

NORDRE SANDØY - SJARMERENDE HYTTE MED SOLRIKE UTEPLASSER

# Hollungen 58

PRISANTYDNING  
7 000 000





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

5

Velkommen til Hollungen 58

6

Nøkkelinformasjon

12

Plantegninger

42

Om boligen

50

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.

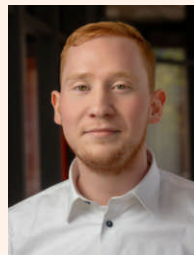


## Hollungen 58

Prisantydning	7 000 000
Totalpris	7 195 990
Omkostninger	195 990
Bruksareal	91 m <sup>2</sup>
BRA-i	91 m <sup>2</sup>
TBA	192 m <sup>2</sup>
Soverom	3
Boligtype	Hytte
Eieform	Eier
Tomteareal	726 m <sup>2</sup>
Byggeår	1989

## Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



**Jonas Strand Mikalsen**

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

94169089

[jonas.strand.mikalsen@stavlund.no](mailto:jonas.strand.mikalsen@stavlund.no)



Kirkebygga 4, 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 m<sup>2</sup>

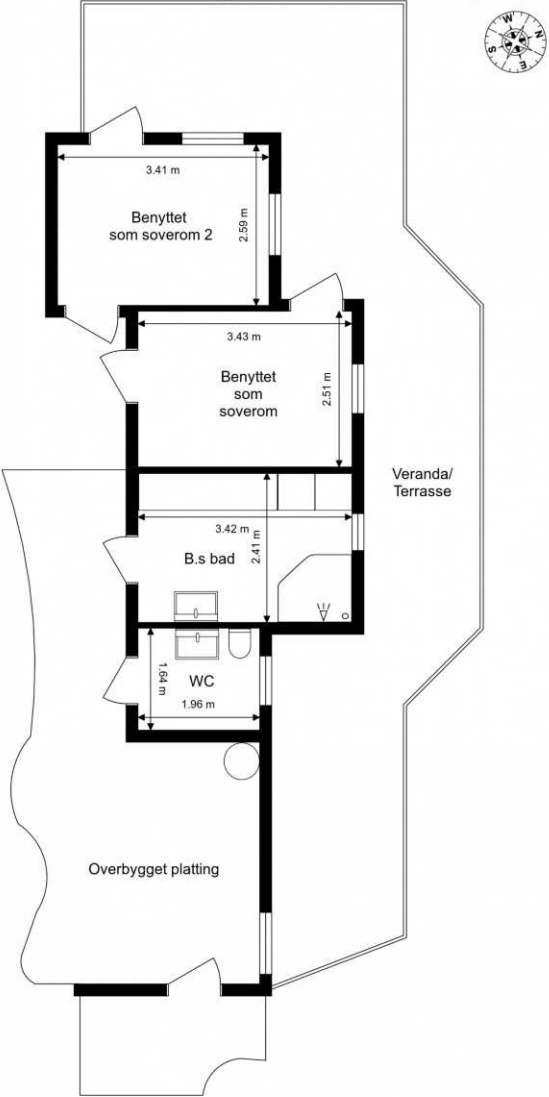
---

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



1. etg

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.  
Rørøpplagg 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, 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. The text 'OM BOLIGEN' is centered within the orange area.

OM BOLIGEN

## Om boligen

### Arealer

Totalt bruksareal: 91,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 91,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 192,0 m<sup>2</sup>

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

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

### Beskrivelse

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.

### 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 / Båtplass

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

Båtplass - Gravningssund: kr. 7 005,- pr. år.

Båtplass - Skjærhalden: 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 maskinlaftet 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, maskinlaftet 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 10: Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

-Ja. Noe lekkasje rundt murpipe i 2019.

Punkt 11: Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

-Ja, kun faglært. Nytt beslag rundt pipe, + nytt takbelegg. Arbeid utført av Torbjørn Lemtun AS og Lasse Jørgensen.

Punkt 13: Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

-Ja, el-kontroll av anlegget 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 11.03.2025. Tilstandsrapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven som trådte i

kraft 1.1.2022. Tilstandsrapporten angir avvik for ulike bygningsdeler i form av tilstandsgrader (TG) på en skala fra TG0 til TG3 der TG0 er beste tilstandsgrad.

Tilstandsgrader angitt med TG2 kan kreve tiltak.

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

I tilstandsrapporten for denne eiendommen er det angitt tilstandsgrader for ulike bygningsdeler. Av disse er 29% bygningselementer gitt TG0, eller 1. 68% (15 bygningselementer) er gitt tilstandsgrad 2. Ingen enkeltelementer er gitt TG3. Nærmere beskrivelse av disse finnes i tilstandsrapporten.

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

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrad 2:

Våtrom - Bad

-Sluket er isolert inne i dusjsonen og kan føre til at

vannsøl eller lekkasjevann utenfor sonen har redusert mulighet til å nå sluket. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Det er foretatt fuktmåling der det registrert høy relativ luftfuktighet. Det er mangel på fal, forskjell mellom høyeste punkt og sluk er ca. 13mm. Det er ikke etablert avtrekk i rommet. Ytterdør er av eldre dato.

Kjøkken

-Innredningen har generell slitasje.

Toalettrom - 1. etasje

-Det er registrert fuktmerker ved avtrekksventil. Det ble målt fuktverdier på merkene med høye fuktverdier. Gulv har generell slitasje. Kun naturlig ventilasjon.

