

ROMSLIG OG HØYT BELIGGENDE HYTTEEIENDOM MED FIN SJØUTSIKT

Hollungen 46

PRISANTYDNING
5 500 000





Romslig hytte/anneks med til sammen 107 kvm BRA, høyt og solrikt beliggende med sjøutsikt på Nordre Sandøy.

5

Velkommen til Hollungen 46

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

32

Om boligen

41

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Hollungen 46

Romslig og høyt beliggende hytteeiendom med fin sjøutsikt ved Gravningssund

Romslig hytte/anneks med til sammen 107 kvm BRA, høyt og solrikt beliggende med sjøutsikt på Nordre Sandøy. Kort vei til barnevennlig strand og Fergeleie. Bebyggelsen består av hytte hytte over 2 halvplan samt gjestehytte med eget bad 2 soverom og bod. Store, skjermede uteplasser med sol fra morgen til kveld. Tomten består hovedsakelig av fjell/svaberg og noe lav, vakker furuvegetasjon. Nordre Sandøy byr på flott natur - et utstrakt stinett tar deg til andre deler av øya, bla Makø med serveringstilbud (også fergeforbindelse). Fergeavganger fra Skjærhalden med forbindelse til de øvrige østre øyene.



Hollungen 46

Prisantydning	5 500 000
Totalpris	5 638 590
Omkostninger	138 590
Bruksareal	107 m ²
BRA-i	78 m ²
BRA-e	29 m ²
TBA	99 m ²
Soverom	3
Boligtype	Hytte
Eieform	Eier
Tomteareal	788 m ²
Byggeår	2005

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS

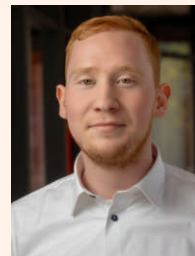


Henning Hesselberg

Eiendomsmegler MNEF

958 50 192

henning.hesselberg@stavlund.no



Jonas Strand Mikalsen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

941 69 089

jonas.strand.mikalsen@stavlund.no



Storgata 11, 1607 Fredrikstad





PLANTEGNING

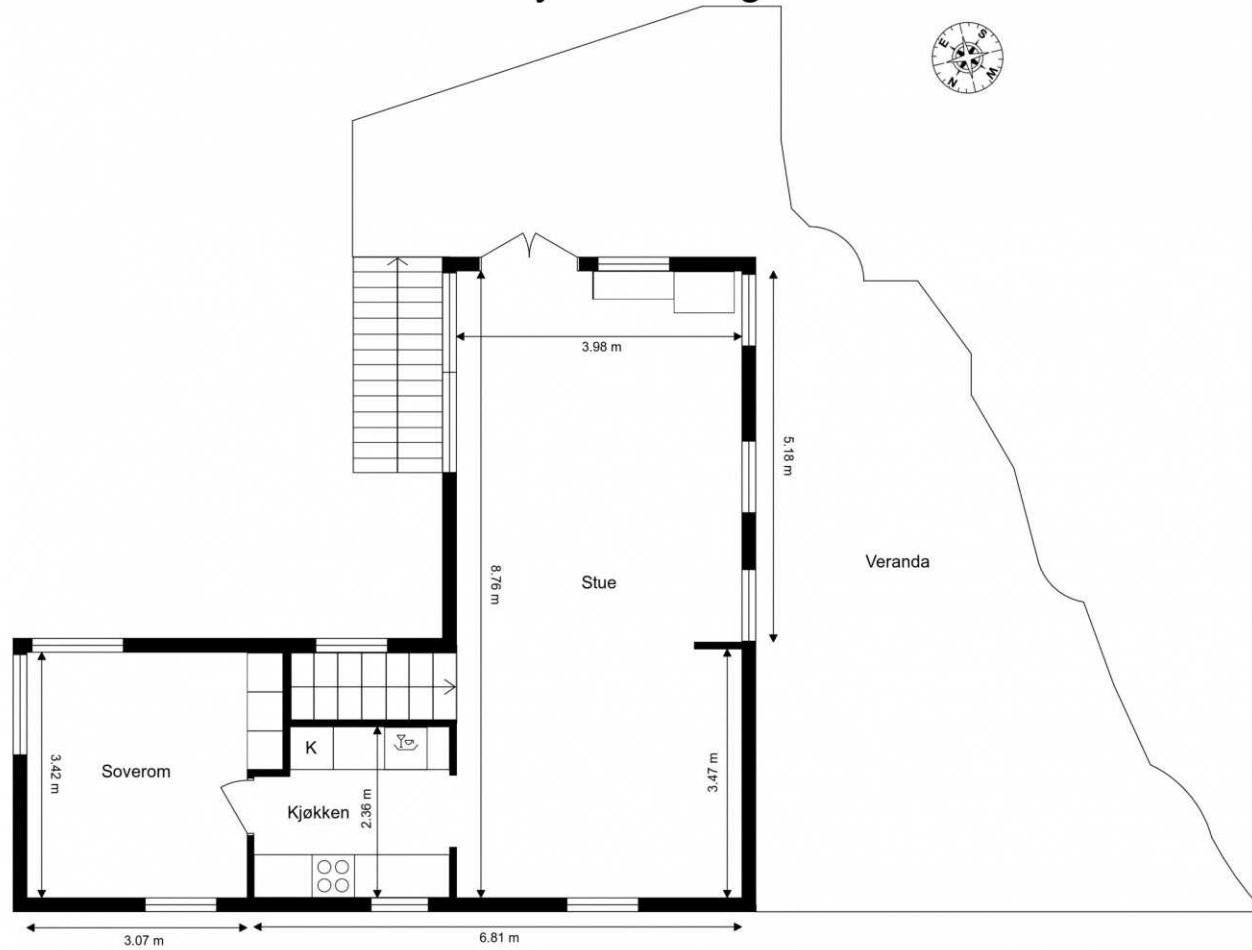


Innhold

Hytta er fordelt over to plan med anneks på ca. 29. Hytta inneholder stue, kjøkken, 2 soverom, bad, entre og bod. Annekset består av 2 soverom, bad, bod og entre.

107 m²

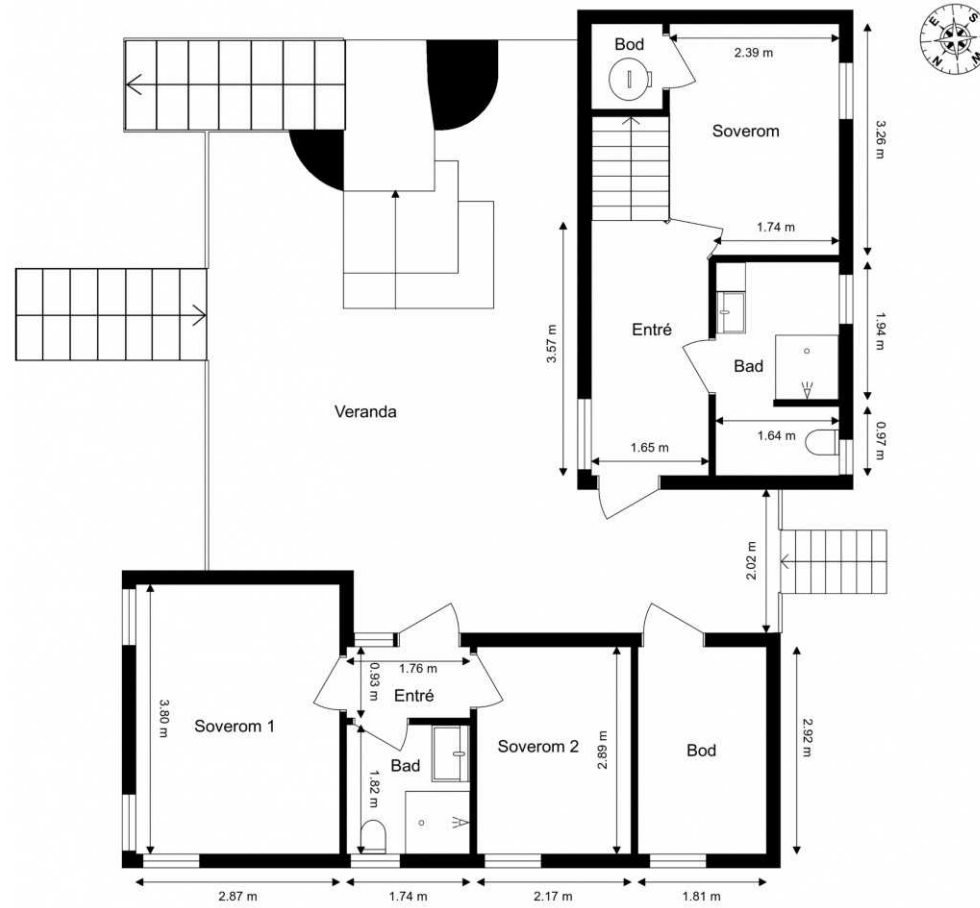
Hytte. - 2. etg.



Ordernr. 15071504

2. etg

Hytte. - 1. etg.



Ordernr. 15071504

1. etg

Standard

Hytta ble nyoppført i 2005 og holder en gjennomgående god hyttestandard. Gulv er belagt med tregulv, laminat, fliser og korkbelegg. Trepanel på vegg- og himlingsflater.













Kjøkken

Tosidet kjøkkeninnredning med slette trefronter og sortlaminerte benkeplater. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Gulv er belagt med korkbelegg. Trepanel på vegg- og himlingsflater.





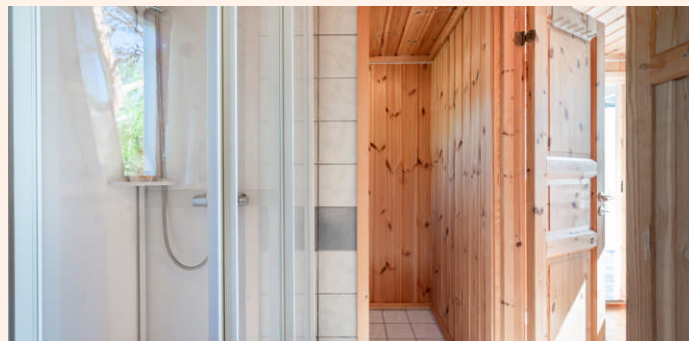




Bad

Romslig bad i hoveddel med vegghengt servantinnredning, speil med belysning, dusjkabinett og toalett.

Baderom i anneks er innredet med servantinnredning, dusjkabinett og toalett.









Fra terrassen er det direkte adkomst til annekts.







Beliggenhet

Eiendommen ligger på Nordre Sandøy, en av de tre østlige øyene på Hvaler med fergeforbindelse fra Skjærhalden. Eiendommen ligger med kort gangavstand til badeplass og fergeleie. Nordre Sandøy er mer kupert og enn de øvrige østre øyene og egner seg godt for den som liker å bevege seg. Øya er i mindre grad utbygget med hytter - de gamle, hvitmalte villaene er forholdsvis mange, og minner oss om det gode sildefiske som en gang var.

