PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

STENLIA 31

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

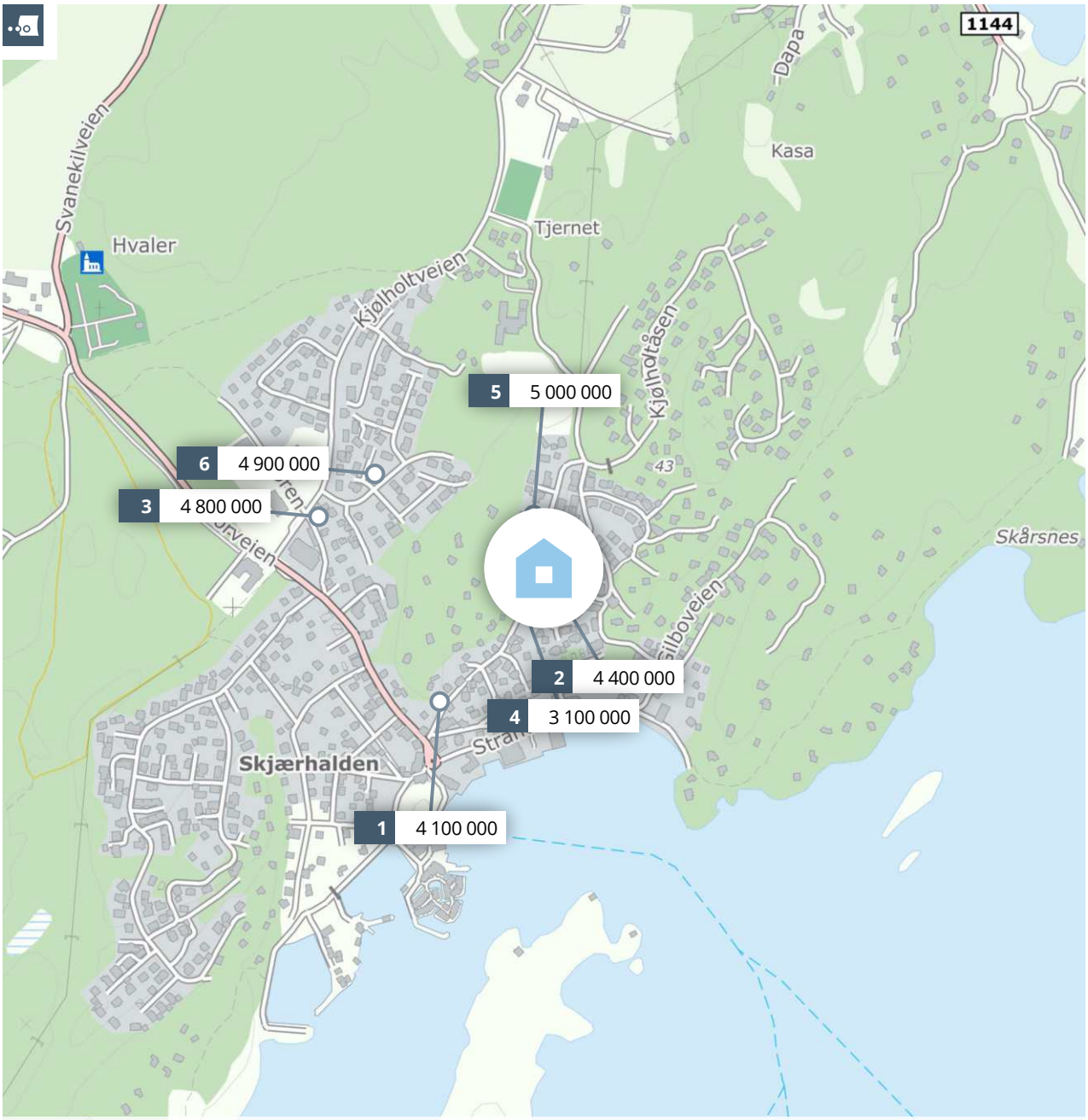
Energiattest

Informasjon fra bortfester

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

STENLIA 31

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 27.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Thor-Martin Frøyland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Stenlia 31, 1680 SKJÆRHALDEN

Selveier enebolig på festetomt, bygget i 1936

GNR 4 BNR 1 FNR 13 SNR 0 KOMMUNE 3110 HVALER GRUNNKRETS SKJÆRHALDEN ØSTRE

Verdivurdert til

4 750 000

-	4 750 000	51 075
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	93 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						961 m²
Byggeår						1936

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Julsebakken 4 54 m²	1953	404 m²	1 sov	18.09.2023	3 200 000	**4 100 000**	0	4 100 000	**75 926**
2	Stenlia 31 93 m²	1936	961 m²	3 sov	30.10.2023	3 500 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**47 312**
3	Kjølholtveien 7 104 m²	1900	791 m²	3 sov	15.07.2022	4 950 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**46 154**
4	Stenlia 28 102 m²	1957	1 109 m²	4 sov	17.08.2021	4 500 000	**3 100 000**	0	3 100 000	**30 392**
5	Stenlia 50 151 m²	1966	1 749 m²	4 sov	17.04.2023	4 000 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**33 113**
6	Kristinelia 14 110 m²	2004	808 m²	3 sov	11.09.2024	5 200 000	**4 900 000**	0	4 900 000	**44 545**

Notater på befaring
Garasjen satt opp i 2024, 50kvm isolert med varmepumpe.

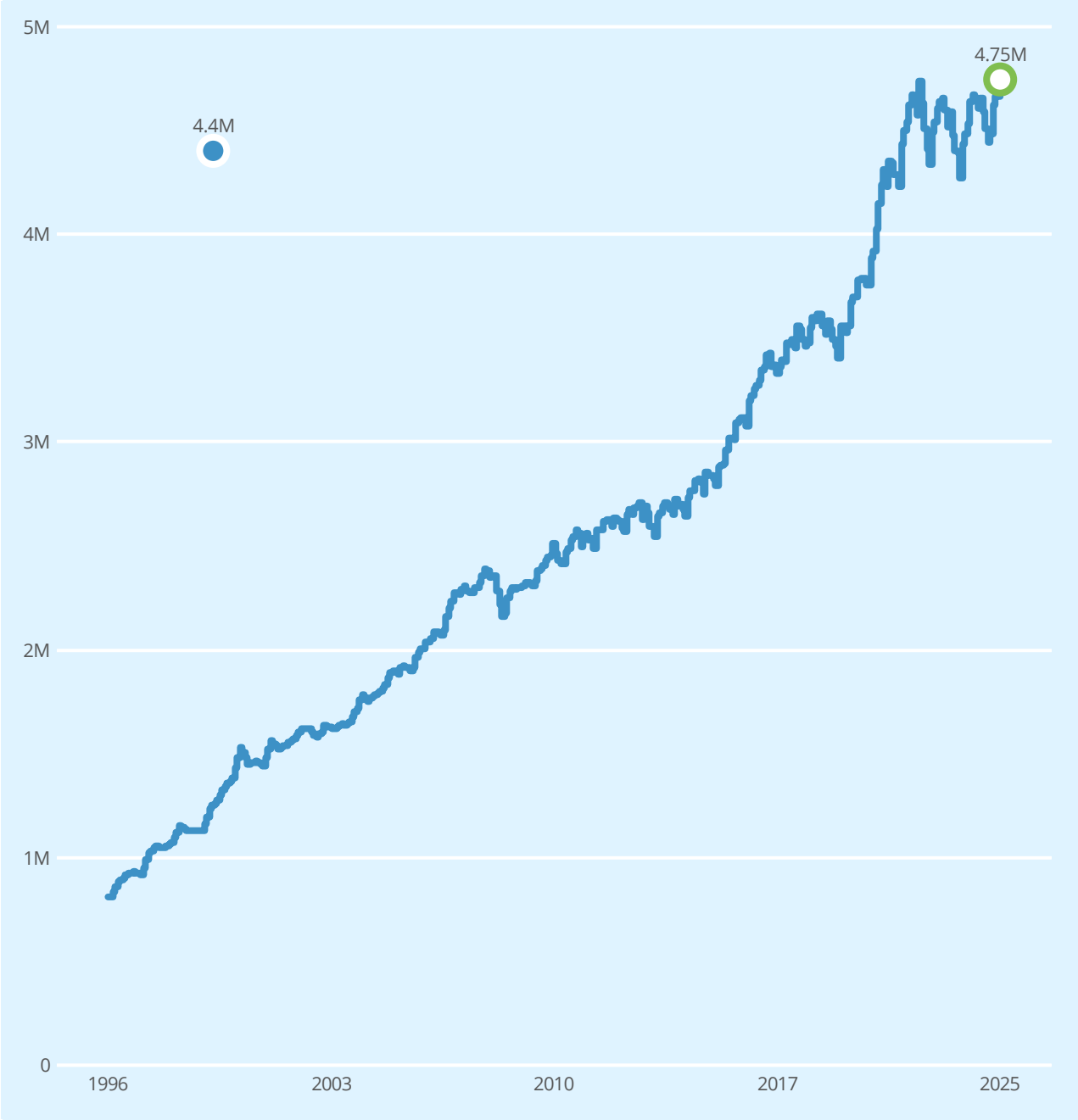
Koblet til vann og kloakk offentlig.

Fibernett.

Kjeller: kjellerrom.
1. etg: gang, stue, kjøkken.
2. etg: soverom, soverom, soverom,bad.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



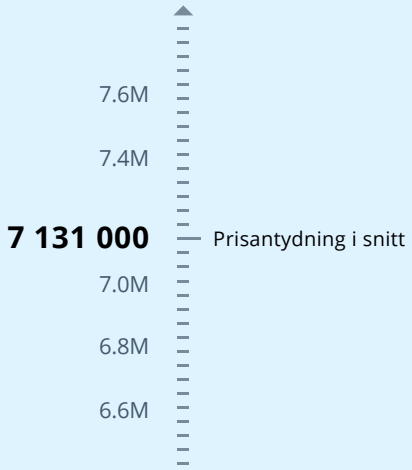
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.10.2023	30.10.2023	08.01.2024	3 500 000	4 400 000	0	4 400 000	
11.11.1996		11.11.1996	-	160 000	-	160 000	1

1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i HVALER kommune nå

9
eneboliger til salgs

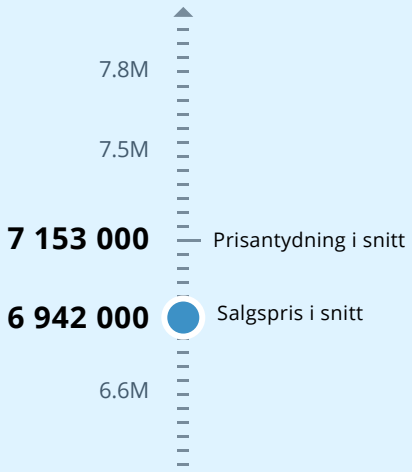


Annonsene har i snitt ligget ute i

116
dager

Eneboliger solgt i HVALER kommune siste 6 mnd

12
eneboliger solgt

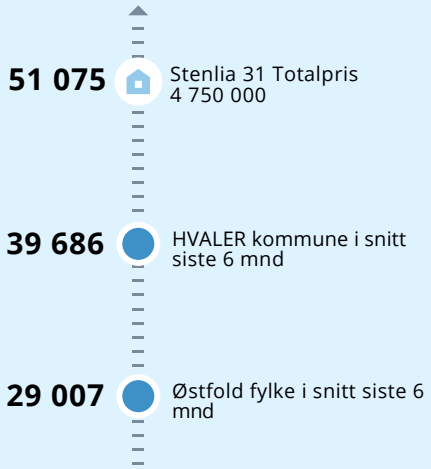


Solgt i snitt i løpet av

145
dager

for 2.1% under prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Stenlia 31
1680 Skjærhalden



