NORDVIK

Bastofeltet 136

3 soverom | 73 kvm | Fritidseiendom



Velkommen til

Bastofeltet 136

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
36	Nabolagsprofil
38	Vedlegg
65	Andre vedlegg
101	Kontaktinfo
104	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
107	Forbrukerinformasjon om budgivning
108	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.03.2026









Nøkkelinformasjon

Ny pris: 90 kvm helårshytte med båtplass | Solrikt, sjøutsikt, usjenert | 11 sengeplasser | Parkering

Prisantydning	**4 990 000,-**
Omkostninger	**126 100,-**
Totalpris	**5 116 100,-**
BRA-i	**73 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Fritidseiendom**
Byggeår	**1970**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Usjenert og idyllisk fritidsperle med ca. 10 minutters gange til sjøen. Hytta ligger skjermet i terrenget og byr på ro, privatliv og ekte hyttestemning. Flere solrike terrasser gir deg alltid en lun plass fra morgen til kveld. Nyt flott utsikt over Asmaløy og Kirkøy, helt til vindmøllene på svensk side. Gjennomtenkt planløsning med romslige soverom, bad og vaskerom/bod. Totalt 11 sengeplasser, perfekt for storfamilien. Stilfull, godt vedlikeholdt og vinterisolert med smartstyring av panelovner. Lyst allrom med stue og kjøkken i ett, sjøutsikt og utgang til terrasser. Glampingtelt medfølger. Båtplass (opptil 23 fot) og låsbart kajakkstativ. Inventar kan følge med - Her er det bare å ta med tannbørsten og badebuksen og nyte sommeren på Hvaler.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 90 kvm



Din BoligBistand

Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme




















Hvaler




















Hvaler



1756641699749





1756641699771

1756641699803

























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0191/24

Boligtype og eierform
Fritidseiendom (Eiet)

Adresse og betegnelse
Bastofeltet 136, 1684 VESTERØY
Gnr 42, bnr 12 (ideell andel 1/1) , fnr 275, fnr 275 i Hvaler kommune

Selger
Gisle Buene

Kjøpesum og omkostninger
4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
124 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
126 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
145 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 116 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 135 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1970

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 90 kvm
TBA: 62 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Gang, stue/kjøkken, 3 soverom, bod og bad.
BRA-e: 17 kvm. Hovedsoverom og bod
Total BRA: 90 kvm.
TBA: 62 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bod og soverom har ekstern tilkomst fra utside og er dermed medtatt som BRA-e i arealoppsettet.

Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp.

Planavvik målt med laser på gulv viser høydeforskjell på opptil 5-10mm på strekker under 2 meter og opptil 10mm over lengre strekker der måling kunne utføres. Målte høydeforskjell anses ikke som unormale.

Solforhold
Det er svært gode solforhold på eiendommen. Midtsommers er det sol fra 06.00 til 22.00.

Innhold
Vegger: Malt trepanel
Tak: Malt trepanel
Gulv: Laminat og belegg på bad

Standard
Hytta ble tilbygget ca. 30 kvm i 2016/17 og ble da etterisolert, nye vindu, el.anlegg oppgradert, ny kledning og fikk lagt inn vann og avløp (helårsvann). Det er nytt kjøkken med integrerte hvitevarer. Etablert vaskerom i tilbygget. Alle overflater er malt og holdt i en fin fargepalett. Parkett på gulv. Dagens planløsning: Gang, baderom, to soverom, åpen stue og kjøkkenløsning med snekkerbygd sittebenk ved spisebordet. Store skyvedører fra stuen og ut mot delvis overbygd veranda med flott utsikt. Skjermet uteplass med skyvedører i glass på sørvest-siden for å gjøre uteplassen lun. Det er inngang til hovedsoverommet fra verandaen, her kan foreldre trekke seg unna dersom man har store barn med egne familier som bor i hytta, eller et privat gjesterom

hvor hyttegjestene kan trekke seg tilbake. Det finnes inngang til et vaskerom/bod fra uteplassen ved inngangen. Det er totalt 11 sengeplasser i hytta. For å kunne tilby enda flere sengeplasser har selger et eget glamping telt satt opp på tomten. Her kan man fint ha 3-4 ekstra soveplasser ved behov.

Ved hyttas inngangsparti har selger lagt plater av plast i tilknytning til taket for å kunne gå tørrskodd fra hytta og ut til bod/vaskerom. Platene tas av vinterstid.

Parkering
Det følger en biloppstillingsplass samt gjesteparkering.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende moderniseringer og påkostninger:

Vinduer og dører:
- Alle vinduer og ytterdører er byttet ut.

Isolasjon og fasade:
- Boligen er etterisolert.
- Ny ytterpanel er montert.

Innvendige overflater:
- Ny innerpanel.
- Nytt gulv.
- Elektrisk anlegg:
- Komplett nytt elektrisk anlegg (3 fas hovedsikring)
- Nytt sikringsskap.
- Installert komfyrvakt.
- Installert Aquastop (vannlekkasjesikring).

VVS:
- Nytt rør-i-rør-system for vanninstallasjoner.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fredrikstad bygg og rørleggerservice as. 10.08.2016 har gjort alt av rørleggerarbeid. Egeninnsats er legging av gulv og installasjon av dusjkabinett.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fredrikstad bygg og rørleggerservice as. 10.08.2016

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bruno varme as. 24.05 2016. Installerte ny pipe og ny rentbrennende ovn

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro spesialisten as. Ny hovedkabel, 3-fase. Nytt sikringsskap. Nye stikk og punkter rundt i hele hytta.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Eltilsyn kontroll 21.07.2016

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fredrikstad bygg og rørleggerservice as. Bytta av alle rør, rør i rør. Installasjon av aquastop med følere på vaskerom, bad og kjøkken. Frostsikring med varmekabel. Sluttført Mai 2017.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? Ja
Har arbeidet blitt godkjent? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fredrikstad bygg og rørleggerservice as. Hytta var opprinnelig på 64 m2. Vi utvidet til 90 m2. Sluttført i mai 2017.

Bygningssakkyndig
Marcus Winther

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Grunnforhold bestående av fjell og naturtomt. Hytta står punktfundamentert på fjell med leca, etasjeskille i trekonstruksjon. Naturlig drenering via fjell, takvann ledet

mot terreng.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående malt trepanel fra . Mengde isolasjon antas å være ca 10-15 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer og balkongdører med 2 og 3-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving med lufteventiler i toppen på vinduer til soveorm, det registreres datostempling fra 2012, 2016 og 2024, isolert ytterdør fra 2016.

Saltakkonstruksjon opprinnelig oppført med plassbygde sperrer i tre. Deler av konstruksjonen er i hovedsak fra byggeår (1970-tallet), tilbygg mot nord fra 2017. Takets oppbygning med undertak av bordtak, tekket med takpapp. Renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål, helbeslått skorstein over tak. Loftkonstruksjonen er lukket, ingen tilkomst for vurdering av bygningsdelen.

Terrasser rundt deler av hytta, oppført i trekonstruksjon som er forankret mot fjell, terrassebord på overside og rekkverk i stående/liggende format. Terrasse ved inngangsparti mot vest er fra 2017, terrasse mot øst ble utvidet noe i forbindelse med tilbygg i 2017 og terrasse mot sør fra 2014.