Et utstrakt stinett tar deg til andre deler av øya, bla Makø med serveringstilbud (også fergeforbindelse). På øya kan man også oppsøke på flotte strender, svaberg samt lune vikar. Med båt er Skjærhalden, Herføl, Strømstad og Kosterøyene innenfor en kort kjøretur.







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 at a white, curved, S-shaped gap. The text 'OM BOLIGEN' is centered within the orange area.

OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 107,0 m²

- BRA-i: 78,0 m² (stue, kjøkken, to soverom, bad, entre og bod)
- BRA-e: 29,0 m² (to soverom, bad, entre og bod)

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 99,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes 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 bygnings sakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse

Romslig hytte/anneks med til sammen 107 kvm BRA, høyt og solrikt beliggende med sjøutsikt på Nordre Sandøy. Kort vei til barnevennlig strand og Fergeleie. Bebyggelsen består av hytte hytte over 2 halvplan samt gjestehytte med eget bad 2 soverom og bod. Store, skjermede uteplasser med sol fra morgen til kveld. Tomten består hovedsakelig av fjell/svaberg og noe lav, vakker furuvegetasjon. Nordre Sandøy byr på flott

natur - et utstrakt stinett tar deg til andre deler av øya, bla Makø med serveringstilbud (også fergeforbindelse). Fra hytta er det ca. 10 minutters gange til fergeleie.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Nordre Sandøy, en av de tre østlige øyene på Hvaler med fergeforbindelse fra Skjærhalden. Eiendommen ligger med kort gangavstand til badeplass og fergeleie. Nordre Sandøy er mer kupert og enn de øvrige østre øyene og egner seg godt for den som liker å bevege seg. Øya er i mindre grad utbygget med hytter - de gamle, hvitmalte villaene er forholdsvis mange, og minner oss om det gode sildefiske som en gang var. Et utstrakt stinett tar deg til andre deler av øya, bla Makø med serveringstilbud (også fergeforbindelse). På øya kan man også oppsøke på flotte strender, svaberg samt lune vik. Med båt er Skjærhalden, Herføl, Strømstad og Kosterøyene innenfor en kort kjøretur.

Innhold

Hytta er fordelt over to plan med anneks på ca. 29. Hytta inneholder stue, kjøkken, 2 soverom, bad, entre og bod. Annekset består av 2 soverom, bad, bod og entre.

Standard

Hytta ble nyoppført i 2005 og holder en gjennomgående god hyttestandard. Gulv er belagt med tregulv, laminat, fliser og korkbelegg. Trepanel på vegg- og himlingsflater.

Kjøkken:

Tosidet kjøkkeninnredning med slette trefronter og sortlaminerte benkeplater. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Gulv er belagt med korkbelegg. Trepanel på vegg- og himlingsflater.

Bad:

Romslig bad i hoveddel med vegghengt servantinnredning, speil med belysning, dusjkabinett og toalett. Flislagt gulv med varme. Fliser og trepanel på veggflater. Trepanel i himling.

Baderom i anneks er innredet med servantinnredning, dusjkabinett og toalett. Gulv er belagt med fliser. Trepanel på vegg- og himlingsflater.

Selgers egenerklæringsskjema

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

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

-Ja, se punkt 2.

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

-Ja, utbinger etter frost i 2018 av Kråkerøy rør - eier har skiftet armatur og skiftet/ordnet sprukne filer på bad.

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

-Ja, kjenner til at Arnsen Service utførte oppgradering av yttervegger med ny papp og kledning i 2012. Eier har

utvidet terrasse utenfor 2. etg.

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

-Ja sprekke i fliser på bad hovedhytte.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Det foreligger tilstandsrapport fra Anticimex v/Magnus Langvik datert 30.05.2025. 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 bygningsselement. For bygningsdeler som ikke er undersøkt, eller som ikke har vært tilgjengelig for undersøkelse angis disse med tilstandsgrad TG IU.

I tilstandsrapporten for denne eiendommer er det angitt tilstandsgrader for ulike bygningsdeler. Av disse er 49% bygningsdeler gitt TG0, eller 1. 45% (25 enkeltelementer) er gitt tilstandsgrad 2. 1% (1 enkeltelement) er gitt TG3. Nærmere beskrivelse av disse finnes i tilstandsrapporten.

Det forutsettes at interessenter til eiendommen har

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

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

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

Våtrom - Bad 1. etg. hoveddel. :

-Membran, tettesjikt og overgang til sluk.: Membranen har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Gulvflaten har omfattende riss/sprekker. Skader i underliggende tettesjikt kan ikke utelukkes.
-Ventilasjon: Tilluftsspalte mellom badet og annet rom er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.

Våtrom - 1. etg. annek. :

-Overflater gulv: Det mangler stedvis elastisk fuge mellom gulv og sokkelflis.
-Membran, tettesjikt og overgang til sluk.: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Videre bruk av dusjkabinett anbefales.
-Ventilasjon: Ingen ventilasjon utover vindu. Dette medfører begrenset luftutskiftning og høy fuktbelastning i annekset ved bruk av dusj. Etablering

av mekanisk avtrekk anbefales.

Kjøkken - 2. etg hoveddel. :

-Overflater gulv: Gulvflaten har noe slitasje og enkelte åpne skjøter.

Øvrige rom - 1. etg. hoveddel.:

-Overflater gulv: Det er registrert stedvis bomlyd i fliser i entré. Bomlyd kan indikere manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan være svekket mot mekanisk påkjenning. Det er registrert fuktmerker på gulv og vegg i bod under trapp. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument i og utenfor området med fuktmerker. Fuktsoket indikerte ikke høye fuktverdier eller nevneverdige forskjeller. Det ble utført fuktmåling med pigg i treverk i vegg. Det ble ikke registrert høye fuktverdier.

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

Loft - innredet - 2. etg hoveddel. :

-Overflater vegger: Det er registrert noe fuktmerker i vindusforing, karmlist og vegg i soverom. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Det ble utført fuktmåling med pigg i treverk i det aktuelle området. Målingene viste ikke unormale verdier.

-Overflater gulv: Gulv i soverom har stedvis åpne skjøter.

-Innerdører: Dørbladet til innerdør ved soverom har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at

døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Innvendige trapper - Hoveddel.:

-Innvendige trapper: Trappen har noe knirk.

Etasjeskiller - 1. etg. hoveddel.:

-Skjevhetmåling: Det er registrert skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 15 mm i entré, og ca. 12 mm i soverom.

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

-Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. 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/utskiftning.

Elektrisk anlegg:

-Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Med bakgrunn i dette anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon:

-Fasader ink. kledning: Kledningen har stedvis noe misfarging. Overflatebehandling bør påregnes.

Dører og vinduer:

-Vinduer: Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Det er registrert stedvise råteskader i utvendige glasslister. Tiltak bør påregnes.
-Dører: Ytterdører er av eldre dato og bærer generelt preg av slitasje. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Dørbladet til entrédør i hoveddel og verandadør mot sydøst i andre etasje har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at dørene henger når de åpnes og lukkes. Justering kan vurderes. Dørhåndtak til verandadør i stue mot sydøst i andre etasje har delvis defekt håndtak.

Yttertak:

-Helhetsvurdering: Taket er inspisert fra veranda og bakkeplan. TG2 er valgt for hele bygningsdelen basert på følgende hovedpunkter: Taktekkingen har generell slitasje og noe mosevekst. Mosevekst kan påvirke levetiden negativt. Taktekkingen ved skorstein har ujevnheter. Årsak er ikke kjent. Det mangler takrennedløp mot nordvest. Taktekkingen har en alder som tilsier at behov for tiltak bør kunne forventes.

Balkonger, terrasser, veranda etc:

-Helhetsvurdering: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Terrassebord og rekkverk bærer preg av slitasje. Det er registrert råteskader i rekkverk mot sydøst. Understøttelser har skjevheter. Tiltak bør påregnes.

Etasjeskiller - 2. etg. hoveddel. :

-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, og ca. 14 mm i soverom. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Balkonger, terrasser, veranda etc:

-Helhetsvurdering: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Rekkverk i trapp har åpninger større enn 10 cm. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Verandaen og tilhørende trapper bærer generelt preg av slitasje. Det er registrert stedvise råteskader i rekkverket. Tiltak bør påregnes.

Øvrige rom - 1.etg. annek. :

-Overflater gulv: Tregulv i soverom 1 har stedvise åpne skjøter.
-Innerdører: Dørbladet til innerdør ved begge soverom har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at dørene henger når de åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Andre forhold. (som ikke inngår i det foran):

-Annet: Det er fra undersiden registrert utettheter ved rørgjennomføringer i bjelkelaget i både hoveddel og annek. Disse bør tettes for å unngå at fuktig luft og dyr/insekter kan trenge inn i konstruksjonen.

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

Våtrom - Bad 1. etg. hoveddel. :

-Overflater gulv: Flisgulvet har omfattende riss/sprekker. Nøyaktig årsak eller om forholdet er stabilisert er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser og fornying av gulvoverflaten bør påregnes.

Byggemåte

Hytte over to etasjer med anneks. Hytten og annekset har sammenhengende takkonstruksjon. Hytten står på pilarer av treverk. Yttervegger, utvendig kledd med liggende trekledning. Saltak, utvendig tekket med takshingel.

Det er bygget på et ekstra soverom i hyttas første etasje.

Planløsningen i anneks er omgjort, her bodareal omgjort til bad/soverom. Tiltakene er ikke byggemeldt.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterlige opplysninger.

Tomt

Denne tomten er eiet. 788,00 kvm.

Hyggelig naturtomt opparbeidet med solrike uteplasser/plattinger, trær og beplantning.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 09.03.2007 for eiendommen. Dokumentet følger vedlagt.

Oppvarming / energiforbruk

Hytta er oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.

Energikarakter: D - Rød

Energiforbruk foregående år var 3 427 kwh.

Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra

husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 5 500 000,-

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

137 500,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

5 658 490,- 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.

Felleskostnader

Felleskostnader er estimert til kr. ,- pr. mnd.

Fellesutgifter og hva disse dekker fremgår av budsjett for 1. driftsår utarbeidet i forbindelse med prosjektet.

Dette følger vedlagt i opprinnelig prospekt.

Kommunale avgifter

Kr. 20 769,- for 2025.

Inkludert eiendomsskatt (kr. 8 645,-), vann, avløp, renovasjon og branntilsyn.

Eiendommen har vannmåler. Selger hadde i 2024 et forbruk på ca. 10 m3.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatten tilsvarer kr. 8 645,- og inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 125 000,00.

