

PEN OG VELHOLDT HYTTE FRA 2019 MED NÆRHET TIL VANNET

# Holtefeltet 51A

PRISANTYDNING  
4 600 000





Moderne og innholdsrik hytte, sjønært beliggende i utkant  
av etablert hyttefelt på Kirkøy.

5

Velkommen til Holtefeltet 51A

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

34

Om boligen

42

Tekniske dokumenter



Velkommen til

# Holtefeltet 51A

Pen og velholdt helårshytte fra 2019 med nærhet til vannet /mulighet for båt plass

Moderne og innholdsrik helårshytte, sjønært beliggende i utkant av etablert hyttefelt på Kirkøy. Hytta ligger blant 2 andre hytter i et vakkert kystlandskap med svaberg og vakker furuskog. Et utstrakt stinett tar deg enkelt til den nærliggende badeplassen eller andre kanter på øya. Hytta er romslig og inneholder bla 4 soverom og hems, stor stue med åpen kjøkkenløsning, flislagt bad/wc samt separat toalettrom. Området består av spredt hyttebebyggelse, utstrakt stinett og felles strandlinje med strand, svaberg og bryggeanlegg. Kirkøy byr ellers på et unikt turområde fra skogsterreng til veier og stier i fjæra. I Skjærhalden finner du et flott bryggeanlegg, matvarebutikker, vinmonopol, bystrand og diverse restauranter/kaféer. Restaurant med takbar/svømmebasseng på Edholmen.



## Holtefeltet 51A

Prisantydning	4 600 000
Totalpris	4 716 090
Omkostninger	116 090
Bruksareal	82 m <sup>2</sup>
BRA-i	82 m <sup>2</sup>
TBA	59 m <sup>2</sup>
Soverom	4
Boligtype	Hytte
Eieform	Eier
Tomteareal	314 m <sup>2</sup>
Byggeår	2019

## Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



**Henning Hesselberg**

Eiendomsmegler MNEF

958 50 192

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



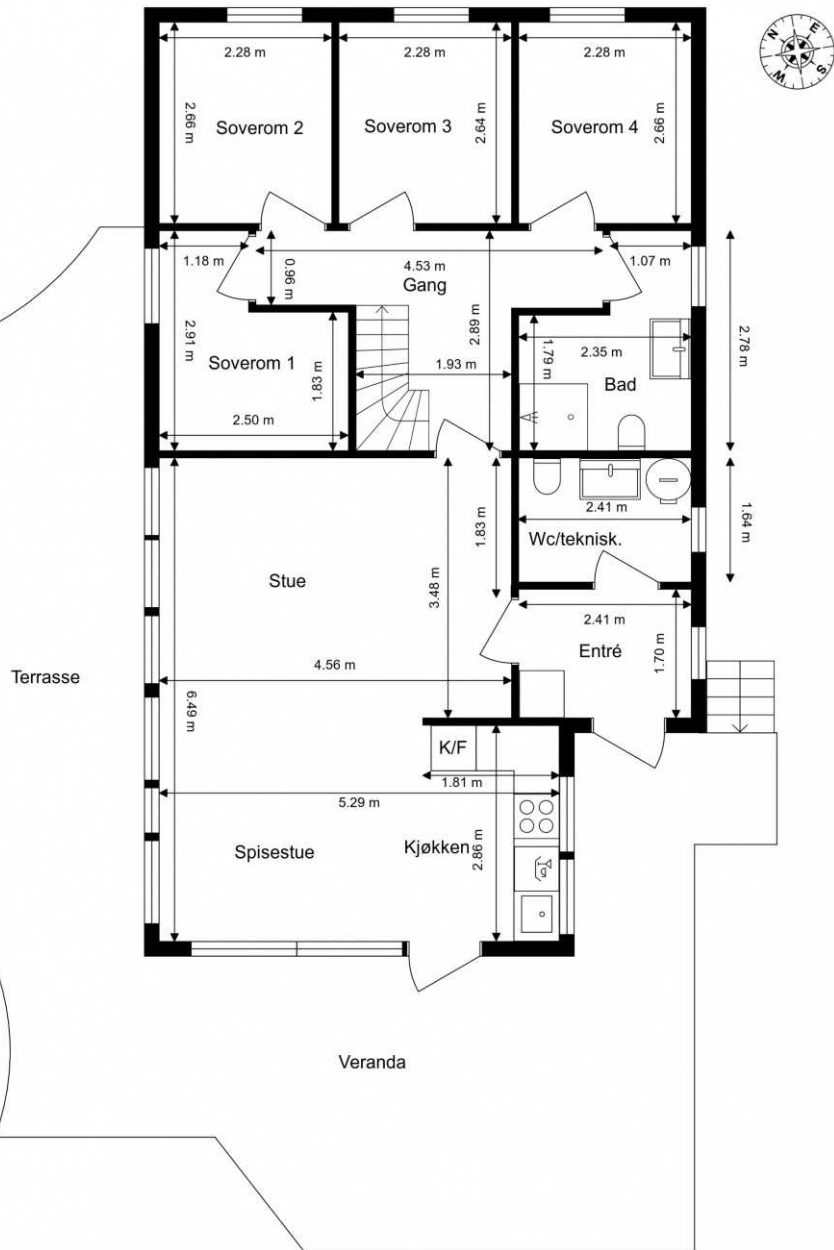
Storgata 11, 1607 Fredrikstad



# PLANTEGNING

# Holtefeltet 51A, 1680 SKJÆRHALDEN

## Fritidsbolig - 1. Etasje



Ordernr. 15080532

## Innhold

1. etasje: entré, toalettrom/teknisk rom, stue/spisestue, gang, bad, fire soverom og hems.

Teknisk rom under hytten.

82 m<sup>2</sup>

# Standard

Hytten har gjennomgående pene overflater med hvitimpregnert eikeparkett og fliser på gulv, panelplater på vegger og himlinger i trefiberpanel. Innvendig er det profilerte dører som gir et klassisk preg. Ventilasjonen er basert på tilluft via ventiler i vegger, kombinert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Det er varmekabler på bad, toalettrom og entré.













# Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter og laminat benkeplate. Det er nedsenket oppvaskum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Kjøkkenet er utstyrt med kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Komfyrvakt og ventilator med mekanisk avtrekk er installert over platetopp.





# Bad

Bad fra byggeår med flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling i trefiberpanel. Badet er innredet med vegghengt servantinnredning med slette fronter, servant med ett-greps armatur, dusjhjørne med håndduj samt vegghengt toalett med innebygget sisterne. Det er opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i vegg.



























# Beliggenhet

Hytta ligger på Holtefeltet, Kirkøy, med kort gangavstand til et fantastisk friområde for bading og lek (Holtekilen). Her er det også mulighet for leie av båt plass i et nytt flytebryggeanlegg. Nær Skjærhalden med diverse servicetilbud (butikker, restauranter, båthavn og strand) ellers er det kort vei med båt til mange skjærgårdsskatter, blant annet Romsund, Gravningsund, Tisler og Koster. Det er også mange kulturaktiviteter og flotte turområder på øya. Hvaler er kjent for sine mange soldager, fauna og unike skjærgård - en mangfoldig øygruppe for både de som liker aktiviteter og de som vil roe sjelen. Buss fra Skjærhallen til Fredrikstad og Oslo. Hytta ligger ca 400 meter fra parkeringsplass og bade plass/brygger.







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: 82,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 82,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: m<sup>2</sup>
- BRA-b: m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 59,0 m<sup>2</sup>

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

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

### Beskrivelse

Moderne og innholdsrik helårshytte, sjønært beliggende i utkant av etablert hyttefelt på Kirkøy. Hytta ligger blant 2 andre hytter i et vakker kystlanskap med svaberg og vakker furuskog. Et utstrakt stinett tar deg enkelt til den nærliggende badeplassen eller andre kanter på øya. Hytta er romslig og inneholder bla 4 soverom og hems, stor stue med åpen kjøkkenløsning, flislagt bad/wc samt separat toalettrom. Området

består av spredt hyttebebyggelse, utstrakt stinett og felles strandlinje med strand, svaberg og bryggeanlegg. Kirkøy byr ellers på et unikt turområde fra skogsterreng til veier og stier i fjæra. I Skjærhalden finner du et flott bryggeanlegg, matvarebutikker, vinmonopol, bystrand og diverse restauranter/kaféer. Restaurant med takbar/svømmebasseng på Edholmen.

### Beliggenhet

Hytta ligger på Holtefeltet, Kirkøy, med kort gangavstand til et fantastisk friområde for bading og lek (Holtekilen). Her er det også mulighet for leie av båtplass i et nytt flytebryggeanlegg. Nær Skjærhalden med diverse servicetilbud (butikker, restauranter, båthavn og strand) ellers er det kort vei med båt til mange skjærgårdsskatter, blant annet Romsund, Gravningsund, Tisler og Koster. Det er også mange kulturaktiviteter og flotte turområder på øya. Hvaler er kjent for sine mange soldager, fauna og urike skjærgård - en mangfoldig øygruppe for både de som liker aktiviteter og de som vil roe sjelen. Buss fra Skjærhallen til Fredrikstad og Oslo. Hytta ligger ca 400 meter fra parkeringsplass og badeplass/brygger.

### Innhold

1. etasje: entré, toalettrom/teknisk rom, stue/spisestue, gang, bad, fire soverom og hems. Teknisk rom under hytten.

### Standard

Hytten har gjennomgående pene overflater med hvitimpregnert eikeparkett og fliser på gulv, panelplater på vegger og himlinger i trefiberpanel.

Innvendig er det profilerte dører som gir et klassisk preg. Ventilasjonen er basert på tilluft via ventiler i vegger, kombinert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Det er varmekabler på bad, toalettrom og entré.

### Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter og laminat benkeplate. Det er nedsenket oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Kjøkkenet er utstyrt med kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Komfyrvakt og ventilator med mekanisk avtrekk er installert over platetopp.

### Bad

Bad fra byggeår med flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling i trefiberpanel. Badet er innredet med vegghegt servantinredning med slette fronter, servant med ett-greps armatur, dusjhjørne med hånddusj samt vegghegt toalett med innebygget susterne. Det er opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i vegg.

### Toalettrom

Fliser på gulv, malt mdf plater på vegger og i tak. Wc og varmtvannsbereder. Varmekabler.

### Parkering

Markert parkeringsplass på felles plass ca 400 meter fra hytta. Inkludert i festeavgift.

### Diverse

Hytta er tilknyttet etablert hyttefelt fra 1960-tallet som senere er utvidet. Velfungerende velforening.

#### **Selgers egenerklærings skjema**

Selger har ikke kommentert på noen av spørsmålene i egenerklærings skjema.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

#### **Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport**

Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2, totalt 2 stk.) og tilstandsgrad 3 (TG3, totalt 0 stk.) fra vedlagt tilstandsrapport.