Toalettrom - u.etasje

-Det er registrert noe misfarging på veggflater. Det er ikke etablert avtrekk i rommet. Ytterdør er av eldre dato.

Øvrige rom - 1. etasje

-Det er stedvise fuktmerker i vegg hjørner i stue og soverom, samt vindu i stuen mot øst. Det ble utført fuktmålinger med høye verdier. Fuktmerker i himling ved gjennomføring av skorstein. Gulvflater bærer preg av slitasje. Dørbladet til innerdør ved sov 1 har kontakt med dørterskel/karm.

Rom under terreng

-Det er registrert noe misfarging i himlinger og vegg i soverom. Gulvflater har noe bruksslitasje.

Ildsteder / skorsteiner innvendig

-Steiner på gulv foran ildstedet har sprukket.

Etasjeskiller - u. etasje

-Det er registrert skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom laveste og høyeste punkt over 2 meter er målt til 10mm i rom benyttet som soverom 1 og 14 mm i rom benyttet som soverom 2.

Etasjeskiller - 1. etg

-Det er registrert skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom laveste og høyeste punkt over 2 meter er målt til 12mm i stue/kjøkken og ca. 8mm i soverom 1.

Tekniske anlegg, VVS anlegg

-Varmtvannsbereder er av eldre dato med usikker restlevetid.

Elektrisk anlegg

-Det er kun fremlagt

samsvarserklæring/dokumentasjon for deler av det elektriske anlegg. På generelt grunnlag anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Det er fremlagt samsvarserklæring datert 24.06.2024 vedrørende utbedring av avvik i tilsynsrapport.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

-Utvendige fasader bærer generelt preg av slitasje. Tømmeret har tørkesprekker og overflateslitasje. Det er registrert stedvise fuktmerker på innvendig side og dette indikerer fuktgjennomtrengning fra utsiden. Kledning mot syd har liten avstand til fjellgrunn Gavllegg mot syd har synlige skjevheter. Hele fasaden

har noe helling.

Dører og vinduer

-Taktekkingen bærer generelt preg av slitasje. Mønestein er ikke festet. Taktekking og konstruksjon har en alder som medfører risiko for skjulte avvik og usikker restlevetid.

Veranda - vendt mot sydøst og sydvest

-Terrassen bærer generelt preg av slitasje. Levegger har synlige skjevheter. Det er registrert råteskader i bæresøyle mot nordøst. Trapp mot vest har ikke rekkverk/håndløper. Rekkverkshøyden er under 1 meter.

Veranda- vendt mot nord, øst og vest

-Terrassen bærer generelt preg av slitasje. Rekkverkshøyden er under 1 meter og har horisontale åpninger større enn 5 cm.

**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 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 7 000 000,-

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

175 000,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

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

-----  
-----  
7 195 990,- 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. 26 060,- for 2025.

Inkludert eiendomsskatt, vann, avløp, renovasjon og branntilsyn.

Eiendommen har vannmåler og selger hadde i 2024 et forbruk på ca. 24 m3.

#### **Eiendomsskatt**

Eiendomsskatten tilsvarer 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 matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

#### **Konsesjon og odel**

Dette er en fritidseiendom - ikke boplikt. Ved kjøp av denne eiendom må kjøper 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 i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i

dette dokumentet før bud inngis.

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

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

Les mer om forsikringen i produktark for

Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Forsikringen kan deretter forlenges årlig i opp til totalt fem år. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

## **Kjøpsvilkår**

### **Budgivning**

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Henning Hesselberg per e-post [henning.hesselberg@stavlund.no](mailto:henning.hesselberg@stavlund.no) eller sms: +47 95 85 01 92. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige

budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

### **Lov om hvitvasking**

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

tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

#### **Salgsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Finansiering**

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

#### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at



vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på [www.partners.no](http://www.partners.no).

(utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markeds pakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler er Henning Hesselberg / +47 95 85 01 92/ [henning.hesselberg@stavlund.no](mailto:henning.hesselberg@stavlund.no).

Prod. dato: 21.03.2025

## 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](http://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

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

# TEKNISKE DOKUMENTER

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

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

## Areal

Fritidsbolig.  
Bruksareal: 91 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 91 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 06.03.2025

## Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginспекsjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Magnus Langvik

Mobil: 48276107

## Om Tilstandsrapporten

### Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

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

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

### Forklaring av tilstandsgrader

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

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

### Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

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

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

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

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

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

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

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

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

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 håndverker tjenester 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.

#### i Informasjon

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

## Befarings- og eiendomsopplysninger

### Befaring

Befaringsdato	06.03.2025
Referansennummer	15066490
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0013
Hjemmelshaver/selger	Birgit Bråthen/Frode Lund
Bygningsakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Birgit Bråthen/Frode Lund
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	5 °C
Rapportdato	11.03.2025 07:42

### Eiendomsopplysninger

Type objekt	Hytte
Gate/vei adresse	Hollungen 58
Postnummer/sted	1680 SKJ/ÆRHALDEN
Kommune	3110 - Hvaler
Gnr./Bnr.:	28/90
Tomt	Eiet tomt: 726 m²

### Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Fritidsbolig.	1989		

### Byggemåte

Fritidsbolig beliggende på naturtomt på Nordre Sandøy i Hvaler kommune.

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, skyvedør med to-lags glass og vinduer med enkle glass fra byggeår. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

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



TG 1 i orden

TG 2 Alder, slitasje, skader mv.

