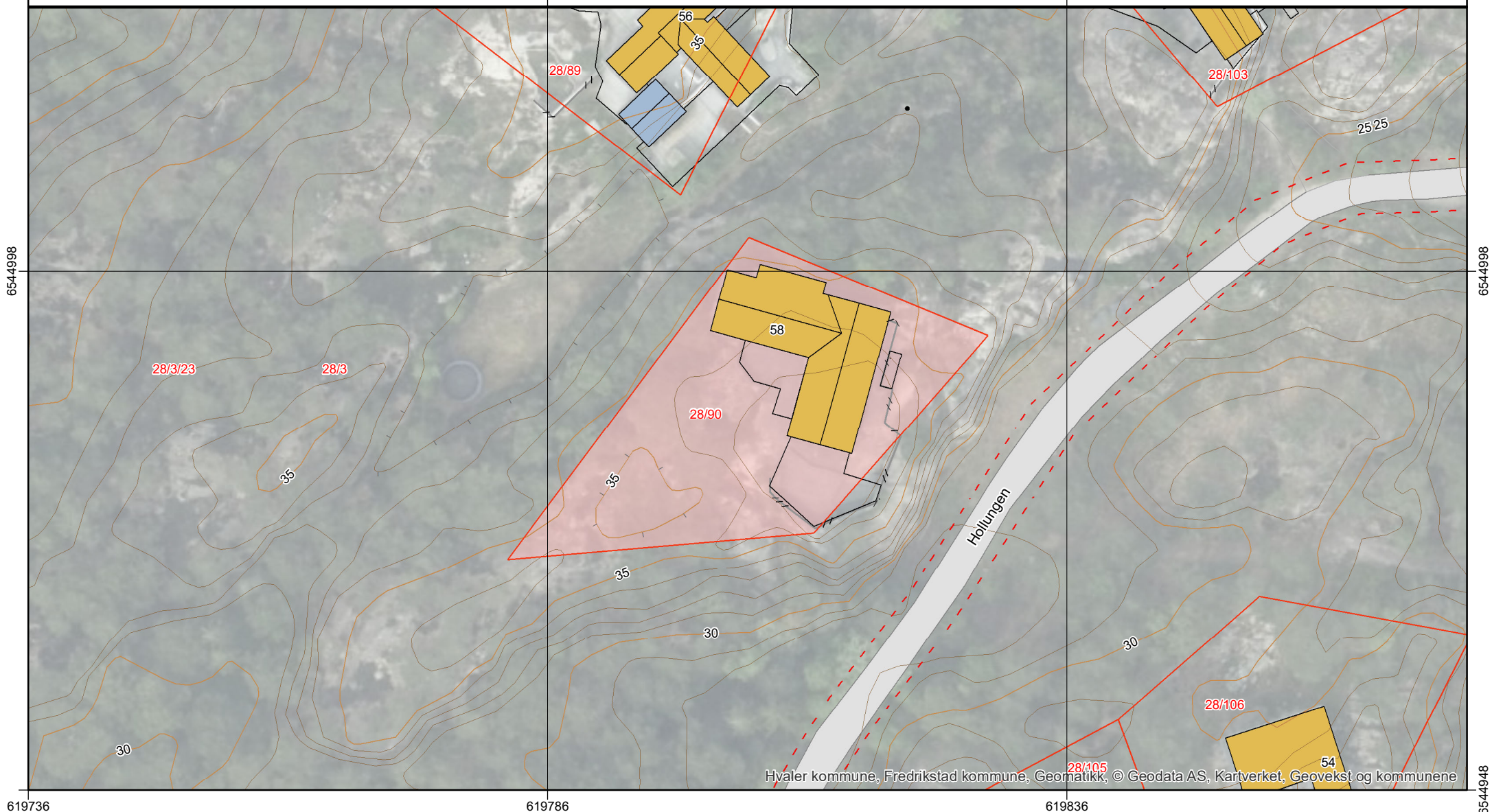
Datakilde: Geovekst, FKB

Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



Målestokk: 1:500

Leveransedato: 2025-01-27



Oversiktskart

Adresse: Hollungen 58, 1680 SKJÆRHALDEN

Gnr/Bnr: 28/90/0/0

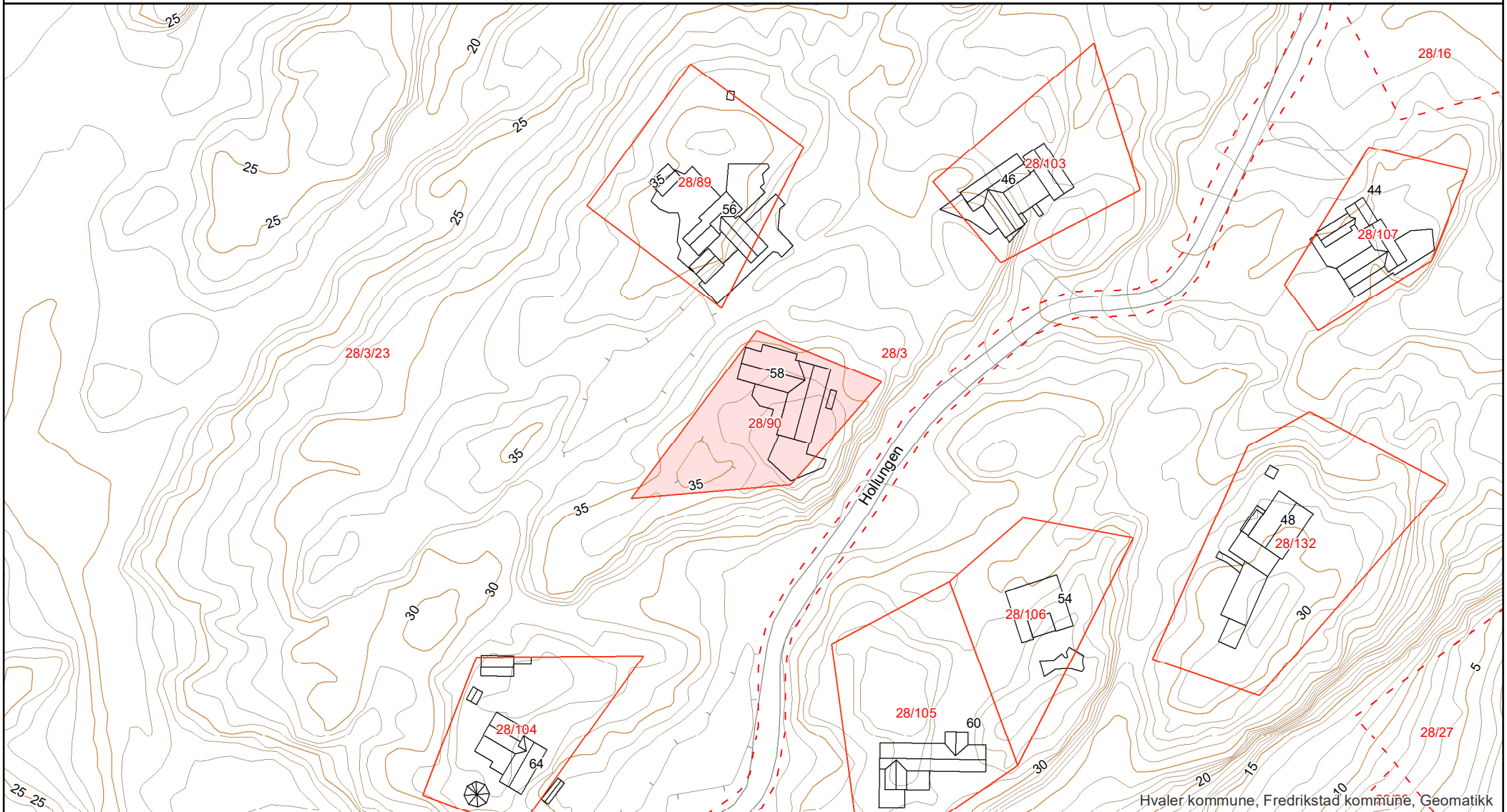
Datakilde: Geovekst, FKB

Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



Målestokk: 1:1000

Leveransedato: 2025-01-27



Matrikkelkart

Adresse: Hollungen 58, 1680 SKJÆRHALDEN

Gnr/Bnr: 28/90/0/0

Datakilde: Geovekst, FKB

Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

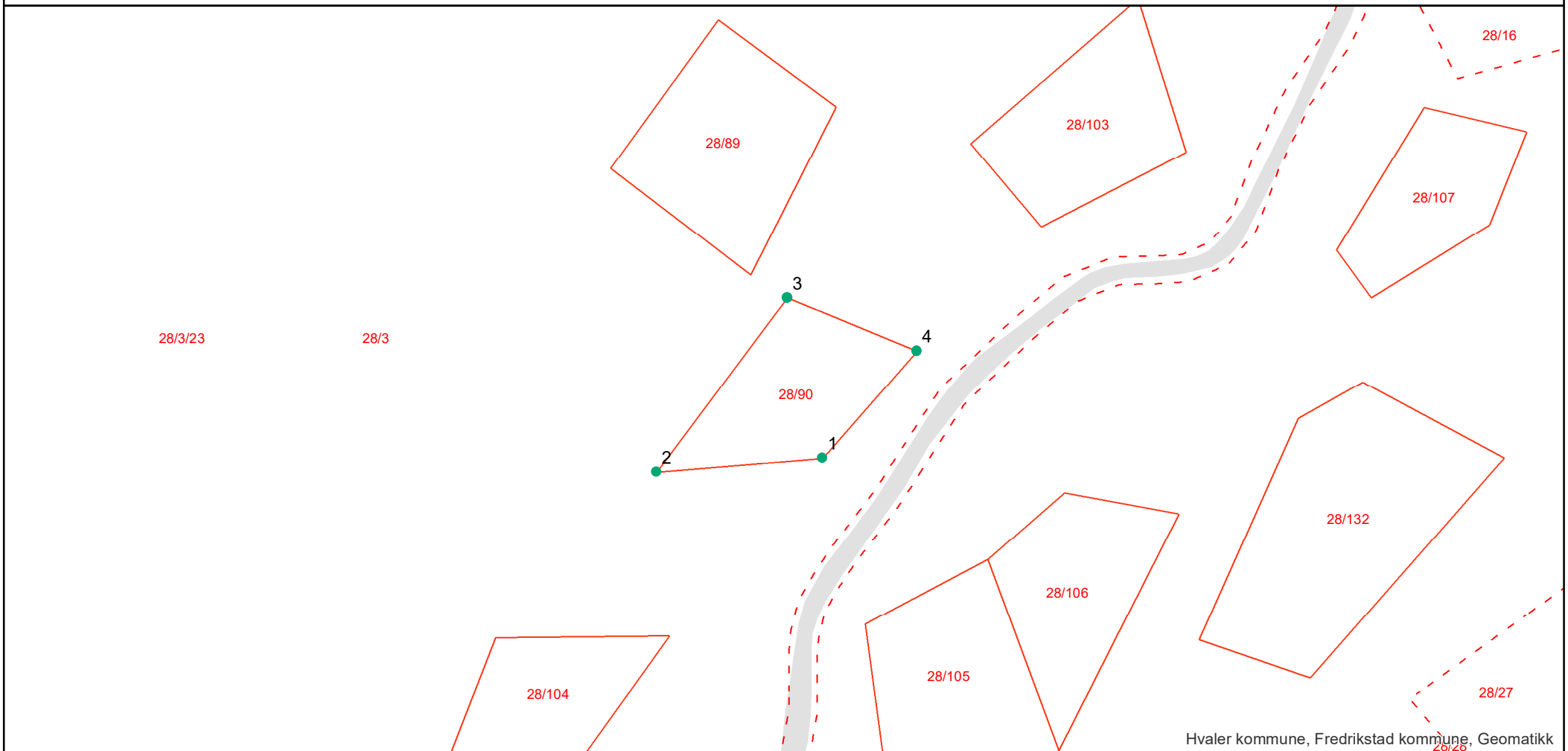
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 12 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 12 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-01-27



Grensepunkttrappert

Rapportdato : 27.1.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6544972.62843	619811.129832	Ikke spesifisert	29.61	Ukjent		Terrengmålt	14	0
2	6544970.10314	619781.640565	Ikke spesifisert	38.74	Ukjent		Terrengmålt	14	0
3	6545001.0883	619804.863484	Ikke spesifisert	24.91	Ukjent		Terrengmålt	14	0
4	6544991.63106	619827.894824	Ikke spesifisert	25.35	Ukjent		Terrengmålt	14	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3110-28/90/0

Bruksnavn		Beregnet areal	725.6
Etablert dato	06.06.1985	Historisk oppgitt areal	726.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3110	Kommunenavn	HVALER

- | | | |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere | <input type="checkbox"/> Har festegrunn |
| <input type="checkbox"/> Bestående | <input type="checkbox"/> Har grunnforensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert | <input type="checkbox"/> Har kulturminner | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
FRODE LUND		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
BIRGIT BRÅTHEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
XX - Planlagt fradeling	06.06.1985			
DL - Kart- og delingsforretning	06.06.1985			

Grunnforensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

Klage

Klagerreferanse

Gjelder

Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01.01.1996	725.6	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6317421	0	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	TB - Tatt i bruk

Bygning 6317421: 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	132.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	132.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	09.10.1985	09.10.1985
IG - Igangsettingstillatelse	05.12.1989	05.12.1989
TB - Tatt i bruk	05.12.1989	05.12.1989
EB - Endre bygningsdata	19.11.2020	19.11.2020

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	0	0.0	64.0	64.0	0.0
H01	0	0.0	68.0	68.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Hollungen	58		1680 SKJÆRHOLDEN



Eiendomsopplysninger

Gnr/bnr/fnr/snr
28/90

**dato: 31. January
2025**

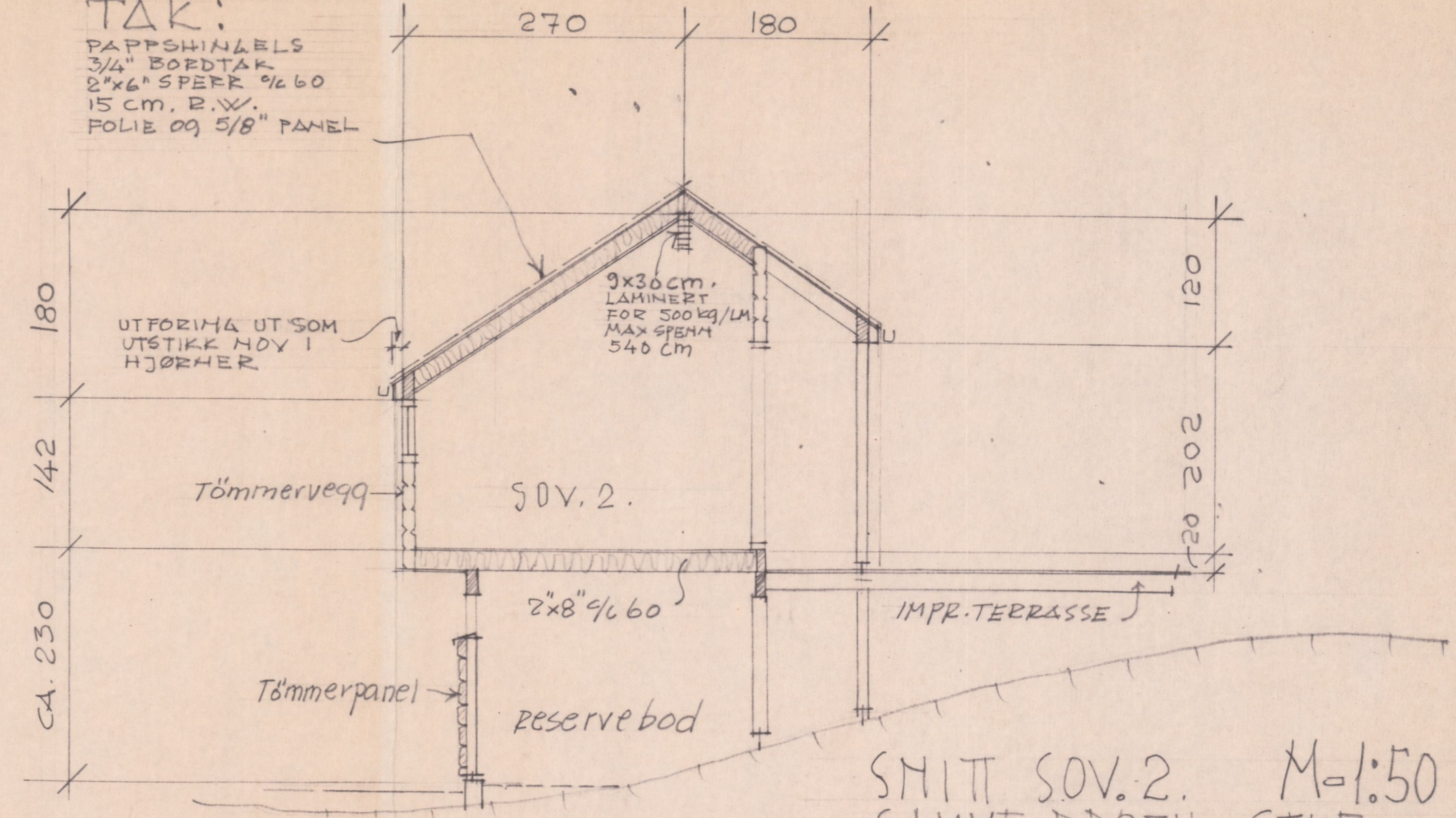
Brukstillatelse/ferdigattest

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).