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

Yttervegger inkl. fasader:

- Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.): Kledningen har stedvis liten/ingen avstand til terrenget mot nordvest. Terrassebordene på veranda/terrasse har stedvis liten/ingen avstand til kledningsbord på yttervegger. Konsekvens kan være økt fuktbelastning på kledningen og risiko for fuktrelaterte skader over tid. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Yttertak:

- Snøfangere: Snøfangerutstyr er ikke etablert, noe som strider imot gjeldende krav for bygningsdelen. Konsekvens er at forholdet påvirker sikkerheten. Foreslått tiltak er ettermontering.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller

alvorlige avvik) i tilstandsrapporten: Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.

#### **Byggemåte**

Fritidsbolig over ett plan. Hytten står på pilarer av betong. Bjelkelag i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Profilert entrédør med glassfelt. Verandadør med tre-lags glass fra byggeår. Vinduer med to-lags og tre-lags glass fra byggeår. Ventilasjon basert på tilluftsventiler i vegger kombinert med mekanisk avtrekk i bad og kjøkken.

Platting på baksiden er bygget i ettertid, ikke byggemeldt.

#### **Tomt**

Denne tomten er festet.  
314,00 kvm. Punkt feste.

Hovedsakelig naturtomt, noe opparbeidet med gruslagt adkomstvei.  
Stor privat platting på baksiden av hytta, i tillegg til veranda.

#### **Festet tomt**

Festenummer: 91  
Bortfester: Tore Mads Holte,  
Festeavgift pr. år: 14 163  
Festeavgift endret dato: 01.01.2024  
Festekontraktsdato: 05.08.2019  
Festekontrakt start dato: 05.08.2019

Festekontrakt utløpsdato: Evigvarende

Kreves samtykke til overdragelse: JA.

Der det kreves samtykke fra bortfester er det en forutsetning for avtalen at denne gis. Dersom samtykke ikke blir gitt oppheves avtalen og partene går hvert til sitt uten forpliktelser ovenfor hverandre. Overtagelse kan ikke finne sted før kjøper er godkjent av bortfester.

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

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger en ferdigattest datert 04.11.2019. Ferdigattesten gjelder for ny fritidsbolig. Se ferdigattesten i vedlegg til salgsoppgave.

#### **Oppvarming / energiforbruk**

Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner og varmekabler (bad, toalettrom og entré).

Energikarakter: C - Lys grønn

Energiforbruk foregående år var ca. 6 500 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

## **Økonomi**

#### **Beregnet totalpris**

Prisantydning kr 4 600 000,-

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

115 000,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

-----  
-----  
4 735 990,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld  
-----  
-----

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

#### **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. 16 719,- for 2026.

#### **Løpende kostnader**

Velforening kr 1200,-

#### **Eiendomsskatt**

6378,00

Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

#### **Formuesverdi**

Primær formuesverdi kr. 1 010 065,00.

Sekundær formuesverdi kr. 0,00.

Gjeldende for ligningsåret .

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

## **Offentlige forhold**

#### **Regulering**

Eiendommen ligger i et område uten reguleringsplan, og det er da kommuneplanens arealdel med dens bestemmelser som gjelder for området.

Eiendommen omfattes av kommuneplan 2019 - 2031, med formål 1120 - fritidsbebyggelse.

#### **Vei, vann og avløp**

Privat vei til parkeringsplass.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløp via et privat anlegg/helårsvann.

#### **Rettigheter og heftelser**

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

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

Dnr. 892304, tgl. 05.08.2019 - Festekontrakt - vilkår Fremleie er ikke tillatt uten bortfesteres samtykke. Eventuell inngjerding må avtales særskilt og festeren må finne seg i at det beites på området.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 892304, tgl. 05.08.2019 - Bestemmelse om veg Bestemmelse om vedlikehold Bestemmelse om snøbrøyting/strøing

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

#### **Konsesjon og odel**

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:  
Alle hvitevarer.

Noe løsøre kan kjøpes etter avtale

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, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med

sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringskjema 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. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

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

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

kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

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

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

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

kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

#### **Lov om hvitvasking**

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

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

#### **Salgsbetingelser**

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

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller

erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

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

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

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

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

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks

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

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

#### **Behandling av personopplysninger**

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

## **Om oppdraget**

#### **Eier**

Eier er Øystein Franing og Lene Kristine Lauritzen .

#### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Holtefeltet 51A.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 6, bnr. 1, fnr. 91

i Hvaler.

Vårt oppdragsnummer er 192260024.

#### **Megler og meglers vederlag**

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

Provisjon 1,300 % av salgssummen inkl. mva (minimum 60 000 inkl. mva)

Tilrettelegging : 12 500,00

Markedpakke Premium : 19 900,00

www.stavlund.no: 750,00

Meglerns vederlag er avtalt til 93 150.

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

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

Ansvarlig megler er Henning Hesselberg / +47 95 85 01

92 / [henning.hesselberg@stavlund.no](mailto:henning.hesselberg@stavlund.no).  
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgata 11,  
1607 FREDRIKSTAD. Org. nr. 983261523.

Prod. dato: 29.04.2026



# TEKNISKE DOKUMENTER

# Tilstandsrapport

## Fritidsbolig - hytte

Holtefeltet 51A  
1680 SKJÆRHALDEN  
Gnr./Bnr.: 6/1  
Hvaler kommune

Rapportdato: 19.04.2026  
Befaringsdato: 24.03.2026  
Referansenummer: 15080532

## Areal

Fritidsbolig  
Bruksareal: 82 m<sup>2</sup> (BRA-i: 82 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal: 82 m<sup>2</sup> (BRA-i: 82 m<sup>2</sup>)

### Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128

www.anticimex.no

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

### Utførende bygningsakkyndig:

Magnus Langvik

48276107

## Rapportens innhold

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

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

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

## Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### TG IU Ikke undersøkt

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

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

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

## Befarings- og eiendomsopplysninger

### Befaring

Befaringsdato	24.03.2026
Referansenummer	15080532
Meqlerforetakets oppdragsnummer	192-26-0024
Hjemmelshaver/selger	Øystein Franing/Lene Kristine Lauritzen
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	5 °C
Rapportdato	19.04.2026

### Eiendomsopplysninger

Type objekt	Fritidsbolig - hytte
Gate/vei adresse	Holtefeltet 51A
Postnummer/sted	1680 SKJÆRHALDEN
Kommune	3110 - Hvaler
Gnr./Bnr./Festenr.:	6/1/91
Tomt	Festet tomt: 314 m²

### Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Fritidsbolig	2019		

#### Tomtebeskrivelse

Fritidsbolig beliggende på Kirkeøy i Hvaler kommune. Hovedsakelig naturtomt, noe opparbeidet med gruslagt adkomstvei.

#### Byggemåte

Fritidsbolig over ett plan. Hytten står på pilarer av betong. Bjelkelag i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Profilert entrédør med glassfelt. Verandadør med tre-lags glass fra byggeår. Vinduer med to-lags og tre-lags glass fra byggeår. Ventilasjon basert på tiluftsventiler i vegger kombinert med mekanisk avtrekk i bad og kjøkken.

#### Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av elektrisitet.

#### Boligen inneholder

1. etasje: entré, toalettrom/teknisk rom, stue/spisestue, gang, bad, fire soverom og hems. Teknisk rom under hytten.

## Sammen drag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Yttervegger inkl. fasader		Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	11	
Yttertak		Snefangere	12	

## Areal

### Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

### Arealbegreper

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

### Måleverdige arealer

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

### Arealer med lav himlingshøyde

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

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

### Lovlighet

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

### Skjønnsvurderinger

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



## Arealberegninger

Fritidsbolig	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. Etasje	82			82	59
	Entré, toalettrom/teknisk rom, stue/spisestue, gang, bad og fire soverom.				Veranda/terrasse.
SUM	82			82	59
<b>Total bruksareal: 82 m<sup>2</sup></b>					

### Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i hytten. Det er målt mellom 2,05 og 3,87 meter takhøyde.

Hems har et gulvareal oppmålt til ca. 18 m<sup>2</sup>. Arealer er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde. Høyeste takhøyde på hems er målt til ca. 1,59 meter.

## Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

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

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringskjema	Fremlagt egenerklæringskjema signert og datert 17.03.2026.
Godkjent plantegning	Fremlagt plantegning, datert 08.11.2016
Godkjent fasadetegning	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende nybygg, datert 04.11.2019. Fremlagt ferdigattest vedrørende vann- og avløpsledninger, datert 07.10.2019.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Energiattest	Fremlagt energiattest datert 17.03.2026.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».	Det er fremlagt samsvarserklæring for nyanlegg, datert 12.09.2019. For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

# Rapport

## Våtrom - Bad.

Baderom fra byggeår.  
Flislagt gulv med varme.  
Flislagte vegger.  
Himling belagt med trefiberpanel.  
Vegghengt servantinnredning med slette fronter.  
Servant med ett-greps armatur.  
Dusjhjørne med dusjarmer tilkoblet hånddusj.  
Vegghengt toalett med innebygget sistene.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i vegg.  
Vannrør av typen plastør.  
Avløpsrør av plast.

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

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

**TG 1** Fallforhold rundt sluk Dusjsonen er nedsenket i gulvet med ca. 14 mm. Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 11 mm over en avstand på 40 cm. Dette er vurdert som tilfredsstillende.

Lekkasjesikkerhet Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 33 mm. Dette er vurdert som tilfredsstillende.

Utført kontroll i tiliggende konstruksjon Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (gang). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Fukttinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til under 8 vektprosent.



Utført kontroll i tiliggende konstruksjon - Fuktmåling bad.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk i bad.

## VVS-teknisk rom - Toalettrom/teknisk rom.

Toalettrom/teknisk rom fra byggeår.  
Flislagt gulv med varme.  
Veggflater belagt med panelplater.  
Himlingsflater belagt med trefiberpanel.  
Vegghengt servant med ett-greps armatur.  
Gulvstående toalett.  
Vannrør av typen plastør og kobberør.  
Avløpsrør av plast.  
Hovedstoppekran, vannmåler, fordelerskap for vannrør og varmtvannsbereider på 190 liter plassert i rommet.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

**TG 1** Lekkasjesikkerhet Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 14 mm. Det er fremvist bildedokumentasjon av membranens oppkant ved døråpning. Dette er vurdert som tilfredsstillende.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk i toalettrom/teknisk rom.

## Kjøkken

Innredning fra byggeår med slette fronter.  
Benkeplate av laminat.  
Nedsenket oppvaskum av rustfritt stål.  
Ett-greps armatur.  
Kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.  
Komfyrvakt og ventilator med mekanisk avtrekk over platetopp.  
Vannrør av typen plastør.  
Avløpsrør av plast.  
Automatisk lekkasjesikring plassert i benkeskap.

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

Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

## Tekniske anlegg


Vannrør av typen plastør (rør-i-rør-system) og kobberør.  
Hovedstoppekran, vannmåler, fordelerskap for vannrør og varmtvannsbereider plassert i toalettrom/teknisk rom.  
Avløpspumpe med styringsenhet, og bryter for varmekabler til utvendige vannrør plassert i teknisk rom under hytten.