TG 3 Strakstiltak nødvendig

TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad underetasje.		Ventilasjon	9	
		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsone kan nå det	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
		Annet	9	
Kjøkken - 1. etg.		Innredning	10	
Toalettrom (ikke våtrom) - 1. etg.		Helhetsvurdering	10	
Toalettrom (ikke våtrom) - Underetasje.		Ventilasjon	11	
		Overflater vegger	11	
		Annet	11	
Øvrige rom - 1. etg.		Overflater vegger	11	
		Overflater himling	11	
		Overflater gulv	11	
		Innerdører	11	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		Overflater himling	12	
		Overflater gulv	12	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeleip)		Ildsteder inne i boligen	12	
Etasjeskiller - Underetasje.		Skjevhetmåling	12	
Etasjeskiller - 1. etg.		Skjevhetmåling	12	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	13	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Helhetsvurdering	13	
Dører og vinduer		Vinduer	14	
		Dører	14	
Yttertak		Helhetsvurdering	14	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Helhetsvurdering	14	
		Helhetsvurdering		

## Areal

### Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

### Arealbegreper

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

### Måleverdige arealer

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

### Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel 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 som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

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

### 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 bygningsdel uten understøttelse til bakken.

## Arealberegninger

Fritidsbolig.	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. etg.	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 takhøyde).				Veranda/terrasser og overbygget platting.
SUM	91			91	192
<b>Total bruksareal: 91 m²</b>					

### Kommentar til areal

Underetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 29 m<sup>2</sup>, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 12 m<sup>2</sup> av arealet måleverdig som bruksareal. Del av arealet med lav himlingshøyde (ALH) utgjør 17 m<sup>2</sup>.

Rom benyttet som soverom og bad i underetasjen er angitt som bodareal i godkjente byggetegninger. Rommene er derfor ikke godkjent for dagens bruk. Det gjøres oppmerksom på at bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er et søknadspåliggende tiltak. Rom benyttet som soverom opplyser ikke forskriftskrav til rom for varig opphold med hensyn til takhøyde.

Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Det gjøres oppmerksom på at arealstandarden NS3940:2023 i utgangspunktet krever at en boenhet innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) og 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.

Fritidsboligen inneholder 91 m<sup>2</sup> P-ROM.

# 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, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Sanitærutstyr / innredning

### TG 2

Ventilasjon	Det er ikke etablert avtrekk i rommet. Dette gir begrenset luftutskiftning. Manglende avtrekk i badrom gir økt risiko for skader ettersom bruk av vanninstallasjoner kan føre til høy luftfuktighet.
Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannslø eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/reduert mulighet til å nå sluket.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres.
Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsonen. Det ble registrert høy relativ luftfuktighet. 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. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Årsak til den høye luftfuktigheten kan være generelt høy luftfuktighet på befaringsdagen og at rommet ikke var oppvarmet på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til skader.
Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 13 mm. Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 6 mm over en avstand på 80 cm.  Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.
Annet	Ytterdøren i badrommet er av eldre dato og har luftespalte over dørbladet. Det må forventes høyt varmetap fra denne døren.

## 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, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Annet



Informasjon

Det er ikke etablert komfyrvakt eller automatisk lekkasjesikring i kjøkkenet. Etablering av komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring anbefales.



TG 2

Innredning

Innredningen har generell slitasje.

## Toalettrom (Ikke våtrom) - 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 mosaikkfliser. 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 2

Helhetsvurdering

TG2 er valgt for hele rommet på bakgrunn av følgende hovedpunkter.

Gulvoverflaten har generell slitasje.

Det er registrert fuktmerker ved avtrekksventil i himling og i veggjørne. Det ble utført fuktmåling med pigg i treverk i områdene med fuktmerker. Det ble registrert høye fuktverdier i vegg. Målingene viste vektprosent mellom 16 og 20. Trolig årsak er fuktgjennomtrengning fra utsiden. Høyt fuktinnhold i treverk kan føre til skader. Ytterligere undersøkelser og tiltak anbefales.

Toalettrommet har kun naturlig ventilasjon. Dette gir som regel dårligere luftutskiftning enn mekanisk avtrekk. Tiltak bør iverksettes ved behov.

## Toalettrom (Ikke våtrom) - 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 forkrommede rør. Avløpsrør av plast.

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

Overflater himling - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning



 TG 2	Ventilasjon	Det er ikke etablert avtrekk i rommet. Manglende avtrekk gir begrenset luftutskiftning. Tiltak anbefales.
	Overflater vegger	Det er registrert noe misfarging på veggflater. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Mulig årsak kan være kondens.
	Annet	Ytterdøren i toalettrommet er av eldre dato og har luftespalte over dørbladet. Det må forventes høyt varmetap fra denne døren.

## Øvrige rom - 1. etg.

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


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

Ventilasjon

	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	Overflater vegger	Det er registrert stedvise fuktmerker i veggjørner i stue og soverom og under midtre vindu mot øst i stuen. Det ble utført fuktmåling med pigg i treverk i områdene med fuktmerker. Det ble registrert høye fuktverdier. Målingene viste vektprosent mellom 16 og 20. Dette skyldes trolig fuktgjennomtrengning fra utsiden. Ytterligere undersøkelser og tiltak anbefales.
	Overflater 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.
	Overflater gulv	Gulvflater bærer generelt preg av slitasje.
	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 (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

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


 TG 2	Overflater himling	Det er registrert noe misfarging i himlinger og på vegg i soverom. Dette kan skyldes høy luftfuktighet/kondens.
	Overflater gulv	Gulvflater har noe bruksslitasje.
 TGIU	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Etasjen har delvis bjelkelag mot grunn. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

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

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


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

Skorsteiner inne i boligen

 TG 2	Ildsteder inne i boligen	Steiner på gulv foran ildstedet har sprukket.
--	--------------------------	---

## Etasjeskiller - Underetasje.

Delvis gulv av betong mot grunn, delvis bjelkelagskonstruksjon.