TAK:
 PAPPSHINNELS
 3/4" BORDTAK
 2"x6" SPEER 9/160
 15 cm. B.V.
 FOLIE OG 5/8" PANEL

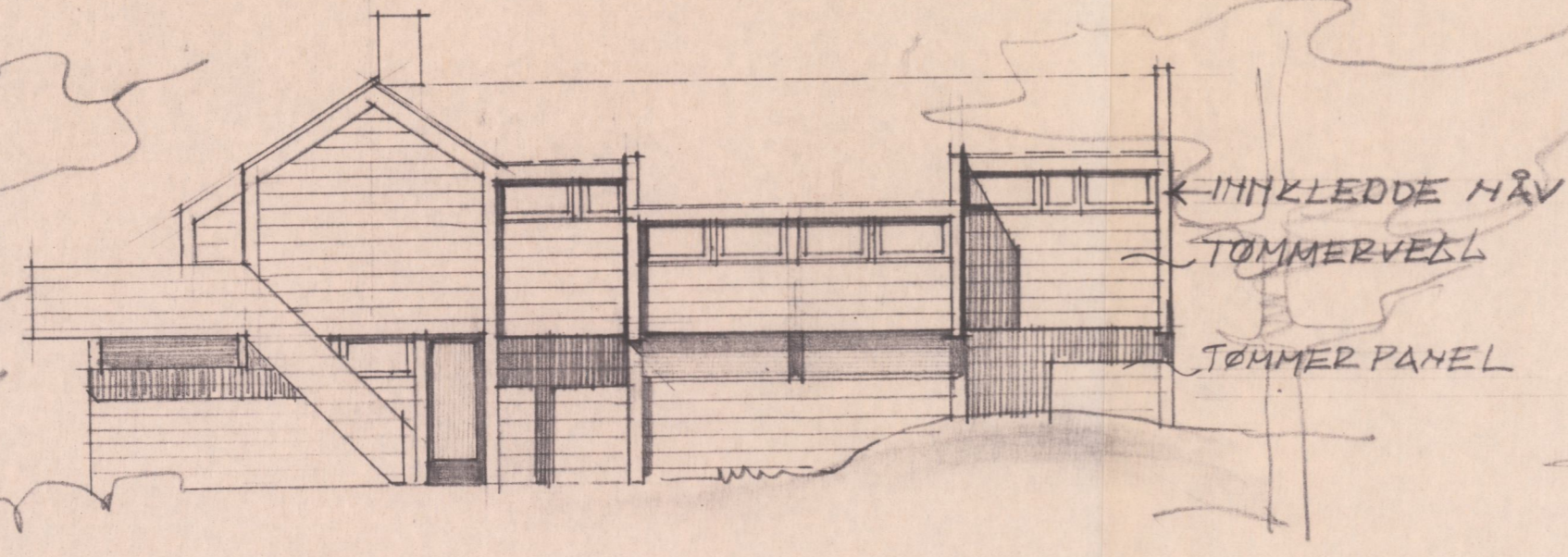


SMITT SOV. 2. M=1:50
 SAMME PROFIL STUE
 MÅLSETTING TIL KONSTRUKSJON

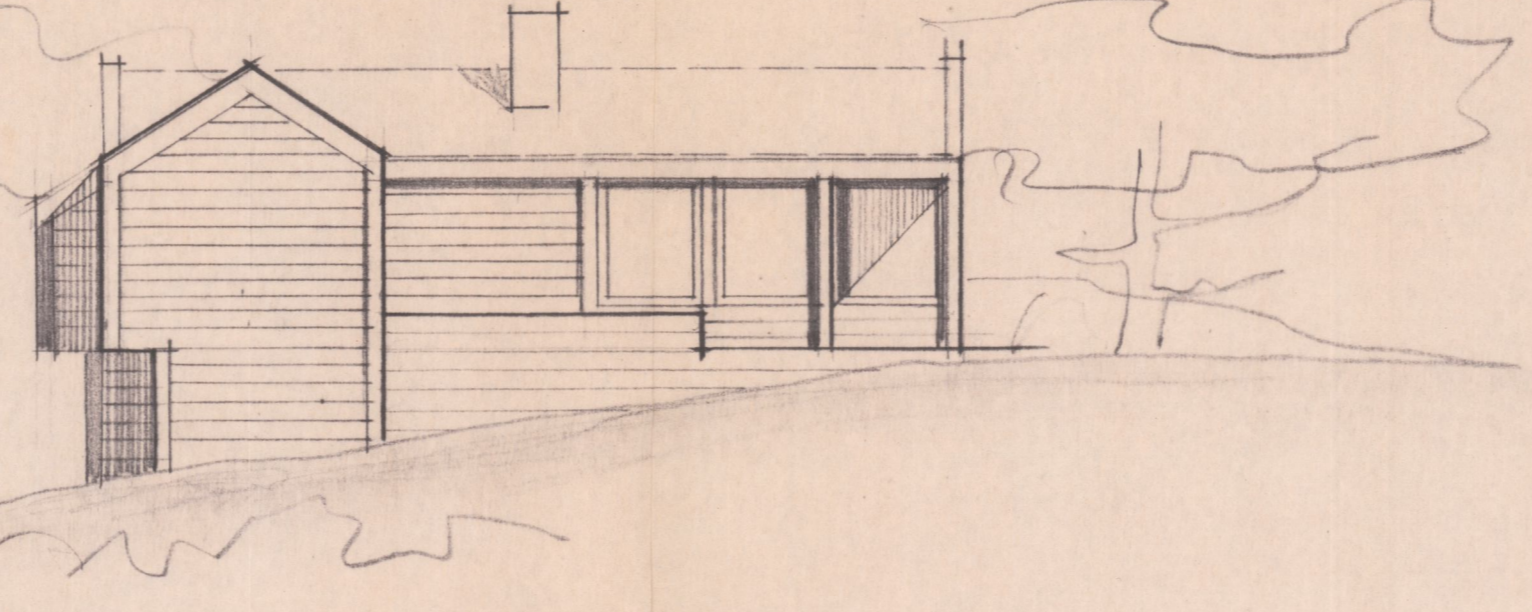
WILLY WAHL
 SOMMERHYTTE, PARSELL AV 28/3 HVALER TOMT. 14.
 FASADER, SMITT M=1:100, 1:50
 Larvik aug 85

arkitekt kontor
Torvet 11
 3250 LARVIK
 ULRIK HELLUM IVAR KETILSSON
 ARKITEKTER M.B.A.

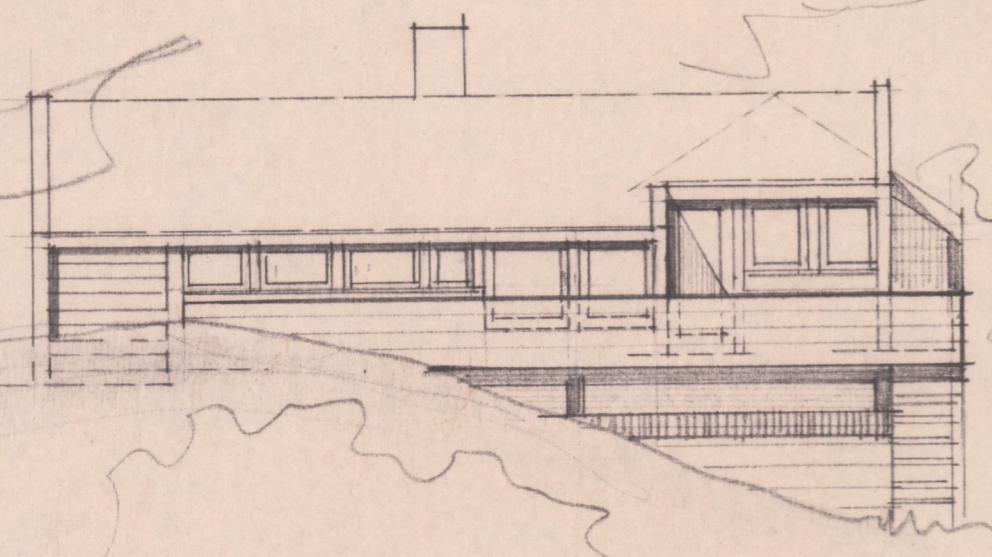
Albin Sellens maal.



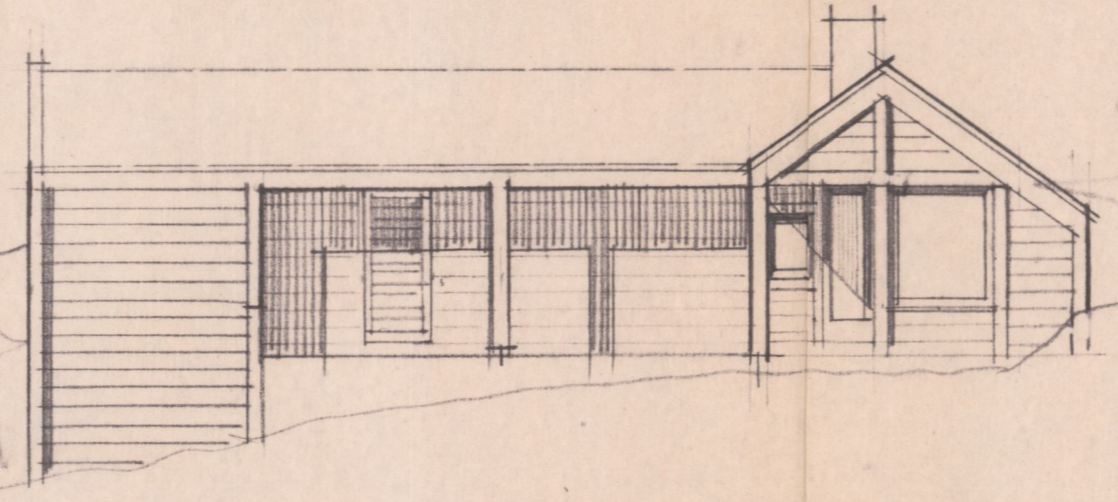
MOT NORD-ØST



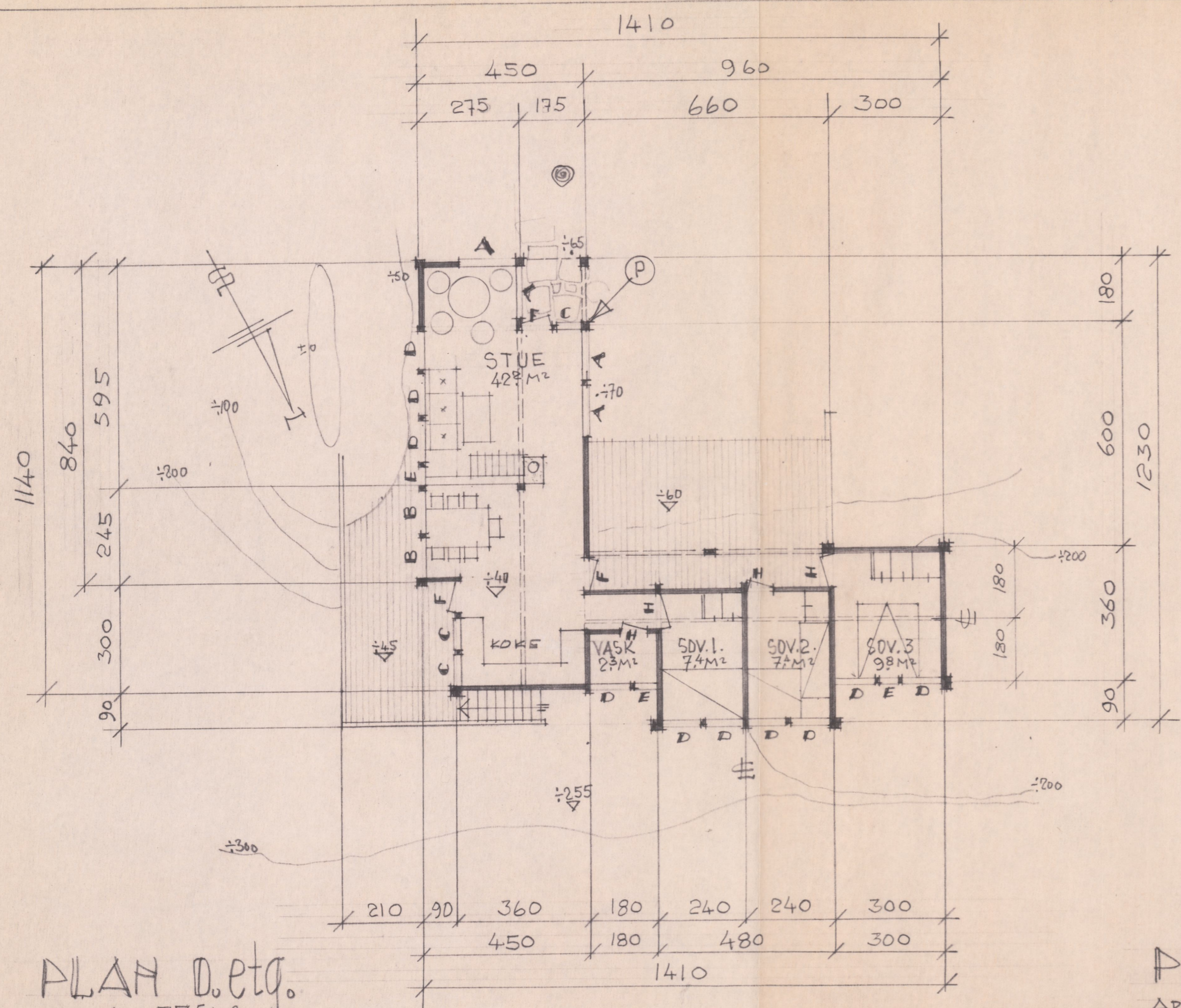
MOT NORD-VEST.



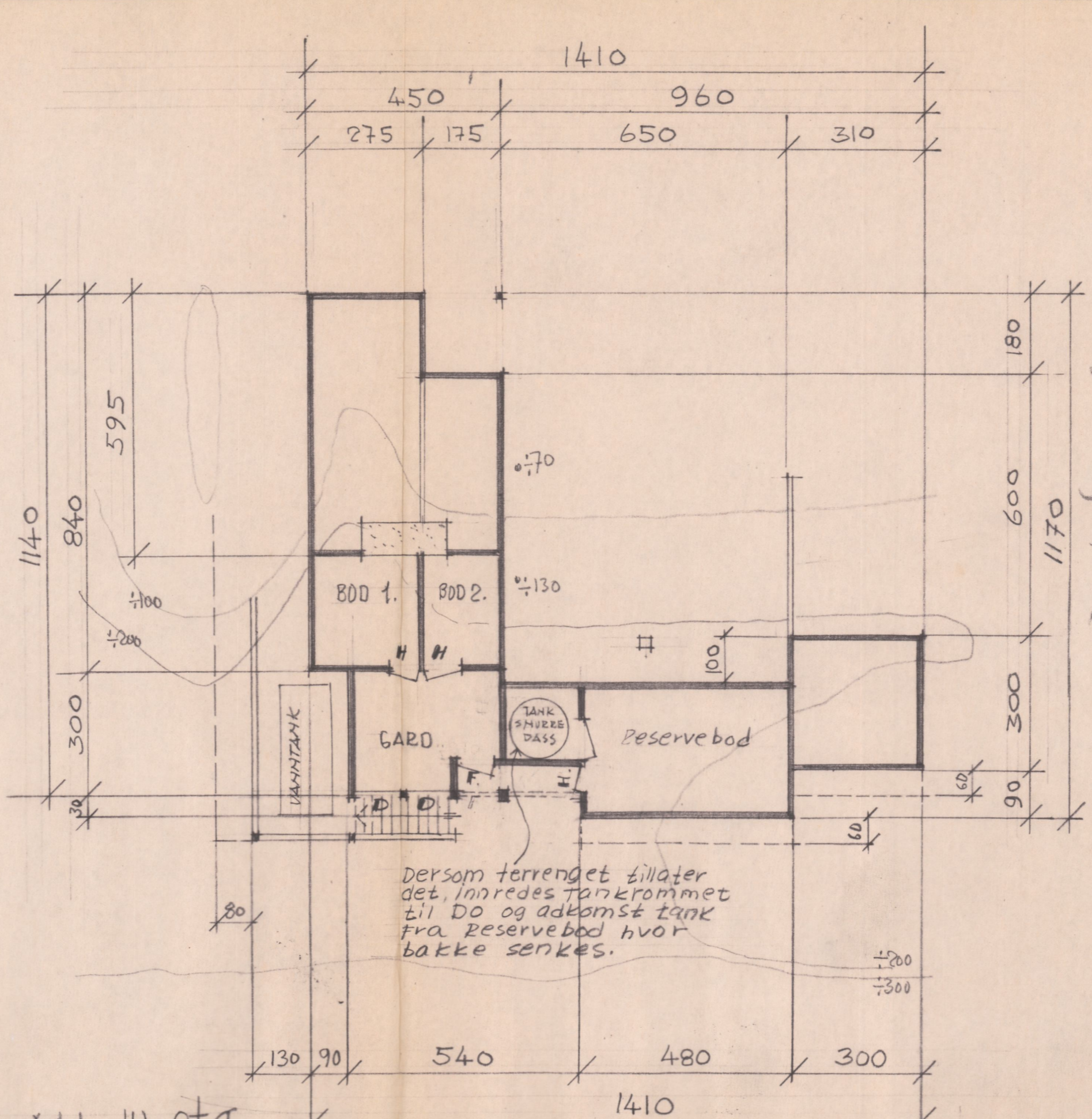
MOT SYD-ØST.