Sekundær formuesverdi kr. 0,00.

Gjeldende for ligningsåret 2023.

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

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Fremtind Forsikring AS med polisenr. 11610469/30.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen omfattes av kommuneplan 2019 - 2031 med formål LNFR - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse, hensyn landskap og kulturmiljø.

Vei, vann og avløp

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

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

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

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

Konsesjon og odel

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

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:

(spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

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

opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

Kjøpsvilkår

Budgivning

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

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

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

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

gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

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

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

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er

regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

Salgsbetingelser

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

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

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

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

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

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

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a.

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

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Finansiering

Vi samarbeider med Sparebanken Øst som de tilbyr gode betingelser til våre kunder. Kontakt din megler om dette og vi setter deg i kontakt med finansiell rådgiver.

Meglerforetaket mottar ikke honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Behandling av personopplysninger

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

Om oppdraget

Eier

Eier er Arne Henrik Kvisgaard, Åse Bergljot Kvisgaard, Kari Kvisgaard Iversen, Gunnel Maria Kvisgaard og Jon Anders Kvisgaard.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Hollungen 46. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 28, bnr. 103 i Hvaler.

Vårt oppdragsnummer er 192250068.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 1,300 % av salgssummen inkl. mva (minimum 75 000 inkl. mva)

Tilrettelegging : 12 500,00

Markedspakke Premium : 19 900,00

www.stavlund.no: 750,00

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

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

Prod. dato: 09.03.2026

The image features a large, abstract graphic design. On the left, there is a solid orange shape that curves towards the right. On the right, there is a grey shape that curves towards the left, creating a white, S-shaped negative space between them. The text 'TEKNISKE DOKUMENTER' is centered within the orange area.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Hollungen 46
1680 SKJÆRHALDEN
Gnr./Bnr.: 28/103
Hvaler kommune

Areal

Hytte.
Bruksareal: 107 m²

Totalt bruksareal (BRA): 107 m²

Befaring

Befaringsdato: 22.05.2025

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 håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad på 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	22.05.2025
Referansennummer	15071504
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0068
Hjemmelshaver/selger	Arne Kvisgaard/Ase Kvisgaard/Kari K.Iversen/Gunnel Kvisgaard/Jon Anders Kvisgaard
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	12 °C
Rapportdato	30.05.2025 16:12

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Hytte
Gate/vei adresse	Hollungen 46
Postnummer/sted	1680 SKJ/ÆRHALDEN
Kommune	3110 - Hvaler
Gnr./Bnr.:	28/103
Tomt	Eiet tomt: 788 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Hytte.	Ca. 2005		

Byggemåte

Fritidsbolig med naturtomt beliggende på Nordre Sandøy i Hvaler kommune.

Hytte over to etasjer med annekset. Hytten og annekset har sammenhengende takkonstruksjon. Hytten står på pilarer av treverk. Bjelkelag av trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takshingel. Profilerte ytterdører. Verandadører med to-lags glass fra byggeår. Vinduer med to-lags glass fra 1989 og vinduer med to-lags glass fra byggeår. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

Første etasje hoveddel består av entré, bad, soverom og bod. Andre etasje hoveddel består av stue, kjøkken og soverom. Utganger fra stue til sydøst- og sydvestvendt veranda. Annekset består av entré, bad, to soverom og bod. Veranda mellom annekset og første etasje hoveddel.

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 1. etg. hoveddel.		Ventilasjon	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Overflater gulv	8	Kr 50 000 - 100 000
Våtrom - 1. etg. annek.		Ventilasjon	9	
		Overflater gulv	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
Kjøkken - 2. etg hoveddel.		Overflater gulv	10	
Øvrige rom - 1. etg. hoveddel.		Overflater gulv	10	
		Innerdører	10	
Øvrige rom - 1. etg. annek.		Overflater gulv	11	
		Innerdører	11	
Lofi - innredet - 2. etg hoveddel.		Overflater vegger	11	
		Overflater gulv	11	
		Innerdører	11	
Innvendige trapper - Hoveddel.		Innvendige trapper	12	
Etasjeskiller - 1. etg. hoveddel.		Skjevhetmåling	12	
Etasjeskiller - 2. etg. hoveddel.		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		Fasader inkl. kledning	13	
Dører og vinduer		Vinduer	14	
		Dører	14	
Yttertak		Helhetsvurdering	14	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Helhetsvurdering	14	
		Helhetsvurdering		
Andre forhold. (som ikke inngår i det foran)		Annet	15	

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med 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 holdpunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønsvurderinger

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

Arealberegninger

Hytte.	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
2. etg.	56			56	57
	Stue, kjøkken og soverom.				Veranda.
1. etg.	22	29		51	42
	Entré, bad, soverom og bod,	Entré, bad, to soverom og bod (anneks).			Veranda.
SUM	78	29		107	99
Total bruksareal: 107 m²					

Kommentar til areal

Hytten inneholder 99 m² P-ROM og 8 m² S-ROM. S-ROM omfatter bod i anneks og måleverdig del av bod i soverom.

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

Rapport

Våtrom - Bad 1. etg. hoveddel.

Baderom fra byggeår.
 Flislagt gulv med varme.
 Veggflater belagt med trepanel og fliser.
 Himling belagt med trepanel.
 Vegghengt servantinredning med profilerte fronter.
 Servant med ett-greps armatur.
 Speil, belysning og stikkontakt over servant.
 Dusjkabinett med skyvedører av glass.
 Dusjarmering tilkoblet håndduj.
 Gulvstående toalett.
 Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i vegg.
 Vannrør av typen kobberør.
 Avløpsrør av plast.



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning



TG 2

Ventilasjon

Tilluftsspalte mellom badet og annet rom er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Membranen har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Gulvflaten har omfattende riss/sprekker. Skader i underliggende tettesjikt kan ikke utelukkes.



TG 3

Overflater gulv

Flisgulvet har omfattende riss/sprekker. Nøyaktig årsak eller om forholdet er stabilisert er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser og fomying av gulvoverflaten bør påregnes.
 Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000



TGIU

Fukt i tiliggende konstruksjoner

Baderommet har dusjsoner mot yttervegg. Det er i tillegg ingen direkte vannpåkjenning på gulv eller vegg. Hultaking/fuktmåling er derfor ikke utført.

Fallforhold (gulv)




Nøyaktig fall til sluk ble ikke målt grunnet plassering av dusjkabinett. Gulv mellom døråpning og dusjkabinett er tilnærmet flatt. Dette er ikke i henhold til teknisk forskrift som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Våtrom - 1. etg. anneks.

Baderom fra byggear.
 Gulvflate belagt med fliser.
 Vegg og himlingsflater belagt med trepanel.
 Veggheingt servantinnredning med slette fronter.
 Servant med ett-greps armatur.
 Speil, belysning og stikkontakt over servant.
 Dusjkabinett med skyvedører av glass.
 Dusjararmatur tilkoblet håndduj.
 Gulvstående toalett.
 Vannrør av typen kobberør og plastrør.
 Avløpsrør av plast.
 Varmtvannsbereider på 20 liter plassert i servantinnredningen.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstlighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner

	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone (soverom 2). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Måling av trefukt viste vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 20 mm. Sokkelflis ved døråpning er målt til ca. 40 mm. Det forutsettes at sokkelflisen har bakenforliggende membran. Dette er vurdert som tilstrekkelig med hensyn til lekkasjesikring. Lokalfall i dusjsonen er på tilfeldig sted målt til ca. 7 mm over en avstand på 80 cm. Dette er mindre enn hva som ideelt anbefales, men er likevel vurdert som tilstrekkelig grunnet bruk av dusjkabinett.
	TG 2 Ventilasjon	Ingen ventilasjon utover vindu. Dette medfører begrenset luftskiftning og høy fuktbelastning i annekset ved bruk av dusj. Etablering av mekanisk avtrekk anbefales.
	Overflater gulv	Det mangler stedvis elastisk fuge mellom gulv og sokkelflis.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Videre bruk av dusjkabinett anbefales.

Kjøkken - 2. etg hoveddel.

Gulvflate belagt med korkbelegg.
 Vegg og himlingsflater belagt med trepanel.
 Innredning med slette fronter.
 Benkeplate av laminat.
 Nedsenket oppvaskkum av komposittmateriale.
 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:

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Annet

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

 TG 2 Overflater gulv | Gulvflaten har noe slitasje og enkelte åpne skjeter.

Øvrige rom - 1. etg. hoveddel.

Gulvflater belagt med laminat og fliser.
 Vegg og himlingsflater belagt med trepanel.
 Profilerte innerdører.
 Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i bad.

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


Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon

	TG 2 Overflater gulv	Det er registrert stedvis bomlyd i fliser i entré. Bomlyd kan indikere manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan være svekket mot mekanisk påkjenning. Det er registrert fuktmerker på gulv og vegg i bod under trapp. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument i og utenfor området med fuktmerker. Fuktsoekt indikerte ikke høye fuktverdier eller nevneverdige forskjeller. Det ble utført fuktmåling med pigg i treverk i vegg. Det ble ikke registrert høye fuktverdier.
	Innerdører	Dørbladet til innerdør ved soverom har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Øvrige rom - 1.etg. anneks.

Gulvflater belagt med tregulv, laminat og fliser.
Vegg og himlingsflater belagt med trepanel.
Profilterte innerdører.
Ventilasjon basert på tilluftsventiler i vinduer.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon

 TG 2	Overflater gulv	Tregulv i soverom 1 har stedvise åpne skjøter.
	Innerdører	Dørbladet til innerdør ved begge soverom har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at dørene henger når de åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Loft - innredet - 2. etg hoveddel.

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

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling/undertak - Statikk - Ventilasjon

 TG 2	Overflater vegger	Det er registrert noe fuktmerker i vindusforing, karmlist og vegg i soverom. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Det ble utført fuktmåling med pigg i treverk i det aktuelle området. Målingene viste ikke unormale verdier.
	Overflater gulv	Gulv i soverom har stedvise åpne skjøter.
	Innerdører	Dørbladet til innerdør ved soverom har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.
 TGIU	Konstruksjonsoppbygging	Konstruksjonen er lukket og ikke inspisert.


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

Skorstein fra byggeår. Peis plassert i stue i 2. etg.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Innvendige trapper - Hoveddel.

Innvendig trapp i trekonstruksjon.

 **TG 2** Innvendige trapper | Trappen har noe knirk.

Etasjeskiller - 1. etg. hoveddel.

Etasjeskille av trekonstruksjon.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

 **TG 2** Skjevhetsmåling | Det er registrert skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 15 mm i entré, og ca. 12 mm i soverom.

Etasjeskiller - 1. etg. anneks.

Etasjeskille av trekonstruksjon.