 TG 2	Skjevhetmåling	Det er registrert skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm i rom benyttet som soverom 1 og ca. 14 mm i rom benyttet som soverom 2. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.
--	----------------	---

## Etasjeskiller - 1. etg.



Etasjeskille av trekonstruksjoner.

 TG 2	Skjevhetmåling	Det er registrert skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 12 mm i stue/kjøkken og ca. 8 mm i soverom 1. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.
--	----------------	---



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

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

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Hovedstoppekran
 TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskifning.

## Elektrisk anlegg

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

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


Selgers opplysninger:  
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår. Anlegget ble betydelig oppgradert og utvidet i 2005.  
Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Ja.  
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.  
Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget: Nei.  
Finnes det kursforfelelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.  
Har det vært utført egeninnsats eller utfaglet arbeid på det elektriske anlegget: Nei.  
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av El-anlegg: Sikringskap med automatsikringer og strømmåler plassert under hytten.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 24.06.2024 vedrørende utbedring av avvik i tilsynsrapport. TG2 Gjelder: Det er kun fremlagt samsvarserklæring/dokumentasjon for deler av det elektriske anlegget. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.
--	---


## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

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. Dette indikerer fuktgjennomtrengning fra utsiden. Kledning mot syd har liten avstand til fjellgrunn. Dette kan medføre økt fuktbelastning på nedre del av kledningen og påvirke levetiden negativt. Gavlvegg mot syd har synlige skjevheter. Hele fasaden har noe helling. Om forholdet er stabilisert eller under utvikling er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser anbefales.
--	---


## Dører og vinduer

Ytterdør og vinduer med enkle glass fra byggeår. Profilerte ytterdører fra byggeår. Skyvedør med to-lags glass fra byggeår.

 TG 2	Vinduer Vinduer er fra byggeår og bærer generelt preg av slitasje. Vinduene har enkle glass. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer med isolerglass.
	Dører Dører er fra byggeår og bærer generelt preg av slitasje. Dørbladet til begge ytterdører i kjøkken 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 takstein. 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. Taktekkingen bærer generelt preg av slitasje. Mønestein er ikke festet. Tiltak anbefales. Taktekkingen og konstruksjon har en alder som medfører risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Regelmessig ettersyn av taket anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
--	---

## Balkonger, terrasser, veranda etc

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. Legger har synlige skjevheter. Det er registrert råteskader i bæresøyle mot nordøst. Utskifting bør påregnes. Trapp mot vest har ikke rekkverk/håndløper Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Tiltak bør påregnes.
--	--




## Balkonger, terrasser, veranda etc

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 slitasje. Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Rekkverket har horisontale åpninger større enn 5 cm. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift.
--	---

## Grunnmur, fundamenter

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


 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Byggegrunn
	Byggegrunn   Fjellgrunn.
 TGIU	Fundamenter   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.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)
--	---

## Branntekniske vurderinger

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

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.  
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Nei. To av brannslukningsapparatene er utgått på dato/ikke forskriftsmessig vedlikeholdt. Apparatene må vedlikeholdes eller skiftes.  
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.  
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.  
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

## Rom for varig opphold

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 underetasjen.

Underetasjen oppfyller ikke dagens forskriftskrav med hensyn til takhøyde.

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Fremlagt plan, snitt og fasadetegninger, datert 1985.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Fremlagt diverse eldre fakturaer vedrørende rørleggerarbeider.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 01.07.2024, arbeidene gjelder utbedring av avvik i tilsynsrapport.  Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 29.05.2024, arbeidene gjelder overspenningsvern, elkontroll.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt rapport fra el-kontroll datert 24.05.2024 med avvik som er dokumentert utbedret.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklærings skjema	Fremlagt, signert og datert 04.02.2025.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.

Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertakk inklusive undertakk (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøperen om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

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

### Eksempler

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

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

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

### Eksempler

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

## Definisjoner

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

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

### Særlig fuktsatt konstruksjon

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

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra 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.

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

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

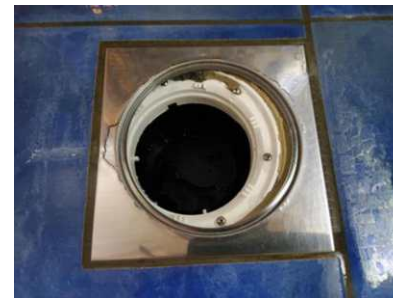
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktøk og skjevhet på gulv. Det elektriske anlegget er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



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i bad.]

## Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgoppfølgingen

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192250013
Adresse	Hollungen 58		
Postnr.	1680	Sted	SKJÆRHALDEN
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	1997	Hvor lenge har du bodd i boligen?	28 år, dette er en hytte <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Fremtind	Polise/avtalensr	kundenr: 4354617
Selger 1 Fornavn	FRODE	Etternavn	LUND
Selger 2 Fornavn	Birgit	Etternavn	Bråthen

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

#### EIENDOMMER

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

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

- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**  
 Nei  Ja  Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja  Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja  Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja  Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja  Kommentar 2019 noe lekkasje rundt murpipe,
- Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn  Torbjørn Lemtun as  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:  Nytt beslag rundt pipe, + nytt takbelegg. Lasse Jørgensen
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja  Kommentar
- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja  Kommentar Ja i 2024 elkontroll av anlegget
- Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja  Kommentar
- Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja  Kommentar
- Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.**  
 Nei  Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja  Kommentar
- Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja  Kommentar
- Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja  Kommentar
- Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.**  
 Nei  Ja
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
 Nei  Ja  Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

Nei  Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei  Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

Nei  Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

Nei  Ja Kommentar

#### SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

Nei  Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja Kommentar

#### TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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

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

- mellom ektefeller eller slektinger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller

- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller

- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom

- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til

avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom

selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjør oppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før

overtakelse.

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prisliste her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

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

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

Opprettet: 28/01/2025 14:19:29 (EES-versjon: 2)

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 m² *		
Antall boenheter:	0		

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

### Planopplysninger:

<b>Kommuneplan, navn:</b> Kommuneplan 2019-2031 <a href="#">Kommuneplankart vest.pdf</a> <a href="#">Kommuneplankart øst.pdf</a> <a href="#">Planbeskrivelse.pdf</a> <a href="#">Planbestemmelser.pdf</a> <a href="#">Vedlegg - Inndeling av bebyggelse i LNF-B-områder.pdf</a> <a href="#">Vedlegg - Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanens arealdel.pdf</a> <a href="#">Vedtak.pdf</a>	<b>Formål/Hensynssone:</b> 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 550 - Hensyn landskap, H550 5200 - LNFR - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse	<b>Godkjent/vedtatt:</b> juni 20, 2019
<b>Reguleringsplan, navn:</b> Eiendommen er ikke regulert	<b>Formål/Hensynssone:</b>	<b>Godkjent/vedtatt:</b>
<b>Reguleringsbestemmelser:</b>		

\*For matrikkelenhet:

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og 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

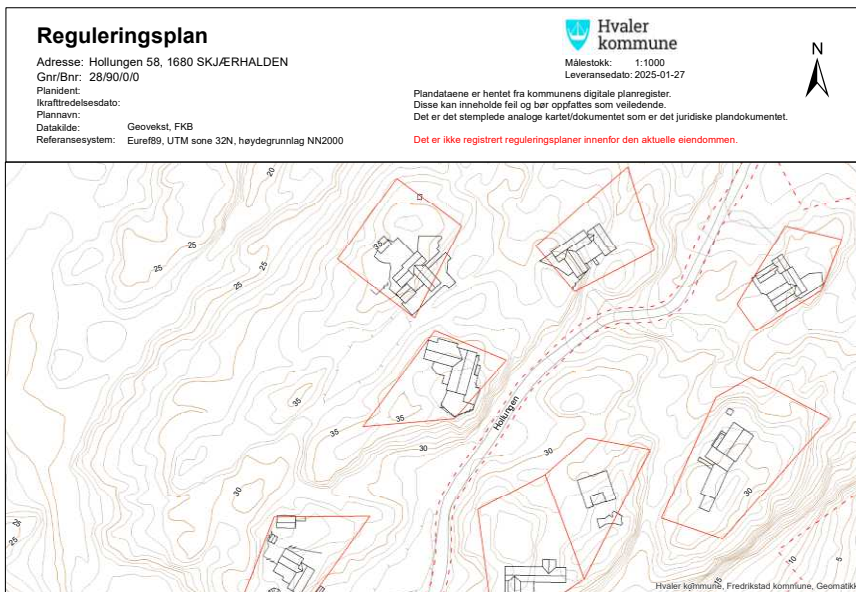
### Kommuneplan

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  
 Leversesdato: 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.

Byrådssekretariatet / redaksjon/kommunestyre/Geoinformasjon



## 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 grunnter	Nei
Gårdsnr	28	Seksjonsnr	Nei	Punktliste	Nei
Bruksnr	90	Oppgitt areal	726 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	725,6 m2		
Seksjonsnr	0				

### ADRESSER

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

(Antall: 1)

### TINGLYSTE EIERE

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

(Antall: 2)

### KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
120	Renovasjon fritid	1,00 stk	kr 3 320,00	01.01.2025	1/1	0	kr 4 150,00
220	Vann årsgebyr fritid	1,00 stk	kr 2 536,00	01.01.2025	1/1	0	kr 3 170,00
320	Avløp årsgebyr fritid	1,00 stk	kr 2 736,00	01.01.2025	1/1	0	kr 3 420,00
506	Branntilsyn fritidsbolig	1,00 stk	kr 320,00	01.01.2025	1/1	0	kr 320,00
63	Eiendomsskatt fritid	5 233 900,00 prom	kr 2,10	01.01.2025	1/1	0	kr 10 991,00
302	Avløp oppgjør måler	24,00 m3	kr 48,86	01.01.2025	1/1	0	kr 1 466,00
202	Vann oppgjør måler	24,00 m3	kr 36,22	01.01.2025	1/1	0	kr 1 087,00
301	Avløp innbetalt akonto	-11,00 m3	kr 48,86	01.01.2025	1/1	0	-kr 672,00
201	Vann innbetalt akonto	-11,00 m3	kr 36,22	01.01.2025	1/1	0	-kr 498,00
309	Avløp antatt forbruk	24,00 m3	kr 51,30	01.01.2025	1/1	0	kr 1 539,00
209	Vann antatt forbruk	24,00 m3	kr 36,22	01.01.2025	1/1	0	kr 1 087,00

kr 26 060,00



---

**VANNMÅLERE**

---

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
75808263	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	6.1.2025	2024	24	160