MOT SYD-VEST.

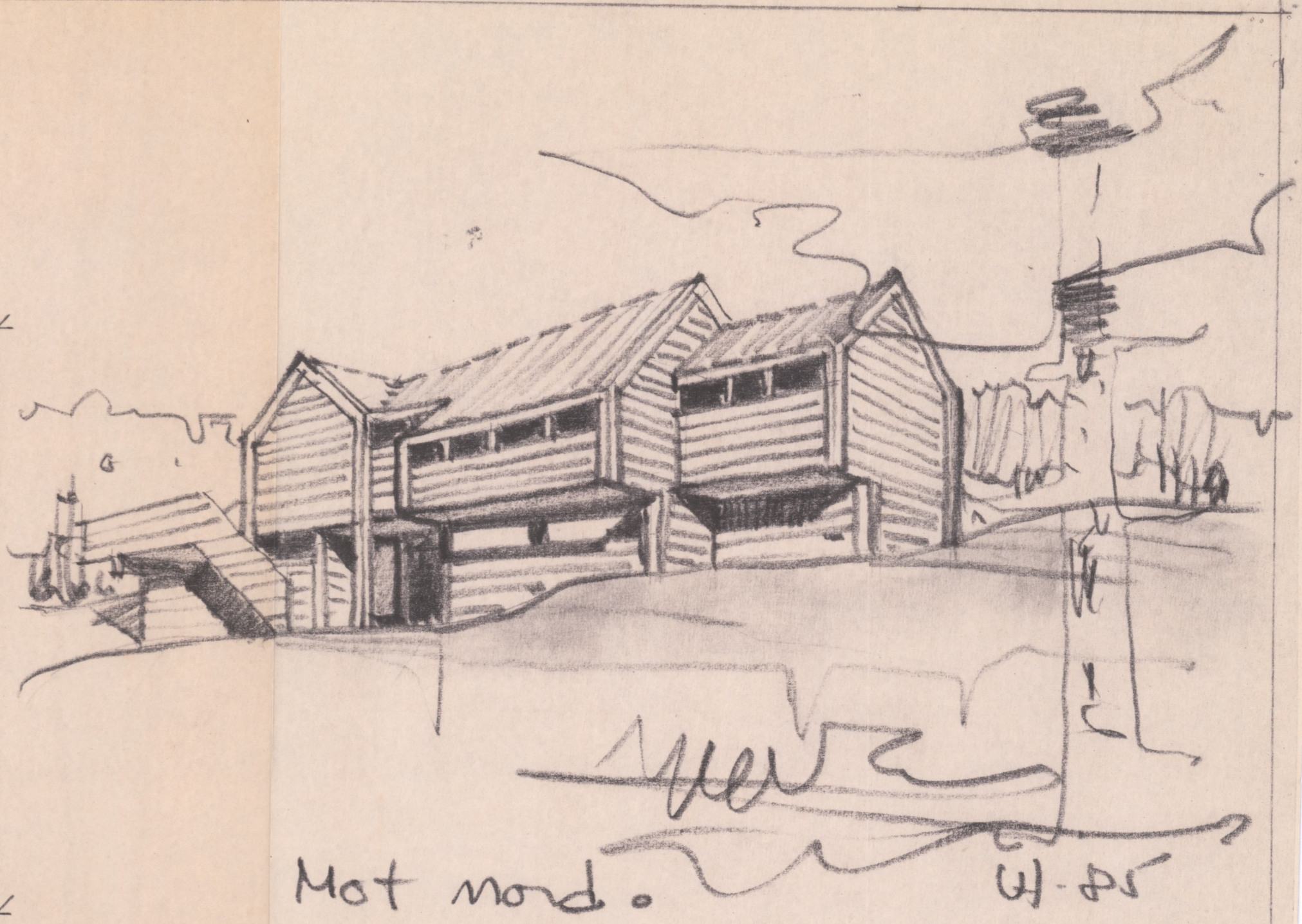


PLAN D. etg.
AREAL: 77.5 M²



PLAN W. etg.
AREAL 25 M²

TERRENGMARKERING:
 (P) → MALT HJØRNE
 ▽ Høyde øvre Gulv



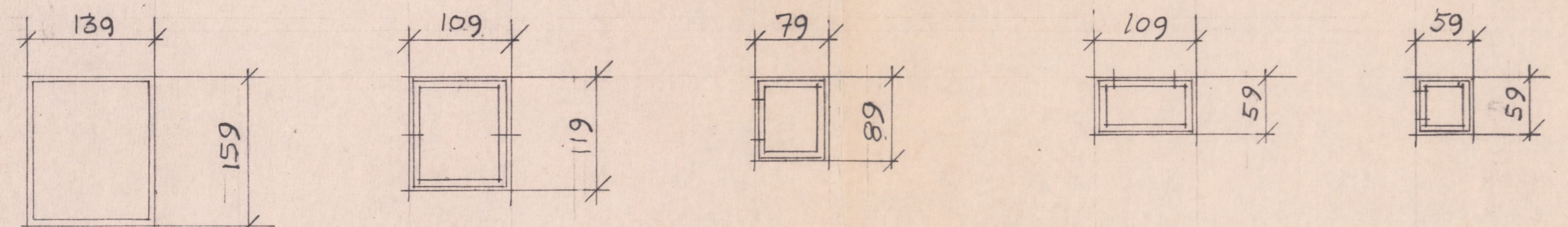
Med nord.

W-85

WILLY WAHL
 SOMMERHYTTE, PARSELL AV 28/3 HVALER TOMT. 14.
 PLANER
 M=1:100
 Larvik aug. 85
 Ulrik Hellm Hvar Kjetilsson
 ARKITEKTER M.H.A.L.
 Min deltar mal.

VINDUER:

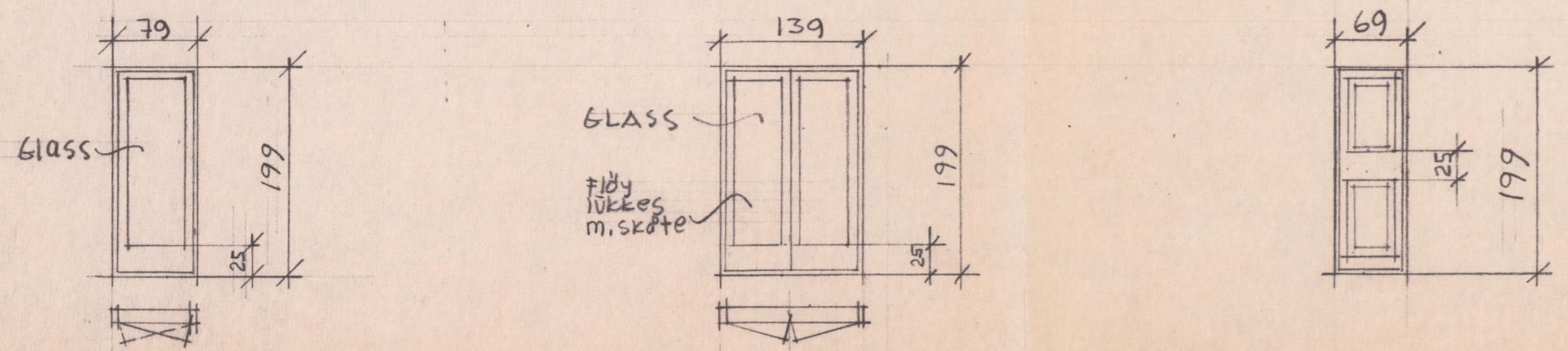
- A 4 stk.**
FAST GLASS I KÅRM
2-LAGS ISOLERGLASS
ENKELT 3mm GLASS
AL-HEDEE GLASSLIST
KITFALS
FAREX 40 I OVERKÅRM
- B 2 stk.**
HORIZONTALVIPPEV.
2-LAGS ISOLERGLASS
ENKELT 3mm GLASS
KITFALS
VÅNLIG VINDUS-STRAMMER
FAREX 40 I OVERKÅRM
- C 3 stk.**
SIDEH. UTADSL.
2-LAGS ISOLERGL.
ENKELT 3mm GL.
KITFALS
VÅNLIG VINDUSSTRAMMER
FAREX 40 I OVERKÅRM
- D 12 stk.**
TOPPH. UTADSL.
2-LAGS ISOLERGLASS
ENKELT 3mm GLASS
KITFALS
VÅNLIG VINDUSSTRAMMER
FAREX 40 I OVERKÅRM
- E 3 stk.**
SIDEH. UTADSL.
2-LAGS ISOLERGL.
ENKELT 3mm GL.
KITFALS
VÅNLIG VINDUSSTR.
FAREX 40 I O'KÅRM.



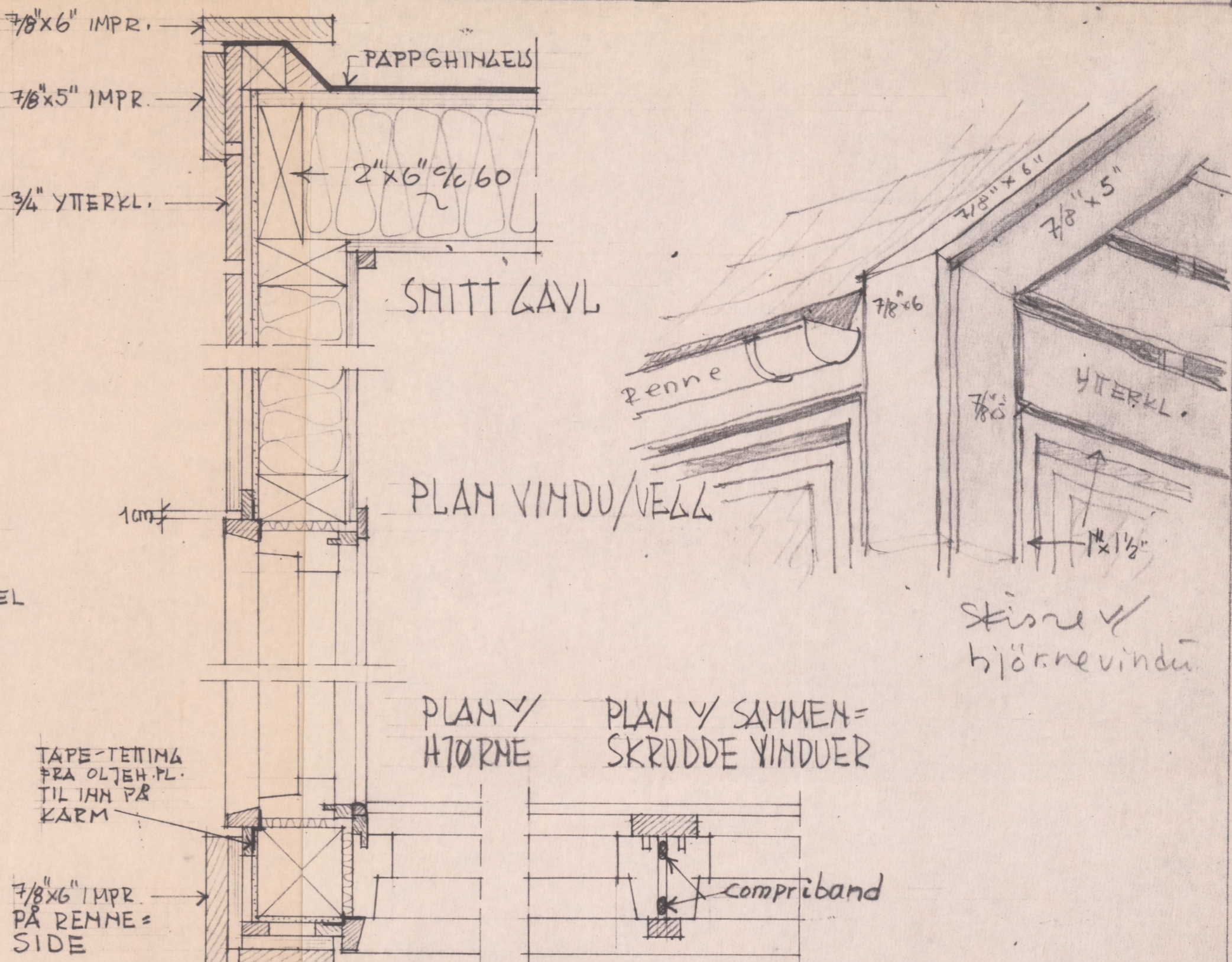
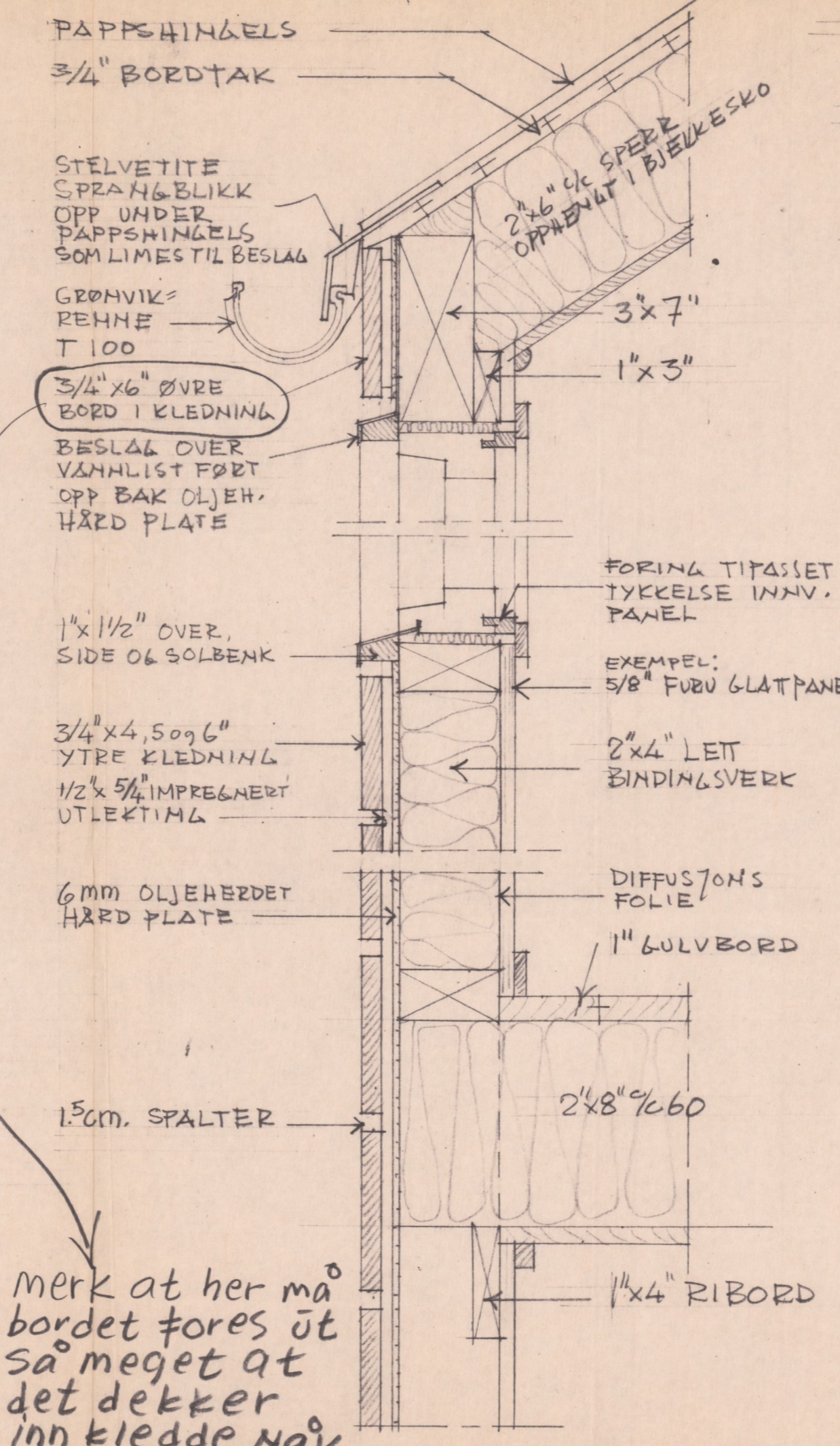
ALT VIRKE FURU, DYPPIMPREGNERT PÅ FABRIKK
BESLAG / LÅSER / VRIDERE: FORMIKL. (RUSTBESTANDIG)

DØRER:

- F 1 stk. H
3 stk. V.**
ENFLØYET UTADSL. DØR.
GLASS: 2 LAGS ISOLER, AL-GLASSLIST
3mm ENKELT, KITFALS
ESPAGNOLETT, 3-PUNKTS LUKKER
TOSIDIG VRIDER
SYLINDERLÅS
- G 1 stk.**
TOFLØYET UTADSL.
GLASS: 2-LAGS ISOLERGL., AL-GLASSLIST
3mm ENKELT, KITFALS
ESPAGNOLETT, 3-PUNKTS LUKKER HØYRE BLAD
TOSIDIG VRIDER
- H 3 stk. H,
4 stk. V.**
TOFYLLINGS DØR
MALERKVALITET
VRIDER:
INNSTUKKEN SYLINDERLÅS



merk at her må
bordet føres ut
så meget at
det dekker
inn kledde halv
i hjørner etc.