Bygningsdeler som har fått TG2:
1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
-Det registreres at det samler seg mindre mengder vann i lokale fjellgroper under hytta. Oppsamlet vann under hytta kan bidra til et fuktigere miljø og økt luftfuktighet. Ved temperaturvariasjoner gjennom året kan fuktig luft kondensere på kaldere konstruksjonsdeler, noe som over tid kan føre til misfarging, oppfukting og økt risiko for skadeutvikling i bjelkelag og øvrige trekonstruksjoner. Det anbefales å overvåke forholdet. Dersom fuktbelastningen vurderes som vedvarende, bør tiltak for forbedret drenering eller bortledning av vann vurderes for å redusere fuktpåvirkningen på konstruksjonen

1.3 Terrengforhold
-Terrenget rundt hytta består hovedsakelig av skrånende fjell med naturlig avrenning. Det registreres likevel lokale forsenkninger i fjellet hvor vann kan samle seg. Selv om terrenget generelt har gode avrenningsforhold, kan lokale vannansamlinger medføre økt fuktbelastning mot konstruksjonen og bidra til forhøyet luftfuktighet under hytta. Det anbefales å følge opp forholdet og vurdere lokale tiltak for bortledning av vann dersom vannansamlingene vurderes å gi vedvarende fuktbelastning
-Enkelte deler av terrassekonstruksjonen ligger stedvis tett mot terreng. Begrenset avstand til terreng kan gi økt eksponering for fukt, snø og vannpåvirkning. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av utsatte konstruksjonsdeler. Hyppigere vedlikehold og lokale utskiftninger kan heller ikke utelukkes

2.1 Yttervegger
-Det mangler lusinger/musesikring mellom påliggere mot vest, øst og nord. Lusinger bør ettermonteres, for å hindre at mus kan trenge inn i konstruksjon

4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
-Utførelse vedrørende lufting/ventilering av konstruksjon er ikke mulig å kontrollere. Ved manglende ventilering/lufting vil det kunne oppstå kondensdannelser, som videre gir fuktskader. Grunnet manglende tilkomst for vurdering av konstruksjonen, begrenser vurderingen seg til byggemåte, alder og forhold

4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
-Det er registrert elde og værslitasje på tekkingen, samt mosedannelser fler steder. Mose bør fjernes, da den binder fukt over tid og svekker tekkingen. I kaldere årstid kan mose også øke risikoen for oppsprekking av takstein
-Det registreres mindre sprekkdannelser i eldre tekking, samt luftrom/pløser. Takpappen har også begynt å løsne nederst mot takrenne/fremkantbeslag. Slike forhold kan føre til at vann trenger inn under tekkingen og gi økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling i undertak og tilstøtende konstruksjoner over tid. Kontroll og utbedring av tekkingen anbefales for å sikre tilfredsstillende tetthet og vannavrenning

6.1 Balkonger, verandaer og lignende
-Innfestning til terrassegulv er perforert dypere enn anbefalt enkelte steder, som vil kunne redusere levetiden og gi fuktskader over tid. Hyppigere vedlikehold må kunne forventes. Dels sprekkdannelser i terrassebord mot øst og som tidligere nevnt ligger deler av konstruksjon til terrasse tett mot terreng, som vil være sårbar ved vann og snøsmelting, som vil medføre hyppigere vedlikehold/utskiftninger

7.1.1 Bad Overflate vegger og himling
-Badet er ikke utformet som et komplett våtrom, et komplett våtrom skal ha godkjent tettesjikt på vegger, samt gulv. Om vegger er behandlet med fuktbestandig maling er ikke kjent. Veggoverflater er ikke egnet for større fuktpåkjenninger

7.1.2 Bad Overflate gulv
-Det måles motfall mot servant og toalett. Fallforhold rundt sluk under kabinett er ikke mulig å måle. Ved manglende fall på gulv vil ikke nødvendigvis bruks- og lekkasjevann ledes mot sluk og kan bli liggende
-Det registreres ufagmessige tilpasninger av gulvbelegget mot dør, samt ujevnt gulv i området. Toalettet er festet med skruer gjennom gulvbelegget, og tilstand på tettesjikt under innfestningene er ukjent. Toalettet er ikke forseglet med fugemasse/silikon mot gulvet. Slike forhold kan gi økt risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl. Nærmere vurdering og utbedring anbefales

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
-Utførelse og løsning for avløpslufting er ukjent.

Manglende eller utilstrekkelig lufting av avløpssystemet kan føre til redusert avrenning, luktproblemer og økt risiko for undertrykk i rørsystemet. Forholdet kunne ikke vurderes nærmere på befaringsdagen, og eventuelle skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes
-Det mangler endetetting på varerør på kjøkken og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes mot rørskap eller sluk

Bygningsdeler som har fått TG3:
7.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
-Badet er heller ikke utformet som et komplett våtrom da vegger består av malt trepanel, som kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskader. For et komplett våtrom skal det være vanntett sjikt på både vegger og gulv
-TG-3 settes på bakgrunn av manglende tettesjikt/membran på vegger. Trepanel er ikke egnet materiale på våtrom og kan over tid være utsatt for kondens og vanninntrengning, som kan utvikle seg til fukt- og råteskader over tid. For et komplett våtrom må det påregnes rehabilitering av rommet. Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Loftet er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dette medfører usikkerhet knyttet til tilstanden til takkonstruksjonen og eventuelle skjulte avvik, inkludert fukt, kondens og skader.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis og panelovner

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 436 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 13 279,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon fritid, avløp og vann årsgebyr fritid, branntilsyn, avløp og vann antatt forbruk.

Det er installert vannmåler på eiendommen.
Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. For år 2025 er det fra Hvaler kommune oppgitt et forbruk på 25 kubikk. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig.

Velavgift
Kr 4 095,- pr. år
Basto velforening

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Kabel-tv/internett fra 3489,- monsternett.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 7 047,- pr. 01.01.2026

Formuesverdi
Kr 214 775,- pr. 2023
Formuesverdien for fritidsbolig blir i utgangspunktet satt til prosentandel av eiendommens markedsverdi/byggekostnader inkludert tomt.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 84950260

TV/Internett/Bredbånd
Selger har internett via Monsternett som levere bredbånd til fritidsbolig.
Hytta Standard 20/5 koster kr. 2890 pr. år (20 Mbit hastighet inn og 5 Mbit hastighet ut).

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 372 kvm (Festetomt)
Hytta står oppført i lett skrående terreng, bestående av fjell og naturtomt. Tomten er festet og grunneier er Stiftelsen Dypedalåsen. Kontrakten er fra 1964 og utløp i 2014, og er antatt fornyet med nye 50 år. Årlig festeavgift er kr. 3 289,-. I følge grunneier er neste regulering 01.06.2027 - avgiften reguleres hvert 10. år.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 3 289,- pr. år
Festekontrakt datert: 31.05.1964
Festetid: 50 år

Regulering av festeavgift: 01.06.2027 - ihht konsumprisindeksen.
Engangsløft er ikke gjennomført. Det er ikke krav om godkjennelse av ny eier. Grunneier har ikke forkjøpsrett. Tomten kan innløses ved søknad til grunneier. Pris for tomt må man forhandle direkte med grunneier.

Adkomst
Du parkerer ved den store parkeringsplassen som ligger mellom Bastoveien 68 og 70. Fra parkeringsplassen følger du stien som ligger på høyre siden av parkeringsplassen. Du følger stien som går parallelt med vannet, og når du kommer til høyspentmastene følger du dem opp fjellet. Hytta vil da komme på på høyre hånd og er øverste hytte på feltet.