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

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



## Andre rom

Gulvflater belagt med parkett og fliser.  
Veggflater belagt med panelplater.  
Himlingsflater belagt med trefiberpanel.  
Profilerte innerdører.  
Ventilasjon basert på tilluftsventiler i vegger kombinert med mekanisk avtrekk i bad og kjøkken.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

## Innvendige trapper

Innvendig trapp i trekonstruksjon.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Tilstand
-  HMS Rekkverk og håndløper Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Trappen er ikke vurdert etter dagens krav til trapp, da den leder til hems/kaldt loft. For slike bruksområder aksepteres avvikende utforming uten krav om fullverdig trapp.



## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Bjelkelag av trekonstruksjon.

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


## Yttervegger inkl. fasader

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Overflatebehandling - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning - Gnagersikring
-  TG 2 Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) Kledningen har stedvis liten/ingen avstand til terrenget mot nordvest. Terrassebordene på veranda/terrasse har stedvis liten/ingen avstand til kledningsbord på yttervegger. Konsekvens kan være økt fuktbelastning på kledningen og risiko for fuktrelaterte skader over tid. Foreslått tiltak er lokal utbedring.




## Vinduer og ytterdører

Profilert entrédør med glassfelt. Verandadør med tre-lags glass fra byggeår. Vinduer med to-lags og tre-lags glass fra byggeår.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming



## Yttertak

Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Takkonstruksjon - Tekking (med tilhørende beslag) - Undertak (inkluderer sløyfer, leter og innfestninger) - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp
-  TG 2 Snøfangere Snøfangerutstyr er ikke etablert, noe som strider imot gjeldende krav for bygningsdelen. Konsekvens er at forholdet påvirker sikkerheten. Foreslått tiltak er ettermontering.
-  TGIU Inspeksjonsmulighet Taket er kun inspisert fra bakkeplan og fra toppen av stige grunnet glatt takteking på befaringsdagen.  
Takgjennomføringer (takhatler o.l.)


## Balkonger

Sammenhengende inngangsparti/veranda/terrasse. Dekke av terrassebord. Rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 99 cm.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter
-  HMS Rekkverkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet vesentlige avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

## Grunnmur, fundament

Hytten står på pilarer av betongkonstruksjon.


-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Grunnmur og fundament

## Drenering

Hytten står på pilarer. Vann dreneres naturlig under hytten.

## Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger

## Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

### Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

### Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

### Spørsmål stilt til eier

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

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

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

Byggeår.

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:

Ja.

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

Nei.

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

Nei.

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

Nei.

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

Nei.

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

Nei.

### Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Tilgjengelig sikringskap med automatsikringer plassert i toalettrom/teknisk rom.

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

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

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufermessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

### Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



## Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

### Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

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

Ja.

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

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Nei.

### Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

### Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til renningsveier:

Ja.

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

Ja.

### Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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

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

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

## Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

### Radon

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

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

Med hensyn til byggeomåte (hytte på pilarer) vurderes risiko for høye radonnivåer som lav.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei.

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

Ja.

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

Ikke relevant.

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

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

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

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

### Geologiske forhold

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

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

Nei.

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

Nei.

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

Nei.

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

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

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

## Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

### Kjøkken:

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

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

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

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

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller futtskjøder.

### Toalettrom:

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

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

### Andre rom (eksklusive spesialrom):

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

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

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

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

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

### Loft (innredet loftetasjerom):

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

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

### Plassbygge spesialrom:

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

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

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

### Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

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

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

### Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

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

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

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

### Krypkjeller:

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

### Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

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

### Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

### Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

### Yttertak:

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

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

### Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

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

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

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

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

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

### Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep).

Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt.

Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

## Gyldighet

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

Signatur bygningsakkyndig:

Mobil: 48276107



# Egenerklæring

Holtefeltet 51A, 1680 SKJÆRHALDEN

17 Mar 2026

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Holtefeltet 51A	Holtefeltet 51A	

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2019

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Vi har benyttet det som fritidseiendom siden 2019.

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

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

Selger

Franing, Øystein

Selger

Lauritzen, Lene Kristine

## Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Rør

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

## Ventilasjon og oppvarming

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

## Skjevheter og sprekker

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

## Sopp og skadedyr

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

Side 3



- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdiggjett?  
 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 fellessjeld?  
 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.



Side 4



Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 70826854

## Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
<b>Øystein Franing</b>	<b>2026-03-17</b>	<b>Lene Kristine Franing</b>	<b>2026-03-17</b>
Identification		Identification	
 Øystein Franing		 Lene Kristine Franing	



## Egenerklærings skjema

Signed by:

Øystein Franing	17/03-2026	BankID OIDC
Lene Kristine Franing	10:38:26	High
	17/03-2026	BankID OIDC
	12:12:06	High

Du har søkt på: Knr.: 3110 Gnr.: 6 Bnr.: 1 Fnr.: 91 Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Holtefeltet 51 A  
Gatenr: 1173  
Kommune: HVALER  
Postkrets: 1680 SKJÆRHALDEN  
Registreringsenhet:  
Statens Kartverk Oppdatert per: 17.03.2026 kl. 09.08

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

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

### HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett  
2019/892304-1/200 05.08.2019 ETABLERING AV FESTERETT  
21:00 MED BYGNING  
VEDERLAG: NOK  
Omsetningstype: Uoppgitt  
FRANING ØYSTEIN  
F.NR: 1 IDEELL:  
2/3  
LAURITZEN LENE KRISTINE  
F.NR: IDEELL:  
1/3

### PENGEHEFTELSE

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

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger.

Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i festerett:

2019/892304-2/200 05.08.2019 FESTE KONTRAKT - VILKÅR  
21:00

GJELDER FESTE  
Årlig festeavgift: NOK 11 705  
Tomteverdi: NOK 700 000  
Inngåelsesdato: 21.11.2018  
Fremleie er ikke tillatt uten  
bortfesteres samtykke.  
Eventuell inngjerding må avtales  
særskilt og festeren må finne seg i  
at det beites på området.  
GJELDER DENNE  
REGISTERENHETEN MED  
FLERE

#### 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

2017/115936-1/200 07.02.2017 REGISTRERING AV FESTENR.  
Denne matrikkelenhet utskilt fra:  
KNR: 3110 GNR: 6 BNR: 1

2020/1461122-1/200  
01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED  
KOMMUNEENDRING  
Tidligere:  
KNR: 0111 GNR: 6 BNR: 1 FNR:  
91

2024/767619-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED  
KOMMUNEENDRING  
Tidligere:  
KNR: 3011 GNR: 6 BNR: 1 FNR:  
91

#### EIENDOMMENS RETTIGHETER


Servitutter:

2019/892304-3/200 05.08.2019 BESTEMMELSE OM VEG  
21:00

Rettighet hefter i: KNR: 3110  
GNR: 6 BNR: 1  
Bestemmelse om vedlikehold  
Bestemmelse om  
snøbrøyting/strøing

61-17-0035

### Festekontrakt for tomt til fritidsbolig

Innsenders navn (rekvirent): WEBERKJØLA	plass for håndskrift  Doknr.: 892304 Tinglyst: 05.08.2019 STATENS KARTVERK
Adresse: Kols 2454	
Postnummer: 5834 Poststed: BEGEN	
Fødselsnr./Org.nr. 923570658 Ref.nr.	

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen(e)**

Kommunenr. 011	Kommunenavn HVALER	Gnr. 6	Bnr. 1	Fester nr. 91
----------------	--------------------	--------	--------	---------------

Beskaffenhetsvalg: <input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebyggd <input type="checkbox"/> 2 Ubebyggd	Tomtens areal: 314 m <sup>2</sup>	Tomteverdi: kr 700.000,-
Hva skal grunnen brukes til:		
<input type="checkbox"/> B. bolig <input checked="" type="checkbox"/> F. eiendom <input type="checkbox"/> V. kontor <input type="checkbox"/> I. industri <input type="checkbox"/> L. Landbruk <input type="checkbox"/> K Off.vei <input type="checkbox"/> A. Annet		

**2. Bortfester av**

Fødselsnr./Org.nr. 040360	Navn [redacted] TOKE-MAOS HOLTE	Ideell andel 1/4
---------------------------	---------------------------------	------------------

**3. Til**

Fødselsnr./Org.nr. 160970	Navn [redacted] PYSSTEIN FRANKI	Ideell andel 2/3
160377	[redacted] LENE KRISTINE FRANKI	1/3

**4. Festeavgift pr. år**

kr 11.705,-

**5. Festetid**

Kontrakten gjelder til den sies opp av festeren eller tomta blir innløst. Opprettet - dato

**6. Pantrett for festeavgiften**

Bortfester har pantrett i festeretten og bygninger på tomta for inntil 3 års forfalt festeavgift. Panteretten har prioritet foran alle rettsstiftelser som festeren har påheftet tomta, jf. tomtefesteloven § 14.

**7. Rettigheter og forpliktelser som skal tinglyses**

**7.1 Råderett over tomta**  
Fremleie av tomte er ikke tillatt uten bortfesteres samtykke. Tomta kan ikke inngjerdes. Eventuell inngjerding må avtales særskilt. Festeren må finne seg i at det beites på området.

**7.2 Vei, adkomst og parkering**  
For atkomst til sin hytte gis gnr. 6 bnr. 1 fr. 91 (festeren) rett til å benytte eksisterende veier på gnr. 6 bnr. 1 som bortfester eier eller har bruksrett til. Festeren må dekke sin del av årlige vedlikeholdskostnader, herunder brøytekostnader for den vei som benyttes.

Dato 21/11-18	Bortfesteres underskrift Sve-Clads Holte	Festers underskrift L. Franki
---------------	--	-------------------------------

Utarbeidet av Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund - revidert pr. 05. oktober 2015 - Ettertrykk forbudt 1 av 3

NY OPPFØRTE FANTILSAGUJG PÅ FØLGENDE TOMT. DET MEVDES FANTAK FOR DOK.NR. 117  
 TINGLYSING GJELDER FØLGENDE FØRSTEGANGSOVERFØRING AV I SIN HELHET

**8. Utfyllende opplysninger og vilkår som ikke skal tinglyses**

**8.1 Festetomt** (fyll ut korrekt punkt og stryk det som ikke passer)

Feste av avgrenset areal  
Tomta er oppmålt, jf. matrikkelbrev datert  
Areal er m2. Grensepunkter skal vedlikeholdes av festeren. Grunn under vann er ikke inkludert i tomta.

Punktfeste  
Koordinater, x = 6547274,04, y = 617592,49  
jf. matrikelbrev datert 20-02-2017

**8.2 Bebyggelse**  
Fester gis rett til å sette opp fritidshus som skal plasseres på tomta etter anvisning fra kommunen og etter godkjenning fra bortfester. For øvrig vises til reguleringsbestemmelsene for området.