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
11	TG 2	Vesentlige avvik
6	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 23/04/2025

Teglverket 13A
Skjeberg 1747
41443728
jostein@takstmann-sarpsborg.no

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:4, Bnr: 1
Hjemmelshaver:	Sven Svensson
Seksjonsnr:	
Festenr:	13
Andelsnr:	
Tomt:	Festet 961,4 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Regulering:	Kjølholdtåsen. Boligformål.
Offentl. avg. pr. år:	18 845,00 kr,
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1936

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	15.04.2025
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Bolig ubebodd, men møblert.
Oppdragsgiver:	Sven Svensson
Tilstede under befaringen:	Sven Svensson, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Lett skrående tomt med singel og plenarealer. Varierende beplantning og naturlig vegetasjon.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur er oppført i natursteinsblokker som dels ligger under terreng. Dels tilgjengelig kjeller og dels krypkjeller uten adkomst. Etasjeskiller konstruert i tre. Yttervegger oppført i eldre trekonstruksjoner som ikke kan forventes å være isolerte. Vegger er kledd med liggende panel utvendig. Kjellerdør, kjellervindu og kjellerlem av eldre dato. Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 1971-80. Ett vindu i 2.etg er noe nyere. Ytterdøren er av nyere dato. Saltak konstruert i tre etter eldre prinsipper. Oppløft på to sider av taket. Taket har gammel sementtakstein på vestsiden og nyere betongtakstein på østsiden.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Det har blitt utført noe enkel overflateoppussing i boligen i løpet av det siste året, men bygningen har gjennomgående behov for rehabilitering som følge av alder- vær- og bruksslitasje samt etterslep på vedlikehold. Badet er ikke et komplett våtrom og kjøkken har enkel standard samt tegn til skader etter tidligere lekkasjer.

ANNET:
OPPVARMING:
-Det opplyses at ildsted ikke er i bruk.
-Elektrisk oppvarming.

BRANNSIKKERHET:
-Brannslukningsapparat plassert i entré.
-Det mangler røykvarslere. Det skal være minst én i hver etasje.
-I henhold til rapport for siste tilsyn fra brann- og feievesen datert 23.05.2022 så er følgende avvik registrert; Feieluken må ikke komme nærmere brennbart materiale enn 30cm. Gjelder feieluke i 2.etg.

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Eier
Egenerklæring og spørreskjema utfylt av eier
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Boligmappa.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
1.etg:
ENTRÉ 10,8m²: panelplater, takess, belegg
KJØKKEN 12,5m²: malte plater/fliser, slett hvitmalt, belegg
STUE 28,9m²: panelplater, slett hvitmalt, belegg

2.etg:
TRAPP/GANG 3,8m²: malt platekledning, mdf-panel, belegg
SOVEROM VED TRAPP 10,7m²: malte flater, slett malt, laminat
SOVEROM MIDT 10,1m²: malte plater, slett hvitmalt, laminat
SOVEROM 8,4m²: malte plater, slett hvitmalt, malt tregulv
BAD 3,7m²: malt platekledning, slett hvitmalt, malt betong

Arealene som er oppgitt for hvert enkelt rom er målt på innside vegger i rommene. Det totale arealet av disse rommene samsvarer derfor ikke med BRA. Disse er oppgitt for å gi en indikasjon av gulvareal i rommene og må anses som omtrentlige. Arealer av tappeåpninger eller andre åpninger er ikke trukket fra. Arealene er ikke målt og angitt i henhold til gjeldene bransjestandard for arealmåling og det er ikke påkrevd at disse angis i en godkjent tilstandsrapport.

MERKNADER OM ANDRE ROM:
ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med som eldre, men overflateoppusset. Fornyinger kan planlegges.
-Stedvis knirk, fjæring og merkbare skjevheter i gulv.

TRAPP:
-Trapp utformet etter eldre krav og standard med lav takhøyde.
-Rekkverk er lavere enn 90cm og åpninger mellom spiler er mer enn 10cm.
-Det er ikke håndløper langs vegg.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 20mm på strekker under 2 meter og opptil 30mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 20mm på strekker under 2 meter og opptil 35mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Det kan påregnes oppretting og forsterkning ved eventuelle fornyinger av gulv og himlinger.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Eier opplyser om:

2024:
-Tilkobling til kommunalt vann og avløp fra tilkoblingspunkt i gaten til kjeller samt montering av ekspansjonskar. Faktura fra Hvaler Rørleggerbedrift AS fremvist.
-Montering av dusjkabinett og servant på bad. Skiftet blandebatteri på kjøkken. Faktura fra Skjærgården Rør AS fremvist.
-Div. arbeid på søk etter lekkasje. Faktura fra Byggmester Lasse Andre Tveit fremvist.
-Montering av pipebeslag. Faktura fra P. Andersen kobber og blikkenslager AS fremvist.
-Oppføring av garasje. Faktura fra Igland Garasjen AS fremvist.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Den dokumentasjon som eventuelt er fremvist er beskrevet ved overnevnte tiltak og/eller ved vurdering for den enkelte bygningsdel

---

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	54				54	
2.Etasje	39				39	
SUM BYGNING	93				93	
SUM BRA	93					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje		44				44
Uthus		14				14
SUM BYGNING		58				58
SUM BRA	58					

BRA-i:

1.ETASJE: entré/trapp, kjøkken, stue.
2.ETASJE: trapp/gang, bad, 3 soverom.

BRA-e:

ANDRE BYGNINGER: garasje, uthus.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde 1.etg: 2,48-2,49 meter.
Takhøyde 2.etg: varierende takhøyder.

KJELLER:
-Det er kjeller under deler av boligen, men takhøyden er under 1,90 meter og arealet medregnes ikke i BRA.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

GARASJE / UTHUS:

GARASJE:
-Bygningen står på ringmurselementer og støpt gulv mot grunn.
-Yttervegger oppført i isolert bindingsverk og kledd med tømmermannspanel utvendig og ubehandlet rupanel innvendig.
-Leddport med automatisk åpner. Enkel inngangsdør. Vinduer med 2-lags isolerglass i karmer av plast.
-Saltak konstruert i tre, undertak av su-takplater og tekking av betongtakstein. Det er etablert gulv for lagring på kryploft som har adkomst fra nedfellbar luke og stige.
-Det er montert luft til luft varmepumpe u garasjen samt klargjort for montering av elbil-lader på utsiden.

UTHUS:
-Vegger oppført i eldre trekonstruksjoner som ligger nære og direkte mot grunnen. Kledd med liggende panel.
-Saltak konstruert i tre og tekket med eldre sementtakstein.
-Uthuset har gjennomgående behov for rehabilitering.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

23/04/2025



Jostein Mathisen

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Det er påvist synlige skader og/eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og fundamenter. I følge kart fra kommunen så består grunnen av marin strandavsetning, sammenhengende dekke og mulighet for marin leire er vurdert som stor.
Grunnmur er oppført i natursteinsblokker som dels ligger under terreng. Dels tilgjengelig kjeller og dels krypkjeller uten adkomst.

Merknader:
-Det er oppsprekking i fuger i muren flere steder og her kan vann trenge inn. Lokale utglidninger mellom blokker indikerer at grunnen og muren har vært i bevegelse og dette bør holdes ved tilsyn for eventuelle forandringer. Utbedring av murens tetthet i fuger/spekking kan påregnes.
-Det er ikke gjort tiltak med drenering eller utvendig fuktsikring etter byggeår og tiltak anbefales for å oppnå så tørre forhold som mulig i kjeller og krypkjeller.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke mulig å inspisere krypekjeller fra innsiden.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det er krypkjeller under deler av bygget og denne har ingen inspeksjonsmulighet.

Merknader:
-Eldre krypkjellere er risikoområder for fukt og råteskader samt inntrengning av skadedyr og ytterligere undersøkelser anbefales. Ved eventuelle innvendige fornyinger så bør gulv åpnes.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger sand, jord og singel inntil muren. Vann fra taknedløp slippes ut på terreng nære muren.

Merknader:
-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng.
-Det er ikke gjort tiltak for bortledning av vann i kjellertrappa og her kan vann renne inn i kjeller. Råte i døren tilsier at dette har vært tilfelle.

2. Yttervegger

TG 3 2.1 Yttervegger

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene med avvik.

Yttervegger oppført i eldre trekonstruksjoner som ikke kan forventes å være isolerte. Vegger er kledd med liggende panel utvendig.

Merknader:
-Det er ikke lufting bak kledning og dette var heller ikke normalt ved husets byggeår. Oppbygning. Uten lufting gir økt risiko for fukt- og råteskader.
-Kledning og tilhørende deler har råte og stor slitasje.
-I overgang mur-etasjeskille/vegg så er det stedvis utettheter som kan føre til kondensdannelse, varmetap og inntrengning av skadedyr.
-Det kan påregnes rehabilitering av yttervegger og dette bør ses i sammenheng med vurdering for vinduer.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Kjellerdør, kjellervindu og kjellerlem av eldre dato. Vinduer med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 1971-80. Ett vindu i 2.etg er noe nyere. Ytterdøren er av nyere dato.

Merknader:
-Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer tar i karmer og trenger justering.
-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid og ført til noe råte.
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging.
-Enkelte vinduer har misfarging mellom glass og dette kan indikere punktering.
-Ytterdøren har et sår som kan svelle over tid samt løs tettlist som kan føre til varmetap.
-Det kan planlegges utskiftning av vinduer pga alder og slitasje og dette bør ses i sammenheng med vurdering for yttervegger.

4. Tak

TG 3 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltak konstruert i tre etter eldre prinsipper. Oppløft på to sider av taket.

Merknader:
-Det er ikke spalter i takutstikk og dette gir begrenset ventilering av konstruksjonen. Ventilering er viktig for å bidra til opptørking av eventuell fukt/kondens som kan oppstå i konstruksjonen.
-Det er synlig råteskader i ytterkant på oppløft vestsiden samt stedvis for øvrig på undertak og ved pipe på loftet. Det opplyses at lekkasje ved pipe er stanset med nytt beslag.
-Det kan påregnes utbedringer av konstruksjonen ved tiltak på yttertak og vurdering må ses i sammenheng med punkt 4.2.

TG 3 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra ukjent alder

Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Vedlikeholdsnivået vurderes ikke som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket har gammel sementtakstein på vestsiden og nyere betongtakstein på østsiden. Alder på trekkinger og undertak er ukjent. Det var ikke tilgjengelig stige og inspeksjon ble utført fra bakkeplan. Høyde til takfot tilsier også at inspeksjon på taket ikke ville vært sikkerhetsmessig forsvarlig uten ekstra sikkerhetstiltak.