Du kan også parkere ved hovedveien - RV 108 - i lommen som ligger på høyre side like etter du kjører inn i 80-sonen etter Dypedal (når du kommer fra Fredrikstad mot Hvaler). Det er en trapp som går opp fra parkeringssiden. På toppen av trappen tar du stien som går til venstre. Denne følger du helt fram til hytta.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Øykommunen Hvaler består av 833 øyer, holmer og skjær, og er ett av stedene i Norge med flest soltimer! Kommer du Fastlandsveien fra Fredrikstad (fylkesvei 108), kommer du først til Hvalers mest befolkede øy Vesterøy. Dernest går veien videre over Skjelsbubrua til vakre Spjærøy, som er Hvalers fjerde største øy. Her finner du den flotte fritidsboligen: Bastofeltet 136. Spjærøy er langstrakt og skogkledd og er i likhet med sine «søsterøyer» på Hvaler en naturperle av de sjeldne. Her strekker kyststiene seg langs havgapet og turmulighetene er mangfoldige. Badingen kan du gjøre fra svaberg, bortgjemte strender eller fra bryggekanten rett ved. Dette er et skjærgårdsparadis med stor S! Handlingen i hverdagen gjøres på på Vesterøy kun 1,7 km unna, her finnes også apotek og en koselig restaurant. Fra din private oase kommer du deg raskt også til Kirkeøy og Hvalers «sentrum» Skjærhalden og kan glede deg over yrende skjærgårdsliv. Her finnes dagligvarer, vinmonopol, marked og restauranter med havets delikatesser. Vil du dra full nytte av stedets tilbud, kan du også benytte de lokale utsalgene fra Svanekilen gård og Korsvold gård. De ligger nærme og tilbyr et rikt med utvalg av økologiske grønnsaker, kjøtt, egg, syltetøy og jordbær. På Hvaler har de fleste fastboende og hyttebeboere egen båt. Dette gir adgang til flotte utflukter til Romsund, Gravningsund, Tisler, Koster og utallige holmer. Til fritidsboligen er det båtplass med båt opptil 23fot/7 meter lengde som er tinglyst.

Bebyggelse
Frittliggende fritidsbolig.

Offentlig kommunikasjon
VY-bussen går fra RV-108 med avganger til Fredrikstad og helt inn til Oslo bussterminal hver time. Første buss fra Hvaler går kl. 05.25 og siste buss kl. 20.25 på hverdager. Buss fra Fredrikstad og til Hvaler går fra kl. 04.25 og siste buss kl. 23.25. Natt til søndag går siste buss fra Fredrikstad til Hvaler kl. 00.35.

Busstoppet er ca. 300 meter fra hytta, noe som gjør det enkelt å ta i bruk kollektivtransporten. En busstur til Oslo tar ca. 2 timer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 11.09.2024

Ferdigattesten gjelder oppføring av tilbygg og innbygging av vindfang.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige

når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattesten er gitt basert på at takplatene i tilknytning til taket ved inngangspartiet ikke er permanent. Selger tar platene av vintersti.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via privat vann- og avløpslag. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av kommuneplan:
Plantident: 011199
Plannavn: Kommuneplan 2019 - 2031.
Formål:
1120 - Fritidsbebyggelse
5200 - LNFR - spredt bolig- fritids eller næringsbebygge
Vedtatt: 20.06.2019.

Eiendommen er ikke regulert.

Konsesjon
Hvaler kommune har vedtatt forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3110/42/12/275:
25.10.1971 - Dokumentnr: 304906 - Bestemmelse om veg
Gjelder feste

25.10.1971 - Dokumentnr: 304906 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 50 år
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 477
FRA 01 06 1964
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
LEIEN KAN REGULERES
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Overført fra: Knr:3110 Gnr:42 Bnr:12 Fnr:275 F1
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 234535 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0111 Gnr:42 Bnr:12
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 789826 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3011 Gnr:42 Bnr:12
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.1971 - Dokumentnr: 304906 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:42 Bnr:12
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:42 Bnr:385
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:42 Bnr:386
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:42 Bnr:387
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:42 Bnr:388
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:42 Bnr:392
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Rett til strand
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke

gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke hytte inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og hytteforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Hytteforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom,

sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende

kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,30% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 72 800,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 8. juni 2026

Megler
Line Pettersen, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99616891

Meglerforetaket
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Storgata 22
1607 FREDRIKSTAD
Juridisk navn: Fredrikstad Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927652633

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

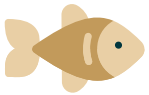
- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Bastofeltet 136

Avstand til sjø

421 m



Avstand til byer

Fredrikstad	20 min
Oslo	1 t 34 min

Aktiviteter

Spjærodden badeplass	3.3 km
Akerøy badeplass	5.8 km
Døvika badeplass	8 min
Brattestø badeplass	8 min
Putten badeplass	9 min
Skinnarholmen badeplass	10 min
Kjøkøy fort	10 min
Ekebukt badeplass	11 min

Sport

Ødegårdsåsen balløkke	5 min
Hvalerhallen - Flerbrukshall	4 min
SATS Fredrikstad	16 min
SKY Fitness Fredrikstad	18 min

Dagligvare

Rema 1000 Hvaler	3 min
Kiwi Vesterøy	3 min

Offentlig transport

Fredrikstad stasjon	19 min	
Linje RE20, RX20	17.1 km	
Bekkene	4 min	
Linje VY6, 171, 199	0.3 km	
Sand	10 min	
Linje VY6, 171, 199	0.8 km	

Varer/Tjenester

Torvbyen	19 min
Østsiden Storsenter	24 min
Apotek 1 Hvaler	4 min
Hvaler Vinmonopol	13 min
Torvbyen Vinmonopol	19 min





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 2024

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveier fritidsbolig (hytte)
Bastofeltet 136
1684 Vesterøy

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 04/06/2026

Navestadveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
marcus@bolavi.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 utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

www.bmtf.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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:42, Bnr: 12
Hjemmelshaver:	Gisle Buene
Seksjonsnr:	-
Festenr:	275
Andelsnr:	-
Tomt:	Festet tomt 2 372 m²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Eiendommen er ikke regulert
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1970

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:		01.11.2024 / 07.05.2026
Forutsetninger:		Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen -Eiendommen ble befart på nytt 07.05.2026 da opprinnelig rapport var utgått på dato
Oppdragsgiver:		Gisle Buene
Tilstede under befaringen:		Gisle Buene
Fuktmåler benyttet:		Protimeter

OM TOMTEN:

Hytta står oppført i lett skrående terreng, bestående av fjell og naturtomt.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnforhold bestående av fjell og naturtomt. Hytta står punktfundamentert på fjell med leca, etasjeskille i trekonstruksjon. Naturlig drenering via fjell, takvann ledet mot terreng.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående malt trepanel fra . Mengde isolasjon antas å være ca 10-15 cm med vindsperre, mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep. Vinduer og balkongdører med 2 og 3-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving med lufteventiler i toppen på vinduer til soveorm, det registreres datostempling fra 2012, 2016 og 2024, isolert ytterdør fra 2016.

Saltakkonstruksjon opprinnelig oppført med plassbygde sperrer i tre. Deler av konstruksjonen er i hovedsak fra byggeår (1970-tallet), tilbygg mot nord fra 2017. Takets oppbygning med undertak av bordtak, tekket med takpapp. Renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål, helbeslått skorstein over tak. Loftkonstruksjonen er lukket, ingen tilkomst for vurdering av bygningsdelen.

Terrasser rundt deler av hytta, oppført i trekonstruksjon som er forankret mot fjell, terrassebord på overside og rekkverk i stående/liggende format. Terrasse ved inngangsparti mot vest er fra 2017, terrasse mot øst ble utvidet noe i forbindelse med tilbygg i 2017 og terrasse mot sør fra 2014.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eldre fritidsbolig oppført i 1970, som i senere tid har gjennomgått periodiske oppgraderinger og tilbygg siden opprinnelig byggeår. Det er blant annet utført etterisolering og ny kledning på yttervegger, utskifting av vinduer og dører, oppgraderinger av tekniske installasjoner samt modernisering av innvendige overflater. Hytta fremstår generelt med normal standard.