MERK: DETALJENE GJELDER IKKE TØMMER

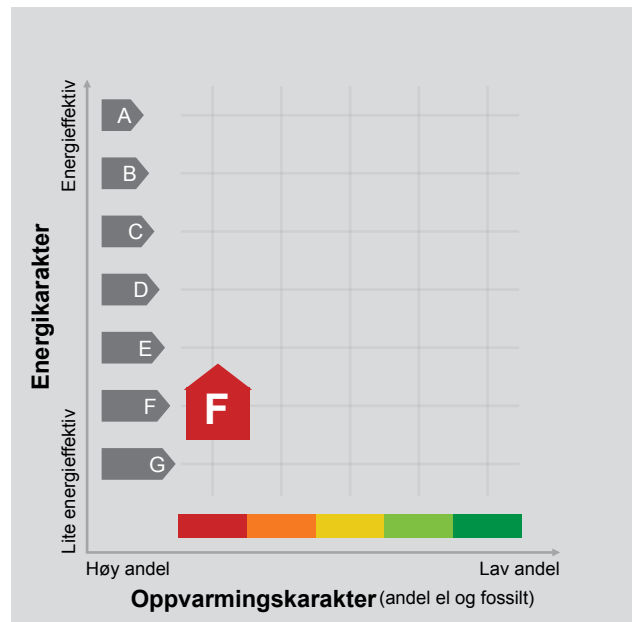
WILLY WALL TOMT: 14
 SKJEMA VINDU-DØR M=1:50
 DETALJER M=1:5

arkitekt kontor
Torvald II
 3250 LARVIK
 BANK HELLUM IVAR KETILSSON
 ARKTEKTER-D.N.A.L.

Larvik JUNI 85
 Olav Seltun

ENERGIATTEST

Adresse	Hollungen 58
Postnummer	1680
Sted	SKJÆRHALDEN
Kommunenavn	Hvaler
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	90
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6317421
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-74611
Dato	03.02.2025



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)

- Følg med på energibruken i boligen
- Slå el.apparater helt av

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

- Luft kort og effektivt
- Tiltak utendørs

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1986
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	120
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

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-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

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.

Plikten 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: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøll - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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 7: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 17: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

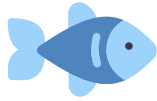
Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Nabolagsprofil

Hollungen 58

Avstand til sjø

152 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	129.6 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	50.6 km
🚏 Skjærhalden Buss, ferge	2.9 km
🚏 Halden bussterminal Buss, tog	19.9 km
🚆 Halden stasjon Linje RE20	19.9 km

Avstand til byer

Halden	20.1 km
Fredrikstad	22.4 km
Skien	86.6 km
Oslo	100.4 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Hvaler Rådhus	3.2 km
🚗 Hvaler rådhus lyn/hurtiglading	3.3 km

Havner i området

- Nedgården Gjestebrygge
- Skjærhalden Gjestehavn
Drivstoff, matvarer
- Herføl Marina
Drivstoff, matvarer



Aktiviteter

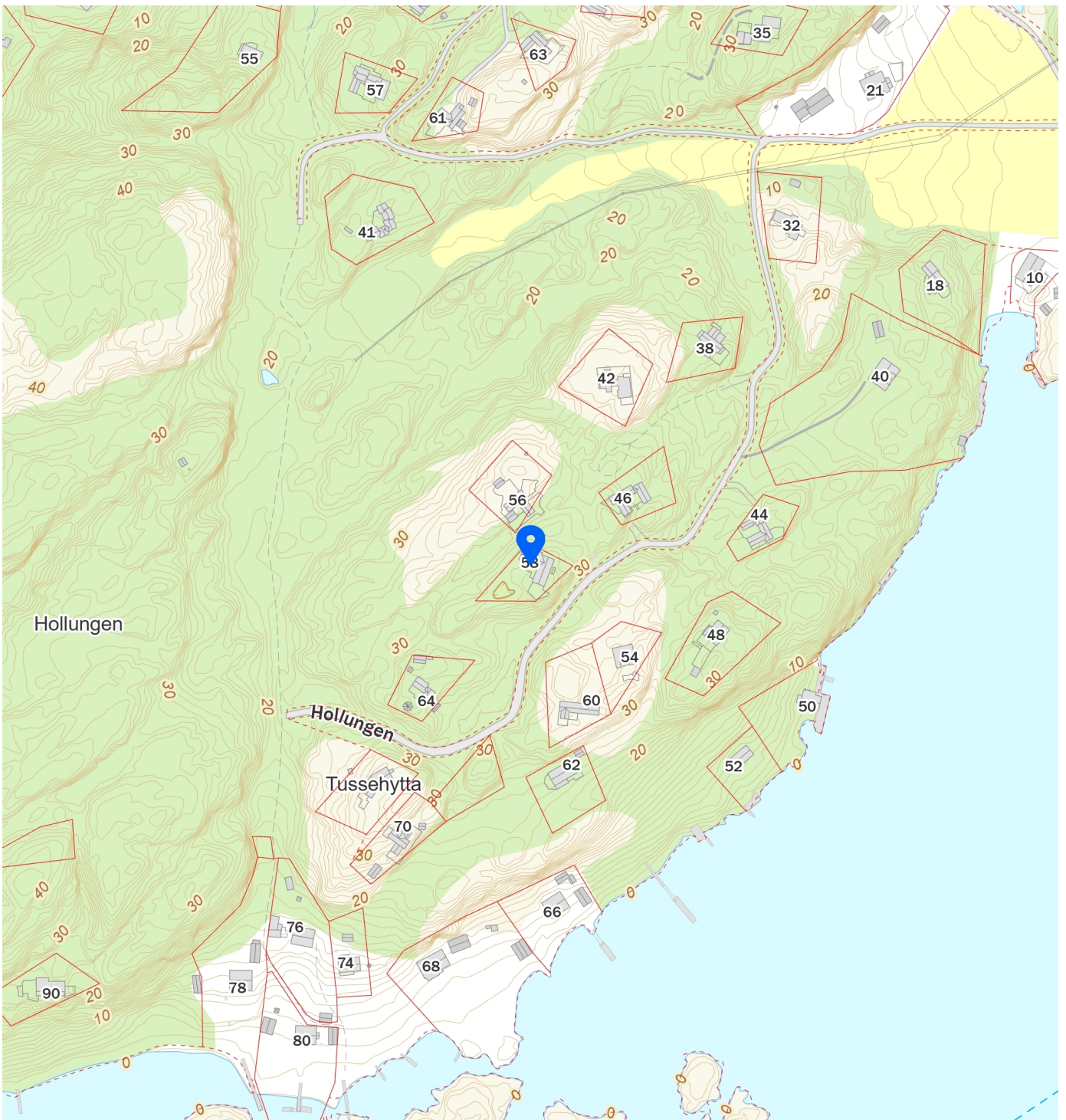
Sandbukta badeplass	19 min 🚶
Stuevika badeplass	2.2 km
Tresvika badeplass	6 min 🚲
Kroksand badeplass	2.5 km
Brattholmen badeplass	10 min 🚲
Storesand badeplass	3.9 km
Tøftebukta badeplass	3.9 km
Skogstunet sykkelutleie	4.1 km

Sport

⚽ Nedgården balløkke Ballspill	1.8 km
⚽ Stuevika - sandvolleyballbane og akt.o... Sandvolleyball	2.1 km
🏊 Nivå Trening	19.9 km
🏊 Spenst Halden avd. Høvleriet	19.9 km

Dagligvare

Spar Skjærhalden	2.7 km
Kiwi Skjærhalden Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	3.1 km



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

NORDRE SANDØY - SJARMERENDE HYTTE MED SOLRIKE UTEPLASSER

Hollungen 58

PRISANTYDNING
6 750 000





Nordre Sandøy - Sjarmerende og innholdsrik hytteeiendom
med solrike uteplasser | båtplass & parkeringsplass

5

Velkommen til Hollungen 58

6

Nøkkelinformasjon

12

Plantegninger

42

Om boligen

52

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Hollungen 58

**Nordre Sandøy - Sjarmerende og innholdsrik hytteeiendom med solrike uteplasser |
båtplass & parkeringsplass**

Dette er en stor, innholdsrik og svært sjarmerende hytteeiendom med god standard. Hytta ligger usjenert på en høyde med fantastiske solforhold og fin utsikt over Gravningssund. Her får du en hyggelig naturtomt opparbeidet med flere solrike uteplasser og plattinger. Eiendommen ligger rett ved vannet, med kort vei til båt- og badeplass (ca. 250m). Kommunalt tilknyttet vann og kloakk. Fra hytta er det ca. 10 minutters gange til fergeleie. Med båt er Skjærhalden, Herføl, Strømstad og kosterøyene innenfor en kort båttur. Båt og ATV med henger medfølger handelen. Selger leier båtplass rett ved hytten i Gravningssund, samt båt- og parkeringsplass på Skjærhalden. Leieforholdene kan videreføres til ny eier.

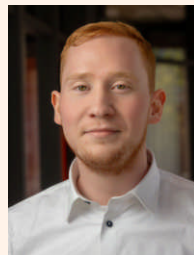


Hollungen 58

Prisantydning	6 750 000
Totalpris	6 919 840
Omkostninger	169 840
Bruksareal	91 m ²
BRA-i	91 m ²
TBA	192 m ²
Soverom	3
Boligtype	Hytte
Eieform	Eier
Tomteareal	726 m ²
Byggeår	1989

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



Jonas Strand Mikalsen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

94169089

jonas.strand.mikalsen@stavlund.no



Storgata 11, 1607 Fredrikstad











PLANTEGNING



Innhold

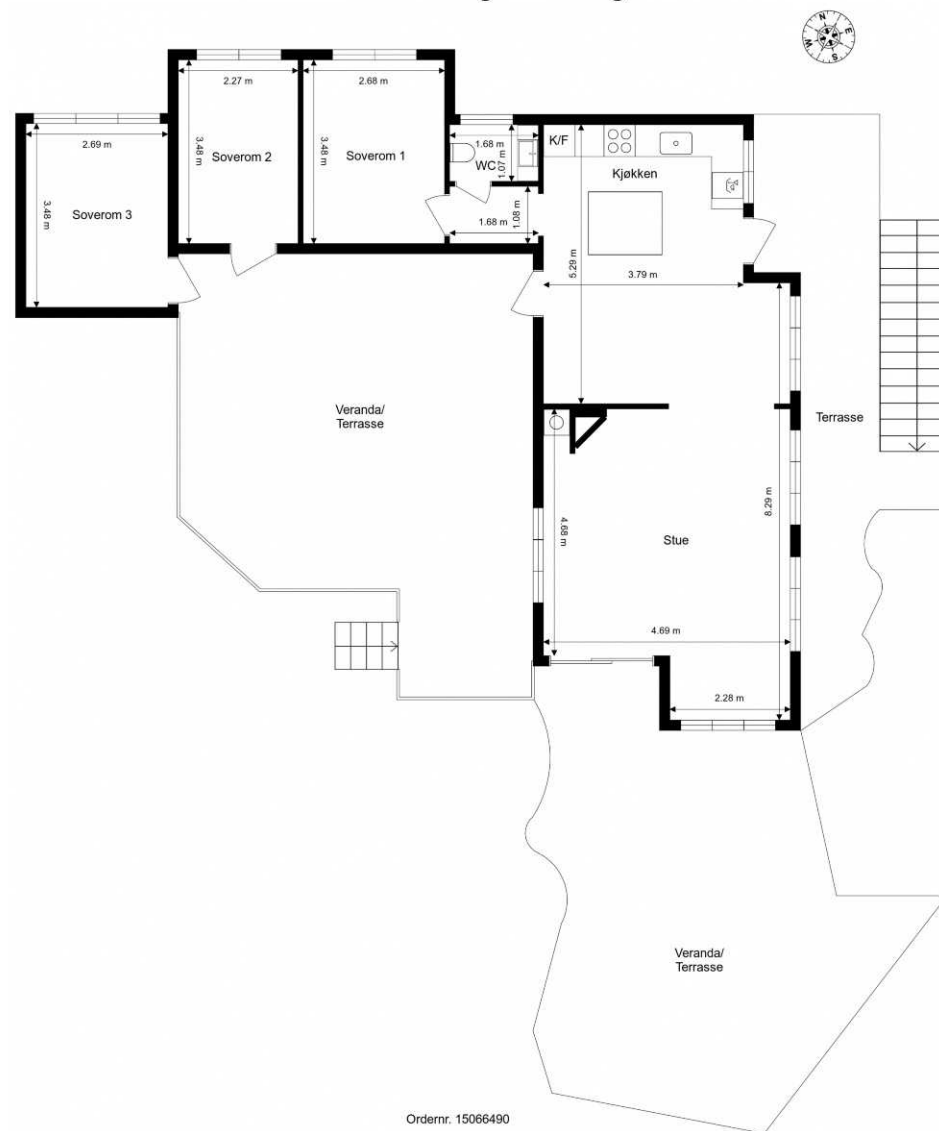
Hytta er fordelt over to plan:

Første etasje inneholder stue, kjøkken, 3 soverom og toalettrom.

Underetasjen er innredet med 2 soverom, bad og toalettrom (ikke byggemeldt).

91 m²

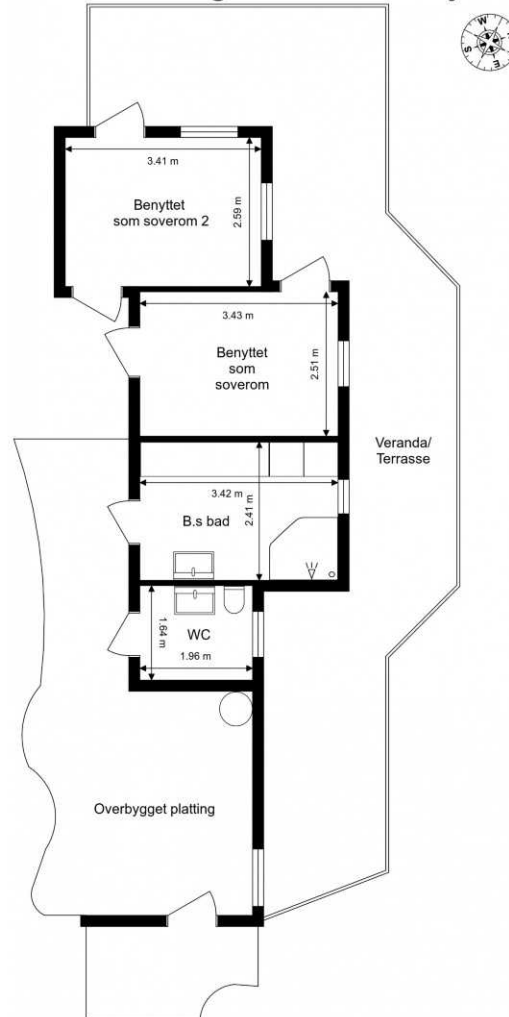
Hollungen 58, 1680 SKJÆRHALDEN
Fritidsbolig. - 1. etg.



1. etg

Hollungen 58, 1680 SKJÆRHALDEN

Fritidsbolig. - Underetasje.



u. etg

Ordernr. 15066490

Standard

Hytten holder en normalt god hyttestandard og fremstår vedlikeholdt.
Tilknyttet kommunalt vann og avløp. Hvaler elektriske utførte el-kontroll i 2024, samt utbedret nødvendige arbeider. Gulver er belagt med tregulv.
Vegger i maskinlaftet tømmer og trepanel. Trepanel i himling.