Merknader:
-Tekking på vestsiden har stor slitasje og samt alder som tilsier at denne ikke kan garanteres å hode tett.
-Tekking på østsiden har normal overflateslitasje, men dette reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid.
-Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg.
-Det kan påregnes ny taktekking i hvert fall på vestsiden. Ytterligere undersøkelser anbefales for å redegjøre for alder og tilstand på Tekking på østsiden. Vurdering må ses i sammenheng med punkt 4.1.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Hovedsakelig lukket skråtak som ikke er isolert. Luke for inspeksjon i kryploft over 2.etg samt dører til knekott.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Det observeres stedvis skjolder og misfarging i knekott og kryploft som indikerer tidvis kondens. Dette oppstår som regel av luftlekkasjer fra oppvarmet rom. Begrenset ventilering er også medvirkende årsak.
-Ved eventuelle fornyinger i underliggende rom/himling så anbefales det å rive til konstruksjon for å etablere lufting, isolasjon og dampsperre etter nyere prinsipper.
-Vurdering må ses i sammenheng med punkt 4.1 og 4.2.

6. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Malte flater på vegger og i tak.

INNREDNING/UTSTYR:
-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning over servant
-Dusjkabinett
-Gulvstående toalett

Merknader:
-Vegger har avflassing og hull etter oppheng og kan ikke anses som vanntetthet og fuktbestandige.
-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale og dette gir risiko for fuktskader på vindu, omramming og bakenforliggende konstruksjon.
-Badet har kun naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet.
-Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling.
-Innredning har påbegynt svelling.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader.

Det er malt betong på gulvet. Sluk plassert ca. midt i rommet.

Merknader:
-Gulvet kan ikke anses som vanntett og har i tillegg avflassing som reduseres fuktbestandighet ytterligere.
-Topp slukrist ligger 30mm lavere enn gulv ved dør og 20-40mm lavere enn øvrige ytterkanter der måling kunne utføres, men det er flate partier som gjør at vann kan bli liggende på gulv og ikke renne til sluk.

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Støpejernssluk med vannlås.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk.
-Det var åpen konstruksjon fra tilstøtende kneløft og hullboring var ikke nødvendig. Det ble ikke målt eller observert tegn til fukt i dette området.
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

Merknader:
-Gulvet er ikke vanntett og har ikke vanntett overgang til sluk eller ved øvrige gjennomføringer. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Vegger i våtsoner er ikke vanntette. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Sluket har rust og forventet brukstid har passert.
-Overnevnte forhold samt øvrige påviste avvik tilsier at badet må rehabiliteres for at dette skal anses som et komplett og fuktsikret våtrom.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 3 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent årstall

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:
Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder, men det er synlige eldre fuktskader i skap under kum.

VENTILATOR:
Ikke installert.

-Innredning med slette fronter.
-Laminat benkeplate og benk i stål.
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

Merknader:
-Det er fuktskader i innredning og konstruksjon under kum. Virker å være fra eldre lekkasje. Innredning for øvrig har skjevheter og slitasje.
-Det er ikke installert ventilator og dette kan bidra til økt luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften ved matlaging.
-Gulv har knirk og skjevheter. Alder, underdimensjonering og eldre angrep fra borebiller i underliggende kjeller kan anses som medvirkende årsak.
-Det kan påregnes rehabilitering av kjøkken.

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Natursteinsblokker i yttervegger og stubbloft i taket.

Merknader:
-Det er skjolder på vegger og saltutslag i fuger som indikerer ytre fuktpåvirkning. Dette gir ofte følgeskader på nærliggende trekonstruksjoner.
-Det er begrenset ventilering i kjeller. Dette bidrar til å opprettholde høy luftfuktighet og øker risiko for skader i trekonstruksjoner.
-Hull etter borebiller eller maur i etasjeskille samt overnevnte forhold tilsier at det tidvis er fuktige forhold i kjeller.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

©mstr.no

www.bmtf.no

Eldre grovstøpt gulv i kjeller.

Merknader:
-Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger.
-Gulvet har synlige sprekker og ujevnheter. Normalt for eldre betonggulv med lite eller ingen armering.

TG iu 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Kjeller har ikke påforede vegger eller oppforede gulv mot terreng og hullboring og fuktmåling er ikke aktuelt.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra varierende årstall

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Fra kjeller og videre inn i huset er det eldre vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern.

-Stoppekran er plassert i kjeller og fungerer ved test på befaring.
-Det er stakeluker tilgjengelig i kjeller.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.

Merknader:
-Eldre vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort/utløpt og utskifting kan planlegges. Synlig korrosjon og rust er typiske symptomet på alder og svekkelse.
-Det er ikke tegn til at lufting av avløp er ført ut til det fri over tak og det ble heller ikke lokalisert vakuumventil. Manglende lufting kan føre til vakuum i avløp, tømming av vannlåser og lukt fra anlegget.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1995

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 1995. Plassert i kjeller.

Merknader:
-Varmtvannsbereder er ikke lekkasjesikret. Det går ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp og det er ikke sluk i rommet der bereder er plassert. Dette kan gi følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra bereder.
-Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilførsel av friskluft via ventiler i vegger og vinduskarmer. Ingen avtrekk er etablert.

Merknader:
-Tilførsel av friskluft via en ventil i yttervegg i stue, en på kjøkken samt en i vinduskarm i ett soverom i 2.etg. Det er ikke etablert avtrekk fra bad og kjøkken. Dette gir ikke optimal luftutveksling i boligen og kan redusere kvaliteten på inneluften og følgelig gi negative konsekvenser både bygningsmessig og helsemessig.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2018

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent årstall

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

Eldre sikringsskap og skrusikringer. 5 kurser inkludert hovedsikring. Hovedsakelig eldre utenpåliggende anlegg.

Samsvarserklæring fremvist for:
-Nytt elektrisk anlegg garasje. Kurs garasje er tilkoblet teknisk kurs 16A frem til oppstart av renovering av hus(kunde ønsket det slik). Utført av Elektriker Gruppen AS, datert 19.12.2024.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Det ble sist utført kontroll på adressen 17.10.18.
-Rapport fra den gang er avsluttet fra vår side.

Merknader:
-Det er ikke tett ved alle innføringer i sikringsskapet.
-Det ble observert stedvis mangelfull festing av kabler.
-Anleggets alder og overnevnte forhold tilsier at det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Det er ikke fremvist eller tilsendt tegninger eller andre byggesaksdokumenter som kan verifisere at boligens utforming, planløsning og bruk av rom samsvarer med eventuelle gitt tillatelser.
-Garasjen opplyses å være oppført i 2024. Det er ikke fremvist tegninger eller andre byggesaksdokumenter for denne. Garasjen har størrelse og utforming som tilsier at den oppfyller kriterier for ikke-søknadspliktig tiltak. Slike tiltak må følge reguleringsbestemmelser, byggegrenser og krav til avstander mot nabo og øvrige bygninger. Slike tiltak skal også meldes til kommunen på eget skjema for matrikkelføring. Garasjen er ikke oppgitt i matrikkelopplysninger eller vist på kommunekartet. Selger opplyser å ha meldt dette til kommunen etter befaringen.

FERDIGATTEST:
-I følge tilbakemelding fra Hvaler Kommune så har bebyggelsen på eiendommen har ikke fått utstedt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Dette ble ikke gitt til tiltak som ble søkt om før 1965/66 og det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Det er oppsprekking i fuger i muren flere steder og her kan vann trenge inn. Lokale utglidninger mellom blokker indikerer at grunnen og muren har vært i bevegelse og dette bør holdes ved tilsyn for eventuelle forandringer. Utbedring av murens tetthet i fuger/spekking kan påregnes. -Det er ikke gjort tiltak med drenering eller utvendig fuktsikring etter byggeår og tiltak anbefales for å oppnå så tørre forhold som mulig i kjeller og krypkjeller.
1.2	Krypekjeller
	-Eldre krypkjellere er risikoområder for fukt og råteskader samt inntrengning av skadedyr og ytterligere undersøkelser anbefales. Ved eventuelle innvendige fornyinger så bør gulv åpnes.
1.3	Terrengforhold
	-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur og dette utføres ofte sammen med øvrige tiltak for drenering og utvendig fuktsikring. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler under terreng. -Det er ikke gjort tiltak for bortledning av vann i kjellertrappa og her kan vann renne inn i kjeller. Råte i døren tilsier at dette har vært tilfelle.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Det observeres stedvis skjolder og misfarging i knekott og kryploft som indikerer tidvis kondens. Dette oppstår som regel av luftlekkasjer fra oppvarmet rom. Begrenset ventilering er også medvirkende årsak. -Ved eventuelle fornyinger i underliggende rom/himling så anbefales det å rive til konstruksjon for å etablere lufting, isolasjon og dampsperre etter nyere prinsipper. -Vurdering må ses i sammenheng med punkt 4.1 og 4.2.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	-Vegger har avflassing og hull etter oppheng og kan ikke anses som vanntetthet og fuktbestandige. -Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale og dette gir risiko for fuktskader på vindu, omramming og bakenforliggende konstruksjon. -Badet har kun naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk bør installeres for å oppnå optimal luftutveksling i henhold til bruk av rommet. -Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom. Dette løses som oftest med spalte under dør og er vesentlig for optimal luftutveksling. -Innredning har påbegynt svelling.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	-Gulvet kan ikke anses som vanntett og har i tillegg avflassing som reduseres fuktbestandighet ytterligere. -Topp slukrist ligger 30mm lavere enn gulv ved dør og 20-40mm lavere enn øvrige ytterkanter der måling kunne utføres, men det er flate partier som gjør at vann kan bli liggende på gulv og ikke renne til sluk.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater
	-Det er skjolder på vegger og saltutslag i fuger som indikerer ytre fuktpåvirkning. Dette gir ofte følgeskader på nærliggende trekonstruksjoner. -Det er begrenset ventilering i kjeller. Dette bidrar til å opprettholde høy luftfuktighet og øker risiko for skader i trekonstruksjoner. -Hull etter borebiller eller maur i etasjeskille samt overnevnte forhold tilsier at det tidvis er fuktige forhold i kjeller.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate
	-Gulv mot grunn antatt uten isolasjon og fuktsikring mot grunnen da dette ikke var normalt ved byggeår. Dette bidrar til mur/betong trekker til seg fukt fra grunnen og kommer ofte til syne ved saltutslag og skjolder på gulv samt nederst på vegger. -Gulvet har synlige sprekker og ujevnheter. Normalt for eldre betonggulv med lite eller ingen armering.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Eldre vannrør av kobber og avløpsrør av støpejern som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort/utløpt og utskifting kan planlegges. Synlig korrosjon og rust er typiske symptomet på alder og svekkelse. -Det er ikke tegn til at lufting av avløp er ført ut til det fri over tak og det ble heller ikke lokalisert vakuumventil. Manglende lufting kan føre til vakuum i avløp, tømming av vannlåser og lukt fra anlegget.
10.2	Varmtvannsbereder
	-Varmtvannsbereder er ikke lekkasjesikret. Det går ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp og det er ikke sluk i rommet der bereder er plassert. Dette kan gi følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra bereder. -Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