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

 Skjevhetsmåling | Det er kun registrert mindre skjevheter i annekset. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 2 mm i entré og ca. 2 mm i soverom 1.




Etasjeskiller - 2. etg. hoveddel.

Etasjeskille av trekonstruksjon.

 **TG 2** Skjevhetsmåling | 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, og ca. 14 mm i soverom.
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.
Varmtvannsbereder på 116 liter fra 2005, hovedstoppekran, vannmåler og sentralstøvesuger plassert i bod i første etasje hoveddel.

 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)	Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. 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/utskiftning.
 TGIU	Stakeluke	Eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

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 bygningsakkyndige 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.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Vet ikke.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Nei.
Har det vært utført egeninnsats eller utfaglært 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 ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Med bakgrunn i dette anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll.
--	--	---


Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning. All kledning ble skiftet i 2012 i følge opplysninger fra eier.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Konstruksjon	
 TG 2	Fasader inkl. kledning	Kledningen har stedvis noe misfarging. Overflatebehandling bør påregnes.


Dører og vinduer

Profilerte ytterdører. Verandadører med to-lags glass fra byggeår. Vinduer med to-lags glass fra 1989 og vinduer med to-lags glass fra byggeår.

 TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Det er registrert stedvise råteskader i utvendige glasslister. Tiltak bør påregnes.
	Dører	Ytterdører er av eldre dato og bærer generell preg av slitasje. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Dørbladet til entrédør i hoveddel og verandadør mot sydøst i andre etasje har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at dørene henger når de åpnes og lukkes. Justering kan vurderes. Dørhåndtak til verandadør i stue mot sydøst i andre etasje har delvis defekt håndtak.

Yttertak

Yttertak i saltaksform, utvendig tekket med takshingel. Taktekkingen er fra byggeår.

 TG 2	Helhetsvurdering	Taket er inspisert fra veranda og bakkeplan. TG2 er valgt for hele bygningsdelen basert på følgende hovedpunkter: Taktekkingen har generell slitasje og noe mosevekst. Mosevekst kan påvirke levetiden negativt. Taktekkingen ved skorstein har ujevnheter. Årsak er ikke kjent. Det mangler takrennedløp mot nordvest. Taktekkingen har en alder som tilsier at behov for tiltak bør kunne forventes.
--	------------------	---

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue i 2. etg. til sydøst- og sydvestvendt veranda. Verandaen er belagt med terrassebord og har rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm.

 TG 2	Helhetsvurdering	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Terrassebord og rekkverk bærer preg av slitasje. Det er registrert råteskader i rekkverk mot sydøst. Understøttelser har skjevhet. Tiltak bør påregnes.
--	------------------	--

Balkonger, terrasser, veranda etc

Veranda mellom hoveddel og annek. Verandaen er belagt med terrassebord og har rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm.

 TG 2	Helhetsvurdering	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Rekkverk i trapp har åpninger større enn 10 cm. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Verandaen og tilhørende trapper bærer generell preg av slitasje. Det er registrert stedvise råteskader i rekkverket. Tiltak bør påregnes.
--	------------------	--

Grunnmur, fundamenter

Hytten står på pilarer av treverk.



TG 1

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

Byggegrunn - Fundamenter



Byggegrunn

Fjellgrunn.

Drenering

Vann dreneres naturlig under hytten.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.



TG 1

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

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Andre forhold. (som ikke inngår i det foran)

Bjelkelag annekset og hoveddel.



TG 2

Annet

Det er fra undersiden registrert utettheter ved rørgjennomføringer i bjelkelaget i både hoveddel og annekset. Disse bør testes for å unngå at fuktig luft og dyr/insekter kan trenge inn i konstruksjonen.

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 brannteknikk 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: Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.

Oppfylder boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i hytten.

Det ble målt mellom 2,18 og 2,19 meter takhøyde i 1. etg. hoveddel.

Det ble målt mellom 1,74 og 3,00 meter takhøyde i 2. etg. hoveddel.

Det ble målt mellom 2,13 og 3,18 meter takhøyde i annekset.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Fremlagt ferdigattest, datert 09.03.2007.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Ikke fremlagt.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Ikke fremlagt.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 06.05.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertakk inklusive undertakk (under yttertakk) 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 kjøper 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 tilårkommen 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 før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig 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 murlflater (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 videregående innretning gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

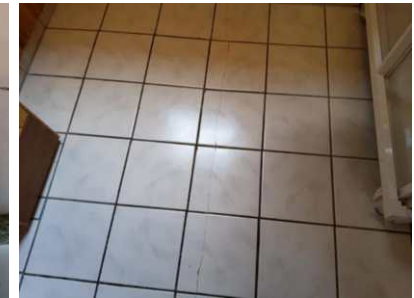
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks. vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsværdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggermeldte 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, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og lldsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsipp og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk 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.



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



Overflater gulv - [Riss/sprekker i gulvoverflate bad hoveddel.]



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



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Yttertak - [Taktekking.]



Yttertak - [Taktekking.]



Egenerklæring

Hollungen 46, 1680 SKJÆRHOLDEN

06 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hollungen 46	Hollungen 46	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Fritidsbolig, tok over 2014

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2014

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Bruk av fritidsbolig, noen uker hvert år

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 11610468 / 28

Informasjon om selger

Selger

Side 1

Kvisgaard, Arne Henrik

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ja, se punkt 2

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2017

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglerte

Utbedringer etter frost i 2017 av Kråkerøy rør - Eier har skiftet armatur og skiftet/ordnet sprukne fliser på bad.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kråkerøy rør

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



4.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**
2012

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Kjenner til at Arnesen Service utførte oppgradering av yttervegger med ny papp og kledning i 2012.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Arnesen Service AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Eier har utvidet terrasse utenfor 2. etg.

Kjeller

- 5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**
 Ja Nei
- 8 **Er det utført arbeid med drenering?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Side 3



- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
Sprekk i fliser på bad hovedhytte

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på lldsted eller pipe?**

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95041614

Egenerklæringsskjema


Name

Arne Henrik Kvisgaard

Date

2026-03-06

Identification

 Arne Henrik Kvisgaard



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Arne Henrik Kvisgaard	06/03-2026 13:04:09	BankID OIDC High
-----------------------	------------------------	---------------------

Du har søkt på: Knr.: 3110 Gnr.: 28 Bnr.: 103 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Hollungen 46
Gatenr: 1072
Kommune: HVALER
Postkrets: 1680 SKJÆRHALDEN
Registreringsenhet:

Statens Kartverk Oppdatert per: 06.05.2025 kl.
14.03

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

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2014/289706-1/200 08.04.2014

HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK
Omsetningstype: Gave
IVERSEN KARI INGEGERD
KVISGAARD
F.NR: IDEELL:
1/5
KVISGAARD ARNE HENRIK
F.NR IDEELL:
1/5
KVISGAARD GUNNEL MARIA
HYBBINETTE
F.NR: 1 IDEELL:
1/5
KVISGAARD JON ANDERS
F.NR: IDEELL:
1/5
KVISGAARD ÅSE BERGLJOT
F.NR: IDEELL:
1/5

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 grunnbokskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Ingen heftelser registrert.

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servittutt 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

1986/10572-1/86 25.09.1986 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3110 GNR: 28 BNR: 3

2020/588475-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0111 GNR: 28 BNR: 103

2024/782386-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3011 GNR: 28 BNR: 103

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



WI30110100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 28	Bnr: 103	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Hollungen 46 ▼		
Areal:	788.3	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 plandokument.

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn:	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
Kommuneplan 2019-2031 Plandokumenter på kommunens nettsider	570 - Hensyn kulturmiljø, H570 550 - Hensyn landskap, H550 5200 - LNFR - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse	juni 20, 2019
Kommunedelplan, navn:	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
Reguleringsplan, navn:	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
Eiendommen er ikke regulert		
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Hvaler kommune 21.05.2025

Kommuneplan



Adresse: Hollungen 46, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 28/103/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-06



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

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

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



Reguleringsplan



Adresse: Hollungen 46, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 28/103/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-06

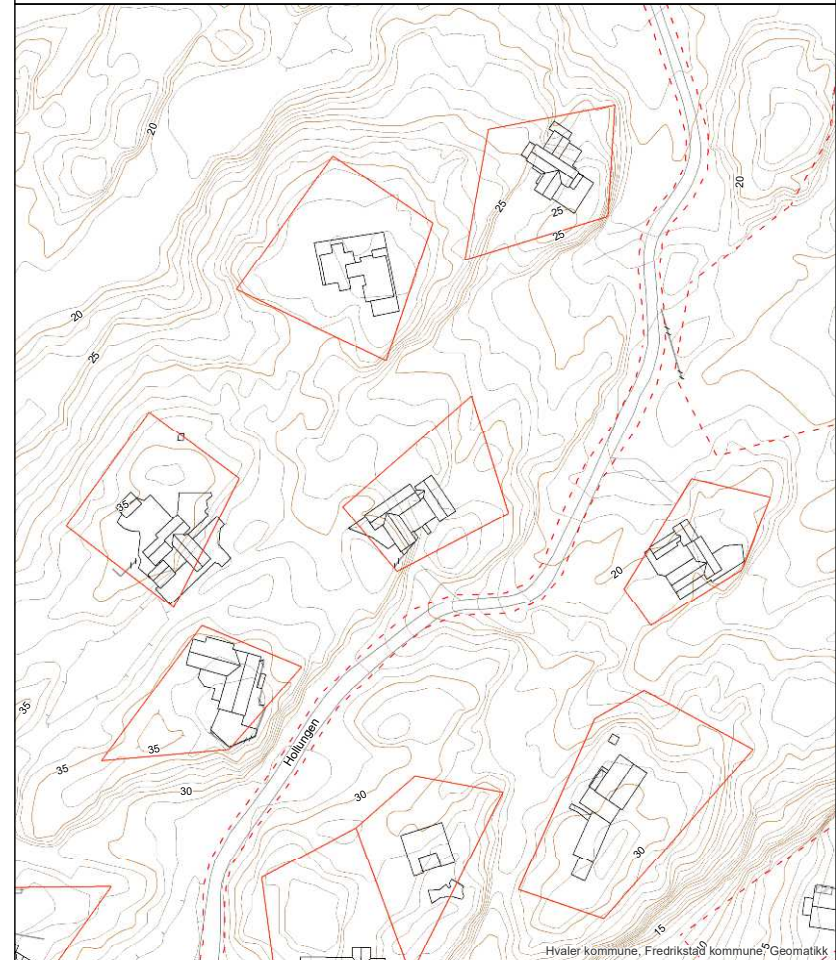


Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen

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



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3110 Hvaler - 28/103/0/0

Eierrepresentant: Iversen Kari I Kvisgaard

Regningsmottaker: Iversen Kari I Kvisgaard



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	Grunnforensing	Nei
Kommune	3110 Hvaler	Tinglyst	Ja	Nei
Gårdsnr	28	Seksjonert	Nei	Nei
Bruksnr	103	Oppgitt areal	789 m2	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	788,3 m2	
Seksjonsnr	0			