**8.3 Overføring og pantsettelse av festerett**  
Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Overføring og pantsettelse av festeretten kan bare skje sammen med bebyggelsen, jf. tomtefesteleaven § 18 og panteloven § 2-3. Fester skal varsle bortfester om hvem som er ny fester. Dersom bortfester ikke har fått slikt varsel, kan han fortsatt kreve inn festeavgiften hos forrige fester, jf. tomtefesteleaven § 17.

**8.4 Innløsning**  
Eventuell rett til innløsning reguleres av lov og forskrift.

**8.5 Betaling og regulering av festeavgift**  
Festeavgifta skal normalt representere en risikofri avkastning av tomteverdien. Ved avtaleinngåelsen utgjør avkastningen % av tomteverdien som ved avtaleinngåelsen er kr  
Festeavgifta betales forskuddsvis den hvert år. Avgifta reguleres hvert 5 år.  
Festeavgifta reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeksen, og beregnes ved å benytte indekstallet for måned året før ny avgift trer i kraft, og indekstallet for måned før avgiften sist ble regulert eller fastsatt. Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetida, anvendes den indeks som avleser konsumprisindeksen.

Dersom lov og forskrift senere skulle gi anledning til det, reguleres festeavgiften hvert 10. år i samsvar med prisen på lignende tomter i distriktet slik at festeavgifta gir avkastning på % av regulert tomteverdi. I mellomværende år reguleres festeavgifta i samsvar med endringer i konsumprisindeksen slik som ovenfor.

**8.6 Grunnlagsinvesteringer og avgifter**  
Ved kontraktens underskrivelse betales andel av fellesinvesteringer (vannforsyning, avløpsanlegg, veg og lignende) med kr . Festeren forplikter seg til å betale avgifter/gebyrer for renovasjon, vann, avløp og andre servicefunksjoner i samsvar med særskilt avtale. Dersom det kommer offentlig pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a., forplikter fester seg til å dekke sin del av disse kostnadene.

Eventuell framtidig innløsning av festetomta har ikke innvirkning på forpliktelsen til å dekke kostnader som nevnt ovenfor.

**8.7 Vei, adkomst og parkering, se punkt 7.2 foran**  
Bruksretten til vei innebærer ikke at festeren blir medeier i veien. Dersom atkomstveg eies av veiforening, må det inngås egen avtale med veiforeningen for å få bruksrett. Eventuell parkering utenfor festetomta foregår etter avtale med bortfester. Ved eventuell innløsning av tomta, er fester fortsatt forpliktet til å betale årlig vederlag for rettighetene nevnt ovenfor.

**8.8 Råderett over tomta, se punkt 7.1 foran**  
Festeretten gir ikke rettigheter til jakt, fangst eller fiske på bortfesters eiendom. Til bruk innenfor festeformålet har festeren samme fysiske råderett over tomtearealet som eier har. Dersom avtaleforholdet gjelder punktfeste (hvor arealet ikke er fast avgrenset), har festeren likevel rettigheter som nevnt ovenfor innenfor areal på ett dekar med passende utforming omkring bebyggelsen.

**8.9 Framtidig utvikling**  
Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan datert 2016 er ikke tillatt med mindre reguleringsplanene blir endret.

Festeren kan ikke gjøre inngisler mot framføring av vann- og avløpsledninger eller kabler for elektrisitet, telefon, bredbånd og fjernsyn. Dersom luftledninger, jordkabler eller rørdninger ikke kan legges utenfor festetomta, forplikter festeren seg til å la slike anlegg passere over tomta uten vederlag for anlegg og framtidig vedlikehold. Festeren har krav på istandsettelse av tomta etter at inngrepene er utført.

**8.10 Mislighold**  
Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves.  
Bortfester har adgang til å beregne morantele etter § 3 i Lov om renter ved forsinket betaling (17.12.1976 nr. 100) fra forfallsdato på tilsendt krav om innbetaling fram til betaling skjer.  
Skyldig festeavgift som ikke er betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav, kan grunneieren kreve tvangsinnndrevet uten søksmål etter §§ 7-2 og 4-18 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (26.06.1992 nr. 86).

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
21/11-18	Sae-clads Gjelte	L. Franing

Utarbeidet av Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund – revidert pr 05. oktober 2015 – Ettertrykk forbuud 2 av 3

**8. Utfyllende opplysninger og vilkår som ikke skal tinglyses, forts.**

**8.11 Tinglysing og omkostninger**  
Alle omkostninger ved tinglysing, kart- og oppmålingsforretning eller andre lovbestemte gebyrer ved opprettelse og overføring av denne kontrakten bæres av fester.

Ved overdragelse til ny fester, skal gammel fester betale transportgebyr til bortfester med kr 600,-. Gebyret indeksreguleres fra dato for underskrift.

**8.12 Kontraktforutsetning**  
Kontrakten er betinget av at eventuell nødvendig delingstillatelse og konsesjon blir gitt.

**8.13 Elektronisk kommunikasjon**  
 Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefesteleaven § 6a.

**8.14 Andre bestemmelser**

Kontrakten er utstedt i tre eksemplarer – ett til bortfester, ett til fester, pluss ett tinglysingseksemplar.

Underskrifter	
Sled	Dato
Bortfesters underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Sae-clads Gjelte	TOR-MADS HOLTE
Sled	Dato
Fr. Stad	21/11-18
Festers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Oystein Franing L. Franing	OYSTEIN FRANING LENE K FRANING
Sled	Dato
Grunneier samtykke	Gjentas med blokkbokstaver

- Noter**
- Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med feste kontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsværdi på tinglysingstidspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15.
  - Oppsigelsesfristen er to år, jf. §§ 9. Reglene for innløsning følger av tomtefesteleaven kap VI
  - Her påføres kun rettsstiftelser som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjørsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
21/11-18	Sae-clads Gjelte	L. Franing

Utarbeidet av Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund – revidert pr 05. oktober 2015 – Ettertrykk forbuud 3 av 3

VS: Bestilling av informasjon/ 192260024/ Holtefeltet 51A



### Festeavtale på Holtefeltet 51A, 6/1/91/0 i Hvaler kommune - 192260024

Vi har mottatt salgsoppdrag på ovennevnte eiendom tilhørende:

Selger: Øystein Franing og Lene Kristine Lauritzen.

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

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

**Festeavgift for inneværende år kr 14163,-**  
**Festeavgift faktureres pr.: År**  
**Faktureres festeavgiften forskudds- eller etterskuddsvis? Forskudd**  
**Når skal festeavgiften reguleres neste gang? 2029**  
**Når ble festeavgiften regulert sist? 2024**  
**Festeavgiften er regulert iht.: Konsumindeks**  
**Har grunneier rett til å oppjustere festeavgiften ved eierskifte? Nei**  
**Hvis ja, hva blir ny festeavgift?**  
**Er det mulighet til/gitt tilbud om innløsning av tomten? Det er mulig og inløse tomten etter avtale med grunneier Tore-Mads Holte**  
**Hvis ja, til hvilken pris? Det må tas takst av tomten.**  
**Er det bestemmelser om forkjøpsrett i festekontrakten? Nei**  
**Hvis ja, kan det være aktuelt å benytte seg av denne forkjøpsretten?**  
**Er nåværende fester ajour med innbetaling av festeavgift? Ja**  
**Hvis nei, hvilket beløp er utestående? Kr**  
**Hvilket kontonummer skal festeavgiften settes inn på? 1506 78 88372**  
**Ev. andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten? Transportgebyr kr. 769,-**  
**Har grunneier rett til å kreve eierskiftegebyr ved overdragelser? Nei Eierskiftegebyr kr?**  
**Kontonummer for betaling?**  
111101085678  
**Kontaktinformasjon ved restansesjekk ved overtagelse av festetomten**  
Navn Tore-Mads Holte  
Tlf 91625967  
E-post [tmholte@hotmail.com](mailto:tmholte@hotmail.com)  
**Foreligger det andre avtaler enn den tinglyste festekontrakten? Nei**  
**Kreves det samtykke til overdragelse fra grunneier? Ja**  
**Ved krav til samtykke, har grunneier BankID for e-signaturer på skjøtet? Ja**



## Wi30110100 Eiendomsstatus

### Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 6	Bnr: 1	Fnr: 91	Snr: 0
Adresse:	Holtefeltet 51A		
Areal:	m <sup>2</sup> *		
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 <a href="#">Plandokumenter på kommunens nettsider</a>	1120 - Fritidsbebyggelse	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.

**Usikre grenser.**  
Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

Hvaler kommune 17.03.2026

# Kommuneplan



Adresse: Holtefeltet 51A, 1680 SKJÆRHALDEN  
Gnr/Bnr: 6/1/91/0

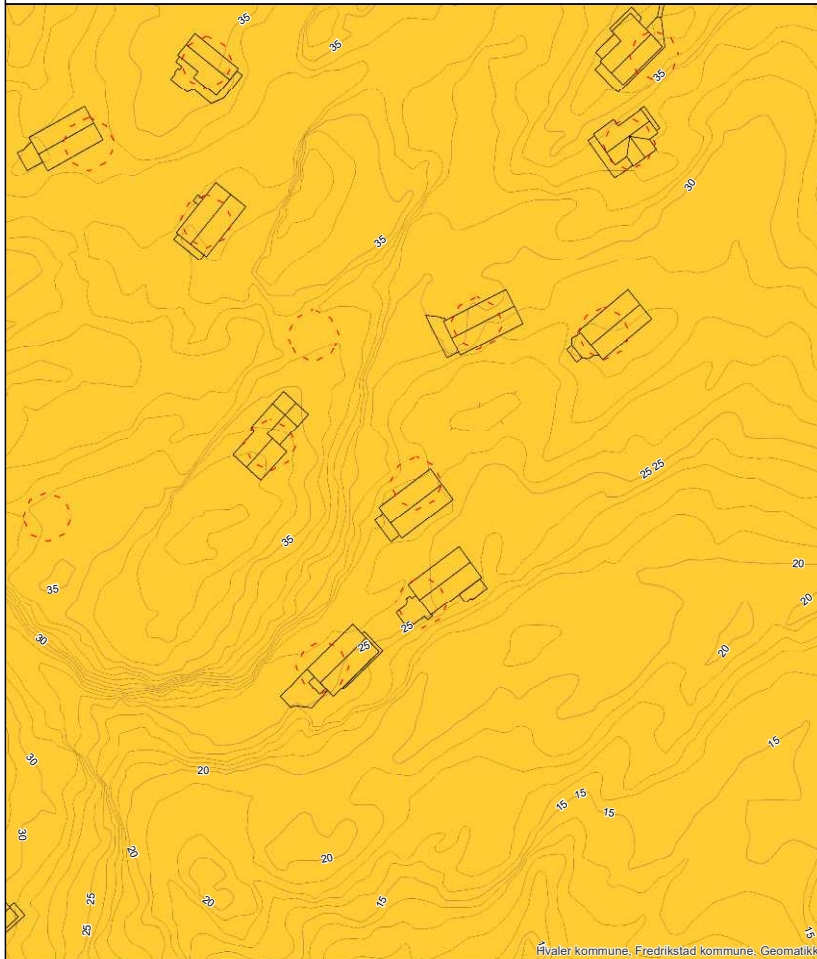
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-03-17