Yttervegger og utvendige konstruksjoner fremstår generelt stabile, men det er registrert enkelte utførelsesmessige forhold som vurderes som sårbare for fuktbelastning og som kan medføre behov for hyppigere vedlikehold over tid. Taktekking av takpapp har varierende alder og det er registrert normal elde og værslitasje, samt lokale sprekkdannelser og løsnet takpapp mot fremkantbeslag. Dette gir økt risiko for fremtidig fuktpåvirkning dersom forholdene ikke følges opp med vedlikehold og utbedringer. Loftet er lukket uten inspeksjonsmulighet, noe som medfører usikkerhet rundt tilstanden i deler av takkonstruksjonen.

Badet fremstår funksjonelt, men er ikke utført som et komplett våtrom etter dagens anbefalte løsninger. Vegger består av malt trepanel uten dokumentert vanntett sjikt, og det er registrert flere forhold som gir økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling over tid. Kjøkken og tekniske installasjoner fremstår i hovedsak modernisert fra 2016–2017, med nyere rør-i-rør-system og oppgradert elektrisk anlegg.

Det må påregnes videre vedlikehold samt enkelte oppgraderinger og utbedringer, særlig knyttet til taktekking, våtrom og fuktutsatte konstruksjoner. For å få en helhetsoppfatning av boligen, oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som gjennomført av undertegnede.

©mstr.no

ANNET:

OPPVARMING:
-Peis og panelovner

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:

-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-Eiendomsverdi.no
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Det er fylt ut tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

HYTTE
Vegger: Malt trepanel
Tak: Malt trepanel
Gulv: Laminat og belegg på bad

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv viser høydeforskjell på opptil 5-10mm på strekker under 2 meter og opptil 10mm over lengre strekker der måling kunne utføres. Målte høydeforskjell anses ikke som unormale

GULV:
-Lite slitasje på gulv, det mangler feielist mot innerdør til soverom

VEGG/HIMLING:
-Lite slitasje, eventuelle merker/skruehull etter tak- og veggoppheng kan fremkomme

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende (fra selgers egenerklæring):

-Fredrikstad bygg og rørleggerservice as. 10.08.2016 har gjort alt av rørleggerarbeid. Egeninnsats er legging av gulv og installasjon av dusjkabinett
-Bruno varme as. 24.05 2016. Installerte ny pipe og ny rentbrennende ovn
-Elektro spesialisten as. Ny hovedkabel, 3-fase. Nytt sikringsskap. Nye stikk og punkter rundt i hele hytta
-Eltilsyn kontroll 21.07.2016
-Fredrikstad bygg og rørlegerservice utvidet/omgjorde hytta. Det ble lagt nytt rør-i-rør ssytem. Installasjon av aquastop med følere på vaskerom, bad og kjøkken. Frostsikring med varmekabel. Sluttført Mai 2017

Avhendingsloven sier:
§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.
-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.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Hytte	73	17		62
SUM BYGNING	73	17		62
SUM BRA	90			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

©mstr.no

BRA-i:

Hytte:
-Gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bod og bad

BRA-e:

Hytte:
-Soverom og vaskerom

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Varierende høyder da det er åpen himling mot møne, det måles 2,0 - 2,5 meter

MÅLING:
-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud. no og matrikkel
-Bod og soverom har ekstern tilkomst fra utside og er dermed medtatt som BRA-e i arealoppsettet

GARASJE / UTHUS:

Ingen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

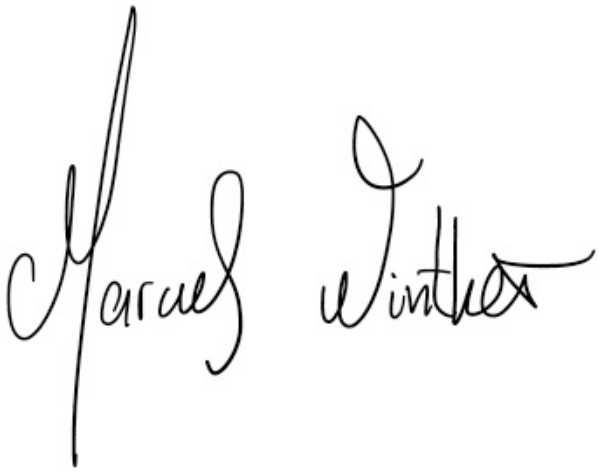
UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet,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

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

04/06/2026



Marcus Winther

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Grunnforhold bestående av fjell og naturtomt. Hytta står punktfundamentert på fjell med leca, etasjeskille i trekonstruksjon. Naturlig drenering via fjell, takvann ledet mot terreng.

-God avstand mellom terreng og konstruksjon, det er tilkomst under store deler av hytta. Noe lavere terreng mot sør-vest
-Det er målt med krysslaser på lengden og bredden av hytta, uten funn av unormale høydeforskjeller

Merknader:

-Det registreres at det samler seg mindre mengder vann i lokale fjellgroper under hytta. Oppsamlet vann under hytta kan bidra til et fuktigere miljø og økt luftfuktighet. Ved temperaturvariasjoner gjennom året kan fuktig luft kondensere på kaldere konstruksjonsdeler, noe som over tid kan føre til misfarging, oppfukting og økt risiko for skadeutvikling i bjelkelag og øvrige trekonstruksjoner. Det anbefales å overvåke forholdet. Dersom fuktbelastningen vurderes som vedvarende, bør tiltak for forbedret drenering eller bortledning av vann vurderes for å redusere fuktpåvirkningen på konstruksjonen

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Hytta står oppført i lett skrående terreng, bestående av fjell og naturtomt.

-Som tidligere nevnt er det god avstand mellom konstruksjon og terreng under hytta. Mindre vannsamlinger vil kunne oppstå grunnet fjellets form

Merknader:

-Terrenget rundt hytta består hovedsakelig av skrånende fjell med naturlig avrenning. Det registreres likevel lokale forsenkninger i fjellet hvor vann kan samle seg. Selv om terrenget generelt har gode avrenningsforhold, kan lokale vannansamlinger medføre økt fuktbelastning mot konstruksjonen og bidra til forhøyet luftfuktighet under hytta. Det anbefales å følge opp forholdet og vurdere lokale tiltak for bortledning av vann dersom vannansamlingene vurderes å gi vedvarende fuktbelastning
-Enkelte deler av terrassekonstruksjonen ligger stedvis tett mot terreng. Begrenset avstand til terreng kan gi økt eksponering for fukt, snø og vannpåvirkning. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av utsatte konstruksjonsdeler. Hyppigere vedlikehold og lokale utskiftninger kan heller ikke utelukkes

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående malt trepanel med varierende alder. Mengde isolasjon er ukjent og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep.

-Selger opplyser om at sørveggen ble kledd om i 2024, ellers ble resten av yttervegger etterisolert og kledd om i 2017 i forbindelse med oppføring av tilbygg mot nord
-Det registreres musebånd og luftespalte i bunn av kledning, lusinger mellom påliggere på sørvegg

Merknader:

-Vannbrett-/vindusbeslag mangler oppkant. Uten oppkant kan regnvann lettere trenge inn bak beslag og mot tilstøtende konstruksjon, noe som over tid kan medføre økt fuktbelastning og risiko for skader i omramming og vegg. Det anbefales å etablere beslag med korrekt oppkant for å sikre bedre avrenning og redusere risiko for fuktinntrengning
-Det mangler lusinger/musesikring mellom påliggere mot vest, øst og nord. Lusinger bør ettermonteres, for å hindre at mus kan trenge inn i konstruksjon

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og balkongdører med 2 og 3-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, toppsving med lufteventiler i toppen på vinduer til soveorm, det registreres datostempling fra 2012, 2016 og 2024, isolert ytterdør fra 2016.

-Vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen

Merknader:

-Som tidligere nevnt i pkt 2.1 er utvendig omramming utført uten oppbrett på beslag. Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltakkonstruksjon oppført med plassbygde sperrer i tre, utvendig tekket med takpapp. Deler av konstruksjonen er i hovedsak fra byggeår (1970-tallet), tilbygg mot nord fra 2017.