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Hollungen 46	Tilleggsnavn	Kirkesogn	Hvaler
	1680 SKJ/ERHALDEN	Grunnkrets	Nordre Sandøy - Singelay	Valgkrets Østre

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 5)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
IVERSEN KARI I KVISGAARD	MAGNUS DEN GODES VEG 14	2322 RIDABU	1/5	Hjemmelshaver
KVISGAARD JON ANDERS	HØYBYVEIEN 70	3517 HØNEFOSS	1/5	Hjemmelshaver
KVISGAARD ARNE HENRIK	RAGNA NIELSENS VEI 34	0592 OSLO	1/5	Hjemmelshaver
KVISGAARD ÅSE BERGLJOT	Ulleråls gate 52	3513 HØNEFOSS	1/5	Hjemmelshaver
KVISGAARD GUNNEL MARIA H	Bølerlia 41	0691 OSLO	1/5	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
220 Vann årsgebyr fritid	1,00 stk.	kr 2 536,00	01.06.2025	1/1	0	kr 3 170,00
320 Avløp årsgebyr fritid	1,00 stk.	kr 2 736,00	01.06.2025	1/1	0	kr 3 420,00
120 Renovasjon fritid	1,00 stk	kr 3 320,00	01.06.2025	1/1	0	kr 4 150,00
506 Branttilsyn fritidsbolig	1,00 stk	kr 320,00	01.06.2025	1/1	0	kr 320,00
63 Eiendomsskatt fritid	4 116 700,00 prom	kr 2,10	01.06.2025	1/1	0	kr 8 645,00
309 Avløp antatt forbruk	10,00 m3	kr 48,86	01.06.2025	1/1	0	kr 611,00
209 Vann antatt forbruk	10,00 m3	kr 36,22	01.06.2025	1/1	0	kr 453,00

kr 20 769,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
76452829	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	20.12.2024	2024	10	121

KOMTEK

06.05.2025

Side 1 av 1



Hvaler kommune
Meglerinformasjon

Iversen Kari I Kvisgaard

Magnus Den Godes Veg 14

2322 Ridabu

Adresse: Hollungen 46 (H - 1 - 1)

Bygningsnr: 12354819

Eiendom: 28 / 103 / 0 / 0

Antall røykløp: 1

Antall ildsted: 1

Tilsyn: Utført 28.06.2019

Hyppighet: Hvert 6. år

Dato: 14.05.2025

Saksreferanse:

(bes oppgitt ved svar)

Vår referanse: Stian Andre Stensrud

Avtale nr: 73422

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

Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
14. mai 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	48	Bnr.:	103	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Hollungen 46					

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"/>	Sist feing/ sjekk, dato: 28.06.2019

Med vennlig hilsen

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



Hvaler kommune

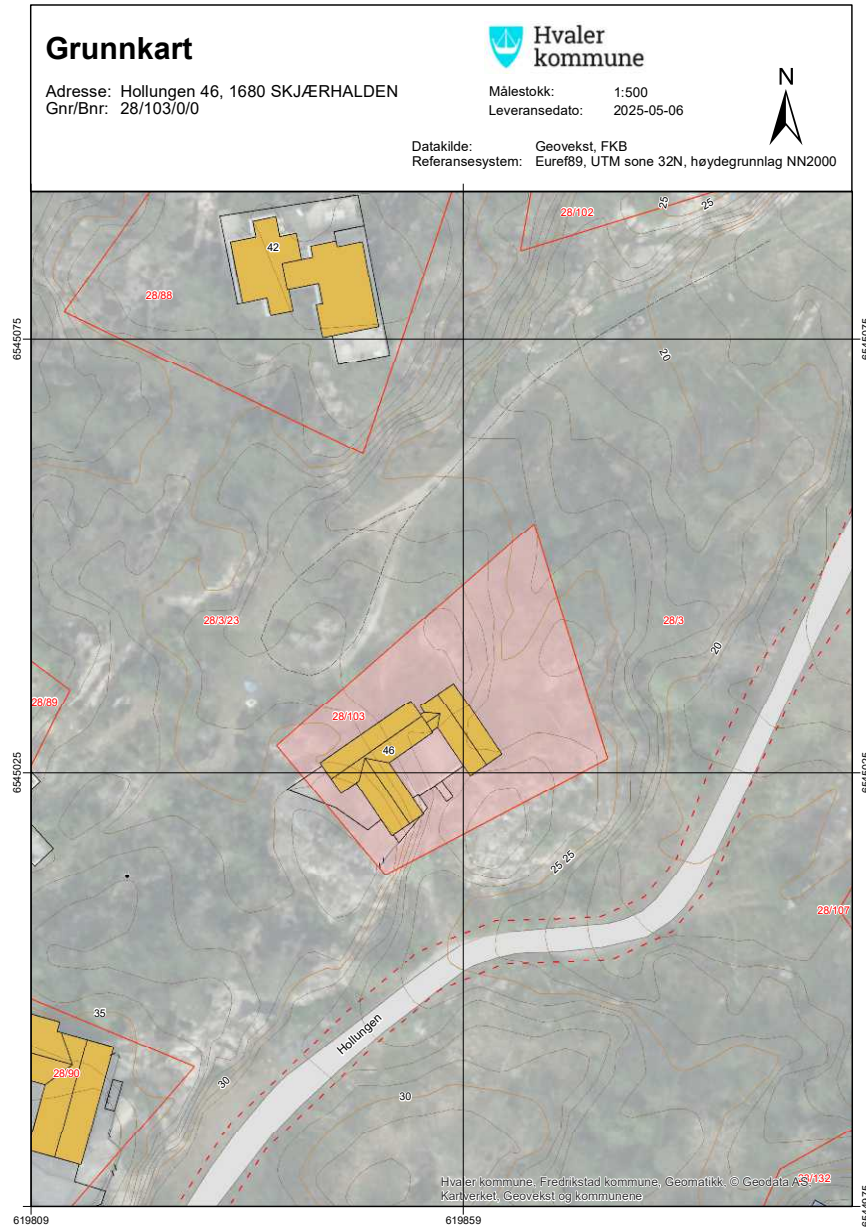
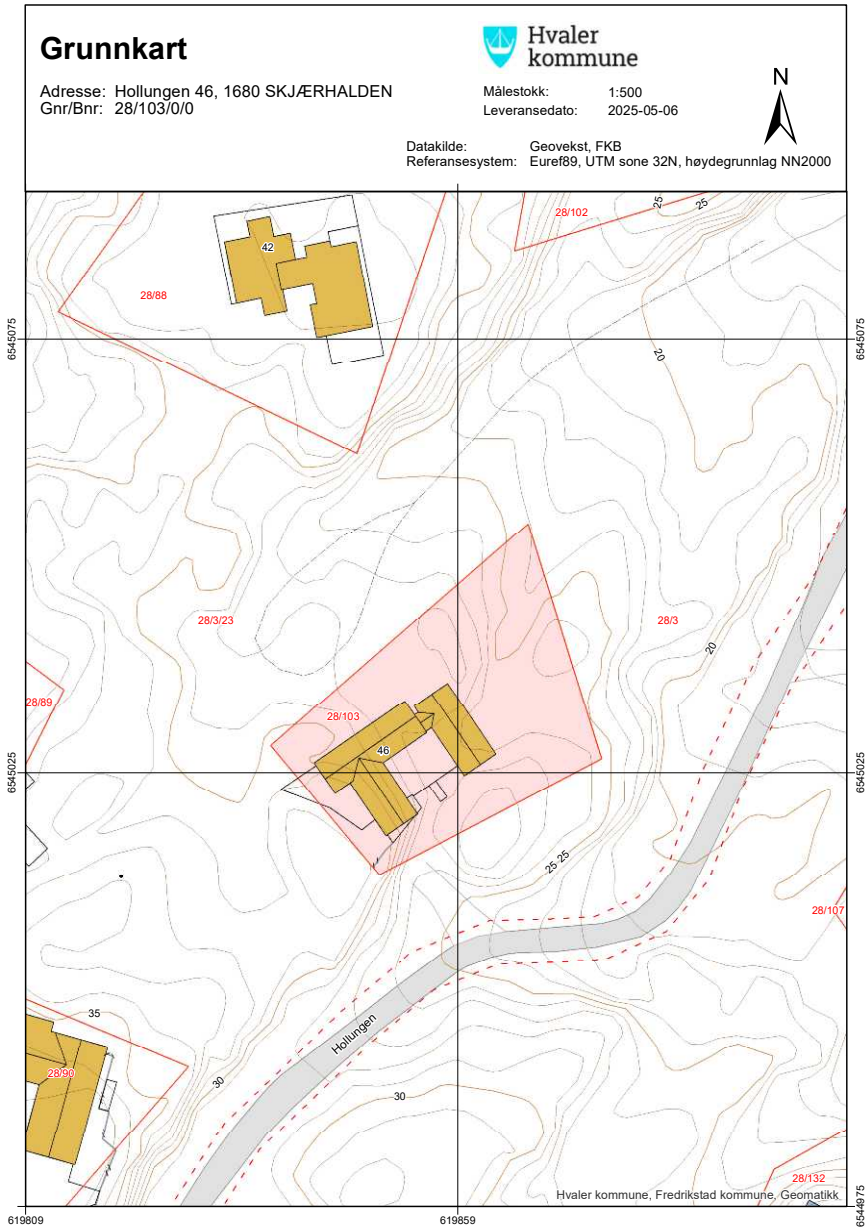
Eiendomsopplysninger