**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="checkbox"/>
	Røykløp feid/ sjekket	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:	<input type="checkbox"/>

Med vennlig hilsen

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



Hvaler kommune

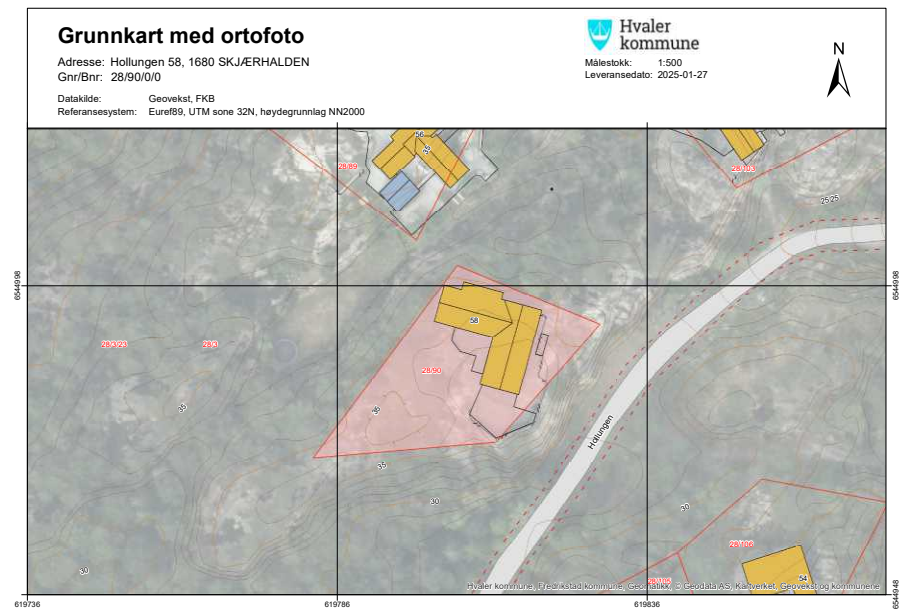
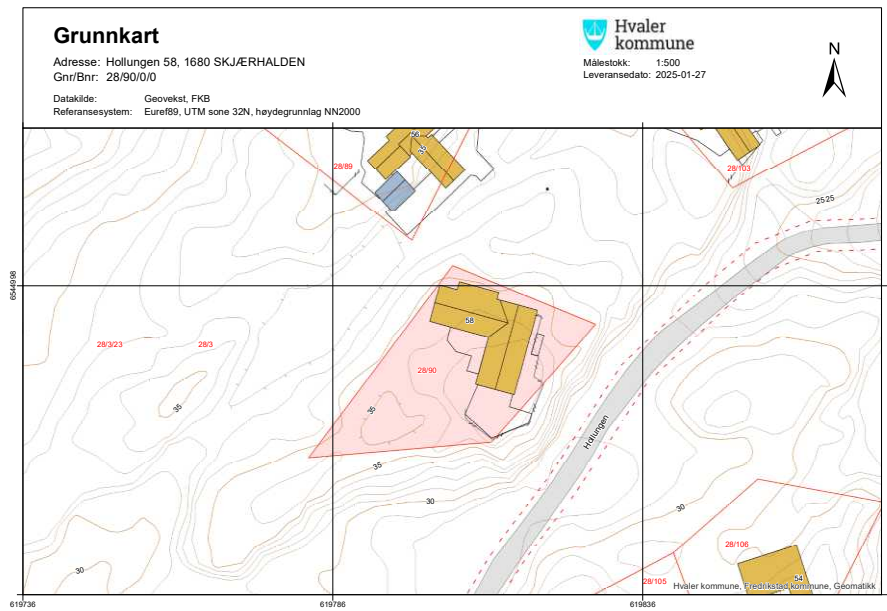
Eiendomsopplysninger