10.5	Ventilasjon
	-Tilførsel av friskluft via en ventil i yttervegg i stue, en på kjøkken samt en i vinduskarm i ett soverom i 2.etg. Det er ikke etablert avtrekk fra bad og kjøkken. Dette gir ikke optimal luftutveksling i boligen og kan redusere kvaliteten på inneluften og følgelig gi negative konsekvenser både bygningsmessig og helsemessig.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
2.1	Yttervegger
	-Det er ikke lufting bak kledning og dette var heller ikke normalt ved husets byggeår. Oppbygning. Uten lufting gir økt risiko for fukt- og råteskader. -Kledning og tilhørende deler har råte og stor slitasje. -I overgang mur-etasjeskille/vegg så er det stedvis utettheter som kan føre til kondensdannelse, varmetap og inntrengning av skadedyr. -Det kan påregnes rehabilitering av yttervegger og dette bør ses i sammenheng med vurdering for vinduer.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Varierende funksjon ved åpning/lukking. Enkelte vinduer tar i karmer og trenger justering. -Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid og ført til noe råte. -Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging. -Enkelte vinduer har misfarging mellom glass og dette kan indikere punktering. -Ytterdøren har et sår som kan svelle over tid samt løs tettlist som kan føre til varmetap. -Det kan planlegges utskiftning av vinduer pga alder og slitasje og dette bør ses i sammenheng med vurdering for yttervegger.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Det er ikke spalter i takutstikk og dette gir begrenset ventilering av konstruksjonen. Ventilering er viktig for å bidra til opptørking av eventuell fukt/kondens som kan oppstå i konstruksjonen. -Det er synlig råteskader i ytterkant på oppløft vestsiden samt stedvis for øvrig på undertak og ved pipe på loftet. Det opplyses at lekkasje ved pipe er stanset med nytt beslag. -Det kan påregnes utbedringer av konstruksjonen ved tiltak på yttertak og vurdering må ses i sammenheng med punkt 4.2.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Tekking på vestsiden har stor slitasje og samt alder som tilsier at denne ikke kan garanteres å hode tett. -Tekking på østsiden har normal overflateslitasje, men dette reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid. -Taket er ikke sikret mot nedfall av snø og is der personer og husdyr kan oppholde seg. -Det kan påregnes ny taktekking i hvert fall på vestsiden. Ytterligere undersøkelser anbefales for å redegjøre for alder og tilstand på Tekking på østsiden. Vurdering må ses i sammenheng med punkt 4.1.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	-Gulvet er ikke vanntett og har ikke vanntett overgang til sluk eller ved øvrige gjennomføringer. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Vegger i våtsoner er ikke vanntette. Risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon er til stede. -Sluket har rust og forventet brukstid har passert. -Overnevnte forhold samt øvrige påviste avvik tilsier at badet må rehabiliteres for at dette skal anses som et komplett og fuktsikret våtrom.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Det er fuktskader i innredning og konstruksjon under kum. Virker å være fra eldre lekkasje. Innredning for øvrig har skjevheter og slitasje. -Det er ikke installert ventilator og dette kan bidra til økt luftfuktighet og redusert kvalitet på inneluften ved matlaging. -Gulv har knirk og skjevheter. Alder, underdimensjonering og eldre angrep fra borebiller i underliggende kjeller kan anses som medvirkende årsak. -Det kan påregnes rehabilitering av kjøkken.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193250067

Selger 1 navn
Sven Svensson

Gateadresse
Stenlia 31

Poststed	Postnr
SKJÆRHALDEN	1680

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 3205444

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se nærmere beskrivelse i takstrapport

Document reference: 193250067

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montering av dusjkabinett og servant på bad. Tilkobling av offentlig vann og avløp.
Arbeid utført av	Skjærhalden Rør og Hvaler Rørleggerbedrift

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hvaler Rørleggerbedrift foresto innlegging av offentlig vann og kloakk i juni 2024, herunder søknadsprosess til Hvaler Kommune.
Arbeid utført av	Hvaler Rørleggerbedrift

Filer

4_1_13 - Godkjent søknad om reparasjon_endring_supplerende tiltak på eksisterende sanitæranlegg - STENLIA 31.pdf

TILBUD 24458 graving og tilkobling til vann og kloakk.pdf

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Se nærmere beskrivelse i takstrapport

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Taklekkasje ved pipe tettet sommeren 2024

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ildsted ikke benyttet i mitt eie. Se nærmere beskrivelse takstrapport.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er opplegg for lading av elbil i garasje, men ladeboks ikke montert.

Document reference: 193250067

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250067

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 193250067

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sven Svensson	545d79fa53301d503c9a96 0258164e0cff55457c	27.03.2025 21:51:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 193250067

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Stenlia 31
Postnummer	1680
Sted	SKJÆRHALDEN
Kommunenavn	Hvaler
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	13
Bygningsnummer	146835856
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	d1dde3a2-76d9-4643-b1fb-0530a3fd9a91
Dato	13.10.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere automatikk på utebelysning
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1936
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	93
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stenlia 31
Postnummer: 1680
Sted: SKJÆRHALDEN
Kommune: Hvaler
Bolignummer: H0101
Dato: 13.10.2023 14:38:43
Energimerkenummer: d1dde3a2-76d9-4643-b1fb-0530a3fd9a91

Kommunenummer: 3011
Gårdsnummer: 4
Bruksnummer: 1
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 13
Bygningsnummer: 146835856

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

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 innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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.Kjøl - 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 22: 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 på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Stenlia 31

Nabolaget Skjærhalden - vurdert av 27 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Eldre
- Godt voksne

SKOLER

Hvaler barne- og ungdomsskole (1-1...	11 min
398 elever, 16 klasser	10.6 km
WANG Toppidrett Fredrikstad	29 min
180 elever, 6 klasser	29.1 km
Hans Nielsen Hauge vgs	29 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hvaler rådhus lyn/hurtiglading	11 min
Hvaler Rådhus	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Skjærhalden	5 min
Linje VY6, 171	0.4 km
Fredrikstad stasjon	30 min
Linje RE20, RX20	29.1 km

BARNEHAGER

Brekke barnehage (1-5 år)	21 min
29 barn	1.9 km
Huser gårdsbarnehage (0-5 år)	9 min
51 barn	8.6 km
Asmaløy barnehage (1-5 år)	11 min
46 barn	10.6 km

DAGLIGVARE

Spar Skjærhalden	7 min
Kiwi Skjærhalden	11 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Værstetorvet	29 min
Apotek 1 Hvaler	15 min
Hvaler Vinmonopol	7 min

SPORT

Rove - Fotball (gressbane)	9 min
Aktivitetspark Floren	10 min
SATS Fredrikstad	27 min
SKY Fitness Fredrikstad	29 min

«Det ligger nær sjøen og her er det mange hyggelige mennesker»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

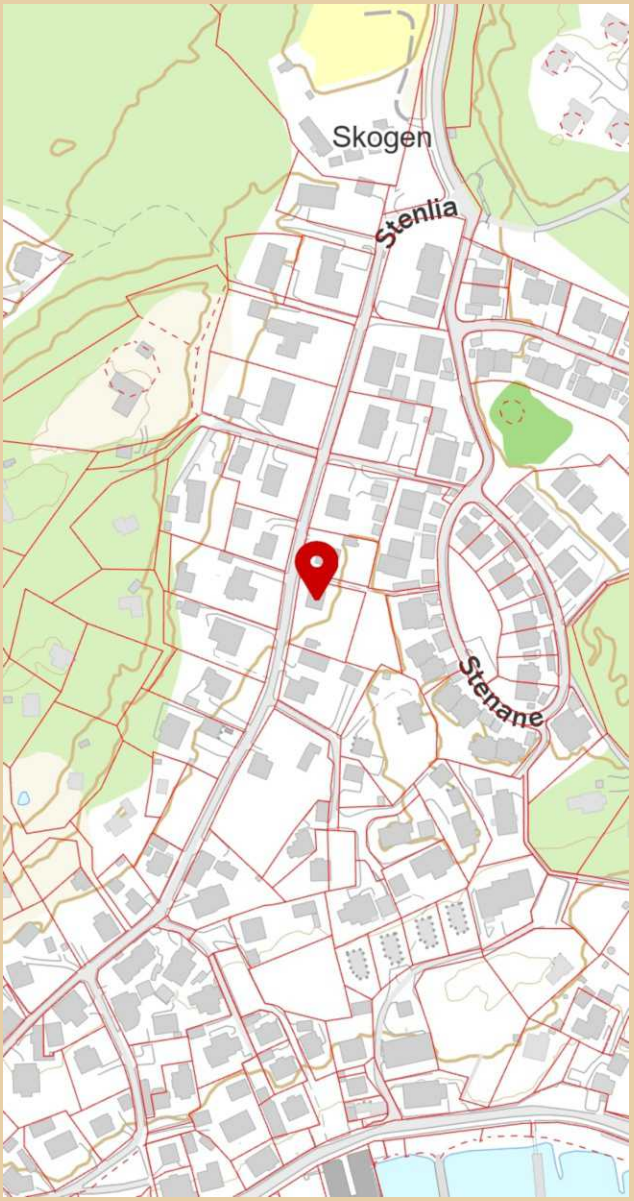
Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Trafikk
Lite trafikk 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

PRIVATMEGLEREN Kopi

Ole Kristian Kjølholdt
Helleskilveien 2
1680 SKJÆRHALDEN

Vår dato: 27.03.2025

Salg av eiendommen gnr. 4, bnr. 1, fnr. 13 i Hvaler

Vi henvender oss til Dem som grunneier for å avklare forhold rundt festekontrakten.

Fyll ut og returner til thor-martin.froyland@privatmegleren.no

Festeavgift	KR. 8.500,-
Restanse festeavgift	Kr. 0
Festeavgift ajour, betalt for år:	2025 FRAM TIL 1.11.25
Neste regulering av festeavgift	2026
Reguleres iht. konsumprisindeks	Ja Nei Se FESTEKONTRAKT / TOMTEFESTELOVEN
Mulighet for innløsing av festetomten, om ja, hvilken sum?	Se LOV OM TOMTE FESTE
Eierskiftegebyr	KR. 1.000,- KONTO 1111 05 04553
Ev. øvrige kjente forhold av betydning for eiendommen	

HVALER, 30.3.2025

På forhånd takk,

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Sarpsborg

Thor-Martin Frøyland
Eiendomsmegler MNEF / Salgsleder / Partner
Mobil: +47 48 40 70 70
E-post: thor-martin.froyland@privatmegleren.no

Vedlagt: Kopi av festekontrakten

FESTEKONTRAKT

24.12.86 14667
FREDRIKSTAD BYRETT

1 Ole K Kjølholdt jr, personnummer [redacted], eier av gnr 4, bnr 1 Kjølholt Gård i Hvaler, nedenfor benevnt bortfester, bortleier herved tomt nr 15 av gnr 4, bnr 1 til Martha Rustad og Wilhelm Rustad, personnummer h.h.v. [redacted], nedenfor benevnt fester.

2 Tomten skal benyttes som boligtomt, og har grenser i h.h. til tidligere festekontrakt av 2. november 1936. Tomten er tidligere oppmålt til 1.000 m.

3 Festetiden er 80 - åtti - år regnet fra 1. november 1986.

4 Den årlige festeavgiften er kr. 2.400,-TOTUSENFIREHUNDRE- som betales forskuddsvis og uoppkrevet senest 1. november hvert år. Ved forsinket betaling pådras vanlige morarente.