Knr-Gnr/bnr/fnr/snr
3110-28/103/0/0

16. mai 2025

Kommunale pålegg

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



Oversiktskart

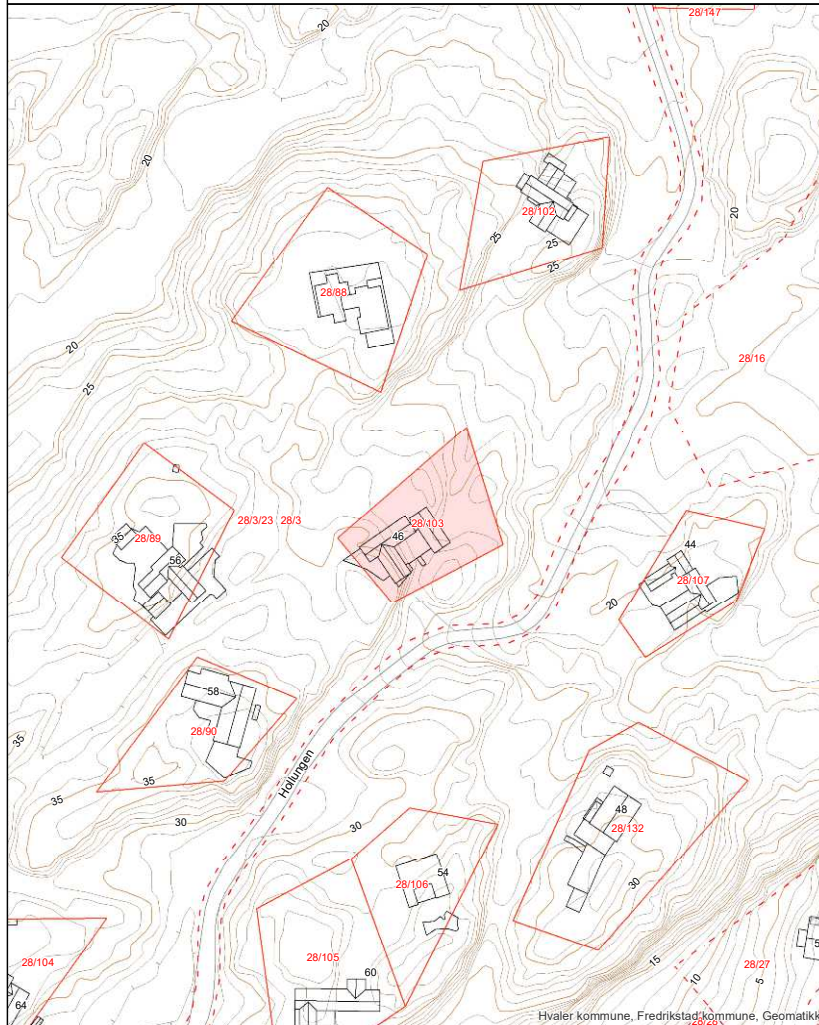


Adresse: Hollungen 46, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 28/103/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-06



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



Matrikelkart



Adresse: Hollungen 46, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 28/103/0/0

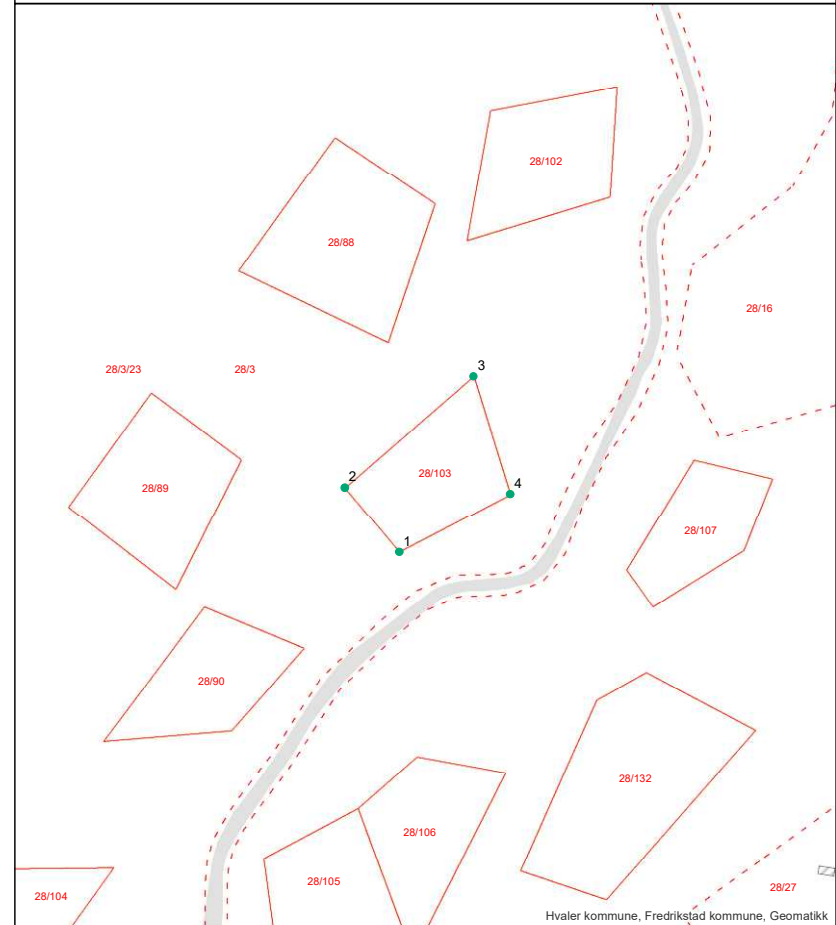
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-06



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

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 6.5.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke/ nedsett	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpetypetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6545013.70703	619849.922928	Ikke spesifisert	19.48	Ukjent		Terningmått	14	0
2	6545028.58247	619837.35294	Ikke spesifisert	39.29	Ukjent		Terningmått	14	0
3	6545054.20479	619887.110562	Ikke spesifisert	28.48	Ukjent		Terningmått	14	0
4	6545027.05158	619875.627754	Ikke spesifisert	28.98	Ukjent		Terningmått	14	0

side: 1

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3110-28/103/0

Bruksnavn		Beregnet areal	788.3
Etablert dato	12.09.1986	Historisk oppgitt areal	789.0
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
ÅSE BERGLJOT KVISGAARD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/5
GUNNEL MARIA HYBBINETTE KVISGAARD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/5
JON ANDERS KVISGAARD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/5
ARNE HENRIK KVISGAARD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/5
KARI INGEGERD KVISGAARD IVERSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/5

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	12.09.1986			
DL - Kart- og delingsforretning	12.09.1986			

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetyp	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

06.05.2025

side 1 av 3

Rapporten er levert av Geodata AS

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagerreferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	Flers mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01.01.1996	788.3	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
21732494	0	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	FA - Ferdigattest

Bygning 21732494: 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	71.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	71.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	13.07.1999	01.10.1999
IG - Igangsettingstillatelse	30.07.1999	01.10.1999
FA - Ferdigattest	09.03.2007	08.01.2025
EB - Endre bygningsdata	18.11.2020	18.11.2020

EB - Endre bygningsdata	22.04.2024	22.04.2024
EB - Endre bygningsdata	08.01.2025	08.01.2025

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
F - Fritidsbolig	H0101	79.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	24.0	24.0	0.0
U01	0	0.0	47.0	47.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Hollungen	46		1680 SKJ/ERHALDEN



Hvaler kommune

1680 Skjærhallen
Sentralbord: 69375000
Telefaks: 69375001

Dato: 09.03.2007

Arne Kvisgaard
Frøset
2340 Løten

Kopi til:
Hvaler likningskontor og folkeregister, Postboks 274, 1601 Fredrikstad

Vår ref: 2006/1007 - 1897/2007/BS/AAM/28/103

Tid ref:

Journalposter

- | | | | |
|---|---|--|----------------|
| 1 | I | Midlertidig brukstill - kontrollklæring | Arne Kvisgaard |
| 2 | U | Midlertidig brukstillatelse for hytta på eiendom 28/103 på Nordre Sandøy | Arne Kvisgaard |
| 3 | I | Anmodning om ferdigattest | Arne Kvisgaard |
| 4 | U | Ferdigattest for hytte på eiendom 28/103, Nordre Sandøy | Arne Kvisgaard |

Ferdigattest for hytte på eiendom 28/103, Nordre Sandøy

Vedtaket: Adm. Bygge- og delesaker - BY 82/07

Avgjort etter fullmakt.

Eiendom: Gnr./bnr./fnr: 28/103 på Nordre Sandøy
Byggets art: Hytte
Tiltakets art: Nybygg

Saksbeskrivelse:

Det anmodes fra tiltakshaver Arne Kvisgaard i brev av den 23.02.2007 om ferdigattest for ovennevnte tiltak i tråd med tidligere innvilget byggetillatelse BY 187/99 av 13.07.1999. Det ble innvilget midlertidig brukstillatelse i vedtak BY 217/06, og de delene som av tiltak som gjensto da er nå ferdigstilt.

Hjemmelsgrunnlag:

Tillatelsen er gitt etter fullmakt i samsvar med kommuneloven i kommunestyresak 16/02, og etter bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 99 nr 1.

Vurdering:

I henhold til anmodning om ferdigattest og tilsendte kontrollklæring har sluttkontrollen ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest.

Vedtaket:

I medhold av Plan- og bygningslovens §99 nr 1 innvilges med dette ferdigattest for hytte på eiendom gnr./bnr: 28/103 i tråd med byggetillatelse i vedtak BY-187/99 og anmodning om ferdigattest av 23.02.2007 med fremlagt kontrolldokumentasjon. Tiltaket skal brukes i samsvar med omsøkte formål og innvilget tillatelse.

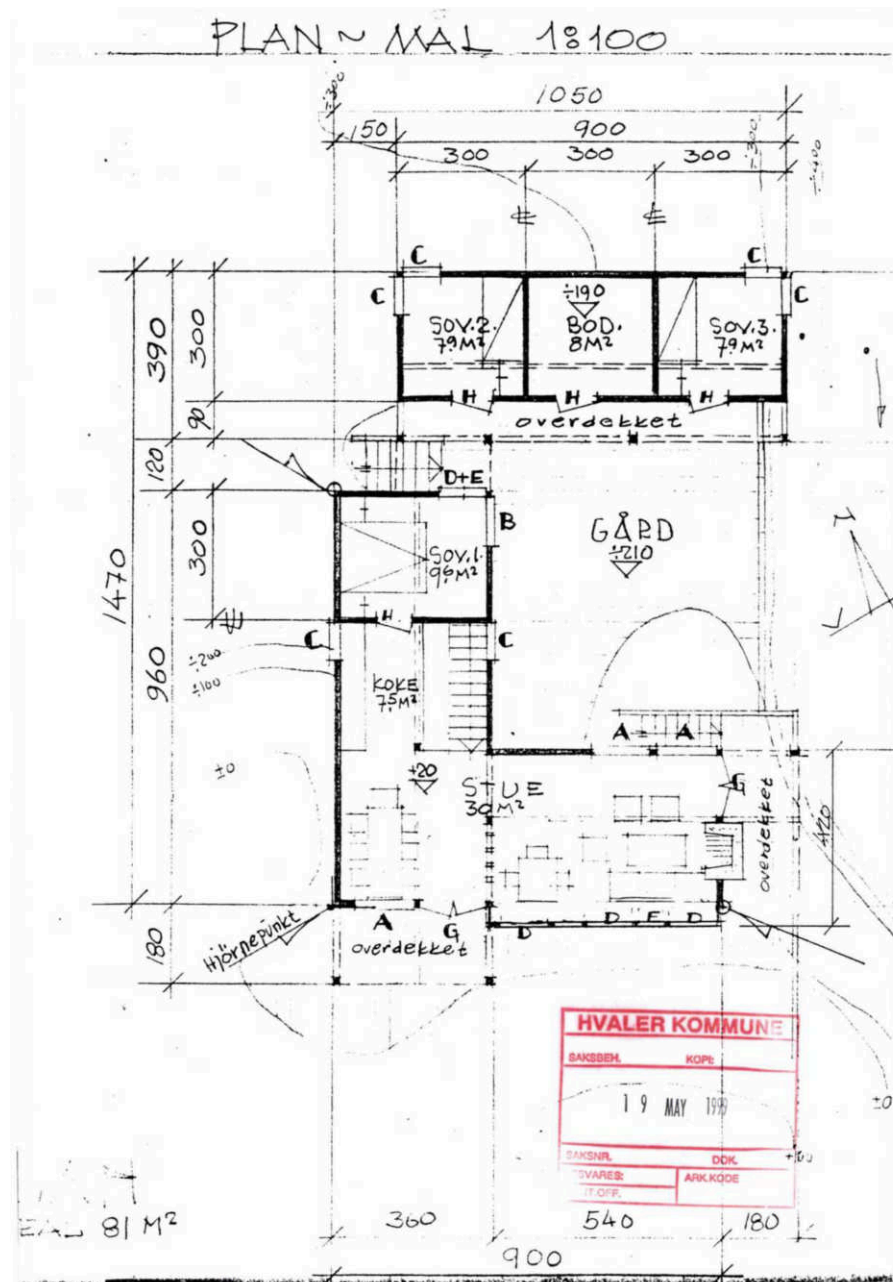
Det er klageadgang på vedtaket. Klagefrist er tre uker og orientering om klageadgang ligger ved.