Kjøkken | lyst & luftig

Lys og luftig kjøkkeninnredning med kjøkkenøy som binder stuen og kjøkkenet. Innredningen har frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap fra 2022. Godt med skap- og benkeplass. Gulv belagt med tregulv, maskinlaftet tømmervegger og trepanel i himling.





























Bad & toalettrom

Romslig bad innredet med servantinnredning, dusjkabinett og toalett.
Rørapplegg fornyet i 2005/7. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Flislagt gulv med varme, fliser og trepanel på veggflater, trepanel i himling.
Praktisk toalettrom i hver etasje. Bad og toalettrom i underetasjen er ikke byggemeldt.











Beliggenhet

Eiendommen ligger ved nydelige Gravningssund på Nordre Sandøy - en av de tre østlige øyene på Hvaler. Hytta er usjenert beliggende på et fjellplatå med fantastiske solforhold med fin utsikt over Gravningssund. Eiendommen ligger rett ved vannet, med kort vei til båt- og badeplass (ca. 250m).

Herfra kan du enkelt følge stinett til andre deler av øya, samt ferge forbindelse til café på Makø (Nordre Sandøy) og Nedgården (Søndre Sandøy) samt restaurant/marina på Herføl.

Det er ca. 10 minutters gange til fergeteie med forbindelse til Skjærhalden. Strømstad og Kosterøyene ligger kun en kort båttur unna.







Båt- og parkeringsplass på skjærhalden

The image features a large, abstract graphic design. On the left, a solid orange shape occupies the space, with a white, curved cutout on its right side. This white cutout reveals a grey background behind it. The text 'OM BOLIGEN' is printed in white, uppercase, sans-serif font on the orange background. The overall composition is minimalist and modern.

OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 91,0 m²

- BRA-i: 91,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 192,0 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

Dette er en stor, innholdsrik og svært sjarmerende hytteeiendom med god standard. Hytta ligger usjenert på en høyde med fantastiske solforhold og fin utsikt over Gravningssund. Her får du en hyggelig naturtomt opparbeidet med flere solrike uteplasser og plattinger. Eiendommen ligger rett ved vannet, med kort vei til båt- og badeplass (ca. 250m). Kommunalt tilknyttet vann og kloakk. Fra hytta er det ca. 10 minutters gange til fergeleie. Med båt er Skjærhalden, Herføl, Strømstad

og kosterøyene innenfor en kort båttur. Båt og ATV med henger medfølger handelen. Selger leier båt plass rett ved hytten i Gravningssund, samt båt- og parkeringsplass på Skjærhalden. Leieforholdene kan videreføres til ny eier.

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved nydelige Gravningssund på Nordre Sandøy - en av de tre østlige øyene på Hvaler. Hytta er usjenert beliggende på et fjellplatå med fantastiske solforhold med fin utsikt over Gravningssund. Eiendommen ligger rett ved vannet, med kort vei til båt- og badeplass (ca. 250m). Herfra kan du enkelt følge stinett til andre deler av øya, samt ferge forbindelse til café på Makø (Nordre Sandøy) og Nedgården (Søndre Sandøy) samt restaurant/marina på Herføl. Det er ca. 10 minutters gange til fergeleie med forbindelse til Skjærhalden. Strømstad og Kosterøyene ligger kun en kort båttur unna.

Innhold

Hytta er fordelt over to plan: Første etasje inneholder stue, kjøkken, 3 soverom og toalettrom. Underetasjen er innredet med 2 soverom, bad og toalettrom (ikke byggemeldt).

Parkering / Båt plass

Selger leier båt plass rett ved hytten i Gravningssund, samt båt- og parkeringsplass på Skjærhalden. Leieforholdene kan videreføres til ny eier.

Båt plass - Gravningssund: kr. 7 005,- pr. år.

Båt plass - Skjærhalden (C31): kr. 11 181,- pr. år
Parkeringsplass - Skjærhalden: kr. 11 984,- pr. år

Følgende båt og ATV medfølger handelen:

Ibiza 20SE - 2000 modell med ny 150hk 4 takt motor fra 2020.

Polaris Trailboss ATV fra 2003 med aluminiumshenger.

Standard

Hytten holder en normalt god hyttestandard og fremstår vedlikeholdt. Tilknyttet kommunalt vann og avløp. Hvaler elektriske utførte el-kontroll i 2024, samt utbedret nødvendige arbeider. Gulver er belagt med tregulv. Vegger i maskinlftet tømmer og trepanel. Trepanel i himling.

Kjøkken:

Lys og luftig kjøkkeninnredning med kjøkkenøy som binder stuen og kjøkkenet. Innredningen har frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap fra 2022. Godt med skap- og benkeplass. Gulv belagt med tregulv, maskinlftet tømmervegger og trepanel i himling.

Bad:

Romslig bad innredet med servantinnredning, dusjkabinett og toalett. Rørplegg fornyet i 2005/7. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Flislagt gulv med varme, fliser og trepanel på veggflater, trepanel i himling. Praktisk toalettrom i hver etasje. Bad og toalettrom i underetasjen er ikke byggemeldt.

Adkomst

Ta fergen til Nordre Sandøy og følg veien opp ca 100 meter. Følg veien oppover mot et stort hvitt hus. Her går man til venstre og følger den naturlige veien nedover mot et stort gressområde. Fortsett å følg den naturlige veien. Følg veien til venstre igjennom ett lite skogparti. Hytta ligger på høyre side.

Selgers egenerklærings skjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklærings skjema som er en del av salgsoppgaven:

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

-Ja, nytt beslag rundt pipe + nytt takbelegg (se punkt 4).

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

-Ja, beslag rundt pipe, samt takbeslag i 2019. Arbeid utført av Torbjørn Lemtun AS.

Punkt 10: Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

-Ja, ny jordfeilbryter, nytt deksel for kontakt, defekt stikkontakt samt utført elkontroll. Arbeidet er utført av Hvaler elektriske i 2024.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Det foreligger tilstandsrapport fra Anticimex v/Magnus Langvik datert 16.03.2026. Tilstandsrapporten er

utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven som trådte i kraft 1.1.2022. Tilstandsrapporten angir avvik for ulike bygningsdeler i form av tilstandsgrader (TG) på en skala fra TGO til TG3 der TGO 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 30 bygningselementer gitt TGO, eller 1. 43% (25 bygningselementer) er gitt tilstandsgrad 2. 1 bygningselement 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.

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

Våtrom - Bad underetasje.:

- Fallforhold rundt sluk: Lokalfall til sluk er på tilfeldig

sted målt til ca. 6 mm over en avstand på 80 cm. Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt (preaksepterte ytelser). Konsekvens er at det er usikkert om fallforholdet gir tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.

- Plassering av sluk og avrenningsmuligheter: Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/reduert mulighet til å nå sluket. Konsekvens er risiko for skader på konstruksjonen ved en eventuell lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

- Ventilasjon: Det er ikke etablert avtrekk i rommet. Manglende avtrekk i baderom medfører økt fuktbelastning i rommet ved bruk av vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av mekanisk avtrekk.

- Utført kontroll i tiliggende konstruksjon: Det ble ved opprinnelig befaring foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone (toalettrom). Målingen viste følgende: RH 86,5 %, temperatur 9,3 grader C og duggpunkt 7,3 grader C. Til sammenlikning ble det utført tilsvarende måling i toalettrommet utenfor veggen med kun små endringer i målte verdier. Det ble på befaring for oppdatering av rapport utført nye målinger i eksisterende veggåpning. Måling inne i veggen viste følgende: RH 86,7 %, temperatur 2,1 grader C og duggpunkt 0,2 grader C. Det ble utført tilsvarende måling i toalettrommet utenfor veggen med kun små endringer i målte verdier. Måleverdiene tilsier forhøyet fuktnivå. Målt temperatur i veggen er nærme duggpunktet. Dette medfører risiko for kondens.

Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Årsak til de høye verdiene kan være generelt høy luftfuktighet på befaringsdagen og at rommet ikke hadde vært oppvarmet over lengre tid. Det ble ikke registrert tegn til skader, men skjulte skader kan ikke utelukkes som følge av høy luftfuktighet. Foreslått tiltak er videre overvåking slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Annet: Ytterdøren i baderommet er av eldre dato og har luftespalte mot det fri over dørbladet. Det må forventes høyt varmetap fra denne døren.

Kjøkken - 1. etg.: Innredning: Innredningen har noe slitasje. Det er ikke registrert skader av betydning.

Toalettrom - 1. etg.:

- Overflate vegg: Det er registrert fuktmerker ved avtrekksventil i himling og i vegghjørner. Det ble ved opprinnelig befaring utført fuktmåling med pigg i treverk i og utenfor områdene med fuktmerker. Det ble registrert forhøyet fuktnivå i de berørte områdene i vegg. Målinger i områdene med fuktmerker viste vektprosent mellom 16 og 20 og var vesentlig høyere enn målinger utført i øvrige deler av vegg. Det ble ved befaring for oppdatering av rapport utført nye målinger. Målingene viste vektprosent opp mot 13 og var tilnærmet like i og utenfor områdene med fuktmerker. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt og temperaturforhold. Trolig årsak er fuktgjennomtrengning fra utsiden. Konsekvens er risiko

for skader i konstruksjonen over tid. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge nøyaktig årsak og aktuelle tiltak.

- Ventilasjon: Toalettrommet har kun naturlig ventilasjon. Dette gir erfaringsmessig mindre effektiv luftutskiftning enn mekanisk avtrekk. Konsekvens kan være redusert luftkvalitet i rommet. Foreslått tiltak er etablering av mekanisk avtrekk hvis dette viser seg å være nødvendig.

Toalettrom - Underetasje.:

- Overflate vegg: Det er registrert noe misfarging på vegg- og himlingsflater. Mulig årsak kan være høy luftfuktighet kombinert med at rommet ikke har vært oppvarmet over lengre tid. Konsekvens kan være fuktrelaterte skader over tid. Foreslått tiltak er å vaske bort misfarging etterfulgt av videre overvåking slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

- Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon via spalte i ytterdør. Naturlig ventilasjon gir erfaringsmessig mindre effektiv luftutskiftning enn mekanisk avtrekk. Konsekvens kan være redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er etablering av mekanisk avtrekk hvis dette viser seg å være nødvendig.

- Annet: Ytterdøren i toalettrommet er av eldre dato og har luftespalte over dørbladet. Det må forventes høyt varmetap fra denne døren.

Tekniske anlegg:

- Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter): Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er risiko

for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

- Varmtvannsbereder: På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Andre rom - 1. etg.:

- Overflate himling: Det er registrert fuktmerker i himling ved gjennomføring av skorstein i stuen. Disse oppsto i forbindelse med tidligere taklekkasje som nå er utbedret i følge opplysninger fra eier. Det ble utført fuktmåling med pigg i treverk i og utenfor området med fuktmerker. Det ble ikke registrert høye fuktverdier eller nevneverdige forskjeller.

- Overflate vegg: Det er registrert stedvise fuktmerker i vegghjørner i stue og soverom og under midtre vindu mot øst i stuen. Det ble ved opprinnelig befaring utført fuktmåling med pigg i treverk i områdene med fuktmerker. Det ble registrert forhøyet fuktnivå i områdene med fuktmerker. Målingene i områdene med fuktmerker viste vektprosent mellom 16 og 20, og var vesentlig høyere enn målinger utført i øvrige deler av veggene. Det ble ved befaring for oppdatering av rapport utført nye målinger. Målingene i områdene med fuktmerker viste vektprosent opp mot 14 vektprosent, og var noe høyere enn i øvrige deler av veggene.

Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt og temperaturforhold. Forholdet skyldes trolig fuktgjennomtrengning fra utsiden. Konsekvens kan være skader på konstruksjonen ved fuktbelastning over tid. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge nøyaktig årsak og aktuelle tiltak.

- Overflate gulv: Gulvflater har generell slitasje. Konsekvens er vurdert til å hovedsakelig redusert estetisk kvalitet.

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

Rom under terreng:

- Overflate himling: Det er registrert noe misfarging i himlinger og på vegg i soverom. Mulig årsak kan være høy luftfuktighet i kombinasjon med lav temperatur over tid. Foreslått tiltak er å vaske bort misfargingen, etterfulgt av videre overvåking slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

- Ildsteder: Steiner på gulv foran ildstedet har sprukket. Konsekvens kan være redusert beskyttelse av gulvet mot gnister/gjør fra ildstedet. Foreslått tiltak er utskiftning.

Yttervegger inkl. fasader:

- Helhetsvurdering: Utvendige fasader bærer generelt preg av slitasje. Tømmeret har tørkesprekker og overflateslitasje. Det er registrert stedvis fuktmerker

på innvendig side av yttervegger i første etasje. Se avsnitt "Andre rom" Dette indikerer fuktgjennomtrengning fra utsiden. Konsekvens kan være skader i konstruksjonen over tid. Kartlegging av nøyaktig årsak og aktuelle tiltak bør påregnes. Kledning mot syd har liten avstand til fjellgrunn. Dette kan medføre økt fuktbelastning på nedre del av kledningen og påvirke levetiden negativt. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Gavlvegg mot syd har synlige skjevheter. Hele fasaden har noe helling. Om forholdet er stabilisert eller under utvikling er ikke kjent. Konsekvens er risiko for videre utvikling. Videre undersøkelser for å kartlegge eventuelle behov for tiltak anbefales.

Vinduer og ytterdører:

- Vinduer og omramming: Vinduer i hytten bærer generelt preg av høy slitasje, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er forebyggende vedlikehold og eventuelle utskiftninger ved behov. Punktert vindusglass registrert i rom benyttet som soverom 2 i underetasje. Konsekvens er reduksjon av vinduets isolasjonsevne/økt varmetap, økt fare for kondensproblemer og svekkelse av vinduets estetiske kvalitet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning.

- Ytterdører og omramming: Ytterdører i hytten bærer generelt preg av slitasje, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre

aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er forebyggende vedlikehold og eventuelle utskiftninger ved behov. Dørbladene til enkelte ytterdører har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at dørene henger når de åpnes og lukkes. Justering kan vurderes.

Yttertak:

- Helhetsvurdering: Taket er inspisert ved å fysisk være på taket. Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Taktekkingen (med tilhørende beslag) bærer preg av alder og slitasje. Det er registrert noe mosevekst. Dette kan påvirke levetiden til taksteinen negativt. Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Mønestein (stein på toppen av taket) er ikke festet. Konsekvens er risiko for at steinen blåser av taket ved kraftig vind. Det er registrert skjevheter i taksid mot vest. Årsak er sannsynligvis sig i laftekonstruksjon over bæresøyle mot sydvest. Konsekvens er risiko for videre utvikling og skader som følge av dette. Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Balkonger:

- Helhetsvurdering: Terrassen bærer generelt preg av slitasje. Konsekvens er redusert beskyttelse av materialene og risiko for fuktrelaterte skader over tid. Foreslått tiltak er overflatebehandling og utskiftninger ved behov. Levegger har synlige skjevheter. Konsekvens er risiko for videre utvikling. Foreslått tiltak er lokale utbedringer. Det er registrert råteskader i nedre del av bæresøyle mot nordøst. Konsekvens er risiko for setninger i verandaen. Foreslått tiltak er utskiftning av bæresøylen.

- Helhetsvurdering: Terrassen bærer generelt preg av overflateslitasje. Terrassebordene har grønske/algevekst. Konsekvens er redusert beskyttelse av materialene og risiko for fuktrelaterte skader over tid. Foreslått tiltak er overflatebehandling.

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

Våtrom - Bad underetasje.:

- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornyning av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Våtrommet kan fortsatt benyttes, men risiko ved videre bruk bør vurderes opp mot kostnad av fornyelse. Underliggende

sjablongmessig prisanslag gjelder for total fornying av våtrommet.

Byggemåte

Hytte over to plan. Underetasjen har delvis gulv av betong mot grunn, og delvis bjelkelagskonstruksjon. Øvrig del av hytten står på pilarer av treverk. Yttervegger i maskinlaftet tømmer, samt yttervegger med stående trekledning. Saltak utvendig tekket med takstein.

Rom benyttet som soverom, bad og toalettrom i underetasjen, samt store deler av plattingen utover inngangspartiet og inngang til soverommene er bygd i nyere tid og er ikke byggemeldt. Overbygg ved kjøkkendør er ikke byggemeldt.

Tomt

Denne tomten er eiet. 726,00 kvm. Hyggelig naturtomt opparbeidet med solrike uteplasser/plattinger, trær og beplantning.

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: F - Rød

Energiforbruk foregående år (2024) var ca. 3 654 kwh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Andre utgifter

Frivillige kostnader:

Nordre Sandøy velforening: kr. 215,-.

Hvaler hytteforening: kr. 450,-.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 6 750 000,-

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

168 750,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

6 939 740,- 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. 22 927,- for 2026.

Inkludert eiendomsskatt (tilsvarer kr. 11 828,-), vann, avløp, renovasjon og branntilsyn.