-Konstruksjonen er i hovedsak lukket, ingen tilkomst for vurdering av konstruksjon, gjennomføringer eller ventilering/lufting
-Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen, ingen tegn til svikt eller nedbøyninger

Merknader:

-Utførelse vedrørende lufting/ventilering av konstruksjon er ikke mulig å kontrollere. Ved manglende ventilering/lufting vil det kunne oppstå kondensdannelser, som videre gir fuktskader. Grunnet manglende tilkomst for vurdering av konstruksjonen, begrenser vurderingen seg til byggemåte, alder og forhold

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1970 / 2017

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

©mstr.no

www.bmtf.no

Takets oppbygning med undertak av bordtak, tekket med takpapp. Renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål, helbeslått skorstein over tak.

-Takpappen har varierende alder, eldre dato over opprinnelig del, fra 2017 over tilbygg mot nord

Merknader:

-Det er registrert elde og værslitasje på tekkingen, samt mosedannelser fler steder. Mose bør fjernes, da den binder fukt over tid og svekker tekkingen. I kaldere årstid kan mose også øke risikoen for oppsprekking av takstein
-Det registreres mindre sprekkdannelser i eldre tekking, samt luftrom/pløser. Takpappen har også begynt å løsne nederst mot takrenne/fremkantbeslag. Slike forhold kan føre til at vann trenger inn under tekkingen og gi økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling i undertak og tilstøtende konstruksjoner over tid. Kontroll og utbedring av tekkingen anbefales for å sikre tilfredsstillende tetthet og vannavrenning

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dette medfører usikkerhet knyttet til tilstanden til takkonstruksjonen og eventuelle skjulte avvik, inkludert fukt, kondens og skader.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrasser rundt deler av hytta, oppført i trekonstruksjon som er forankret mot fjell, terrassebord på overside og rekkverk i stående/liggende format. Terrasse ved inngangsparti mot vest er fra 2017, terrasse mot øst ble utvidet noe i forbindelse med tilbygg i 2017 og terrasse mot sør fra 2014.

-Selger opplyser om at terrasser ble sist behandlet sommeren 2024, unntatt mot øst som skal vedlikeholdes mot våren før salg

Merknader:

-Rekkverkshøyde måles til 0,65 meter og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten. Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm
-Innfestning til terrassegulv er perforert dypere enn anbefalt enkelte steder, som vil kunne redusere levetiden og gi fuktskader over tid. Hyppigere vedlikehold må kunne forventes. Dels sprekkdannelser i terrassebord mot øst og som tidligere nevnt ligger deler av konstruksjon til terrasse tett mot terreng, som vil være sårbar ved vann og snøsmelting, som vil medføre hyppigere vedlikehold/utskiftninger

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Malt trepanel på vegger og malt trepanel i tak. Badet har dusjkabinett, gulvmontert toalett, servant med speil, mekanisk avtrekk i yttervegg og spalte under dør for tilførsel av tilluft. Utenpåliggende vannrør til toalett, vask og dusj.

-Overflater med normal slitasje
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjoner

Merknader:

-Badet er ikke utformet som et komplett våtrom, et komplett våtrom skal ha godkjent tettesjikt på vegger, samt gulv. Om vegger er behandlet med fuktbestandig maling er ikke kjent. Veggoverflater er ikke egnet for større fuktpåkjenninger

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Belegg på gulv med oppbrett mot vegg og dør, sluk under kabinett og fast avløp mot gulv til servant.

-Fallforhold måles med krysslaser på tilgjengelige områder

Merknader:

-Det måles motfall mot servant og toalett. Fallforhold rundt sluk under kabinett er ikke mulig å måle. Ved manglende fall på gulv vil ikke nødvendigvis bruks- og lekkasjevann ledes mot sluk og kan bli liggende
-Det registreres ufagmessige tilpasninger av gulvbelegget mot dør, samt ujevnt gulv i området. Toalettet er festet med skruer gjennom gulvbelegget, og tilstand på tettesjikt under innfestningene er ukjent. Toalettet er ikke forseglet med fugemasse/silikon mot gulvet. Slike forhold kan gi økt risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl. Nærmere vurdering og utbedring anbefales

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2004

Membran av belegg på gulv, malt trepanel på vegger.

-Plastsluk under kabinett, belegg ser intakt og tilstrekkelig klemt ut i klemring
-Det ble gjennomført hulltaking fra tilstøtende rom (bod/vaskerom), uten funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

Merknader:

-Badet er heller ikke utformet som et komplett våtrom da vegger består av malt trepanel, som kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskader. For et komplett våtrom skal det være vanntett sjikt på både vegger og gulv
-TG-3 settes på bakgrunn av manglende tettesjikt/membran på vegger. Trepanel er ikke egnet materiale på våtrom og kan over tid være utsatt for kondens og vanninntrengning, som kan utvikle seg til fukt- og råteskader over tid. For et komplett våtrom må det påregnes rehabilitering av rommet

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2017

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

IKEA kjøkken fra 2017

Malt trepanel på vegger, malt trepanel i tak og laminatgulv. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kjøleskap med mindre fryser og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

9. Rom under terreng
10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2016

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

VVS anlegg med varierende materiale, dels kobber og nyere rør-i-rør, avløp og sluker i plast. Anlegget er tilgjengelig for inspeksjon under hytta. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
-Stoppekran med vannmåler plassert på vaskerom/bod
-Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken og rom uten sluk

Merknader:

-Utførelse og løsning for avløpslufting er ukjent. Manglende eller utilstrekkelig lufting av avløpssystemet kan føre til redusert avrenning, luktproblemer og økt risiko for undertrykk i rørsystemet. Forholdet kunne ikke vurderes nærmere på befaringsdagen, og eventuelle skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes
-Det mangler endetetting på varerør på kjøkken og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes mot rørskap eller sluk

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2016

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

113 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert på vaskerom/bod. Berederen er tilkoblet strøm via sikkerhetsbryter og plassert i rom med sluk, det er også etablert automatisk lekkasjesikring.

-En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

©mstr.no

www.bmtf.no

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer/yttervegger, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

-Avtrekk på bad og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Merknader:

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 27.07.2016

Resultatet var tilfredsstillende.

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

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i garderobeskap. Anlegget er åpent og skjult, det er totalt 12 kurser inkludert hovedsikring.

-Det foreligger samsvarserklæringer og FDV for arbeider utført på anlegget av nåværende eier, dokumentasjon ligger i boligens boligmappe. Arbeider er utført av Elektro Spesialisten AS

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Siste tilsyn ble gjennomført 27.07.2016. Tilsynssaken er godkjent og avsluttet hos oss

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det er fremlagt nyere plantegninger for boligen i forbindelse med omgjøring og påbygg. Fremlagte plantegninger samsvarer med dagens bruk
-Rekkverkshøyde måles til 0,65 meter og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten. Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for tilbygg og innbygging av vindfang på fritidsbolig, datert 11.09.2024