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: Holtefeltet 51A, 1680 SKJÆRHALDEN  
Gnr/Bnr: 6/1/91/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-03-17

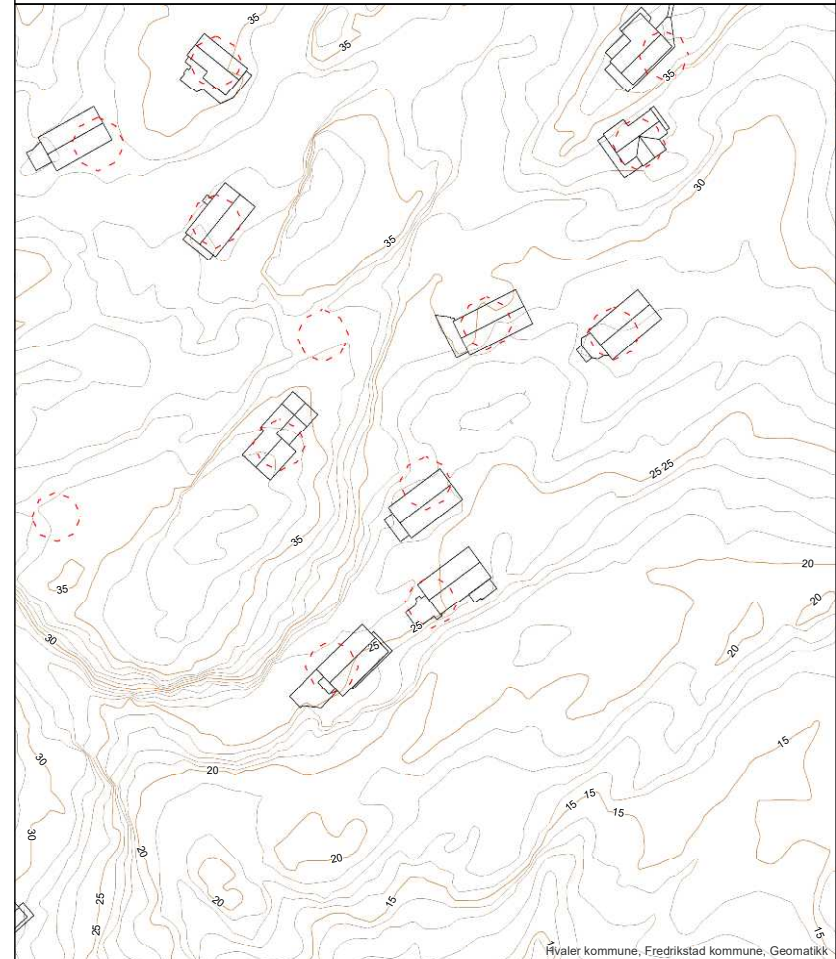


Planident:  
Ikrafttredelsesdato:  
Plannavn:

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 - 6/1/91/0

Eierrepresentant: Franing Øystein

Regningsmottaker: Franing Øystein



### OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn	Grunnforensing	Nei
Kommune	3110 Hvaler	Tinglyst	Ja	Nei
Gårdsnr	6	Seksjonert	Nei	Nei
Bruksnr	1	Oppgitt areal	0 m2	Nei
Festenr	91	Beregnet areal	0 m2	Nei
Seksjonsnr	0			

### ADRESSER

Adresse	Tilleggsnavn	Kirkesogn	Hvaler
Holtefeltet 51A		Hvaler	
1680 SKJ/ERHALDEN	Brekke	Valgkrets	Østre

(Antall: 1)

### TINGLYSTE EIERE

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
FRANING ØYSTEIN	Kommoenga 1	1413 TARNÅSEN	2/3	Fester
LAURITZEN LENE KRISTINE	Kommoenga 1	1413 TARNÅSEN	1/3	Fester

(Antall: 2)

### KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
120 Renovasjon fritid	1,00 stk	kr 3 424,00	01.04.2026	1/1	0	kr 4 280,00
328 Avløp årsgebyr fritid	1,00 stk	kr 2 965,22	01.04.2026	1/1	0	kr 3 410,00
228 Vann årsgebyr fritid	1,00 stk	kr 2 165,22	01.04.2026	1/1	0	kr 2 490,00
63 Eiendomsskatt fritid	2 822 400,00 prom	kr 2,26	01.04.2026	1/1	0	kr 6 378,00
326 Avløp antatt forbruk	63,00 m3	kr 52,77	01.04.2026	1/1	0	kr 3 823,00
226 Vann antatt forbruk	63,00 m3	kr 37,49	01.04.2026	1/1	0	kr 2 716,00

kr 23 097,00

### VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
77981771	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	15.12.2025	2025	59	347

### Til informasjon!

Eiendom: Holtefeltet 51A

Gnr.: 6

Bnr.: 1

Fnr.: 91

Snr.: 0

På denne eiendom er det ikke registrert fyringsanlegg for oppvarming, derfor ingen opplysninger hos oss.

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

*Stian Christoffersen*

Avdelingsleder

Fredrikstad brannvesen, Boligtilsyn

Telefon: 915 16 004

Fredrikstad Brannvesen	Besøksadresse:	Tlf: 915 16 004
St. Crixo gate 17,	Tomteveien 30	
1617 Fredrikstad	1618 Fredrikstad	Mail: stic@fredrikstad.kommune.no

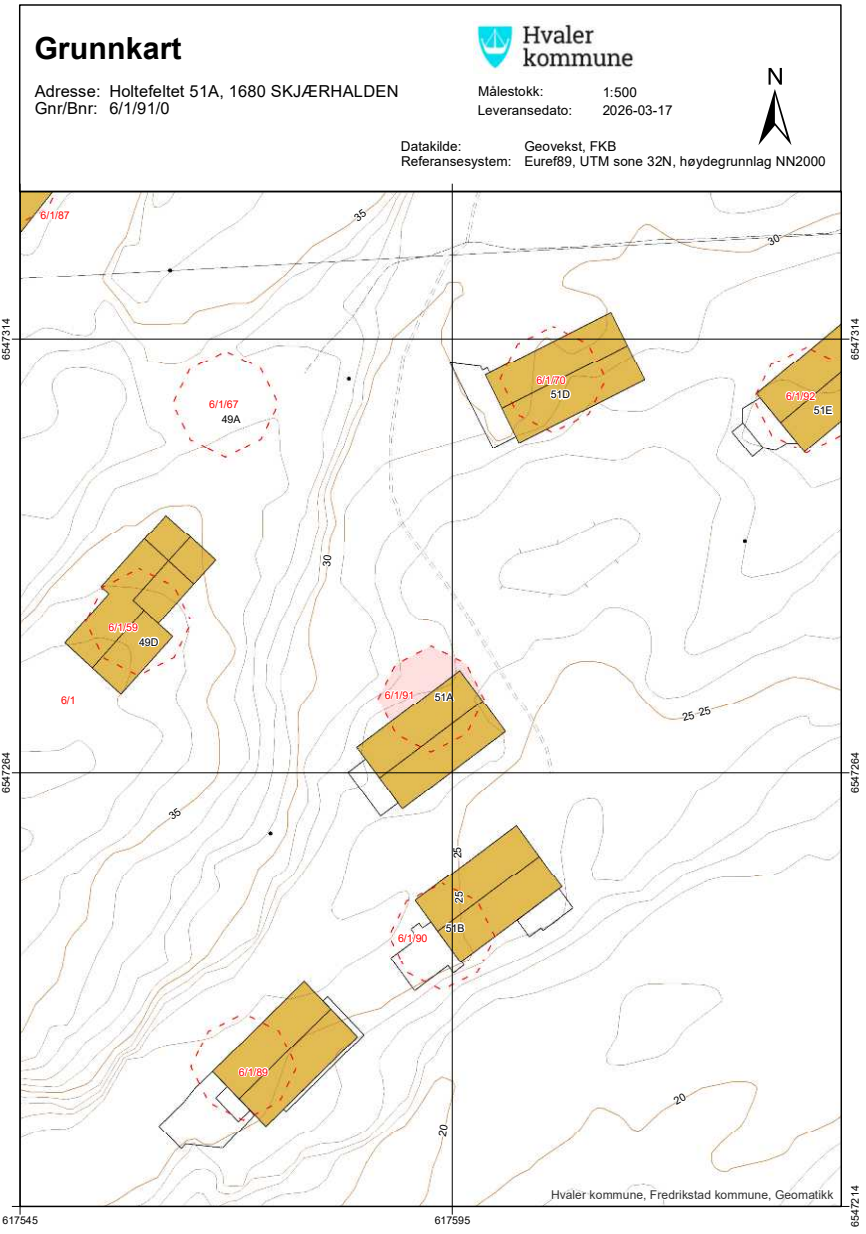
Eiendomsopplysninger

Knr-Gnr/bnr/fnr/snr
3110-6/1/91/0

19. mars 2026

**Kommunale pålegg**

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



# Grunnkart

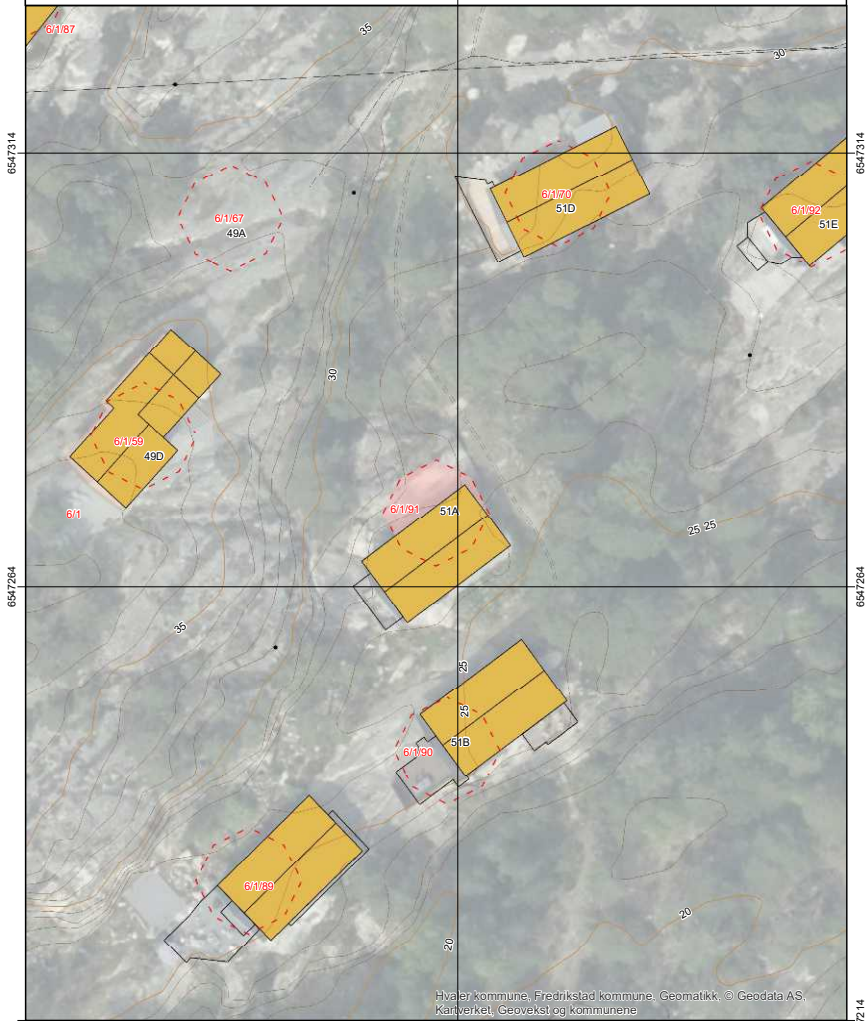
Adresse: Holtefeltet 51A, 1680 SKJÆRHALDEN  
Gnr/Bnr: 6/1/91/0