Eiendommen har vannmåler og selger hadde i 2025 et forbruk på ca. 5 m3.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatten tilsvare kr. 10 991,- og inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 515 606,00.

Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Fremtind Forsikring AS.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen omfattes av kommuneplan 2019 - 2031 med formål 5200 - LNFR spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse, 550 - Hensyn landskap, 570 - Hensyn kulturmiljø.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger/anlegg (helårs).

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

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

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Konsesjon og odel

Dette er en fritidseiendom - ikke boplikt. Ved kjøp av denne eiendom må kjøpere signere egenerklæring der man bekrefter at eiendommen skal brukes iht. gjeldende regulering.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:

Ibiza 20SE - 2000 modell med ny 150hk motor fra 2020.
Polaris Trailboss ATV fra 2003 med aluminiumshenger.
Løsøre inne og ute medfølger eiendommen bortsett fra private gjenstander. Avtales med kjøper.

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 bygnings sakkyndig, 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 tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrevert ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

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

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30

minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til

forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper

anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et

beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

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 foretakets hjemmeside.

Om oppdraget

Eier

Eier er Birgit Bråthen og Frode Lund.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Hollungen 58.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 28, bnr. 90 i

Hvaler.

Vårt oppdragsnummer er 192250013.

Megler og meglers vederlag

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

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

Tilrettelegging : 9 750,00

Visninger pr.stk: 0,00

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: 18.03.2026

The background features a large, stylized graphic element. 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. These two shapes meet at a white, curved, S-shaped gap that runs vertically through the center of the page. The text 'TEKNISKE DOKUMENTER' is centered horizontally within the orange area.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Fritidsbolig - hytte

Hollungen 58
1680 SKJÆRHALDEN
Gnr./Bnr.: 28/90
Hvaler kommune

Rapportdato: 16.03.2026
Befaringsdato: 10.03.2026
Referansenummer: 15066490

Areal

Hytte.
Bruksareal: 91 m² (BRA-i: 91 m²)

Totalt bruksareal: 91 m² (BRA-i: 91 m²)

Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningsakkyndig:

Magnus Langvik
48276107

Rapportens innhold

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

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

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse avviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningsakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningsakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som avviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

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

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	10.03.2026
Referansenummer	15066490
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0013
Hjemmelshaver/selger	BIRGIT BRÅTHEN/FRODE LUND
Bygningsakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Frode Lund.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	3 °C
Rapportdato	16.03.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Fritidsbolig - hytte
Gate/vei adresse	Hollungen 58
Postnummer/sted	1680 SKJ/ÆRHALDEN
Kommune	3110 - Hvaler
Gnr./Bnr.:	28/90
Tomt	Eiet tomt: 726 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Hytte.	1989		

Tomtebeskrivelse

Fritidsbolig beliggende på naturtomt på Nordre Sandøy i Hvaler kommune.

Byggemåte

Hytte over to plan. Underetasjen har delvis gulv av betong mot grunn, og delvis bjelkelagskonstruksjon. Øvrig del av hytten står på pilarer av treverk. Etasjeskiller i trekonstruksjon. Yttervegger i maskinlftet tømmer, samt yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Hytten har profilerte ytterdører fra byggeår. Skyvedør med to-lags isolerglass fra byggeår. Vinduer med enkle glass og to-lags isolerglass fra byggeår.

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

Boligen inneholder

Underetasjen består av to rom benyttet som soverom, samt rom benyttet som bad og toalettrom. Etasjen har veranda/terrasse vendt mot nord, øst og vest. Første etasje består av stue, kjøkken, gang, toalettrom og tre soverom. Utgang fra stue og kjøkken til veranda/terrasse vendt mot syd, øst og vest.

Sammenheng av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad underetasje.		Fallforhold rundt sluk	9	
		Plassering av sluk og avrenningsmuligheter	9	
		Ventilasjon	9	
		Utført kontroll i tiliggende konstruksjon	9	
		Annet	9	
		Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger	9	Kr 100 000 - 300 000
Kjøkken - 1. etg.		Innredning	10	
Toalettrom - 1. etg.		Overflate vegg	10	
		Ventilasjon	10	
Toalettrom - Underetasje.		Overflate vegg	11	
		Ventilasjon	11	
		Annet	11	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	
		Varmtvannsbereider	11	
Andre rom - 1. etg.		Overflate himling	12	
		Overflate vegg	12	
		Overflate gulv	12	
		Innerdører	12	
Rom under terreng		Overflate himling	12	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Ildsteder	13	
Yttervegger inkl. fasader		Helhetsvurdering	13	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	13	
		Ytterdører og omramming	13	
Yttertak		Helhetsvurdering	14	
Balkonger		Helhetsvurdering	14	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

Hytte.	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. etg.	79			79	129
	Stue, kjøkken, gang, toalettrom og tre soverom.				Veranda/terrasser
Underetasje.	12			12	63
	Toalettrom og rom benyttet som bad (rom benyttet som soverom er ikke måleverdige grunnet lav himlingshøyde).				Veranda/terrasser og overbygget plattform.
SUM	91			91	192
Total bruksareal: 91 m²					

Kommentar til arealmålingen

Opprinnelig befaring ble utført 06.03.2025.
Befaring for oppdatering av rapport ble utført 10.03.2026.

Takhøyder er målt på tilfældige steder i boligen. Det er målt mellom 1,67 og 1,98 meter takhøyde i underetasjen. Det er målt mellom 1,77 og 2,66 meter takhøyde i første etasje.

Underetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 29 m², men grunnet lav takhøyde er kun 12 m² av arealet måleverdig som bruksareal. Del av arealet med lav himlingshøyde (ALH) utgjør 17 m².

Det gjøres oppmerksom på at arealstandarden NS3940:2023 i utgangspunktet krever at en boenhet innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) og intern adkomst til disse for å kunne klassifiseres som internt bruksareal/BRA-i. Selv om enkelte av hovedfunksjonene i denne hytten har separat adkomst fra utsiden (soverom 2 og 3 i første etasje, samt toalettrom og rom benyttet som bad i underetasje), er arealene samlet vurdert som en boenhet og derfor angitt i rapporten som BRA-i. Det presiseres at dette er en skjønnsvurdering, basert på tolkning av arealstandarden.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

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

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 09.03.2026.
Godkjent plantegning	Fremlagt plantegning vedrørende nybygg datert 1985.
Godkjent fasadetegning	Fremlagt fasadetegning vedrørende nybygg datert 1985.
Godkjent snittegning	Fremlagt snittegning vedrørende nybygg datert 1985.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Energiattest	Fremlagt energiattest med energikarakter F, datert 03.02.2025.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Fremlagt rapport fra el-kontroll, datert 24.05.2024 med avvik som er dokumentert utbedret.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt. Fremlagt diverse eldre fakturaer vedrørende rørløggerarbeider.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

Rapport

Våtrom - Bad underetasje.

Bad fra byggeår fornyet med blant annet røropplegg i ca. 2005/2007 i følge opplysninger fra eier. Det totale omfanget av fornyelsen er ikke kjent. Flislagt gulv med varme. Veggflater belagt med fliser og trepanel. Himling belagt med trepanel. Gulvstående servantinnredning. Servant med ett-greps armatur. Speil og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med skyvedør av glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen forkommede rør. Avløpsrør av plast.



	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
		Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Sluketets tilkomstmulighet for rengjøring - Sanitærutstyr og innredning
	TG 1	Lekkasjesikkerhet
		Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 13 mm.
		Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, til tross for at fallforhold og eventuell oppkatt ved dørterskel er mindre enn anbefalt.
	TG 2	Fallforhold rundt sluk
		Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 6 mm over en avstand på 80 cm. Lokalfall til sluksønen er mindre enn anbefalt (preaksepterte ytelser). Konsekvens er at det er usikkert om fallforholdet gir tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.
		Plassering av sluk og avrenningsmuligheter
		Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannslø eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/reduert mulighet til å nå sluket. Konsekvens er risiko for skader på konstruksjonen ved en eventuell lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
		Ventilasjon
		Det er ikke etablert avtrekk i rommet. Manglende avtrekk i baderom medfører økt fuktbelastning i rommet ved bruk av vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av mekanisk avtrekk.
		Utført kontroll i tiliggende konstruksjon
		Det ble ved opprinnelig befaring foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone (toalettrom). Målingen viste følgende: RH 86,5 %, temperatur 9,3 grader C og duggpunkt 7,3 grader C. Til sammenlikning ble det utført tilsvarende måling i toalettrommet utenfor veggen med kun små endringer i målte verdier.
		Det ble på befaring for oppdatering av rapport utført nye målinger i eksisterende veggåpning. Måling inne i veggen viste følgende: RH 86,7 %, temperatur 2,1 grader C og duggpunkt 0,2 grader C. Det ble utført tilsvarende måling i toalettrommet utenfor veggen med kun små endringer i målte verdier.
		Måleverdiene tilsier forhøyet fuktnivå. Målt temperatur i veggen er nærme duggpunktet. Dette medfører risiko for kondens.
		Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
		Årsak til de høye verdiene kan være generelt høy luftfuktighet på befaringsdagen og at rommet ikke hadde vært oppvarmet over lengre tid. Det ble ikke registrert tegn til skader, men skjulte skader kan ikke utelukkes som følge av høy luftfuktighet.
		Foreslått tiltak er videre overvåking slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
		Annet
		Ytterdøren i baderommet er av eldre dato og har luftespalte mot det fri over dørbladet. Det må forventes høyt varmetap fra denne døren.
	TG 3	Vann tett sjikt / membran i gulv og vegger
		Vann tett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, uttetheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornyng av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600. Våtrommet kan fortsatt benyttes, men risiko ved videre bruk bør vurderes opp mot kostnad av fornyelse. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for total fornyng av våtrommet. Sjablongmessig prisanslag: kr 100 000 - 300 000



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk i bad.



Kjøkken - 1. etg.

Kjøkken fra byggeår fornyet med røropplegg i ca. 2005/2007 i følge opplysninger fra eier. Kjøkkeninnredning med slette og profilerte fronter. Benkeplater av laminat og treverk. Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål. Ett-greps armatur. Kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Ventilator med mekanisk avtrekk over komfyr. Vannrør av typen kobberør. Avløpsrør av plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
		Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon
	TG 2	Innredning
		Innredningen har noe slitasje. Det er ikke registrert skader av betydning.

Toalettrom - 1. etg.

Toalettrom fra byggeår, fornyet med blant annet røropplegg i ca. 2005/2007 i følge opplysninger fra eier. Gulvflate belagt med tregulv. Vegger i maskinlftet tømmer. Himling belagt med trepanel. Servantinnredning med benkeplate belagt med mosaikfliser. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil og belysning over servant. Gulvstående toalett. Avtrekksventil med naturlig avtrekk i himling. Vannrør av typen kobberør. Avløpsrør av plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
		Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr og innredning
	TG 2	Overflate vegg
		Det er registrert fuktmerker ved avtrekksventil i himling og i vegg hjørne. Det ble ved opprinnelig befaring utført fuktmåling med pig i treverk i og utenfor områdene med fuktmerker. Det ble registrert forhøyet fuktnivå i de berørte områdene i vegg. Målinger i områdene med fuktmerker viste vektprosent mellom 16 og 20 og var vesentlig høyere enn målinger utført i øvrige deler av vegg. Det ble ved befaring for oppdatering av rapport utført nye målinger. Målingene viste vektprosent opp mot 13 og var tilnærmet like i og utenfor områdene med fuktmerker. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt og temperaturforhold.
		Trolig årsak er fuktgjennomtrengning fra utsiden. Konsekvens er risiko for skader i konstruksjonen over tid. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge nøyaktig årsak og aktuelle tiltak.
		Ventilasjon
		Toalettrommet har kun naturlig ventilasjon. Dette gir erfaringsmessig mindre effektiv luftutskiftning enn mekanisk avtrekk. Konsekvens kan være redusert luftkvalitet i rommet. Foreslått tiltak er etablering av mekanisk avtrekk hvis dette viser seg å være nødvendig.



Toalettrom - Underetasje.

Toalettrom fra byggeår fornyet med blant annet røropplegg i 2005/2007 i følge opplysninger fra eier. Det totale omfanget av fornyelsen er ikke kjent. Flislagt gulv med varme. Vegg og himlingsflater belagt med trepanel. Gulvstående servantinnredning. Servant med ett-greps armatur. Gulvstående toalett. Vannrør av typen kobberør og forkommede rør. Avløpsrør av plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
		Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr og innredning
	TG 2	Overflate vegg
		Det er registrert noe misfarging på vegg- og himlingsflater. Mulig årsak kan være høy luftfuktighet kombinert med at rommet ikke har vært oppvarmet over lengre tid. Konsekvens kan være fukrelaterte skader over tid. Foreslått tiltak er å vaske bort misfarging etterfulgt av videre overvåking slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
		Ventilasjon
		Rommet har kun naturlig ventilasjon via spalte i ytterdør. Naturlig ventilasjon gir erfaringsmessig mindre effektiv luftutskiftning enn mekanisk avtrekk. Konsekvens kan være redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er etablering av mekanisk avtrekk hvis dette viser seg å være nødvendig.
		Annet
		Ytterdøren i toalettrommet er av eldre dato og har luftespalte over dørbladet. Det må forventes høyt varmetap fra denne døren.




Tekniske anlegg

Vannrør av typen kobberør.
Avløpsrør av plast.
Hovedstoppekran, vannmåler og varmtvannsbereder på 198 liter fra 2005 plassert under hytten.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
		Innvendig stoppekran
	TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)
		Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
		Varmtvannsbereder
		På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.





Andre rom - 1. etg.

Gulvflater belagt med tregulv.
Vegger i maskinlftet tømmer.
Himling belagt med trepanel.
Profilerte innerdører.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
		Ventilasjon
	TG 1	Ventilasjon
		Det er ikke etablert tilfutsventiler i rom for varig opphold. Dette fører i utgangspunktet til begrenset luftutskiftning når vinduer/dører er lukket. Tiltak bør iverksettes ved behov.
	TG 2	Overflate himling
		Det er registrert fuktmerker i himling ved gjennomføring av skorstein i stuen. Disse oppsto i forbindelse med tidligere taklekkasje som nå er utbedret i følge opplysninger fra eier. Det ble utført fuktmåling med pigg i treverk i og utenfor området med fuktmerker. Det ble ikke registrert høye fuktverdier eller nevneverdige forskjeller.
		Overflate vegg
		Det er registrert stedvise fuktmerker i veggghjørner i stue og soverom og under midtre vindu mot øst i stuen. Det ble ved opprinnelig befaring utført fuktmåling med pigg i treverk i områdene med fuktmerker. Det ble registrert forhøyet fuktnivå i områdene med fuktmerker. Målingene i områdene med fuktmerker viste vektprosent mellom 16 og 20, og var vesentlig høyere enn målinger utført i øvrige deler av veggene.
		Det ble ved befaring for oppdatering av rapport utført nye målinger. Målingene i områdene med fuktmerker viste vektprosent opp mot 14 vektprosent, og var noe høyere enn i øvrige deler av veggene.
		Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt og temperaturforhold.
		Forholdet skyldes trolig fuktgjennomtrengning fra utsiden. Konsekvens kan være skader på konstruksjonen ved fuktbelastning over tid. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge nøyaktig årsak og aktuelle tiltak.
		Overflate gulv
		Gulvflater har generell slitasje. Konsekvens er vurdert til å hovedsakelig redusert estetisk kvalitet.
		Innerdører
		Dørbladet til innerdør ved soverom 1, har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Rom under terreng

Underetasje.
Delvis gulv av betong mot grunn, delvis bjelkelagskonstruksjon.
Gulvflater belagt med tregulv.
Vegg og himlingsflater belagt med trepanel.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
		Overflate gulv - Kontroll i lukkede konstruksjoner
	TG 1	Kontroll i lukkede konstruksjoner
		Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i veggkonstruksjon i rom benyttet som soverom 2. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fukttinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 12,2 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at det ikke ble registrert forhøyet fuktnivå.
	TG 2	Overflate himling
		Det er registrert noe misfarging i himlinger og på vegg i soverom. Mulig årsak kan være høy luftfuktighet i kombinasjon med lav temperatur over tid. Foreslått tiltak er å vaske bort misfargingen, etterfulgt av videre overvåking slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	TGIU	Annet
		Etasjen har delvis bjelkelag mot grunn. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Bjelkelaget har delvis liten/ingen avstand mot terrenget. Som følge av dette kan skjulte skader ikke utelukkes.


Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår.
Peis plassert i stue i 1. etg.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Skorsteiner inne i boligen
 TG 2	Ildsteder Steiner på gulv foran ildstedet har sprukket. Konsekvens kan være redusert beskyttelse av gulvet mot gnister/gjør fra ildstedet. Foreslått tiltak er utskiftning.


Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Underetasjen har delvis gulv av betong mot grunn/delvis bjelkelagskonstruksjon. Etasjeskiller i trekonstruksjon.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: 1. etg. - Underetasje
 TG 1	1. etg. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. I stue/kjøkken og soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 12 mm.
	Underetasje Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. I rom benyttet som soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 14 mm.