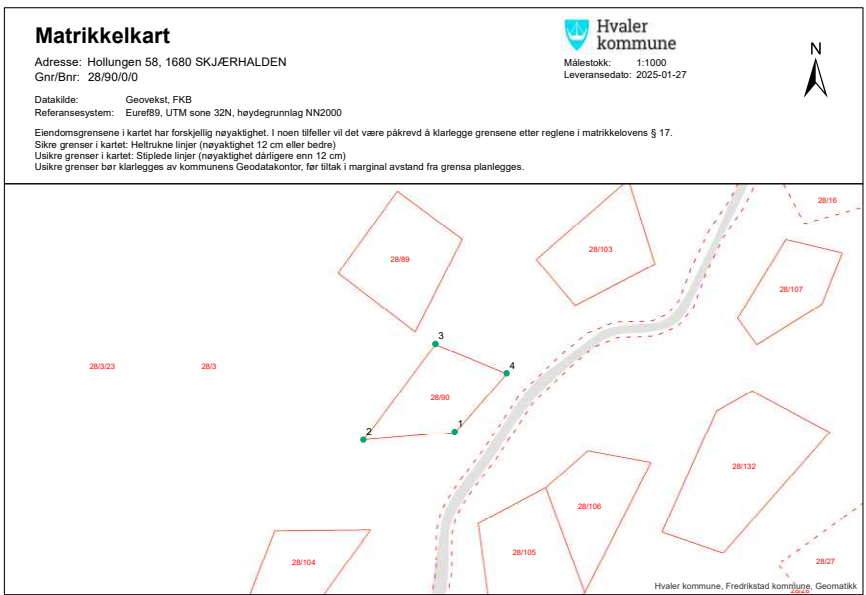
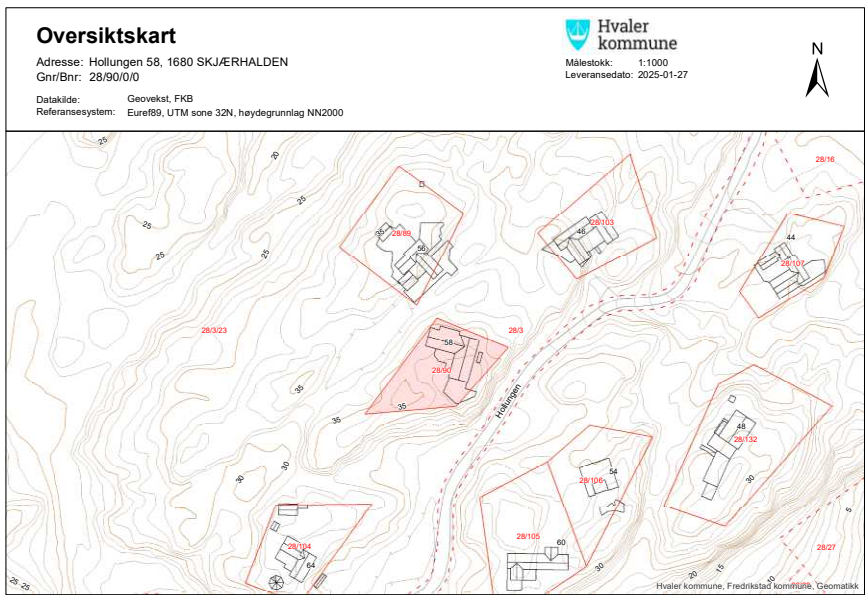
Knr-Gnr/bnr/fnr/snr
3110-28/90/0/0

31. januar 2025

Kommunale pålegg

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





## Grensepunkt rapport

Rapportdato : 27.1.2025

### Areal og koordinater:

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

### Grensepunkt/Grenselinje

Løper	Nord	Øst	Grensemerke/ nedsett	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpetjette	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6544972.62843	619811.129832	Ikke spesifisert	29.61	Ukjent		Terningmålt	14	0
2	6544970.10314	619781.840565	Ikke spesifisert	38.74	Ukjent		Terningmålt	14	0
3	6545001.0883	619804.863484	Ikke spesifisert	24.91	Ukjent		Terningmålt	14	0
4	6544991.03106	619827.894824	Ikke spesifisert	25.35	Ukjent		Terningmålt	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 festegrunn  
 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

27.01.2025

side 1 av 3

Rapporten er levert av Geodata AS

**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
Avlep		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

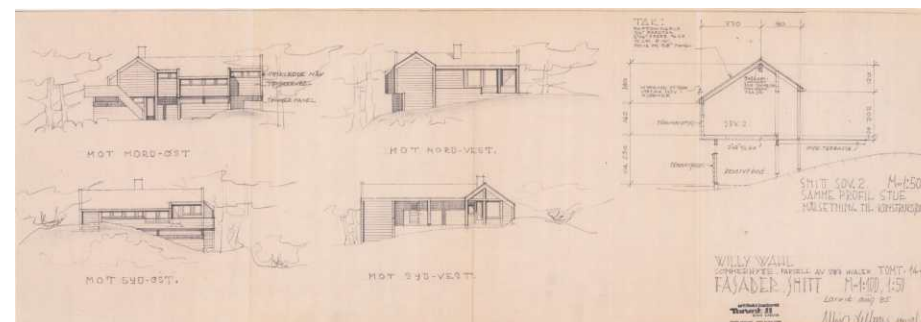
dato: 31. January  
2025

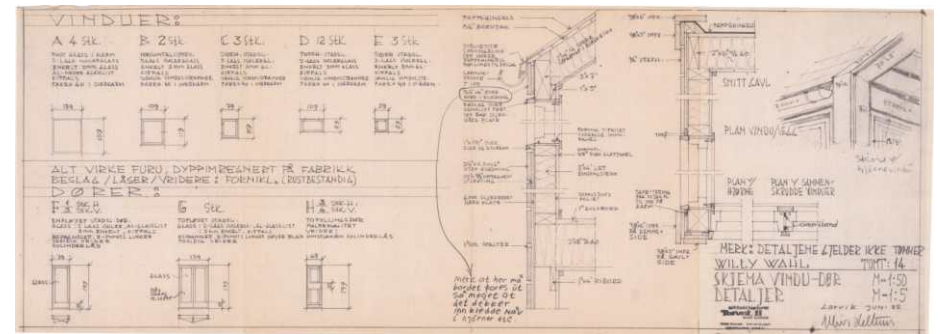
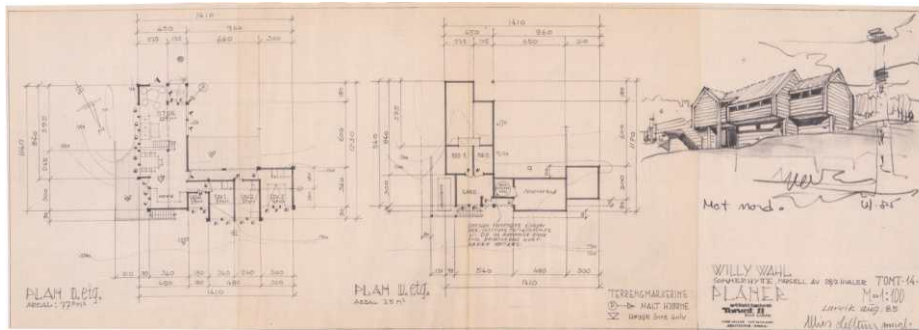
### Brukstillatelse/ferdigattest

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).