BRANN OG SIKKERHET:
-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år
-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Det registreres at det samler seg mindre mengder vann i lokale fjellgroper under hytta. Oppsamlet vann under hytta kan bidra til et fuktigere miljø og økt luftfuktighet. Ved temperaturvariasjoner gjennom året kan fuktig luft kondensere på kaldere konstruksjonsdeler, noe som over tid kan føre til misfarging, oppfukting og økt risiko for skadeutvikling i bjelkelag og øvrige trekonstruksjoner. Det anbefales å overvåke forholdet. Dersom fuktbelastningen vurderes som vedvarende, bør tiltak for forbedret drenering eller bortledning av vann vurderes for å redusere fuktpåvirkningen på konstruksjonen
1.3	Terrengforhold
	-Terrenget rundt hytta består hovedsakelig av skrånende fjell med naturlig avrenning. Det registreres likevel lokale forsenkninger i fjellet hvor vann kan samle seg. Selv om terrenget generelt har gode avrenningsforhold, kan lokale vannansamlinger medføre økt fuktbelastning mot konstruksjonen og bidra til forhøyet luftfuktighet under hytta. Det anbefales å følge opp forholdet og vurdere lokale tiltak for bortledning av vann dersom vannansamlingene vurderes å gi vedvarende fuktbelastning -Enkelte deler av terrassekonstruksjonen ligger stedvis tett mot terreng. Begrenset avstand til terreng kan gi økt eksponering for fukt, snø og vannpåvirkning. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av utsatte konstruksjonsdeler. Hyppigere vedlikehold og lokale utskiftninger kan heller ikke utelukkes
2.1	Yttervegger
	-Det mangler lusinger/musesikring mellom påliggere mot vest, øst og nord. Lusinger bør ettermonteres, for å hindre at mus kan trenge inn i konstruksjon
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	-Utførelse vedrørende lufting/ventilering av konstruksjon er ikke mulig å kontrollere. Ved manglende ventilering/lufting vil det kunne oppstå kondensdannelser, som videre gir fuktskader. Grunnet manglende tilkomst for vurdering av konstruksjonen, begrenser vurderingen seg til byggemåte, alder og forhold
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Det er registrert elde og værslitasje på tekkingen, samt mosedannelser fler steder. Mose bør fjernes, da den binder fukt over tid og svekker tekkingen. I kaldere årstid kan mose også øke risikoen for oppsprekking av takstein -Det registreres mindre sprekkdannelser i eldre tekking, samt luftrom/pløser. Takpappen har også begynt å løsne nederst mot takrenne/fremkantbeslag. Slike forhold kan føre til at vann trenger inn under tekkingen og gi økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling i undertak og tilstøtende konstruksjoner over tid. Kontroll og utbedring av tekkingen anbefales for å sikre tilfredsstillende tetthet og vannavrenning
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Innfestning til terrassegulv er perforert dypere enn anbefalt enkelte steder, som vil kunne redusere levetiden og gi fuktskader over tid. Hyppigere vedlikehold må kunne forventes. Dels sprekkdannelser i terrassebord mot øst og som tidligere nevnt ligger deler av konstruksjon til terrasse tett mot terreng, som vil være sårbar ved vann og snøsmelting, som vil medføre hyppigere vedlikehold/utskiftninger
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	-Badet er ikke utformet som et komplett våtrom, et komplett våtrom skal ha godkjent tettesjikt på vegger, samt gulv. Om vegger er behandlet med fuktbestandig maling er ikke kjent. Veggoverflater er ikke egnet for større fuktpåkjenninger
7.1.2	Bad Overflate gulv
	-Det måles motfall mot servant og toalett. Fallforhold rundt sluk under kabinett er ikke mulig å måle. Ved manglende fall på gulv vil ikke nødvendigvis bruks- og lekkasjevann ledes mot sluk og kan bli liggende -Det registreres ufagmessige tilpasninger av gulvbelegget mot dør, samt ujevnt gulv i området. Toalettet er festet med skruer gjennom gulvbelegget, og tilstand på tettesjikt under innfestningene er ukjent. Toalettet er ikke forseglet med fugemasse/silikon mot gulvet. Slike forhold kan gi økt risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl. Nærmere vurdering og utbedring anbefales

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Utførelse og løsning for avløpslufting er ukjent. Manglende eller utilstrekkelig lufting av avløpssystemet kan føre til redusert avrenning, luktproblemer og økt risiko for undertrykk i rørsystemet. Forholdet kunne ikke vurderes nærmere på befaringsdagen, og eventuelle skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes -Det mangler endetetting på varerør på kjøkken og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes mot rørskap eller sluk

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	-Badet er heller ikke utformet som et komplett våtrom da vegger består av malt trepanel, som kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskader. For et komplett våtrom skal det være vanntett sjikt på både vegger og gulv -TG-3 settes på bakgrunn av manglende tettesjikt/membran på vegger. Trepanel er ikke egnet materiale på våtrom og kan over tid være utsatt for kondens og vanninntrengning, som kan utvikle seg til fukt- og råteskader over tid. For et komplett våtrom må det påregnes rehabilitering av rommet
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gisle Buene	9578-5998-4-1811328	2026-03-23 10:02:53

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
23. mars 2026

Oppdragsnummer
30-0191/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bastofeltet 136, 1684 VESTERØY

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Gisle Buene

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. april 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 84950260
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fredrikstad bygg og rørleggerservice as. 10.08.2016 har gjort alt av rørleggerarbeid. Egeninnsats er legging av gulv og installasjon av dusjkabinett

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

Eventuell kommentar: På vaskerom er alt nytt, utført av Fredrikstad bygg og rørleggerservice as

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fredrikstad bygg og rørleggerservice as. 10.08.2016

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bruno varme as. 24.05 2016. Installerte ny pipe og ny rentbrennende ovn.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke behov for drenering

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro spesialisten as. Ny hovedkabel, 3-fase. Nytt sikringsskap. Nye stikk og punkter rundt i hele hytta

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Eltilsyn kontroll 21.07.2016

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fredrikstad bygg og rørleggerservice as. Bytta av alle rør, rør i rør. Installasjon av aquastop med følere på vaskerom, bad og kjøkken. Frostsikring med varmekabel. Sluttført Mai 2017

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fredrikstad bygg og rørleggerservice as. Hytta var opprinnelig på 64 m2. Vi utvidet til 90 m2. Sluttført i mai 2017

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Tilkoblet Sand og Basto vann- og kloakkanlegg

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ny ovn og nytt pipeløp

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Ferdigattest foreligger

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 30-0191/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Gisle Buene	**2026-03-23**

Identifikasjon

Gisle Buene

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

Matrikkelrapport for Festegrunn 3110-42/12/275

Bruksnavn		Beregnet areal	2 372.4
Etablert dato	25.10.1971	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	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
STIFTELSEN DYPEDALSÅSEN	974986469	H - Hjemmelshaver		Postboks 49	1/1
GISLE BUENE		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		
FE - Feilretting	06.12.2018	06.12.2018	18/1929	
OP - Oppmålingsforretning	18.09.2014	22.10.2014	2014/1826	
OP - Oppmålingsforretning	18.09.2014	20.10.2014	2014/1826	
OP - Oppmålingsforretning	18.09.2014	19.10.2014	2014/1826	
OP - Oppmålingsforretning	18.09.2014	19.10.2014	2014/1826	
EF - Etablering av feste	25.10.1971			

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
☑	☐	☐	☐	☐	01.01.1996	2 372.4	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
146790232	0	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	TB - Tatt i bruk

Bygning 146790232: 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

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
EB - Endre bygningsdata	19.11.2020	19.11.2020

Bruksenheter

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

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
146790232-1	T - Tilbygg	IG - Igangsettingstillatelse	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0.0	30.1	30.1	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	10.08.2015	14.08.2015
IG - Igangsettingstillatelse	10.08.2015	14.08.2015

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Bastofeltet	136		1684 VESTERØY

WI30110100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 42	**Bnr:** 12	**Fnr:** 275	Snr: 0
Adresse:	Bastofeltet 136		
Areal:	2372.4 m² *		
Antall boenheter:	0		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan 2019-2031 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Formål/Hensynssone:** 1120 - Fritidsbebyggelse 5200 - LNFR - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse	**Godkjent/vedtatt:** juni 20, 2019
Kommunedelplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Hvaler kommune 16.04.2025

Kommuneplan

Hvaler kommune

Adresse: Bastofeltet 136, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 42/12/275/0