5 Partene har rett til å regulere festeavgiften hvert 10. år.

6 Bortfester skal ha pant for forfalne festeavgifter for 3 år samt for retten til framtidig avgift i festeretten med bebyggelsen og i forsikrings-/erstatningsbeløp som gjelder bebyggelsen. Panteretten omfatter renter av skyldig festeavgift og omkostninger. Motkrav som ikke er fastslått i rettskraftig dom eller forlik kan ikke avkortes i krav på forfallen leie. Bortfester har rett til uten forutgående søksmål og dom straks stille den på tomten til enhver tid stående og herved pantsatte bebyggelsen med leierett til auksjon for å søke dekning for festeavgiften, omkostninger og renter.

7 Fester har rett til adkomst over hovedbølet på anvist sted.

8 Fester har ikke rett til på noen måte å overdra festerette helt eller delvis før tomten er bebygget. Etter at tomten er bebygget må bortfesters samtykke foreligge og bortfeste kan nekte å samtykke i overdragelsen dersom nektelsen er saklig begrunnet.

9 Fester har ikke innløsningsrett, j.f.r. Lov om tomtefeste av 30.5.75 nr. 20 § 10, 2. ledd.

10 Denne kontrakt blir å tinglyse. Omkostningene ved tinglysningen betales av festeren forut for tinglysningen.

11 Nærværende kontrakt er opprettet i 2 eksemplarer, partene har hvert sitt eksemplar.

Kjølholt i Hvaler, 8 desember 1986.

O K Kjølholdt
bortfester

A Kjølholdt
bortfesters hustru

Undertegnede attesterer herved at denne kontrakt er undertegnet av bortfester og dennes hustru, og at begge er over 20 år.

navn Arne Thunem
adresse Kløv 1680 Kjølholt
født 02.01.52

navn Ase Sellnes
adresse 1680 Kjølholt
født 12.01.56

Festekontrakt av 8.12.86

Sted: Skjærhalden dato 23-11-1986

Marthe Rustad Wilhelm Rustad
fester

Undertegnede attesterer herved at denne kontrakt er underte
av fester, og at denne er over 20 år.

navn. Finn Lauritzen
adresse. Skjærhalden
født 2-4-26

navn. Judith Lauritzen
adresse 1630 Gamle Fredrikstad
født 10-6-1928

DAGBOKFØRT
24.12.86 14667
FREDRIKSTAD BYRETT

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 270.-
Dok.avgift betalt med kr. —
Merknad etter tgll. § 11:

IFØLGE FULLMAKT

FREDRIKSTAD BYRETT

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR KJØLHOLTÅSEN

SKJÆRHALDEN, HVALER KOMMUNE,
GNR. 4/ BNR. 1 m. fl.

Planbestemmelser datert:	15.03.2004
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	09.02.2005
Dato for kommunestyrets godkjenning:	09.02.2005

§ 1 AVGRENSNING

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens § 25:

- Byggeområde for boliger

- B1-B19

- Offentlige trafikkområder:

- Kjøreveg
- Annen veggrunn

- Friområde:

-Turveg, F1-F5

- Spesialområder:

-Friluftsområde, S1
-Område for anlegg i grunnen, S2
-Trafo, S3

- Fellesområder:

- Felles lekeområde / felles uteoppholdsareal, L1-L4
- Felles parkeringsplass, P1-P5
- Felles avkjørsel, Fa1-Fa8
- Felles grøntområde, Fe1-Fe2

- Kombinerte formål

- Bolig / Fritidsbebyggelse, B/F

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 OMRÅDER FOR HELÅRSBOLIGER – FELT B1- B19

Områdene kan bebygges med helårsboliger og tilhørende anlegg. Oppføring av, eller bruksendring til fritidsboliger er ikke tillatt.

Ved beregning av BYA skal areal til garasje / carport samt biloppstillingsplasser medregnes.

Garasjer og uthus kan plasseres nærmere veier og fellesareal enn inntegnede byggegrenser når forholdene ligger til rette for det.

Ilustrasjonsplanen viser plassering og orientering av bygninger. Disse er veiledende og illustrerende, ikke bindende.

Utbygging av disse feltene skal følge Hvaler kommunes til enhver tid gjeldende boligbyggeprogram.

3.2 SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK (BYGGESØKNAD)

Med byggesøknader for nye boliger skal det sendes inn utomhusplan som redegjør for:

- bygningers plassering med høydeangivelse (ferdiggulvhøyder og terrenghøyder)
- adkomstforhold
- uteoppholdsarealer
- tekniske forhold som overflatevann/slukplassering, belegg, renovasjon, belysning, gjerder, samt ---- høyder og plassering av eventuelle murer, trapper, ramper og rekkverk,
- terrengforhold (eksisterende og prosjekterte koter),
- vegetasjon (eksisterende og nyplanting),
- hvordan vegetasjon og andre kvaliteter i området er tenkt beskyttet i byggeperioden.

3.3 TOMTEINNDELINGSPLAN

Før utbygging av delfeltene B1-B11, og B16 skal det utarbeides tomteinndelingsplaner for delfeltene. Planene skal godkjennes av kommunen før hvert enkelt delfelt bygges ut.

3.4 RAMMER FOR BEBYGGELSE

Bebyggelsen skal være helhetlig i materialbruk og formspråk, og behandles fasademessig på alle frittstående sider.

Utvendige farger og materialer skal tilpasses omkringliggende miljø og landskap.

Bebyggelsen skal fortrinnsvis utformes med saltak og/eller kombinasjoner av pulttak. Hovedmøneretning skal fortrinnsvis være parallelt med terrenget, dvs med høydekotene. Andre takformer og mønetreninger kan tillates dersom kommunen etter en betryggende faglig-/arkitektonisk vurdering anbefaler dette.

Bebyggelsen skal ha en god terrengtilpasning. På tomter med stor høydeforskjell må forholdet til terrengtilpasning vies spesielt stor oppmerksomhet. De anførte byggehøyder er maksimale høyder målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsens høyde skal i tillegg vurderes i forhold til omkringliggende bebyggelse og terreng.

3.5 KOMMUNALTEKNISK ANLEGG

Innenfor planområdet kan det avsettes plass til kommunaltekniske anlegg.

§ 4 OMRÅDE FOR BOLIGER I FELT B1/ B2/ B3 (Pbl §25, 1.ledd nr.1)

I feltene tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse. All bebyggelse innenfor feltene skal fortrinnsvis ha saltak med takvinkel mellom 30 og 40 grader. Mønehøyden skal ikke overstige 8 m fra planert terreng.

Tillatt bebygd areal:
Felt B1: 35 % BYA
Felt B2: 35 % BYA
Felt B3: 35 % BYA

§ 5 OMRÅDE FOR BOLIGER I FELT B4/ B5 (Pbl §25, 1.ledd nr.1)

I området tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse, 4 og/ eller 6-mannsboliger. Bebyggelsen innenfor feltene skal fortrinnsvis ha saltak med takvinkel mellom 20 og 40 grader, evt. kombinert med pulttak. Mønehøyden skal ikke overstige 8 m fra planert terreng. Bebyggelse mot Stenlia i felt B5, skal plasseres med lengde- og møneretning parallelt med Stenlias trasé.

Tillatt bebygd areal:
Felt B4: 40 % BYA
Felt B5: 40 % BYA

§ 6 OMRÅDE FOR BOLIGER I FELT B6 (Pbl §25, 1.ledd nr.1)

I området tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse, 2- og 3-mannsboliger. Bebyggelsen innenfor feltene skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 35 grader, kombinert med pulttak med takvinkel mellom 15 og 25 grader. Mønehøyden skal ikke overstige 9,5 m fra planert terreng.

Tillatt bebygd areal:
Felt B6: 40 % BYA

§ 7 OMRÅDE FOR BOLIGER I FELT B7/B8/ B9/ B10/ B11 (Pbl §25, 1.ledd nr.1)

I området tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse, 2- mannsboliger. Bebyggelsen innenfor feltene skal fortrinnsvis ha saltak med takvinkel mellom 30 og 40 grader. Mønehøyden skal ikke overstige 8 m fra planert terreng.

Tillatt bebygd areal:
Felt B7: 40 % BYA
Felt B8: 35 % BYA
Felt B9: 40 % BYA
Felt B10: 40 % BYA
Felt B11: 40 % BYA

§ 8 OMRÅDE FOR BOLIGER I FELT B12/B13/ B14/ B15/ B17/ B18 (Pbl §25, 1.ledd nr.1)

I områdene tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse.

All bebyggelse innenfor feltene skal fortrinnsvis ha saltak med takvinkel mellom 20 og 40 grader. For B12/B13/ B14/ B15 skal mønehøyden ikke overstige 8 m fra planert terreng.

For B17/B18 skal mønehøyden ikke overstige 7 m fra planert terreng

Tillatt bebygd areal:

Felt B12/B13/B14/B15: 25% BYA

Felt B17/B18: 35% BYA

§ 9 OMRÅDE FOR BOLIGER I FELT B16 (Pbl §25, 1.ledd nr.1)

I området tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse.

All bebyggelse innenfor feltet skal fortrinnsvis ha saltak med takvinkel mellom 20 og 40 grader. Mønehøyden skal ikke overstige 8 m fra planert terreng.

Før B16 kan bebygges må adkomsten til samtlige tomter være avklart i tomtedelingsplanen for området.

Tillatt bebygd areal:

Felt B16: 25% BYA

§ 10 OMRÅDER FOR BOLIGER I FELT B19

Felt B19 kan bebygges med frittliggende småhusbebyggelse. All bebyggelse innenfor feltet skal fortrinnsvis ha saltak med takvinkel mellom 20 og 40 grader. Mønehøyden skal ikke overstige 7 m fra planert terreng.

Før nye enkelttomter innenfor B19 kan bebygges, eller eksisterende fritidsboliger bruksendres til boligformål, må det være etablert adkomst til tomten via regulert fellesavkjørsel.

Tillatt bebygd areal:

Felt B19: 25% BYA

§ 11 OMRÅDER FOR BOLIG/FRITIDSBEBYGGELSE

Eksisterende fritidsboliger i området kan bruksendres til helårsbolig ved søknad, under forutsetning av at Plan- og bygningslovens krav til helårsbolig er oppfylt. Bruksendring til helårsbolig kan innvilges når formålet med bruksendringen er å tilflytte eiendommen på permanent basis. Før bruksendring til helårsbolig må det foreligge utomhusplan jfr §3, pkt 3.2.

Før eventuell bruksendring kan eksisterende fritidsboliger benyttes for fritidsformål så lenge eieren selv ønsker det. Så lenge eiendommene benyttes for fritidsformål skal Kommuneplan for Hvaler, arealdelen, bestemmelser for byggeområder for fritidsbebyggelse, legges til grunn ved behandling av byggesøknader.

Bebyggelsen, herunder anlegg og konstruksjoner kan ikke endres på noen måte som hindrer eller vanskeliggjør bruksendring til formålet bolig.

Etter bruksendring til helårsbolig skal bestemmelsene for felt B19 legges til grunn ved behandling av byggesøknader.

§ 12 LANDSKAP OG VEGETASJON

Eksisterende vegetasjon og markoverflate skal bevares i størst mulig grad.

I byggesøknader innenfor felt B1-B12 skal eksisterende trær eller tregrupper som er verdifulle på grunn av størrelse/ omfang, plassering eller art, være innmålt og vist på kartet. Planforslag skal også vise hvilke trær som skal beholdes, samt planlagt ny vegetasjon.