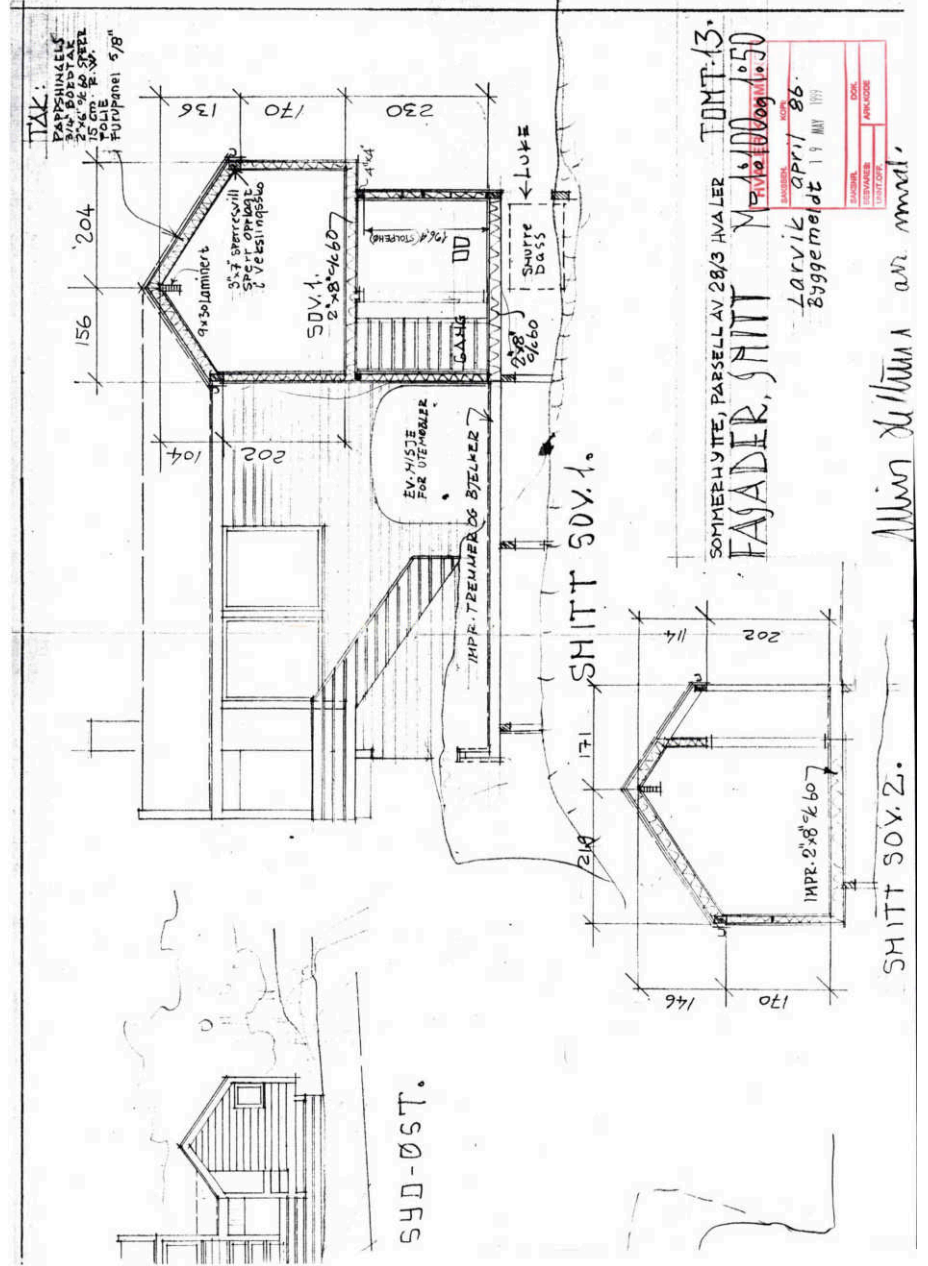
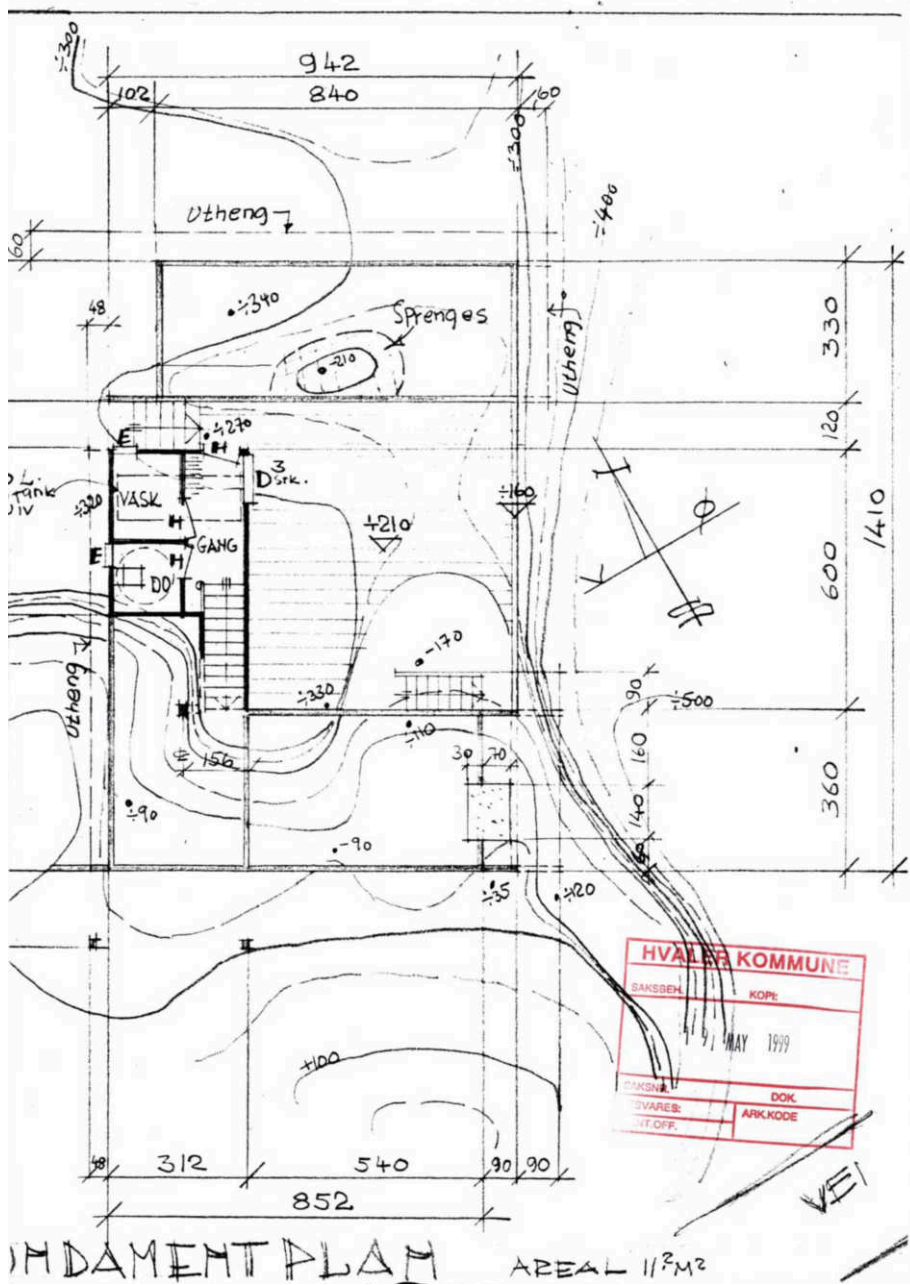
Faktura for behandling av ferdigattest, kr 540,- vil bli ettersendt.