Yttervegger inkl. fasader

Yttervegger i maskinlftet tømmer, samt yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning.

 TG 2	Helhetsvurdering Utvendige fasader bærer generelt preg av slitasje. Tømmeret har tørkesprekker og overflateslitasje. Det er registrert stedvis fuktmerker på innvendig side av yttervegger i første etasje. Se avsnitt "Andre rom" Dette indikerer fuktgjennomtrengning fra utsiden. Konsekvens kan være skader i konstruksjonen over tid. Kartlegging av nøyaktig årsak og aktuelle tiltak bør påregnes. Kledning mot syd har liten avstand til fjellgrunn. Dette kan medføre økt fuktbelastning på nedre del av kledningen og påvirke levetiden negativt. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Gavlvegg mot syd har synlige skjevheter. Hele fasaden har noe helling. Om forholdet er stabilisert eller under utvikling er ikke kjent. Konsekvens er risiko for videre utvikling. Videre undersøkelser for å kartlegge eventuelle behov for tiltak anbefales.
--	--


Vinduer og ytterdører

Profilerte ytterdører fra byggeår. Skyvedør med to-lags isolerglass fra byggeår. Vinduer med enkle glass og to-lags isolerglass fra byggeår.

 TG 2	Vinduer og omramming Vinduer i hytten bærer generelt preg av høy slitasje, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Foreslått tiltak er forebyggende vedlikehold og eventuelle utskiftninger ved behov. Punktert vindusglass registrert i rom benyttet som soverom 2 i underetasje. Konsekvens er reduksjon av vinduets isolasjonsevne/økt varmetap, økt fare for kondensproblemer og svekkelse av vinduets estetiske kvalitet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning.
	Ytterdører og omramming Ytterdører i hytten bærer generelt preg av slitasje, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Foreslått tiltak er forebyggende vedlikehold og eventuelle utskiftninger ved behov. Dørbladene til enkelte ytterdører har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at dørene henger når de åpnes og lukkes. Justering kan vurderes.



Yttertak

Takkonstruksjon i saltakform, utvendig tekket med betongtakstein. Takrenner og beslag av stål. Taktekkingen er fra byggeår. I følge opplysninger fra eier ble taktekkingen rundt skorsteinen fornyet i 2019 grunnet lekkasje.

 TG 2	Helhetsvurdering Taket er inspisert ved å fysisk være på taket. Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Taktekkingen (med tilhørende beslag) bærer preg av alder og slitasje. Det er registrert noe mosevekst. Dette kan påvirke levetiden til taksteinen negativt. Undertaket (inkluderer sløyfer, leker, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Mønestein (stein på toppen av taket) er ikke festet. Konsekvens er risiko for at steinen blåser av taket ved kraftig vind. Det er registrert skjevheter i taksid mot vest. Årsak er sannsynligvis sig i laftekonstruksjon over bæresøyle mot sydvest. Konsekvens er risiko for videre utvikling og skader som følge av dette.
	Oppsummert Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.



Balkonger

Utgang fra kjøkken og stue i første etasje til veranda/terrasse vendt mot sydøst og sydvest. Terrassen er belagt med terrassebord og har rekkverk og legger i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er på tilfeldig sted målt til ca. 89 cm.

 TG 2	Helhetsvurdering Terrassen bærer generelt preg av slitasje. Konsekvens er redusert beskyttelse av materialene og risiko for fuktrelaterede skader over tid. Foreslått tiltak er overflatebehandling og utskiftninger ved behov. Legger har synlige skjevheter. Konsekvens er risiko for videre utvikling. Foreslått tiltak er lokale utbedringer. Det er registrert råteskader i nedre del av bæresøyle mot nordøst. Konsekvens er risiko for setninger i verandaen. Foreslått tiltak er utskiftning av bæresøylene.
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trapp mot vest har ikke rekkverk/håndløper. Rekkverkshøyden er under 1.0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Balkonger

Veranda/terrasse tilknyttet underetasjen vendt mot nord, øst og vest. Terrassen er belagt med terrassebord. Rekkverkshøyden er målt til ca. 85 cm.

 TG 2	Helhetsvurdering Terrassen bærer generelt preg av overflateslitasje. Terrassebordene har grønne/algevekst. Konsekvens er redusert beskyttelse av materialene og risiko for fuktrelaterede skader over tid. Foreslått tiltak er overflatebehandling.
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1.0 meter. Rekkverket har horisontale åpninger større enn 5 cm. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Grunnmur, fundament

Hytten står på søyler av tre og gulv av betong mot grunn med grunnmur av lettklinkerblokker.



Søyler og pilarer

Søyler/pilarer og grunnmur er kun delvis inspisert grunnet begrenset tilkomst.

Drenering - Hytten står på fjellgrunn. Vann dreneres naturlig under hytten.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Rørene er fra ca. 2005 i følge opplysninger fra eier.



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

Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Ja.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja.

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

Byggeår. Anlegget ble betydelig oppgradert og utvidet i 2005.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei.

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

Nei.

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

Nei.

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

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringskapp plassert, er sikringskappet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Tilgjengelig sikringskapp med automatsikringer og strømmåler plassert under hytten.

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

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskapp:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

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

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er fremlagt samsvarserklæring datert 29.05.2024, vedrørende overspenningsvern, el-kontroll.

Det er fremlagt samsvarserklæring datert 01.07.2024, vedrørende utbedring av avvik i tilsynsrapport.

Anlegget forøvrig er ikke dokumentert med samsvarserklæring eller annen dokumentasjon. Konsekvens av manglende dokumentasjon er at det ikke kan verifiseres hvem som har utført arbeidene, eller om arbeidene er utført i henhold til gjeldende regelverk. Med bakgrunn i dette anbefales det en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

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

Nei.

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

Ja.

Er boligens utleidel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Ja. Rom benyttet som soverom og bad i underetasjen er angitt som bodareal i godkjente byggetegninger. Rommene kan derfor ikke sees å være godkjent til varig opphold. Rom benyttet som soverom oppfyller ikke dagens forskriftskrav med hensyn til takhøyde og dagslysinnslipp. Det gjøres oppmerksom på at bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, eksempelvis bod til soverom er et søknadspliktig tiltak. Det gjøres oppmerksom på at slike bruksendringer i de fleste tilfeller utløser nye byggtekniske krav til for eksempel dagslys, utsyn og rømningsvei. Det er ikke tatt stilling til om bruksendringen vil kunne godkjennes av kommunen. Forholdet må undersøkes videre.

Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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

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

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

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

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

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei.

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

Nei.

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

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

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

Geologiske forhold

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

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

Nei.

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

Nei.

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

Nei.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

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

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

Kjøkken:

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

Toalettrom:

- A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
- A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

- A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
- A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

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

Loft (innredet loftetasjerom):

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

Plassbygd spesialrom:

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

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

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

Innvendige trapper:

- A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

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

Krypkjeller:

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

Luft-luft varmpumpe og bergvarmpumpe:

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

Radon:

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

Yttervegg:

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

Yttertak:

- A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, leker og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

- A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

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

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

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

Frittstående bygninger:

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



Egenerklæring

Hollungen 58, 1680 SKJÆRHALDEN

09 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hollungen 58	Hollungen 58	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

- Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

1997

Har du selv bodd i boligen?

- Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

siden 1997

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 00031203353

Informasjon om selger

Selger

Bråthen, Birgit

Selger

Lund, Frode

Forbehold

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

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

Gyldighet

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

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 48276107



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

nytt beslag rundt pipe + nytt takbelegg

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2019

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

beslag rundt pipe, samt takbeslag

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Torbjørn Lemtun AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny jordfeilbryter, nytt deksel for kontakt, defekt stikkontakt samt utført elk kontroll. Arbeidet er utført.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Hvaler elektriske as

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

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

Ja Nei



27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nabolaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95038553

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Birgit Bråthen	2026-03-09	Frode Lund	2026-03-09
Identification		Identification	
 Birgit Bråthen		 Frode Lund	

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Birgit Bråthen	09/03-2026	BankID OIDC
Frode Lund	10:58:43	High
	09/03-2026	BankID OIDC
	11:02:28	High



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

Du har søkt på: Knr.: 3110 Gnr.: 28 Bnr.: 90 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Hollungen 58
Gatenr: 1072
Kommune: HVALER
Postkrets: 1680 SKJÆRHALDEN
Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per:27.01.2025 kl.
14.10

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

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1997/10270-1/86 17.09.1997	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK * Omsetningstype: Fritt salg BRÅTHEN BIRGIT F.NR: 1 IDEELL: 1/2 LUND FRODE F.NR: IDEELL: 1/2
----------------------------	--

PENGEHEFTELSE

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

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

Ingen heftelser registrert.

SERVITUTTER

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

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1985/5654-1/86 12.06.1985	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3110 GNR: 28 BNR: 3
---------------------------	--

2020/1284366-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0111 GNR: 28 BNR: 90
--	--

2024/782634-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3011 GNR: 28 BNR: 90
---------------------------------------	--

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



WI30110100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 28	Bnr: 90	Fnr: 0	Snr: 0 ▾
Adresse:	Hollungen 58 ▾		
Areal:	725.6	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:	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
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	570 - Hensyn kulturmiljø, H570 550 - Hensyn landskap, H550 S200 - LNFR - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse	juni 20, 2019
Reguleringsplan, navn:	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
Eiendommen er ikke regulert		
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Hvaler kommune 31.01.2025

Kommuneplan

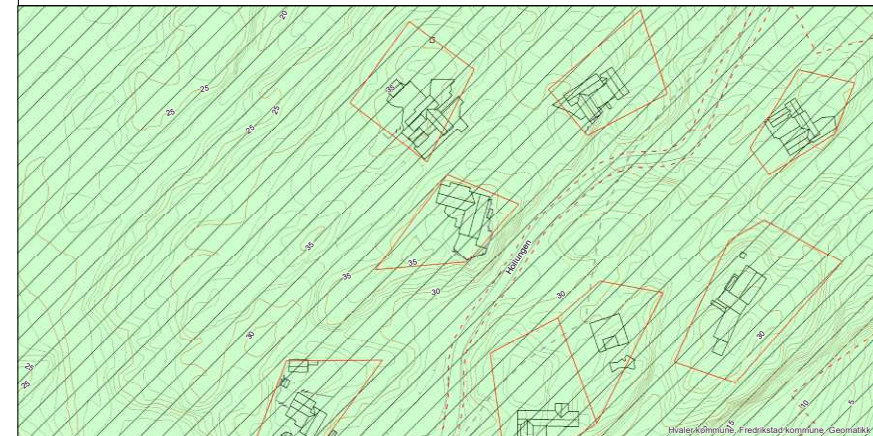
Adresse: Hollungen 58, 1680 SKJ/ERHALDEN
 Gnr/Bnr: 28/90/0/0
 Planident: 011199
 Ikrafttredelsesdato: 20.6.2019
 Plannavn: Kommuneplan 2019-2031
 Datakilde: Geovekt, FKB
 Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



Målestokk: 1:1000
 Leveransedato: 2025-01-27




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: Hollungen 58, 1680 SKJ/ERHALDEN
 Gnr/Bnr: 28/90/0/0
 Planident:
 Ikrafttredelsesdato:
 Plannavn:
 Datakilde: Geovekst, FKB
 Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000




Målestokk: 1:1000
 Leveransedato: 2025-01-27

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 kommune, Geomatikk

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3110 Hvaler - 28/90/0/0

Eierrepresentant: Lund Frode

Regningsmottaker: Lund Frode



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3110 Hvaler	Tinglyst	Ja	Har feste grunnet	Nei
Gårdsnr	28	Seksjonert	Nei	Punkt feste	Nei
Bruksnr	90	Oppgitt areal	726 m2	Kulturminne	Nei
Festelnr	0	Beregnet areal	725,6 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Hollungen 58 1680 SKJ/ERHALDEN	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
		Grunnkrets	Nordre Sandøy - Singelay	Valgkrets	Østre

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
BRÅTHEN BIRGIT	Steinhammerveien 26B	1177 OSLO	1/2	Hjemmelshaver
LUND FRODE	STEINHAMMERVEIEN 26 B	1177 OSLO	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
120	Renovasjon fritid	1,00 stk	kr 3 424,00	01.04.2026	1/1	0	kr 4 280,00
506	Branntilsyn fritidsbolig	1,00 stk	kr 400,00	01.04.2026	1/1	0	kr 400,00
228	Vann årsgebyr fritid	1,00 stk	kr 2 165,22	01.04.2026	1/1	0	kr 2 490,00
328	Avløp årsgebyr fritid	1,00 stk	kr 2 965,22	01.04.2026	1/1	0	kr 3 410,00
63	Eiendomsskatt fritid	5 233 900,00 prom	kr 2,26	01.04.2026	1/1	0	kr 11 828,00
326	Avløp antatt forbruk	5,00 m3	kr 52,77	01.04.2026	1/1	0	kr 303,00
226	Vann antatt forbruk	5,00 m3	kr 37,49	01.04.2026	1/1	0	kr 216,00

kr 22 927,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
75808263	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	20.12.2025	2025	5	165



Hvaler kommune
Meglerinformasjon

Lund Frode

Steinhammerveien 26 B

1177 Oslo

Adresse: Hollungen 58 (- -)
Bygningsnr: 6317421
Eiendom: 28 / 90 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 1
Tilsyn: Utført 28.06.2019
Hyppighet: Hvert 6. år

Dato: 29.01.2025
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Stian Andre Stensrud
Avtale nr: 73413

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

OBS!

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



Hvaler Kommune

Megleropplysninger

Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
29. januar 2025

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	28	Bnr.:	90	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Hollungen 58					

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:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:	<input type="checkbox"/>	Sist tilsyn, dato: 28.06.2019	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	<input type="checkbox"/>	Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	Ukjent: <input type="text"/>	
	Røykløp feid/ sjekket	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:	<input type="checkbox"/>	Sist feiing/ sjekk, dato: 28.06.2019