Der hensynet til landskap og/ eller klimavern tilsier det, skal ny vegetasjon etableres samtidig med bebyggelsen.

§ 13 PARKERING

I feltene B1, B2, B3 skal det opparbeides 2 biloppstillingsplasser pr. boligenhet.

I feltene B7, B8, B9, B10 og B11 skal det opparbeides 2 biloppstillingsplasser pr. boligenhet.

I feltene B4 og B5 skal det opparbeides 1,5 biloppstillingsplasser pr. boligenhet.

I felt B6 skal det opparbeides 2 biloppstillingsplasser pr. boligenhet.

Garasjer/uthus tillates oppført i 1 etasje med samlet grunnflate inntil 50 m² pr. boligenhet.

Der ikke annet er angitt, skal det opparbeides parkeringsplasser i samsvar med Hvaler kommunes parkeringsvedtekt.

Plassering av garasjer og boder skal være vist på situasjonsplanen som følger byggesøknaden for boligene, selv om de ikke skal oppføres samtidig som disse.

§ 14 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (Pbl §25, 1.ledd nr.3)

14.1 KJØREVEG

Interne kjøreveger i planområdet skal asfalteres og lyssettes.

Adkomstveg mellom Rove og Stenlia skal ha fast dekke. Regulert vegbredde er 5 meter. Vegen skal ha kjørbar bredde på 5 m inkludert vegskulder. Grøfter og skjæringer kan legges i ytterkant av regulert veggrunn. Vegtraseen kan justeres i forhold til reguleringskartet dersom terrengforhold og traseen til eksisterende traktorvei gjør dette nødvendig.

I forbindelse med utbyggingsavtale (§19) skal det vurderes krav om trafikksikkerhetstiltak ved tilslutningen mellom ny kjøreveg og Kjølholtvegen.

Eksisterende sti / traktorvei som ligger parallelt med regulert kjørevei skal opprettholdes som gang/sykkelvei mellom Rove og planområdet, og skal ikke berøres av kjørevegen. Stien skal i utgangspunktet videreføres i sin nåværende form, men må opprustes til helårsstandard ved at stien lyssettes med et begrenset antall lyspunkter, og utsatte punkter dreneres / gruses. Tiltak avklares gjennom utbyggingsavtale (§ 19)

§ 15 FRIOMRÅDER (Pbl §25, 1.ledd nr.4)

15.1 TURVEG

Turveger skal opparbeides samtidig med øvrige veger innenfor området. Vegen gruses i 1,5 m bredde.

§ 16 SPESIALOMRÅDER (Pbl §25, 1.ledd nr.6)

16.1 FRILUFTSOMRÅDE

Der hvor formålet dekker deler av eksisterende fritidseiendommer forutsettes det ikke at disse må grensejusteres slik at tomtegrensen faller sammen med reguleringsgrensen mellom fritidsbebyggelse og friluftsområde.

16.2 OMRÅDE FOR ANLEGG I GRUNNEN

Innenfor området tillates plassering av gasstankanlegg for oppvarming av bebyggelsen innenfor det regulerte området. I anlegget inngår også nødvendig manøvreringsareal for tankbil.

For nødvendige bygningsmessige anlegg over bakken gjelder følgende bestemmelser: Bygningen skal plasseres innenfor byggegrensen angitt innenfor området regulert til spesialområde anlegg i grunnen. Bygningen skal ha saltak med mønehøyde maks 3,5 m.

16.3 FELLES AVKJØRSLER

Felles avkjørsler Fa1 til Fa4 kan opparbeides med grusdekke.

16.4 TRAFO / NETTSTASJON

Innenfor området tillates plassering av nettstasjon. Bygningen skal ha saltak med mønehøyde maks 3,5 m.

§ 17 FELLESOMRÅDER (Pbl §25, 1.ledd nr.7)

17.1 FELLES LEKEOMRÅDE/ FELLES UTEOPPHOLDSAREAL

Områdene regulert til felles lek/ uteopphold gjelder for boligene innenfor regulert boligområde i denne planen.

Fellesarealene skal fremstå som hensiktsmessige arealer for beboerne for lek og opphold. Tilretteleggelse for opphold både for voksne og barn skal ivaretas, og området skal gjøres tilgjengelig for alle.

L1 og L3 skal benyttes som areal for frilek for større barn. Områdene skal i utgangspunktet ikke opparbeides, og eksisterende trær, markdekke og topografi skal bevares. Tett vegetasjon og kratt skal fjernes, og åpenbare faremomenter som sprekker og hull eller ustabile steinmasser skal sikres.

L2 skal benyttes som fellesareal for voksne og barn i området. Det skal opparbeides lekeplass for små barn som minst skal være utstyrt med sandkasse, huskestativ og sklie, samt sittebenker for voksne. Eksisterende trær, markdekke og topografi skal bevares, men åpenbare faremomenter som sprekker og hull eller ustabile steinmasser skal sikres.

L4 skal benyttes som ball-løkke. Arealet skal inngjerdes, planeres og tilsås med gress.

17.2 FELLES GRØNTOMRÅDE

Områdene skal fungere som skjermende grønnstruktur mellom vei og tilstøtende eiendommer. Eksisterende trær bevares, kratt fjernes og erstattes med stedegen buskvegetasjon.

17.3 FELLES PARKERINGSPLASS

De forskjellige arealene for felles parkering er gitt forskjellige betegnelser i planen. Tabellen nedenfor viser hvilke eiendommer de forskjellige parkeringsplassene er felles for:

Felles parkering	Felt B6	Felt B9/B10/ B11/	Felt B4 (4/134)	Hytter i felt B19
P1	X			
P2		X		
P3			X *)	
P4 og P5				X*)

*) P3 er adkomst til B4 og B17. Friområde turveg skal knyttes til øvrig vegnett via P3.

*) P4 er adkomst til 4/157, P5 er adkomst til 4/1-52 og 4/1-61.

17.4 FELLES AVKJØRSEL

De forskjellige arealene for felles avkjørsel er gitt forskjellige betegnelser i planen. Tabellen nedenfor viser hvilke eiendommer/ delfelt de forskjellige avkjøringene er felles for:

Felles avkjørsel	Gnr/ bnr-fnr , Felt nr
Fa1	4/204, 4/1-69, 4/1-66, 4/1-48
Fa2	4/1-75, 4/1-65, 4/154, 4/209, 4/1-67, 4/1-68
Fa3	4/1-52, 4/1-61, 4/1-113, 4/207, 4/154, 4/157
Fa4	4/1-78, 4/1-79, 4/1-50, 4/1-52, felt B18
Fa5	Felt B3, B18
Fa6	4/134, 4/84, 4/77, felt B4, B17,
Fa7	4/52 , 4/193, 4/1-83, 4/196, 4/107, 4/1-96, 4/1-98, 4/192, 4/83, 4/22, 4/23
Fa8	4/165, 4/1-19

§ 18 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

18.1 VEIER

Ny adkomstvei over Rove, internt vegnett innenfor området og friområde turveg skal være ferdigstilt før første nye bolig i planområdet tas i bruk.

Før nye tomter innenfor B19 bebygges, eller eksisterende fritidsboliger bruksendres til bolig, må det være etablert adkomst ved at tilhørende felles avkjørsel (Fa1 - Fa4) er ferdigstilt.

18.2 FELLES LEKEOMRÅDER / FELLES UTEOPPHOLDSAREAL

L1 skal være ferdigstilt før første bolig i B1 tas i bruk.

L2 skal være ferdigstilt før første bolig i B1 / B2 / B6 / B7 / B8 tas i bruk.

L3 og L4 skal være ferdigstilt før første bolig i B9 / B10 tas i bruk.

18.3 FELLES GRØNTOMRÅDE

Områdene (Fe1 og Fe2) skal ferdigstilles samtidig med tilstøtende veier.

§ 19 UTBYGGINGSAVTALE

Før det kan innvilges tillatelse til tiltak i planområdet skal det inngås utbyggingsavtale med Hvaler kommune.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3110 Hvaler - 4/1/13/0

Eierrepresentant: Svensson Sven

Regningsmottaker: Svensson Sven



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn	KJØLHOLT	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3110 Hvaler	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	4	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	13	Beregnet areal	961,4 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Stenlia 31	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1680 SKJÆRHALDEN	Grunnkrets	Skjærhalden østre	Valgkrets	Østre

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
146835856	Enebolig	Tatt i bruk			0

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
SVENSSON SVEN	Kjølholtåsen 24	1680 SKJÆRHALDEN	1/1	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
502	Branntilsyn over en etg	1,00 stk	kr 320,00	01.04.2025	1/1	0	kr 320,00
310	Avløp årsgebyr privat	1,00 stk	kr 2 736,00	01.04.2025	1/1	0	kr 3 420,00
110	Renovasjon privat	1,00 stk	kr 3 896,00	01.04.2025	1/1	0	kr 4 870,00
61	Eiendomsskatt privat	2 356 900,00 prom	kr 2,10	01.04.2025	1/1	0	kr 4 949,00
210	Vann årsgebyr privat	1,00 stk	kr 2 536,00	01.04.2025	1/1	0	kr 3 170,00
309	Avløp antatt forbruk	33,00 m3	kr 51,30	01.04.2025	1/1	0	kr 2 116,00

kr 18 845,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
77982488	0	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	7.1.2025	2024	35	174

Hvaler Kommune

Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
27. mars 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**4**	Bnr.:	**1**	Fnr.:	**13**	Snr.:	
Adresse:		**Stenlia 31**					

Beskrivelse av dette produktet:
WI01061700 Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg.
Kopi av rapporter og opplysninger om pålegg vedlegges.

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	***X***	Nei:		Sist tilsyn, dato: 23.05.2022	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	***X***	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist feiing/ sjekk, dato: 23.05.2022	

Med vennlig hilsen

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

WI30110100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 4	**Bnr:** 1	**Fnr:** 13	Snr: 0
Adresse:	Stenlia 31		
Areal:	961.4 m² *		
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan 2019-2031 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Formål/Hensynssone:** 6 - Miljøhensyn 1001 - Bebyggelse og anlegg	**Godkjent/vedtatt:** juni 20, 2019
Kommunedelplan, navn: Kommunedelplan Skjærhalden 2024-2036 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Formål/Hensynssone:** 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav 1110 - Boligbebyggelse	**Godkjent/vedtatt:** november 14, 2024
Reguleringsplan, navn: 69 Kjølholdtåsen	**Formål/Hensynssone:** 110 - Boliger	**Godkjent/vedtatt:** februar 9, 2005
Reguleringsbestemmelser: Regbest69.pdf		

*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.

Skatteetaten

Dato
23.04.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KURSIV EIENDOMSMEGLING AS
Kalnesveien 5
1712 GRÅLUM

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3110 HVALER

Gnr 4 Bnr 1 Fnr 13 Snr 0

Eiendommens adresse:

Stenlia 31, 1680 SKJÆRHALDEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 861 978
Som sekundærbolig:	kr 3 447 911

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Hvaler kommune

Rådhuset
Storveien 32
1680 Skjærhalden

Tel: +47 69 37 50 00
www.hvaler.kommune.no

Org.nr: 964 947 082

HVALER RØRLEGGERBEDRIFT AS
Att: Karlsen Anne Mette
Fastlandsveien 16
1684 VESTERØY

Refnr.	*Arkivkode*	*Saksnr.*	*Saksbehandler*	*Dato*
ALKL4897	GID 4/1/13	20222162	Herman Rummelhoff	SKJÆRHALDEN, 21.06.24

Godkjenning av Søknad om vann- og avløpsarbeid

Søknad om vann- og avløpsarbeid for eiendom 4/1/13 - STENLIA 31 er godkjent.