Målestokk: 1:500  
Leveransedato: 2026-03-17



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



6547314  
6547284  
617545  
617595  
6547214

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

# Oversiktskart

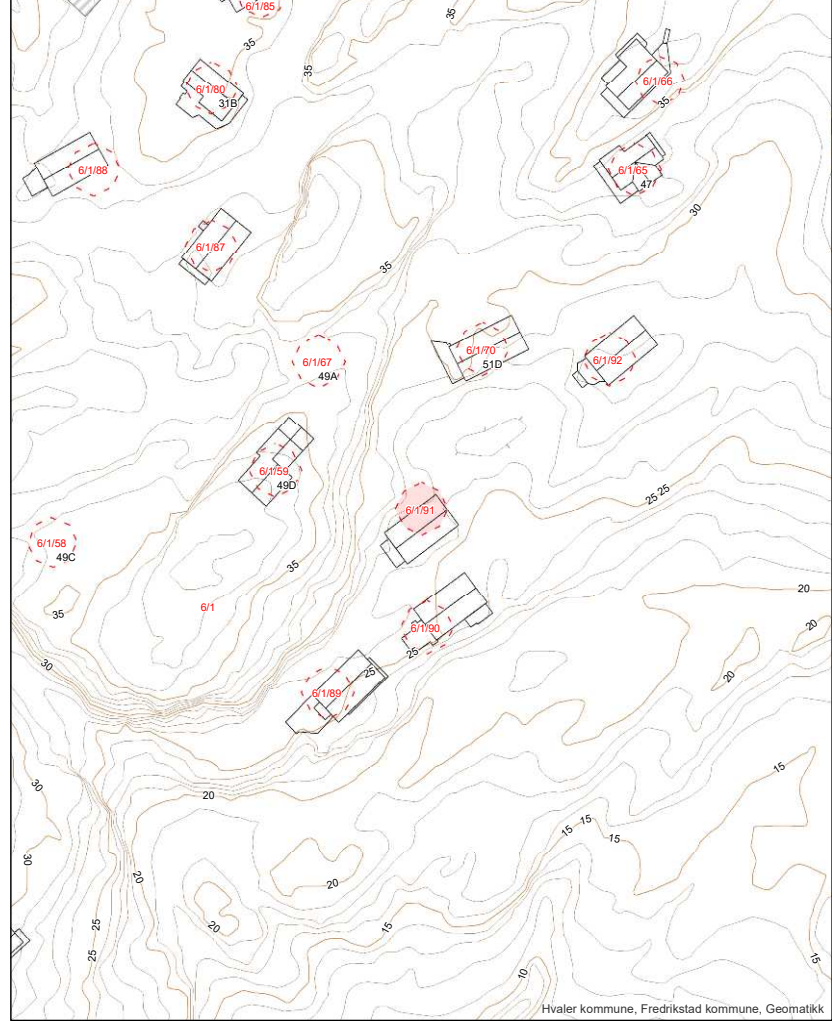
Adresse: Holtefeltet 51A, 1680 SKJÆRHALDEN  
Gnr/Bnr: 6/1/91/0



Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-03-17



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



6547314  
6547284  
617545  
617595  
6547214

Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk

# Matrikkelkart



Adresse: Holtefeltet 51A, 1680 SKJÆRHALDEN  
Gnr/Bnr: 6/1/91/0

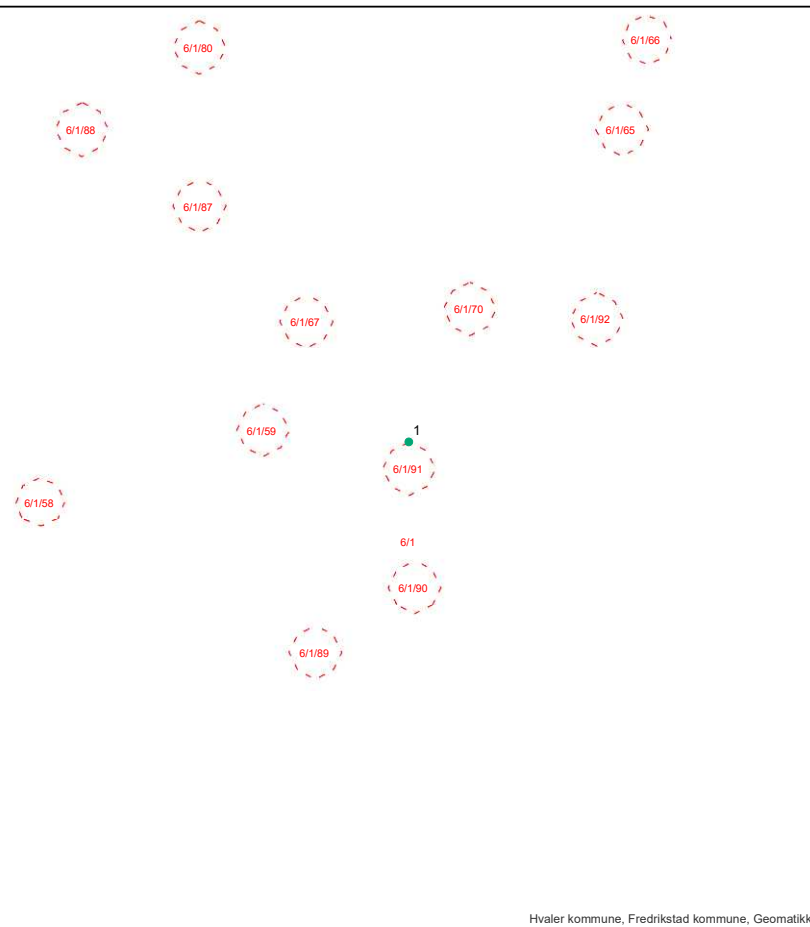
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2026-03-17



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

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

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



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk

## Areal og koordinater:

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

## Grensepunkt/Grenselinje

Løper	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinje	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6547278.33506	617592.493523	Ikke spesifisert	36.51	Geometrisk hjelpopunkt		Ukjent målemetode	9999	0

side: 1

**Matrikkelrapport for Festegrunn 3110-6/1/91**

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	07.02.2017	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3110	Kommunenavn	HVALER

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

**Tinglyste eierforhold**

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
TORE MAD S HOLTE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt	Holte	1/1
ØYSTEIN FRANING		F - Fester	B - Bosatt		2/3
LENE KRISTINE LAURITZEN		F - Fester	B - Bosatt		1/3

**Forretninger**

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
KF - Kartforretning	06.01.2017	06.02.2017	2016/2808	

**Grunnforurensning registrert på eiendommen**

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

**Kulturminner**

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

**Krav om jordskifte**

Jordskiftreferanse	Ført dato

**Grunnerverv**

Grunnervervreferanse	Ført dato

**Klage**

Klagerreferanse	Gjelder	Ført dato

**Teiger**

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0.0	PF - Punktfeste

**Bygninger**

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300640315	0	161 - Fritidsbygg(hytersommerh. ol	FA - Ferdigattest

**Bygning 300640315: 161 - Fritidsbygg(hytersommerh. ol**

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	89.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	89.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammellatelse	21.03.2017	29.08.2017
IG - Igangsettingstillatelse	21.03.2017	29.08.2017
MB - Midlertidig brukstillatelse	10.07.2019	11.07.2019
FA - Ferdigattest	04.11.2019	04.11.2019

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
F - Fritidsbolig	H0101	89.0	5	1	1 - Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	89.0	89.0	0.0

#### Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Holtefeltet	51A		1680 SKJ/ERHALDEN

#### BYGGTEKNIKK AS

Postboks 2058  
1523 MOSS

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2017/621-25-14955/2019-CAOJOH	6/1/91	04.11.2019

#### Ferdigattest- ny fritidsbolig - 6/1/91, Kirkøy

#### Vedtak:Adm. byggesaker (ferdigattest/midlertidig brukstillatelse) - FMB - 177/19

Avgjort ifølge fullmakt.

**Eiendom:** Gnr/bnr/fnr 6/1/91

**Tiltak:** Ny fritidsbolig

#### Saksbeskrivelse:

Det anmodes fra ansvarlig søker i brev av 16.10.2019 om ferdigattest for overnevnte tiltak i tråd med tidligere innvilget byggetillatelse BY- 90/17 av 21.03.2017 og midlertidig brukstillatelse FMB-101/19 av 10.07.2019.

#### Hjemmelsgrunnlag:

Attesten er gitt etter fullmakt i samsvar med kommuneloven i kommunestyrets vedtak i sakene PS 52/14 og 53/14 av 19.06.2014, sak 12/487. Plan- og bygningsloven § 21-10 første og andre ledd, og forskrift om byggesak (SAK10) kap. 8.

#### Vurdering:

Det er opplyst i søknaden at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon. Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller dagjeldende norske forskriftskrav, og at eventuelle produktsertifikat samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggverkets tekniske kvaliteter, eller at byggverket tilfredsstiller gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, men er en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av byggesaken.



**Vedtak:**  
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 første og andre ledd gis ferdigattest for ny fritidsbolig på eiendom gnr/bnr/fnr 6/1/91 på Kirkøy.

Tiltaket skal brukes i samsvar med omsøkte formål og innvilget tillatelse.

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

Gebyrkrav for ferdigattest er per i dag kr 0.

Med hilsen

*Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift*

Elin Desiree Kristiansen (e.f.)  
fagleder

Caroline Marie Johansen  
rådgiver byggesak

Kopi til interne mottakere:  
Elin Karlsen Eiendomsskatt

### Underretning om klageadgang på forvaltningsvedtak

(jf. forvaltningsloven av 10.februar 1967 med senere endringer)

**Klagerett:** (forvaltningslovens § 28)

Det følger av forvaltningsloven § 28 første ledd at enkeltvedtak kan påklages av den som har vært part i saken og av andre med rettslig klageinteresse. Klagerett betinger en tilknytning til den saken vedtaket gjelder. I byggesaker vil alle som har søkt om byggetillatelse og/eller dispensasjon fra plan- og bygningslovgivningen kunne påklage vedtaket i egenskap av å være part i saken. Klagerett som part har også alle naboer som har kommet med merknader til tiltaket.