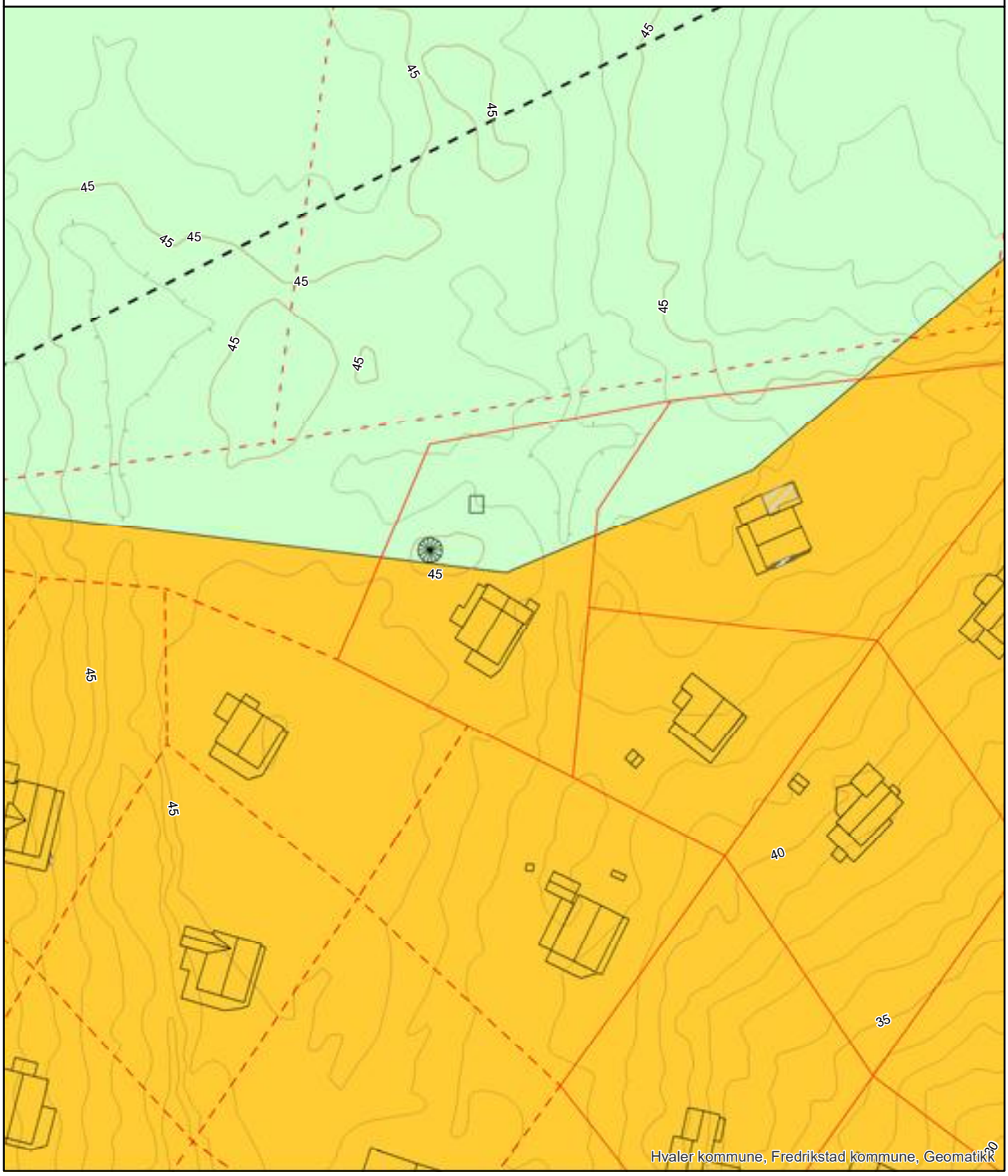
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-15

N

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

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

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



Grunnkart

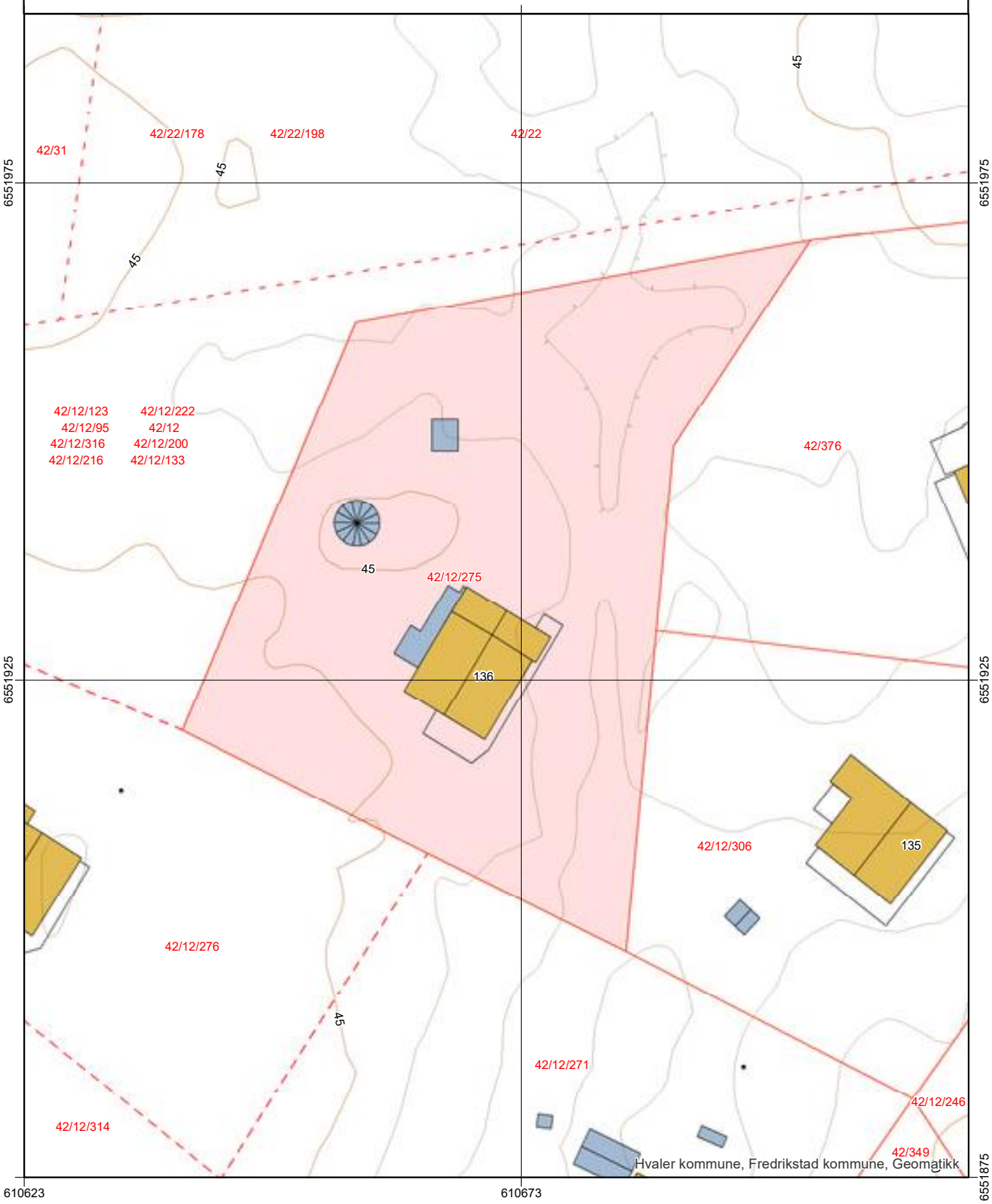
Hvaler kommune

Adresse: Bastofeltet 136, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 42/12/275/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-04-15