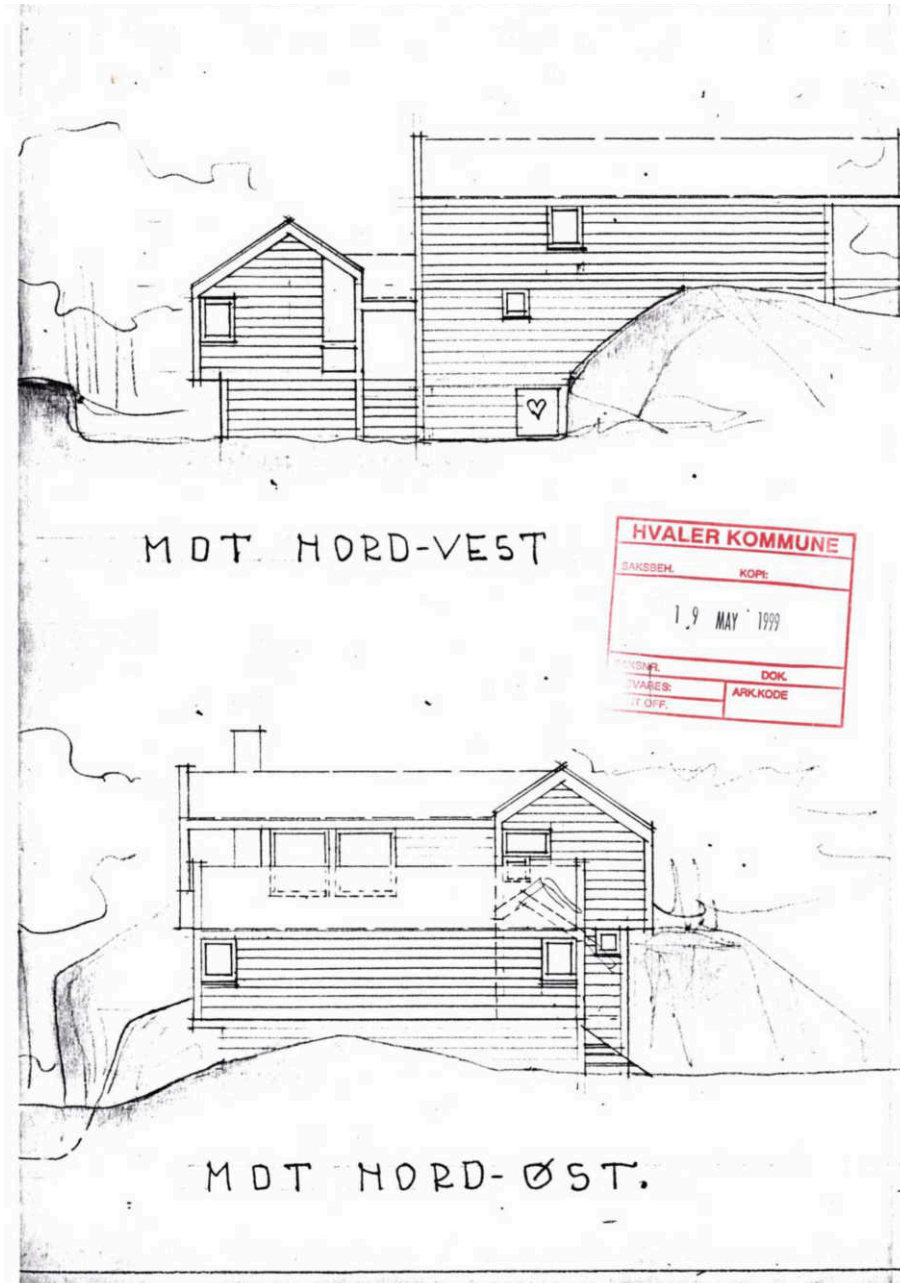
Med hilsen

Per Otto Rød
Per Otto Rød
(etter fullmakt)
Byggesaksjef

Ase André Michaelsen
Ase André Michaelsen
rådgiver



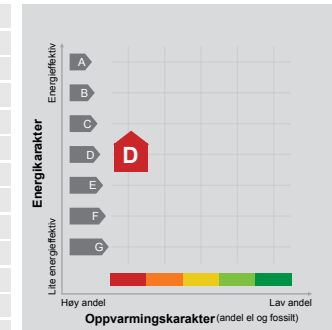




ENERGIATTEST



Adresse	Hollungen 46
Postnummer	1680
Sted	SKJÆRHALDEN
Kommunenavn	Hvaler
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	103
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21732494
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-129027
Dato	02.06.2025



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.

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Bruk varmtvann fornuftig

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

- Slå el.apparater helt av
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	107
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

Platte til energiattest er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparesusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparesusj eller allerede har sparesusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparesusjer 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 mikroølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tih 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 kjølelister og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 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 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Nabolagsprofil

Hollungen 46

Avstand til sjø

128 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	129.6 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	50.6 km
✈ Skjærhalden Buss, ferge	2.9 km
✈ Halden bussterminal Buss, tog	19.8 km
🚆 Halden stasjon Linje RE20	19.8 km

Avstand til byer

Halden	20 km
Fredrikstad	22.4 km
Skien	86.6 km
Oslo	100.4 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Hvaler Rådhus	3.3 km
🚗 Kople Skjærhalden Hvaler	3.3 km

Havner i området



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

Aktiviteter

Sandbukta badeplass	18 min	✂
Stuevika badeplass	2.2 km	
Tresvika badeplass	41 min	✂
Kroksand badeplass	2.6 km	
Brattholmen badeplass	36 min	✂
Storesand badeplass	4 km	
Tøftebukta badeplass	4 km	
Skogstunet sykkelutleie	4.1 km	

Sport

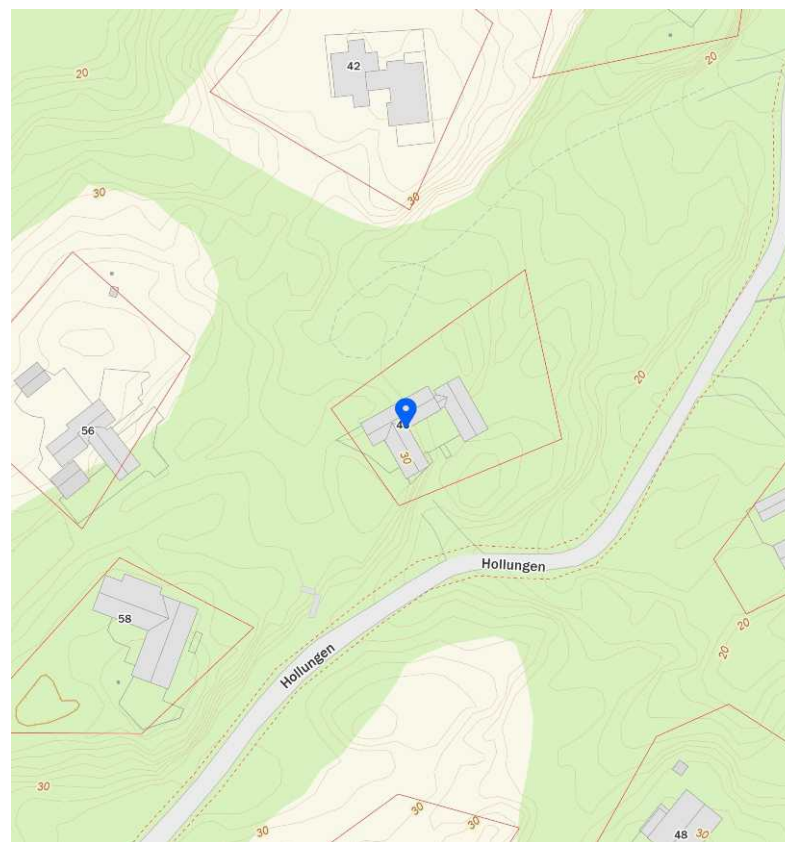
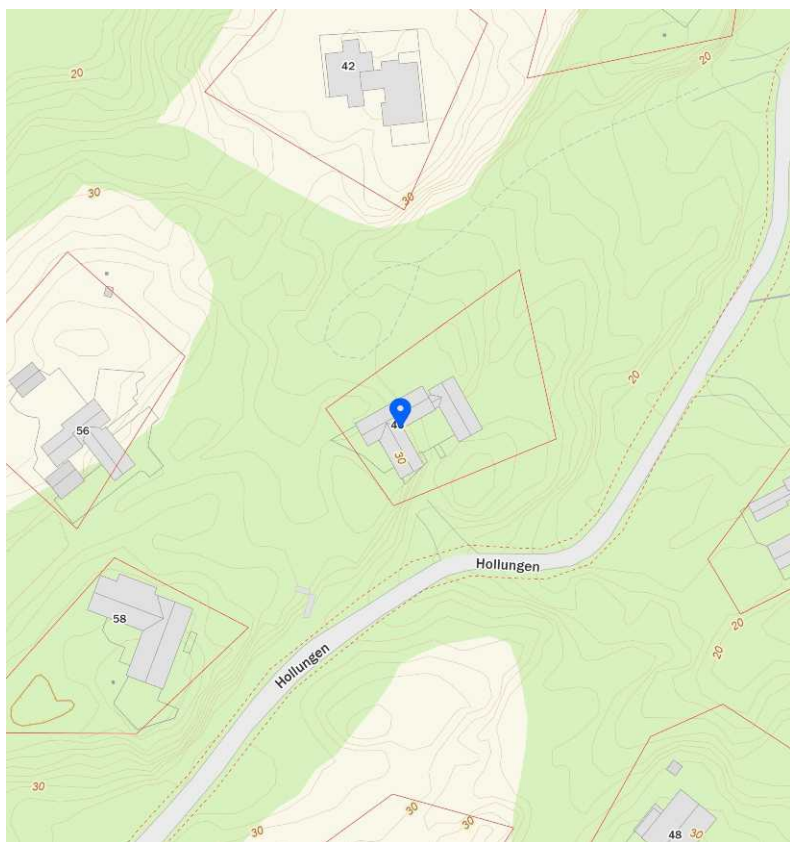
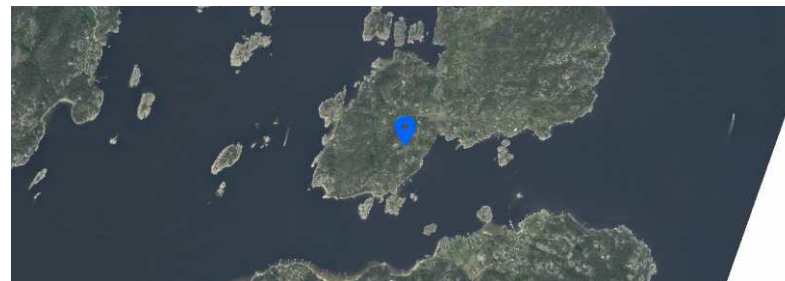
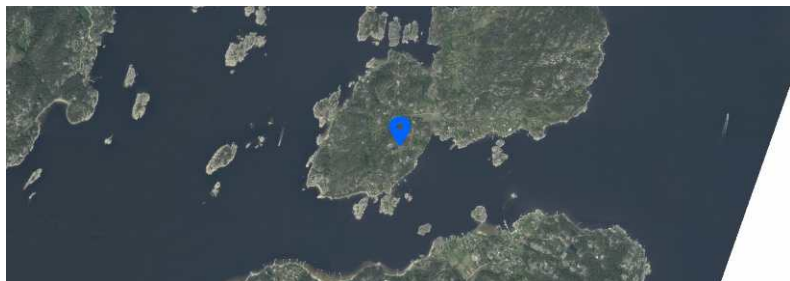
🏐 Nedgården balløkke Ballspill	1.9 km	
🏐 Måke balløkke Ballspill	24 min	✂ 2.2 km
🏊 Nivå Trening	19.8 km	
🏊 Spenst Halden avd. Høvløriet	19.8 km	

Dagligvare

Spar Skjærhalden	2.8 km	
Kiwi Skjærhalden Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	3.2 km	



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



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene 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 naboene 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.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

- din nye bolig ferdig forsikret

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også byggningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjøperpakke



Tryg

Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivarett med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner.

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler.

Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Skann QR-koden

for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakken.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

STAVLUND AS

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