Klagerett er imidlertid ikke betinget av partsstatus. Dersom vedtaket vil kunne påvirke naboens interesser direkte eller indirekte, må det vurderes om vedkommende har rettslig klageinteresse og dermed partsstilling.

**Klagefrist:** (forvaltningslovens § 29)

Fristen for klage er **3 uker** fra det tidspunktet du har mottatt underretningen om vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut.

**Hvor sendes klagen?:**

Skriftlig klage stiles til Fylkesmannen i Oslo og Viken, og sendes Hvaler kommune ved Byggesaksavdelingen innenfor klagefristens utløp.

**Innhold i klagen:** (forvaltningslovens § 32)

Følgende skal fremkomme av klagen:

- Det skal vises til vedtaket som det klages over.
- Klagen skal være undertegnet av klageren eller hans fullmektig.
- Begrunnelse for endring som ønskes i det vedtak det klages over.

**Klagebehandling:** (forvaltningslovens § 33)

Vedtaket kan oppheves eller endres dersom Hvaler kommune finner klagen begrunnet.

Dersom Hvaler kommune ikke tar klagen til følge, sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Hvis du mener at du har blitt utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan du klage til Sivilombudsmannen (Stortingets ombudsman for forvaltning). Sivilombudsmannen kan ikke omgjøre vedtaket, man kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.

**Utsatt iverksetting:** (forvaltningslovens § 42)

Dersom vedtaket kan tenkes gjennomført til skade for parten før klagesaken er avgjort, kan underinstansen, klageinstansen eller annet overordnet organ beslutte at vedtak ikke iverksettes før klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

**Innsyn i saksdokumenter og krav til veiledning: (forvaltningslovens §§ 18 og 19)**

En part har rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter og rett til innsyn (med noen unntak), jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ta kontakt med Hvaler kommune ved Byggesaksavdelingen ved spørsmål.



ByggTeknikk AS  
BYGGTEKNIKK AS • HVALERLEIEN 16 • TOTALENTRUSTING • ELEKTRIFISERING

Hvaler Kommune  
v/Katarzyna Mitwicka  
Plan- og bygningsavd.  
1680 Skjærhalden

Driftskontor:  
Lakeliveien 35, 1570 Østing  
Telefon: 92217209  
Bankgiro: 8309 01 82621  
Personalgigantjeneste: 92217223 0000  
E post: [post@byggtek.no](mailto:post@byggtek.no)  
E post: [til@byggtek.no](mailto:til@byggtek.no)  
E post: [ansatt@byggtek.no](mailto:ansatt@byggtek.no)

Dato: 22.12.17

**Søknader om oppførelse av 9 stk. hytter – Holtefeltet**

Viser til forhåndskonferanse 28.11.16 og har, etter avtale med Sarah Marie Didriksen, avtalt at vi sender en søknad for hver av de 9 hyttene som skal bygges, og sender disse pr. mail til postmottak, Hvaler kommune.

Da det pt. hos oss foreligger kun 2 av festepunktene med festenummer, så er de øvrige 7 benevnt med hyttenummer i søknadene.  
Det er meldt at disse 7 også er tildekt festenummer som er tinglyst, uten at de pr. dato er mottatt.

Disse vil bli oversendt så snart de foreligger og skal da være referert til hyttenummeret.

Nabovarslelet har nå vært ute i 13 dager.

Det er mottatt en belymning fra hytte nr. 59 B, angående en sti forbi hytte nr. 59 A. Denne er besvart i vedlagt mailkorrespondanse.

Det oversendes da 9 stk. ett-trinns søknader med underliggende dokumenter.  
Når det gjelder sønneggerarbeid så er hyttene planlagt utført med opplegg for fremtidig påkobling av offentlig vann- og avløp. Det vil da bli søkt om midlertidig brukstillatelse når hyttene er ferdige bygningmessig.

Håper på snarlig behandling

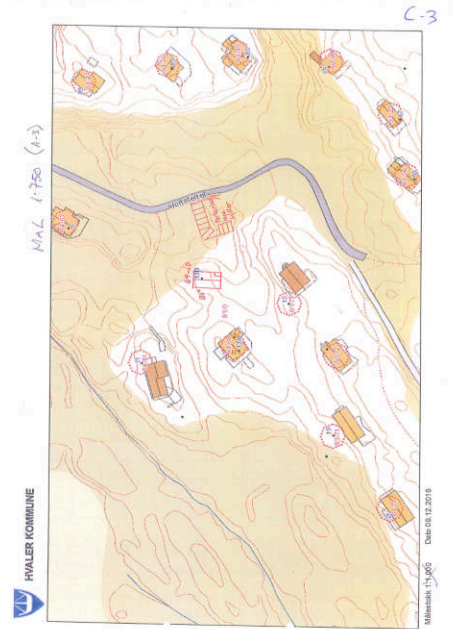
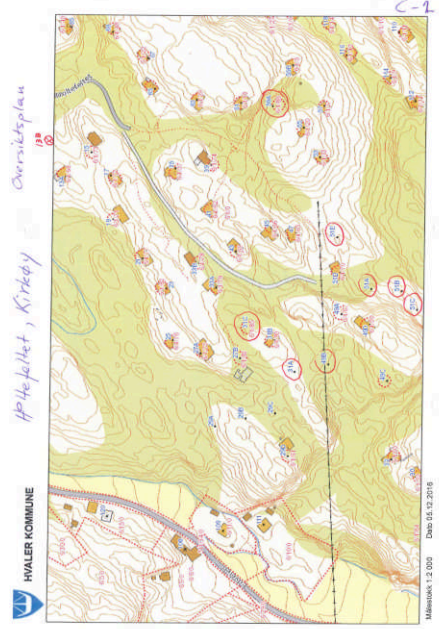
Med vennlig hilsen

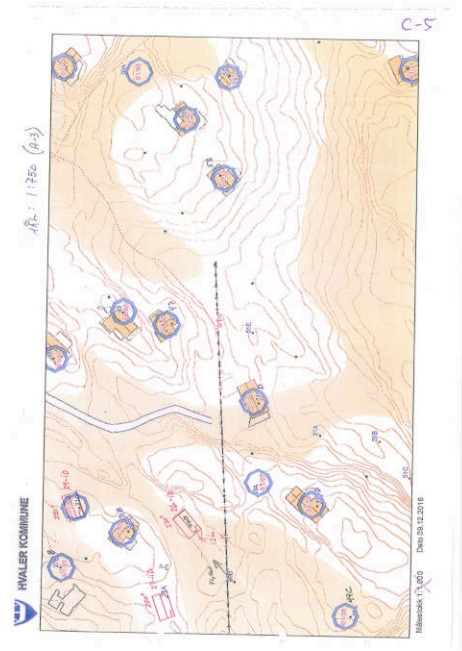
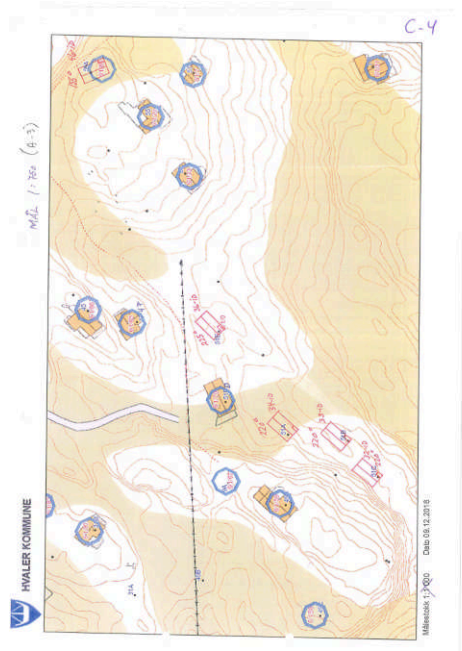
ByggTeknikk AS  
*Katarzyna Mitwicka*  
Katarzyna Mitwicka  
Daglig leder



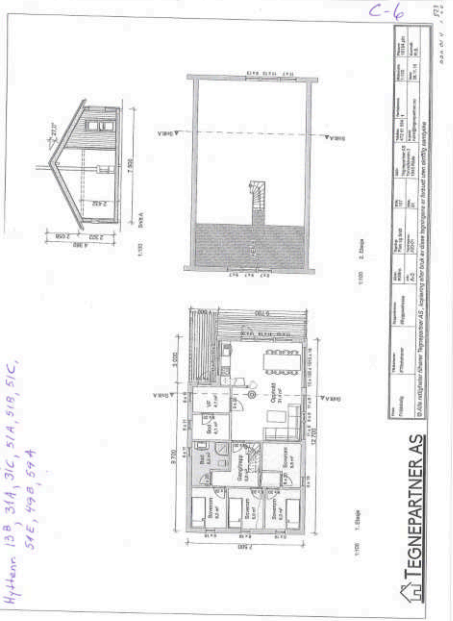








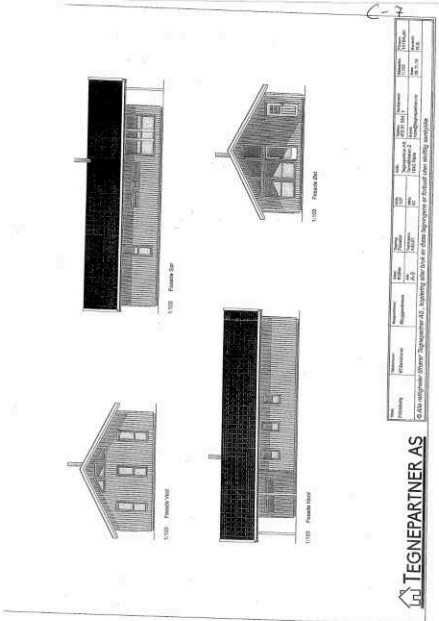
Hytene 13A, 31A, 31C, 51A, 51B, 51C,  
51E, 55B, 59A



TEGNEPARTNER AS

Prosjekt	Oppdragsgiver	Prosjektleder	Arkitekt	Byggherrens ansvar	Byggherrens ansvar	Byggherrens ansvar

© 2010 Tegnepartner AS. Tegningene er kun til bruk for oppdragsgiveren og kan ikke kopieres eller offentliggjøres uten tillatelse.



TEGNEPARTNER AS

Prosjekt	Oppdragsgiver	Prosjektleder	Arkitekt	Byggherrens ansvar	Byggherrens ansvar	Byggherrens ansvar

© 2010 Tegnepartner AS. Tegningene er kun til bruk for oppdragsgiveren og kan ikke kopieres eller offentliggjøres uten tillatelse.





Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med utdraget

Nabovarsel kan sendes sammen med utdragskort ved søknad om utbyggelse eller søknad om utvidelse av eiendommen. Det er viktig at kvitteringen er komplett og at alle opplysninger er riktige. Hvis kvitteringen er ufullstendig, kan søknaden bli avslått. Det kan også oppstå problemer med søknaden hvis kvitteringen er uklar eller vanskelig å forstå.