Med vennlig hilsen

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

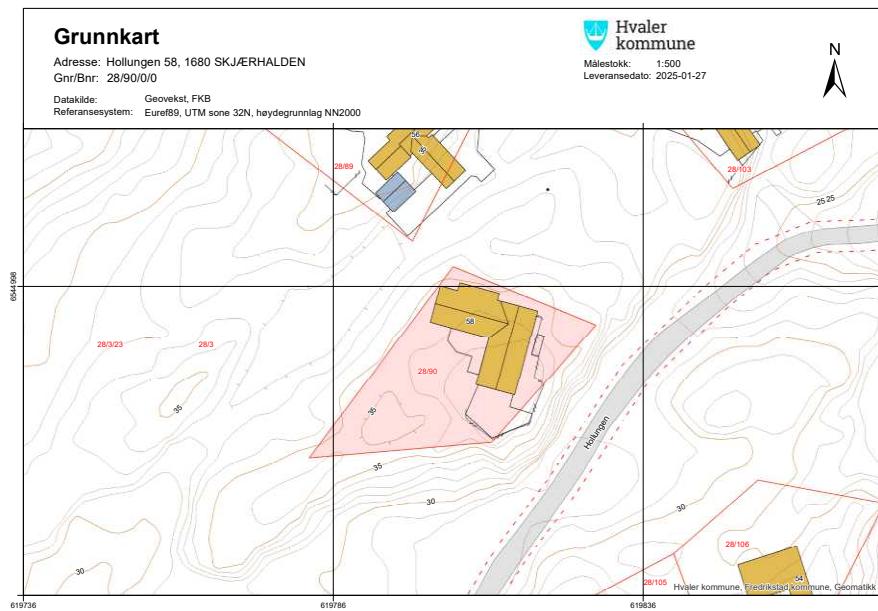
Eiendomsopplysninger

Knr-Gnr/bnr/fnr/snr
3110-28/90/0/0

31. januar 2025

Kommunale pålegg

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

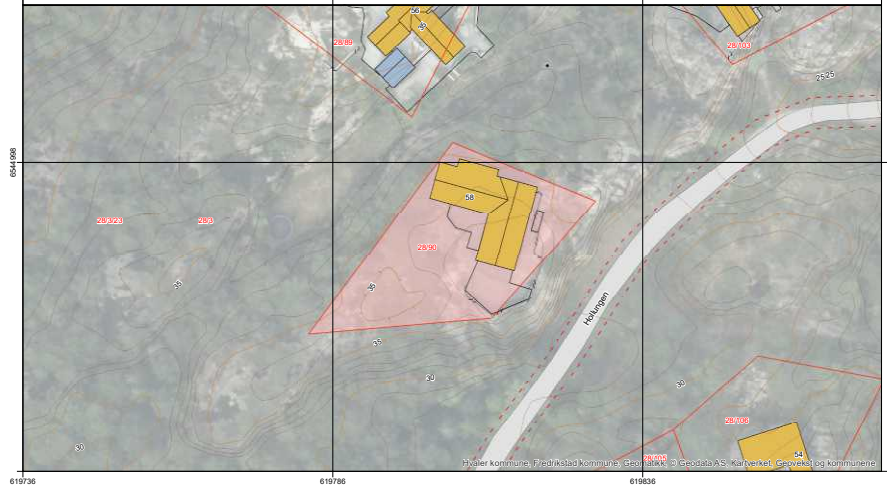


Grunnkart med ortofoto

Adresse: Hollungen 58, 1680 SKJ/ERHALDEN
Gnr/Bnr: 28/90/0/0

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

 Hvaler
kommune
Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-01-27

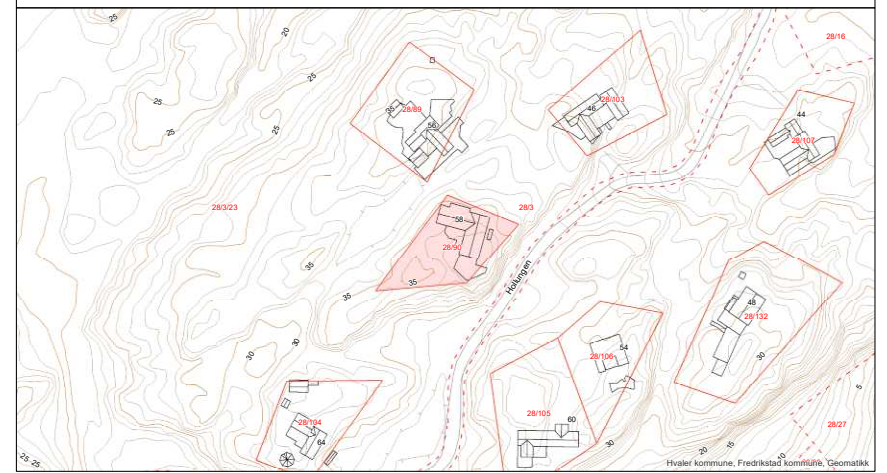


Oversiktskart

Adresse: Hollungen 58, 1680 SKJ/ERHALDEN
Gnr/Bnr: 28/90/0/0

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

 Hvaler
kommune
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-01-27



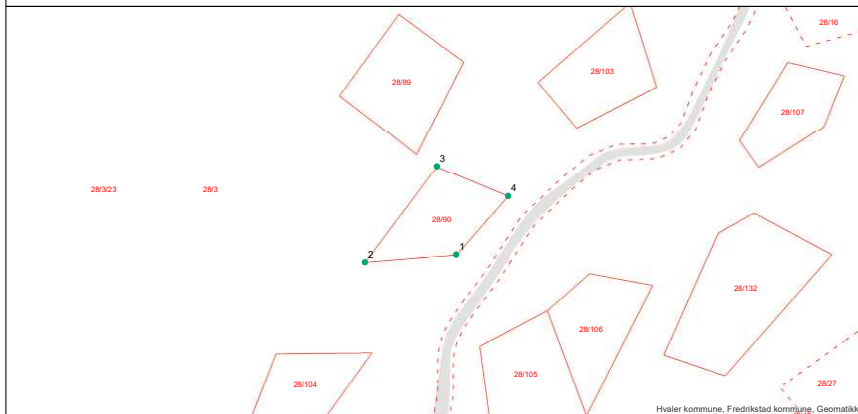
Matrikelkart

Adresse: Hollungen 58, 1680 SKJ/ERHALDEN
Gnr/Bnr: 28/90/0/0

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

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Helltrukne linjer (nøyaktighet 12 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stipløse linjer (nøyaktighet dårligere enn 12 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.

 Hvaler
kommune
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-01-27



Grensepunktrapport

Rapportdato : 27.1.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (km²)	Arealmerkeid	Koordinatsystem
725.6		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedbatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6544972.62843	619811.129832	Ikke spesifisert	29.61	Ukjent		Tørnengmåt	14	0
2	6544970.10314	619781.640565	Ikke spesifisert	38.74	Ukjent		Tørnengmåt	14	0
3	6545001.0883	619804.863484	Ikke spesifisert	24.91	Ukjent		Tørnengmåt	14	0
4	6544991.63106	619827.894824	Ikke spesifisert	25.35	Ukjent		Tørnengmåt	14	0

side: 1

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3110-28/90/0

Bruksnavn		Beregnet areal	725.6
Etablert dato	06.06.1985	Historisk oppgitt areal	726.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3110	Kommunenavn	HVALER

- Tinglyst
 Avklarte eiere
 Har fest grunn
 Bestående
 Har grunnforurensning
 Mangel matrikkelføring
 Seksjonert
 Har kulturminner
 Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
FRODE LUND		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
BIRGIT BRATHEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
XX - Planlagt fradeling	06.06.1985			
DL - Kart- og delingsforretning	06.06.1985			

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagerreferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	Flere 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	725.6	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6317421	0	161 - Fritidsbygg(hytersommerh. ol	TB - Tatt i bruk

Bygning 6317421: 161 - Fritidsbygg(hytersommerh. ol

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	132.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	132.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	09.10.1985	09.10.1985
IG - Igangsettingstillatelse	05.12.1989	05.12.1989
TB - Tatt i bruk	05.12.1989	05.12.1989
EB - Endre bygningsdata	19.11.2020	19.11.2020

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	0	0.0	64.0	64.0	0.0
H01	0	0.0	68.0	68.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Hollungen	58		1680 SKJ/ERHALDEN

Eiendomsopplysninger

Gnr/bnr/fnr/snr
28/90

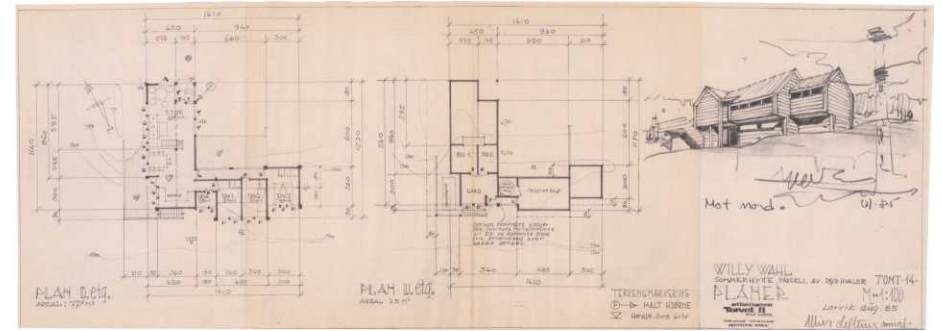
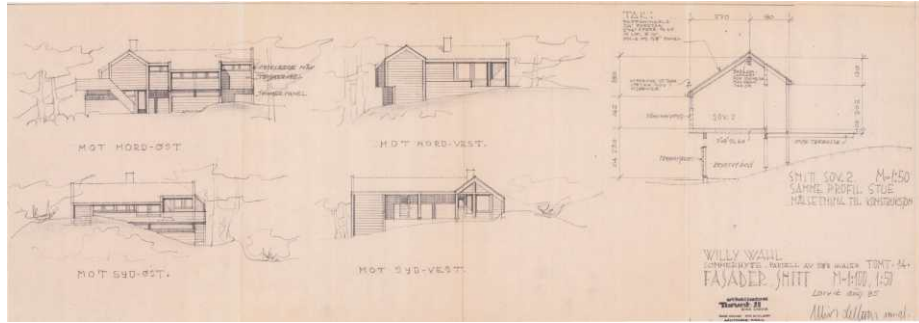
dato: 31. January
2025

Brukstillatelse/ferdigattest

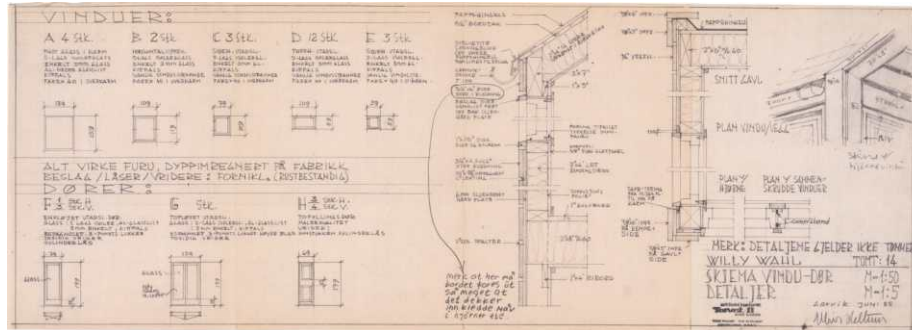
Bebyggelsen på eiendommen har ikke fått utstedt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

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.

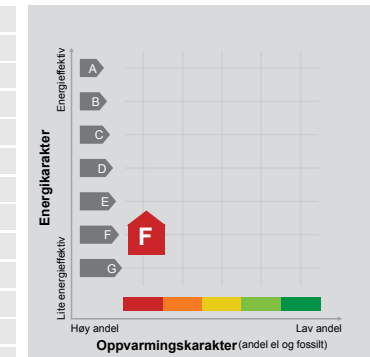
I "samlet rapport" (eiendomsstatus) vil det framgå om den enkelte bygning på eiendommen er registrert som tatt i bruk i matrikkelen (tidligere GAB).



ENERGIATTEST



Adresse	Hollungen 58
Postnummer	1680
Sted	SKJERHALDEN
Kommunenavn	Hvaler
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	90
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6317421
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-74611
Dato	03.02.2025



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)

- Følg med på energibruken i boligen
- Slå el.apparater helt av

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

- Luft kort og effektivt
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1986
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	120
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.

Plottet 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: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 17: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Nabolagsprofil

Hollungen 58

Avstand til sjø

152 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	129.6 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	50.6 km
🚏 Skjærhalden Buss, ferge	2.9 km
🚏 Halden bussterminal Buss, tog	19.9 km
🚏 Halden stasjon Linje RE20	19.9 km

Avstand til byer

Halden	20.1 km
Fredrikstad	22.4 km
Skien	86.6 km
Oslo	100.4 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Hvaler Rådhus	3.2 km
🚗 Hvaler rådhus lyn/hurtiglading	3.3 km

Havner i området



- Nedgården Gjestebrygge
- Skjærhalden Gjestehavn
Drivstoff, matvarer
- Herføl Marina
Drivstoff, matvarer

Aktiviteter

Sandbukta badeplass	19 min 🚶
Stuevika badeplass	2.2 km
Tresvika badeplass	6 min 🚶
Kroksand badeplass	2.5 km
Brattholmen badeplass	10 min 🚶
Storesand badeplass	3.9 km
Tøftebukta badeplass	3.9 km
Skogstunet sykkelutleie	4.1 km

Sport

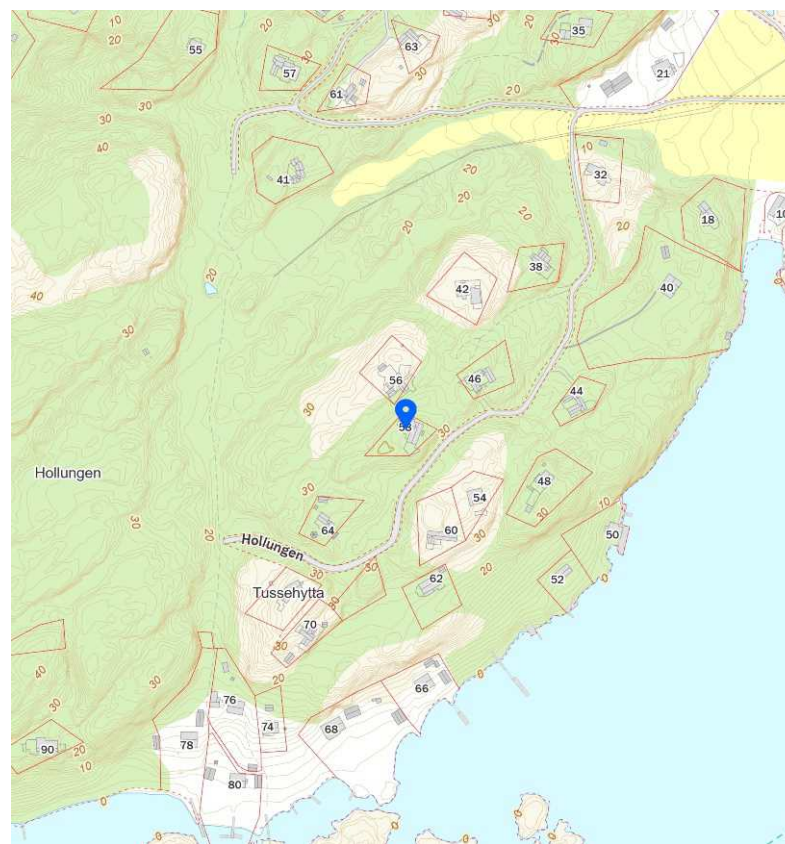
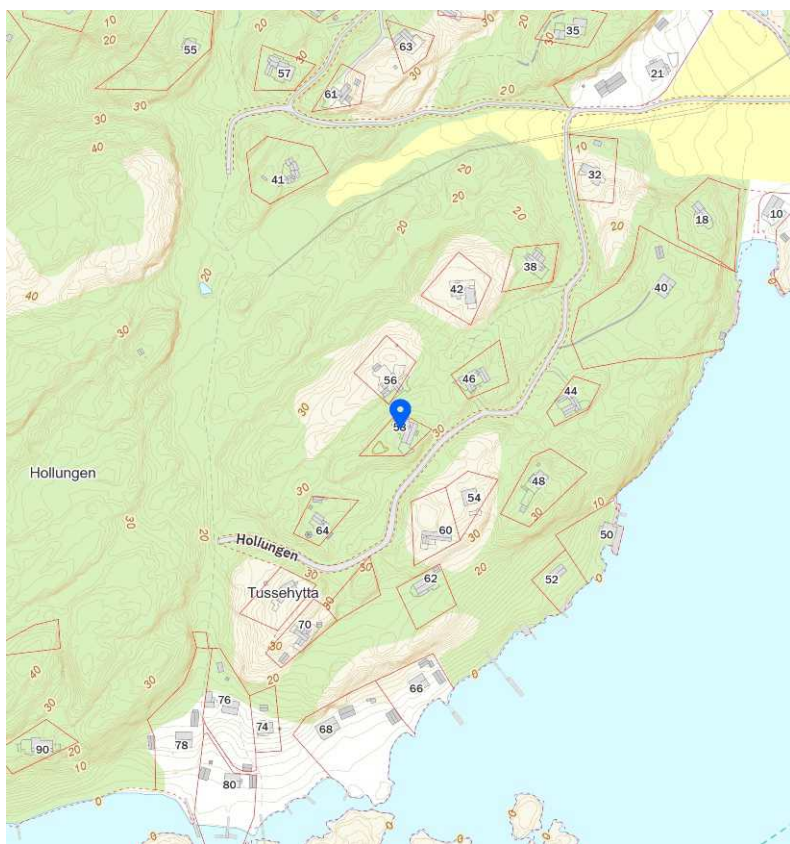
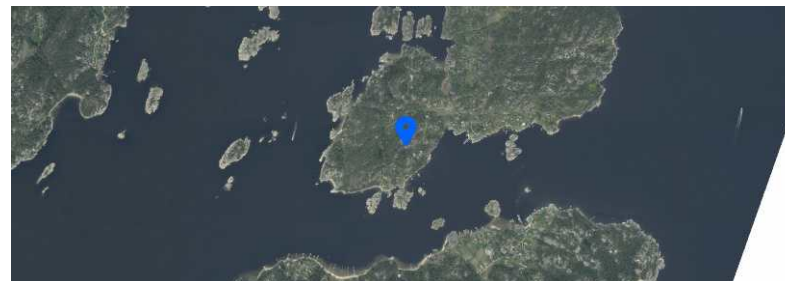
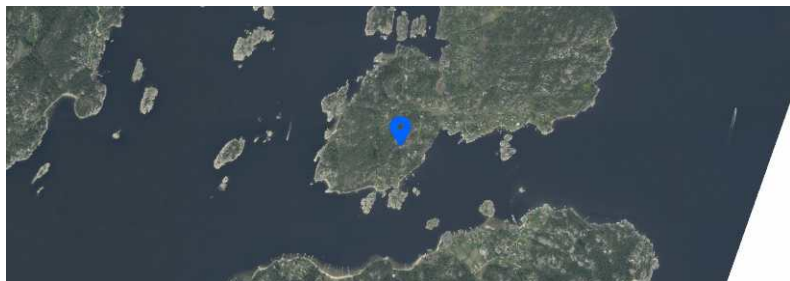
🏐 Nedgården balløkke Ballspill	1.8 km
🏐 Stuevika - sandvolleyballbane og akt.o... Sandvolleyball	2.1 km
🏊 Nivå Trening	19.9 km
🏊 Spenst Halden avd. Høvløriet	19.9 km

Dagligvare

Spar Skjærhalden	2.7 km
Kiwi Skjærhalden Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	3.1 km



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 naboeier 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 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjøperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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.

NOTATER

NOTATER

NOTATER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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.