Vi sender faktura på tilknytningsgebyr samtidig med godkjent søknad om tilknytning offentlig vann.

Eiendom med bygnings-ID 146835856 blir lagt inn med vanngebyr i det kommunale avgiftsregisteret fra og med måneden etter at tillatelse er gitt. Med denne beslutningen får du anledning til å knytte deg til offentlig nett for vann. Hvaler kommune understreker at tilknytningsgebyr må være betalt før du kan benytte vann fra kommunalt vann-nett. Du må også ha fått godkjenning fra byggesaksavdelingen for tiltaket. Dersom tilknytning ikke finner sted før om mer enn én måned fra dette brevs dato, så kan rørlegger/Entreprenør søke om utsettelse av årsgebyr for vann frem til tilknytning blir planlagt utført. Søknad om utsettelse av årsgebyr sendes inn som notat i sak 20222162 i Entreprenørportalen.

Vurdering:

- Søknaden gjelder tilknytning av enebolig med bygnings-ID 146835856 til kommunalt vann-nett.
- Det er registrert en septiktank på eiendommen i vårt system som må saneres. Her må det bestilles sluttømming 3-5 virkedager før sanering, sluttømming bestilling av NORVA24 (Østfold Høytrykk) som er Hvaler kommunes slamtømmer.
- Det må monteres stake- og spylekum i forbindelse med sanering av slamavskiller.
- Hvaler kommune forutsetter at nye og eksisterende vann- og avløpsledninger er dimensjonert for å håndtere den mengde vann og spillvann som skal transporteres.
- Hvaler kommune krever at alle private vann- og avløpsledninger skal legges frostsikkert.

Dine plikter:

Alle godkjente søknader skal ferdigmeldes og inneholde følgende:

- Oppdatert skisse som bygget.
- Innmåling for hele anlegget som bygget, med alle knekkpunkter og utstyr.
- Bilder av tilknytningspunkt til privat vann ledninger
- Bilde av privat kum og stoppekran
- Bilde av vannmåler ved omkobling fra privat til kommunalt vann
- Stoppekran(bakkekran) skal være av solid type, drenerende bakkekran er ikke tillatt.
- Frist for å sende inn ferdigmelding via Entreprenørportalen er senest to - 2 - uker etter at arbeidet er ferdigstilt.

For mer informasjon om utførelsen, se tekniske bestemmelser nedenfor.

Tekniske bestemmelser:

- Tilknytningspunkt til offentlig hovedanlegg eller annet privat ledningsnett, utvendig stoppekran, kum/pumpekum og alle knekk/krysningspunkter skal være målt inn i forhold til x-, y- og z-koordinater (EUREF 89, UTM32).
- Vannmåler SKAL bygges og monteres frostfritt
- Søknad om vannmålermontering sendes inn via egen søknad i Entreprenørportalen
- Stikkledning for spillvann skal forsynes med stake- og spylekum. Minste diameter på stake- og spylekum er 315 millimeter. Kummen avsluttes med godkjent tett lokk med pakning. Vannledning skal ha utvendig stoppekran. Rundt

stake-spylekum skal det monteres en betongring med betong eller støpejernlokk. Stoppekran for vann kan/bør monteres slik at den kommer på innsiden av betongring.

- Avstand til/mellom stake-spylekum se Standard abonnementsvilkår for vann og avløp, Tekniske bestemmelser pkt. 3.2.5.
- Entreprenør må vurdere nødvendigheten av å installere en trykkforsterker i tilfellene hvor eiendommen som tilkobles ligger høyere enn kote 30. Tilfredsstillende trykkvalitet er entreprenørens ansvar

Hjemmelsgrunnlag:

- Forskrift om vann- og avløpsgebyrer i Hvaler kommune.
- VA-norm for Hvaler kommune (se tilkobling kommunal hovedledning pkt. 5.10 vann og 6.9 spillvann)
- Standard abonnementsvilkår for vann og avløp, administrative- og tekniske bestemmelser - versjon 2017.

Med hilsen

Herman Rummelhoff

Saksbehandler Vann og Avløp
Hvaler kommune

Kopi til:

Navn	Adresse	Postnummer	Sted
Svensson Sven	Kjølholtåsen 24	1680	Skjærhalden

Hvaler kommune

Eiendomsopplysninger	Gnr/bnr/fnr/snr
	4/1/13

dato: 2. april 2025

Brukstillatelse/ferdigattest

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

Hvis bebyggelsen er eldre enn 1965/66, var det ikke krav til slik tillatelse. Det utstedes heller ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998.
I ”samlet rapport” (eiendomsstatus) vil det framgå om den enkelte bygning på eiendommen er registrert som tatt i bruk i matrikkelen (tidligere GAB).

Matrikkelrapport for Festegrunn 3110-4/1/13

Bruksnavn	KJØLHOLT	Beregnet areal	961.4
Etablert dato	28.11.1936	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	09.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3110	Kommunenavn	HVALER

- [x] 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
OLE KRISTIAN KJØLHOLDT		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1
SVEN SVENSSON		F - Fester	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OG - Oppmålingsforretning/grensejustering	23.01.2015	09.02.2015	2014/2227	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	30.01.1997	961.4	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
146835856	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
146835864	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 146835856: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 146835864: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Stenlia	31		1680 SKJÆRHALDEN

Hvaler kommune
Meglerinformasjon

Svensson Sven

Kjølholtåsen 24

1680 Skjærhalden

Adresse:	Stenlia 31 (H - 1 - 1)	**Dato:**	27.03.2025
Bygningsnr:	146835856	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	4 / 1 / 13 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Cate Eriksen
Antall ildsted:	2	**Avtale nr:**	70560
Tilsyn:	Utført 23.05.2022		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

Avvik røykløp:

Gjelder: Teglskorstein **Plassering:**

1	Brennbart materiale for nær sotluke	Avvik fra: Forskrift om brannforebygging § 6 Kommentar: Gjelder Feieluke i 2. etg. Feieluken må ikke komme nærmere brennbart materiale enn 30cm.

Avvik fra:

OBS!

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

Hvaler kommune

Eiendomsopplysninger	Knr-Gnr/bnr/fnr/snr	2. april 2025
	3110-4/1/13/0	

Kommunale pålegg

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

Områdeanalyse

Eiendom	3110 4/1/13		
Utskriftsdato	27.03.2025	**Antall datasett**	95

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

9 Berørte datasett

- FKB-AR5
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - landskap
- Radon
- Vernskog
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper på land (NiN)
- Tettsteder

86 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for snøskred
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- Faresonekart for skred i bratt terreng
- FKB Tiltak
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernområder
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Låssettingsplasser
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reindriftsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Stormflo
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Vannforekomster
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Villreinområder
- Aktsomhetskart for jord og flomskred
- Aktsomhetskart for steinsprang
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Faresonekart for flom
- Fiskeplasser redskap
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsmitteområder
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Markagrensa
- Naturtyper - verdsatte
- Naturvernområder
- Reindrift ekspropriasjon reineksproprіasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Utvalgte naturtyper
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Verneplan for vassdrag
- Vindkraft

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	18.03.2025



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

Bebyggelse
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.08.2024



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infitrasjonsegenkaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
- Marin strandavsetning
- Bart fjell med tynt torvdekke

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Marin strandavsetning,sammenhengende dekke	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	27.03.2025



Om datasettet

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	27.03.2025



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
- Stor
- Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stor	Marin strandavsetning,sammenhengende dekke

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	27.03.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Kyst - slettelandskap
Kyst - slettelandskap

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_slettelandskap	LA-TI-K-S	Middels eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	18.03.2025

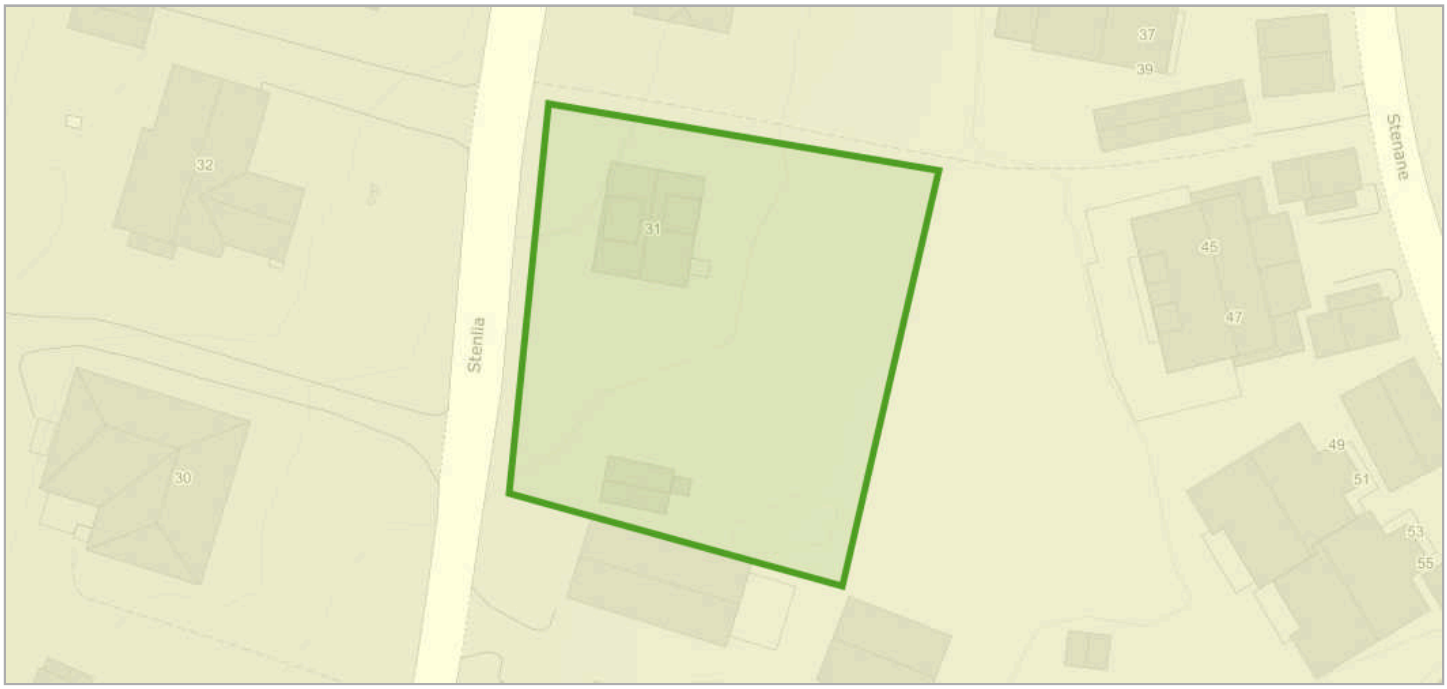


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Kirkøy - supl2017	Multiconsult ASA	2020