Personlige opplysninger  
Gnr: 6, Tbn: 1, Fvnr: 1, Sngnr: 1560, Skjervhalden  
Adressen: Haldenveien 1560, Skjervhalden

Følgende utdrukt har utstedt eller fått rek. sendt av vedtatte nabovarsel med tilhørende vedlegg:  
Gnr: 6, Tbn: 1, Fvnr: 1, Sngnr: 1560, Skjervhalden  
Adressen: Haldenveien 1560, Skjervhalden  
Dato: 18.01.2015

Følgende utdrukt har utstedt eller fått rek. sendt av vedtatte nabovarsel med tilhørende vedlegg:  
Gnr: 6, Tbn: 1, Fvnr: 1, Sngnr: 1560, Skjervhalden  
Adressen: Haldenveien 1560, Skjervhalden  
Dato: 18.01.2015

Følgende utdrukt har utstedt eller fått rek. sendt av vedtatte nabovarsel med tilhørende vedlegg:  
Gnr: 6, Tbn: 1, Fvnr: 1, Sngnr: 1560, Skjervhalden  
Adressen: Haldenveien 1560, Skjervhalden  
Dato: 18.01.2015

Følgende utdrukt har utstedt eller fått rek. sendt av vedtatte nabovarsel med tilhørende vedlegg:  
Gnr: 6, Tbn: 1, Fvnr: 1, Sngnr: 1560, Skjervhalden  
Adressen: Haldenveien 1560, Skjervhalden  
Dato: 18.01.2015

Følgende utdrukt har utstedt eller fått rek. sendt av vedtatte nabovarsel med tilhørende vedlegg:  
Gnr: 6, Tbn: 1, Fvnr: 1, Sngnr: 1560, Skjervhalden  
Adressen: Haldenveien 1560, Skjervhalden  
Dato: 18.01.2015

Dette er per dag dato innlevert nabovarsel med tilhørende vedlegg.  
Sendt sammen med utdraget: 18.01.2015



Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med utdraget

Nabovarsel kan sendes sammen med utdragskort ved søknad om utbyggelse eller søknad om utvidelse av eiendommen. Det er viktig at kvitteringen er komplett og at alle opplysninger er riktige. Hvis kvitteringen er ufullstendig, kan søknaden bli avslått. Det kan også oppstå problemer med søknaden hvis kvitteringen er uklar eller vanskelig å forstå.

Personlige opplysninger  
Gnr: 6, Tbn: 1, Fvnr: 1, Sngnr: 1560, Skjervhalden  
Adressen: Haldenveien 1560, Skjervhalden

Følgende utdrukt har utstedt eller fått rek. sendt av vedtatte nabovarsel med tilhørende vedlegg:  
Gnr: 6, Tbn: 1, Fvnr: 1, Sngnr: 1560, Skjervhalden  
Adressen: Haldenveien 1560, Skjervhalden  
Dato: 18.01.2015

Følgende utdrukt har utstedt eller fått rek. sendt av vedtatte nabovarsel med tilhørende vedlegg:  
Gnr: 6, Tbn: 1, Fvnr: 1, Sngnr: 1560, Skjervhalden  
Adressen: Haldenveien 1560, Skjervhalden  
Dato: 18.01.2015

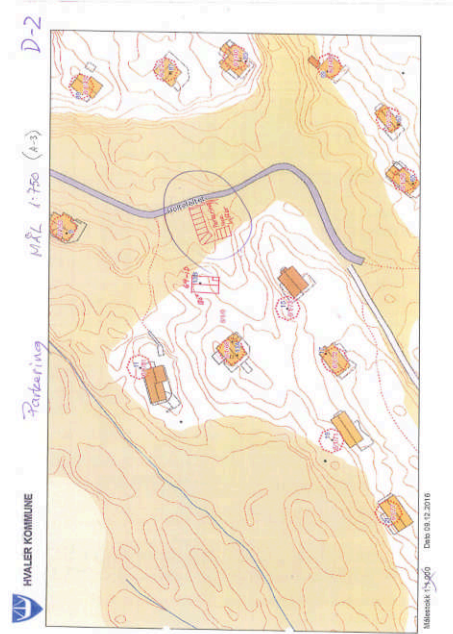
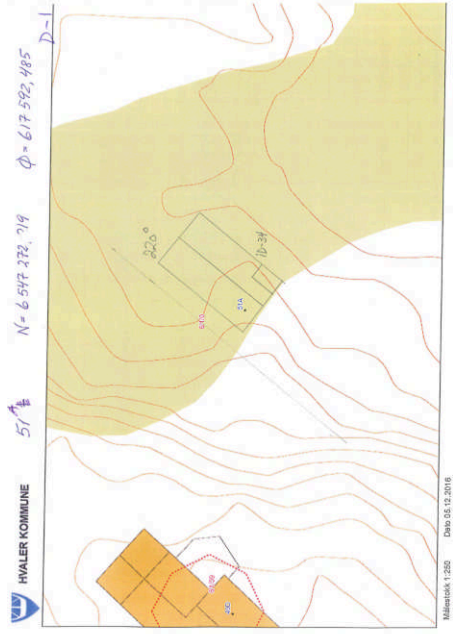
Følgende utdrukt har utstedt eller fått rek. sendt av vedtatte nabovarsel med tilhørende vedlegg:  
Gnr: 6, Tbn: 1, Fvnr: 1, Sngnr: 1560, Skjervhalden  
Adressen: Haldenveien 1560, Skjervhalden  
Dato: 18.01.2015

Følgende utdrukt har utstedt eller fått rek. sendt av vedtatte nabovarsel med tilhørende vedlegg:  
Gnr: 6, Tbn: 1, Fvnr: 1, Sngnr: 1560, Skjervhalden  
Adressen: Haldenveien 1560, Skjervhalden  
Dato: 18.01.2015

Følgende utdrukt har utstedt eller fått rek. sendt av vedtatte nabovarsel med tilhørende vedlegg:  
Gnr: 6, Tbn: 1, Fvnr: 1, Sngnr: 1560, Skjervhalden  
Adressen: Haldenveien 1560, Skjervhalden  
Dato: 18.01.2015

Dette er per dag dato innlevert nabovarsel med tilhørende vedlegg.  
Sendt sammen med utdraget: 18.01.2015











## Holtefeltet 51A, 1680 SKJÆRHALDEN



### Detaljer

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Holtefeltet 51A, 1680 SKJÆRHALDEN



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

##### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 4: 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.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

##### Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

##### Tiltak 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 11: 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 12: 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 13: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

#### Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.



### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Holtefeltet 51A

## Avstand til sjø

244 m



## Offentlig transport

Skjærhalden Buss, ferge	5 min	3.7 km
Kjenvik Linje 171	1 min	0.9 km
Svanekil Linje 171	13 min	1.2 km
Skjærhalden fergeteie Linje 801	5 min	3.8 km

## Avstand til byer

Fredrikstad	33 min
Oslo	1 t 42 min

## Ladepunkt for el-bil

Kople Skjærhalden Hvaler	3 min
Hvalerhallen Hvaler Kommune	11 min

## Havner i området



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

## Aktiviteter

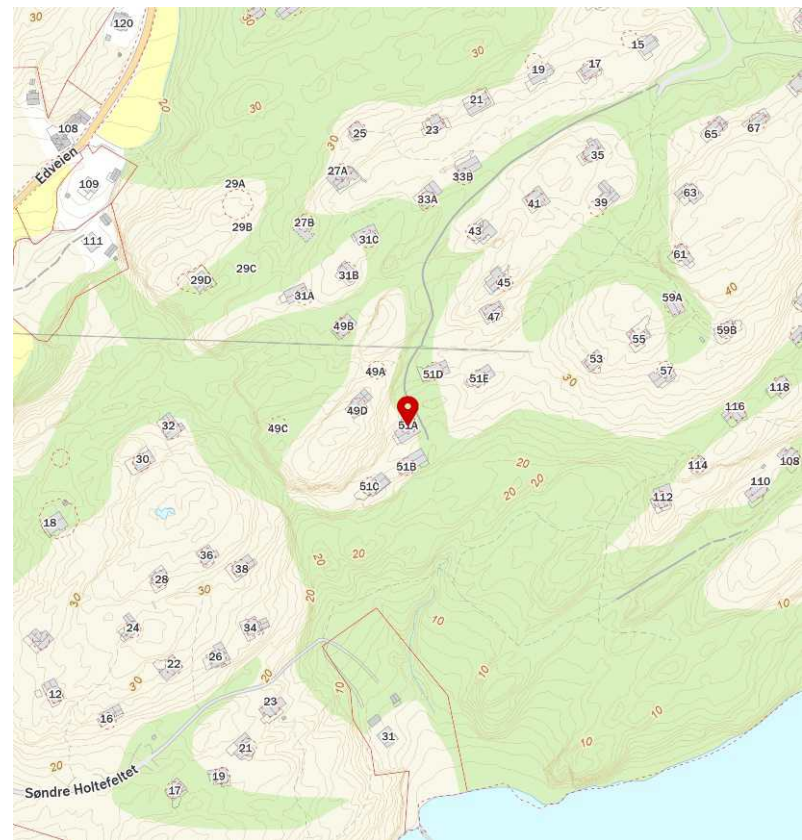
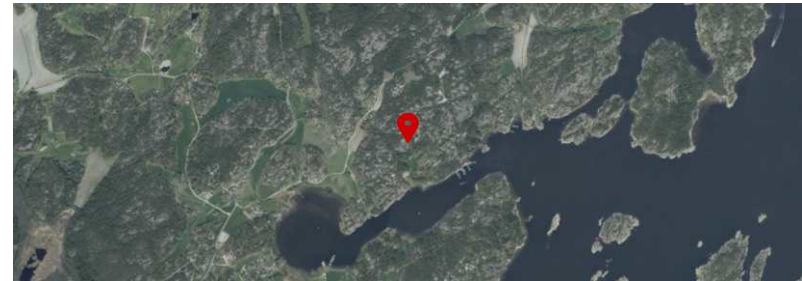
Hvaler Golfklubb	2 min
Skogstunet sykkelutleie	3 min
Storesand badeplass	4 min
Ørekroken badeplass	5 min
Kroksand badeplass	5 min
Rødshue skulpturpark	6 min
Skinnarholmen badeplass	10 min
Brattestø badeplass	11 min

## Sport

Rove - Fotball (gressbane) Fotball	3 min	2.6 km
Aktivitetspark Floren Diverse aktiviteter	3 min	3.3 km
SATS Fredrikstad	28 min	

## Dagligvare

Kiwi Skjærhalden Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	4 min	3.4 km
Spar Skjærhalden	5 min	



**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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

**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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



# Gjensidige



## Boligkjøperpakken

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

### Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

### Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# NOTATER

-----

-----

-----

-----

-----

# NOTATER

-----

-----

-----

-----

-----

# 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.