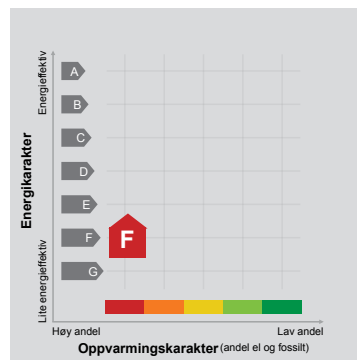






## ENERGIATTEST

Adresse	Hollungen 58
Postnummer	1680
Sted	SKJÆRHALDEN
Kommunenavn	Hvaler
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	90
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningnummer	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](http://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**

- **Luft kort og effektivt**

- **Tiltak utendørs**

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt 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.

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

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Ved
<b>Ventilasjon</b>	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](http://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](mailto:svarer@enova.no).

På [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking) er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### 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 neckkjøling 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. 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 vaskerbøtte: 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 dørblied 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

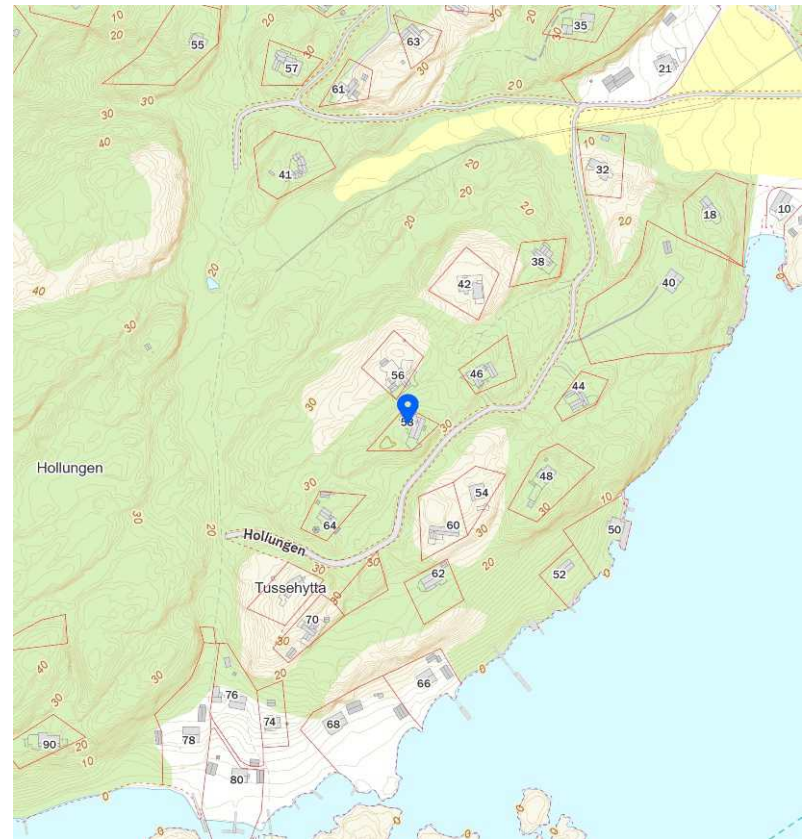
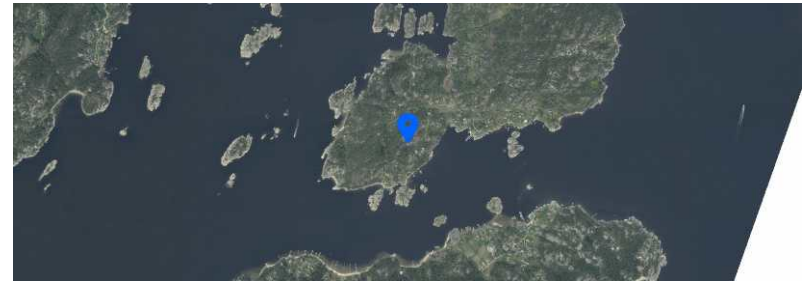
Sandbukta badeplass	19 min 🚶
Stuevika badeplass	2.2 km
Tresvika badeplass	6 min 🚶
Kroksand badeplass	2.5 km
Brattholmen badeplass	10 min 🚶
Storesand badeplass	3.9 km
Tøftebukta badeplass	3.9 km
Skogstunet sykkelutleie	4.1 km

## Sport

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

## Dagligvare

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



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

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl. :

Oppdragsnr: 192250013

Adresse: Hollungen 58, 1680 Skjærhalden

Betegnelse: Gnr. 28, Bnr. 90, Hvaler kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

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

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

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

**BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

Uten forbehold  Annet

**FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen**

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

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



STAVLUND AS Tlf: 69302450 fredrikstad@stavlund.no

Salgsoppgaven er opprettet 21.03.2025 og utformet iht.

Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

## 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.