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

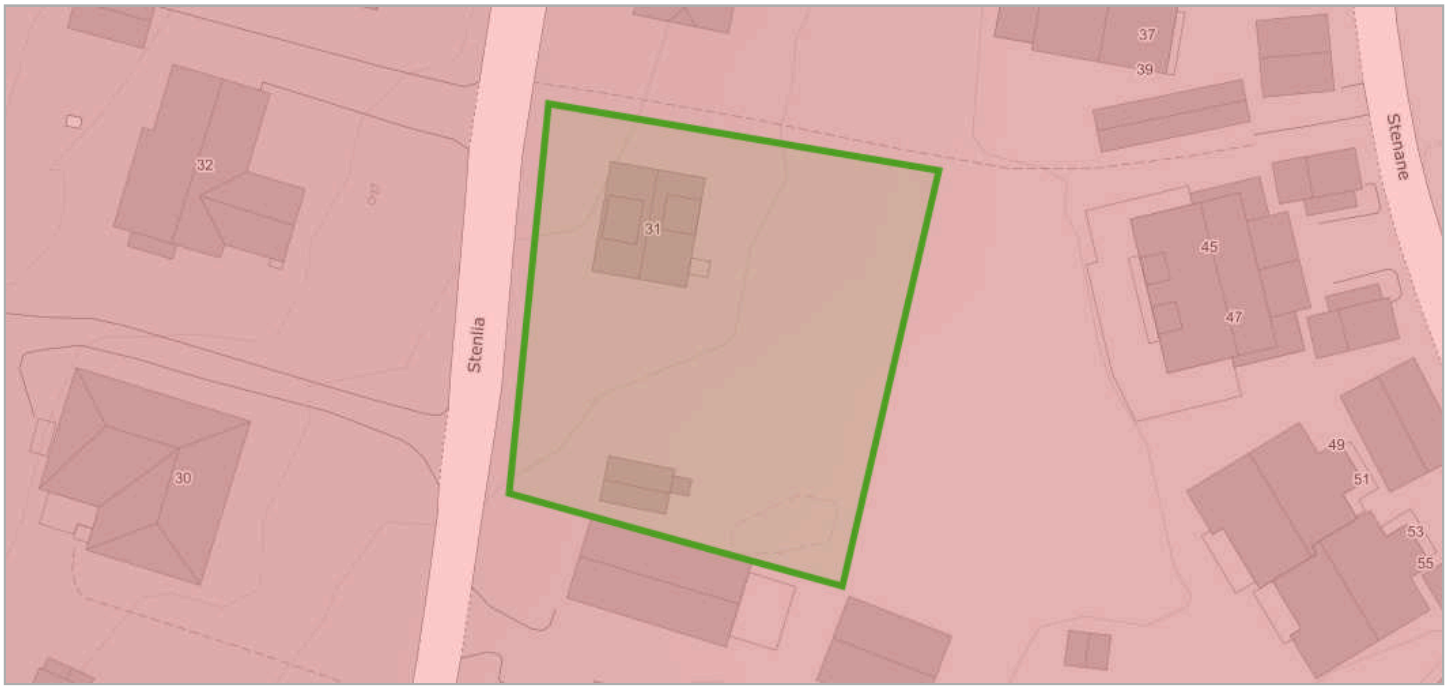
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	27.03.2025



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

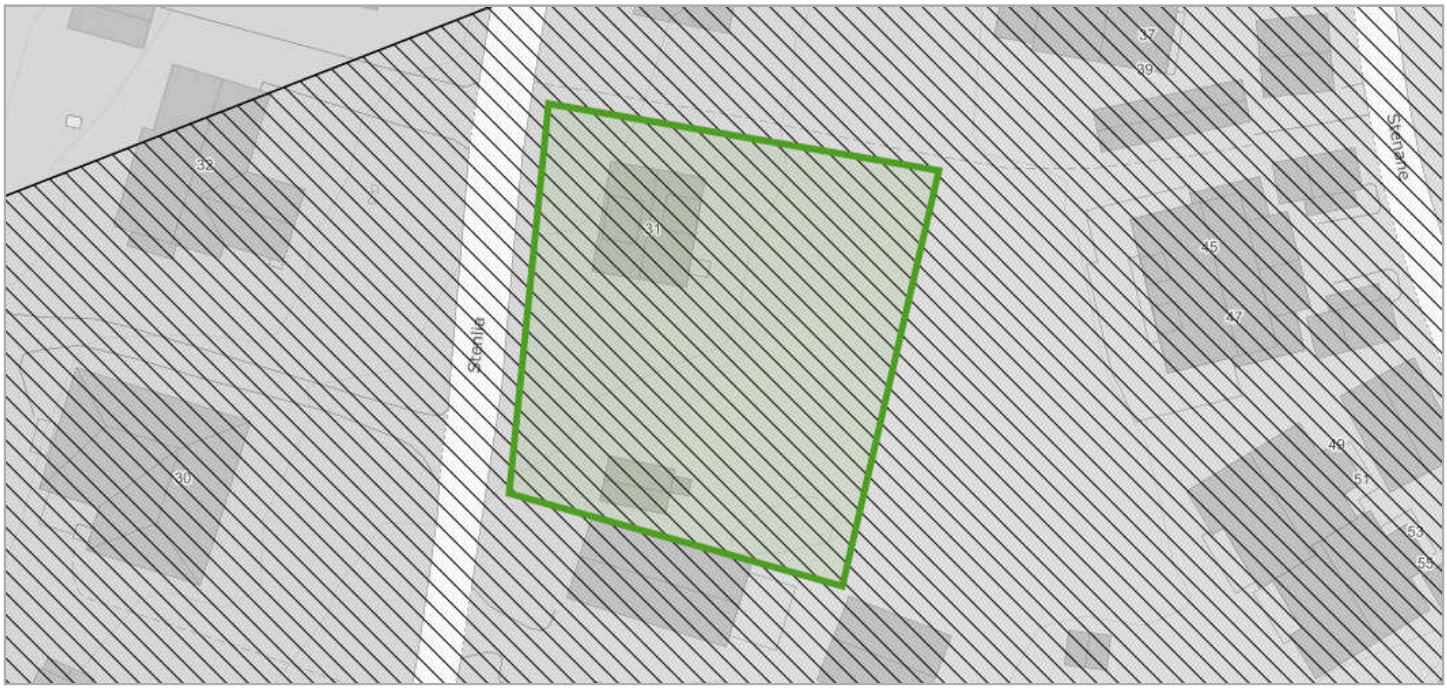
Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0041	Skjærhalden	923	0.852922136440152

Vernskog

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020



Om datasettet

Vernskog er skog som tjener som vern for annen skog eller gir vern mot naturskader. Det samme gjelder områder opp mot fjellet eller ut mot havet der skogen er sårbar og kan bli ødelagt ved feil skogbehandling (ref. § 12 Vernskog i Skogbrukslova). Norsk institutt for skog og landskap forvalter og distribuerer data.

Tegnforklaring

Vernskog
Vernskog mot fjell

Grunnkart

Adresse: Stenlia 31, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 4/1/13/0

Hvaler kommune

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-03-27

N

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



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk

Reguleringsplan

Hvaler kommune

Adresse: Stenlia 31, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 4/1/13/0

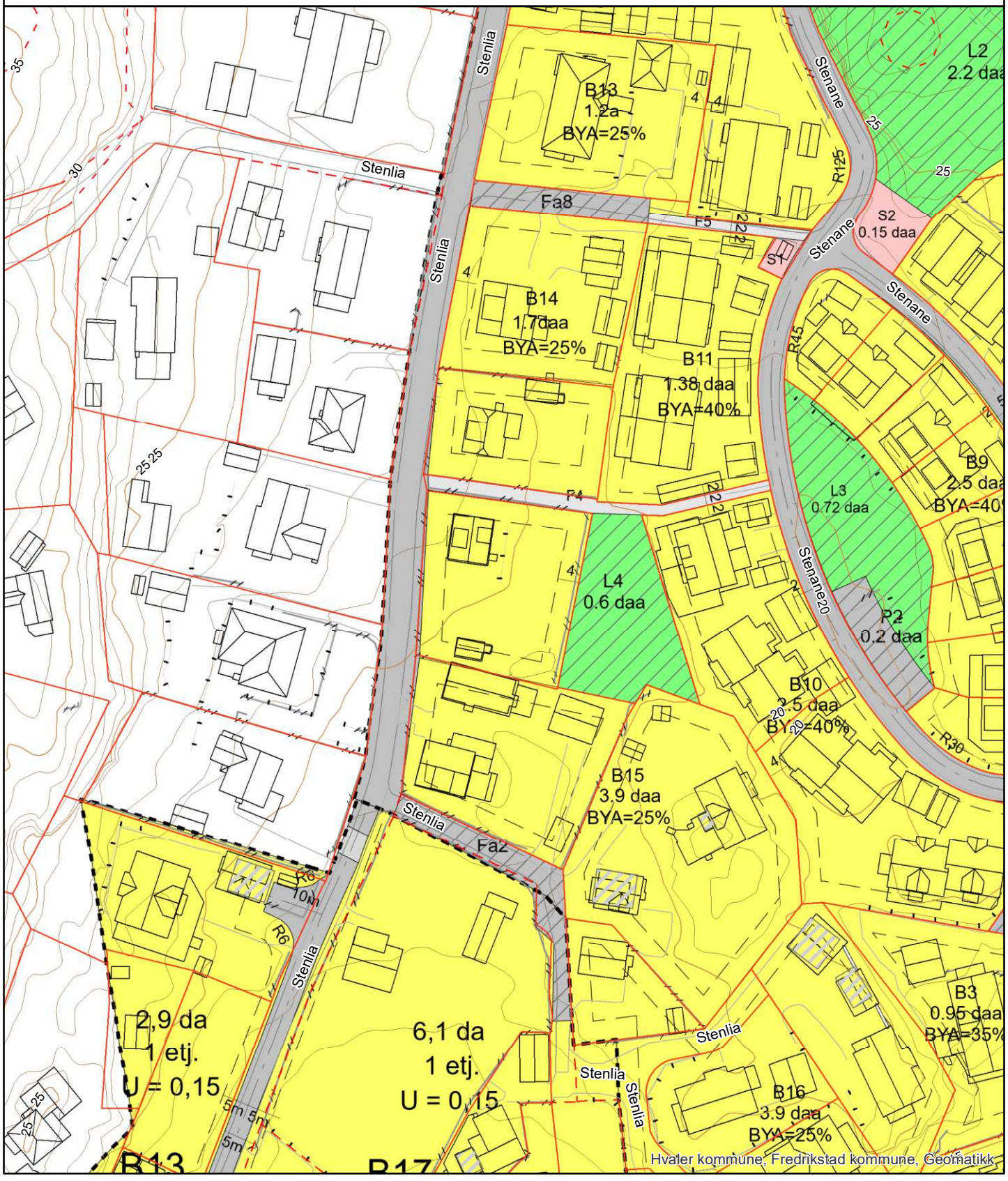
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-27

N

Planident: 69
Ikrafttredelsesdato: 9.2.2005
Plannavn: Kjølholdtåsen

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.



LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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. AVTREKKSVIFTER 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Stenlia 31, 1680 Skjærhalden
Gnr. 4, Bnr. 1, Fnr. 13, Hvaler kommune.

Oppdragsnummer:
193250067

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Thor-Martin Frøyland

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 484 07 070

E-post: thor-martin.froyland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, 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.