N

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



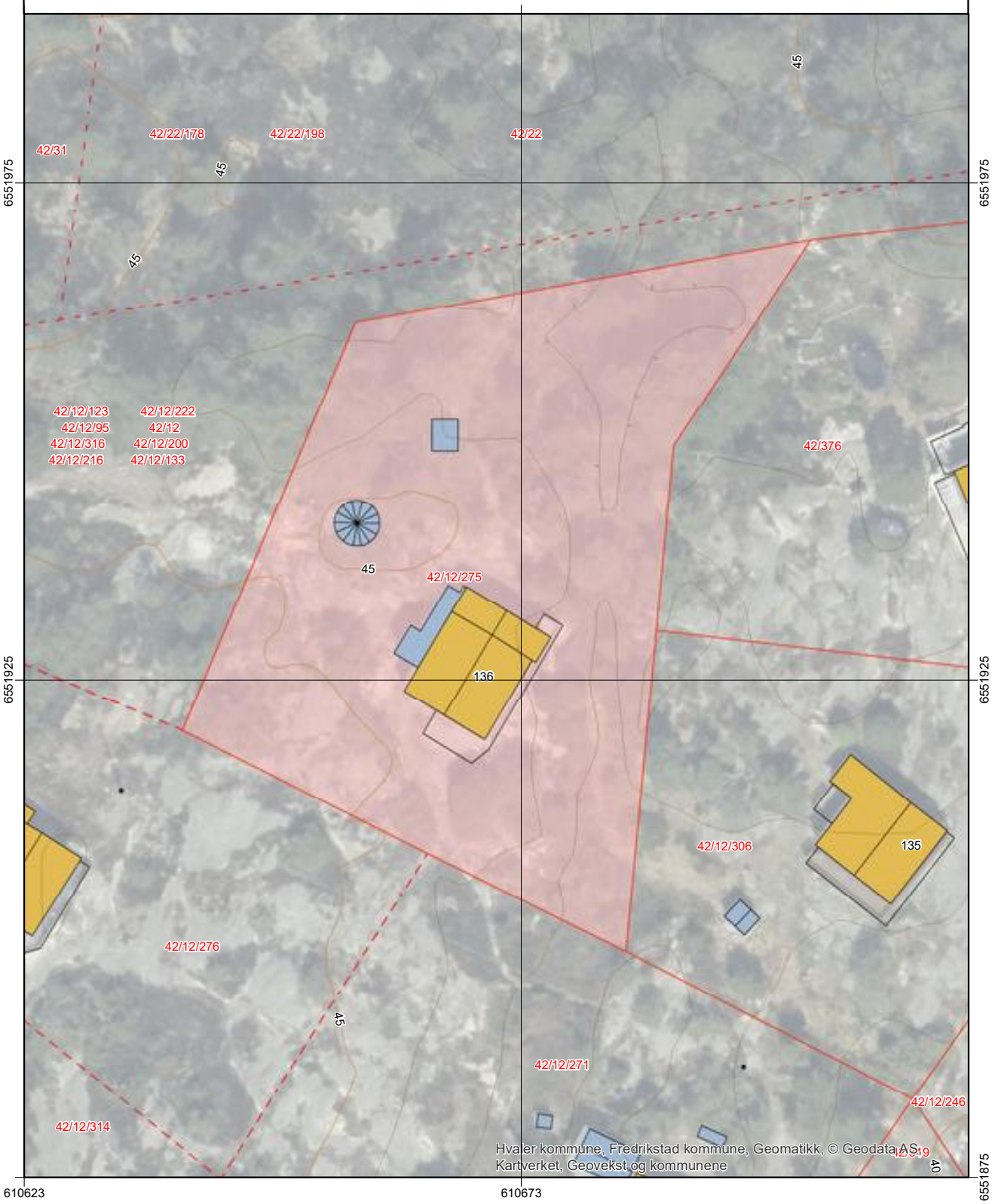
Grunnkart

Adresse: Bastofeltet 136, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 42/12/275/0

Hvaler kommune

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-04-15

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



Reguleringsplan

Hvaler kommune

Adresse: Bastofeltet 136, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 42/12/275/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-15

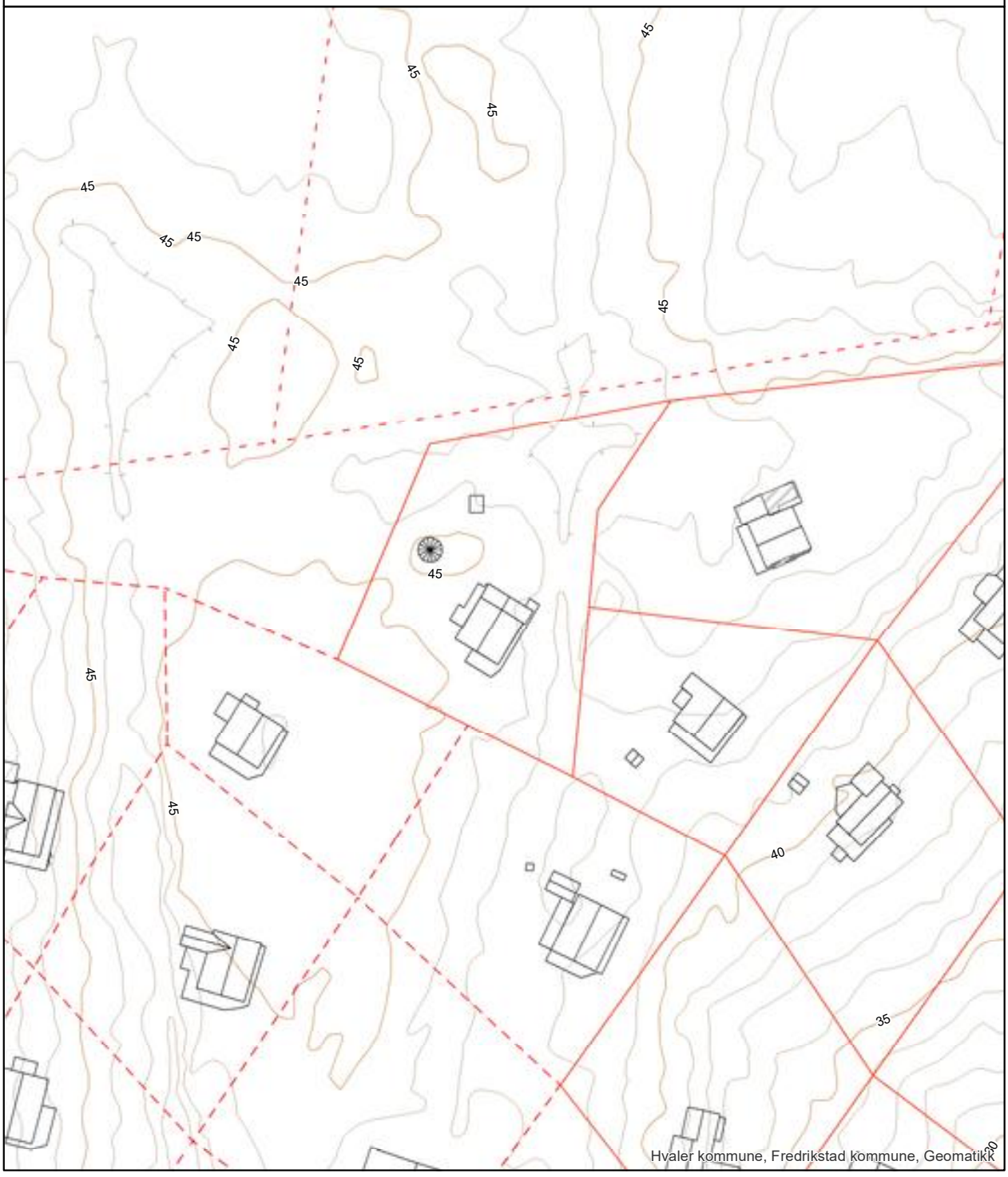
N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen

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



Oversiktskart

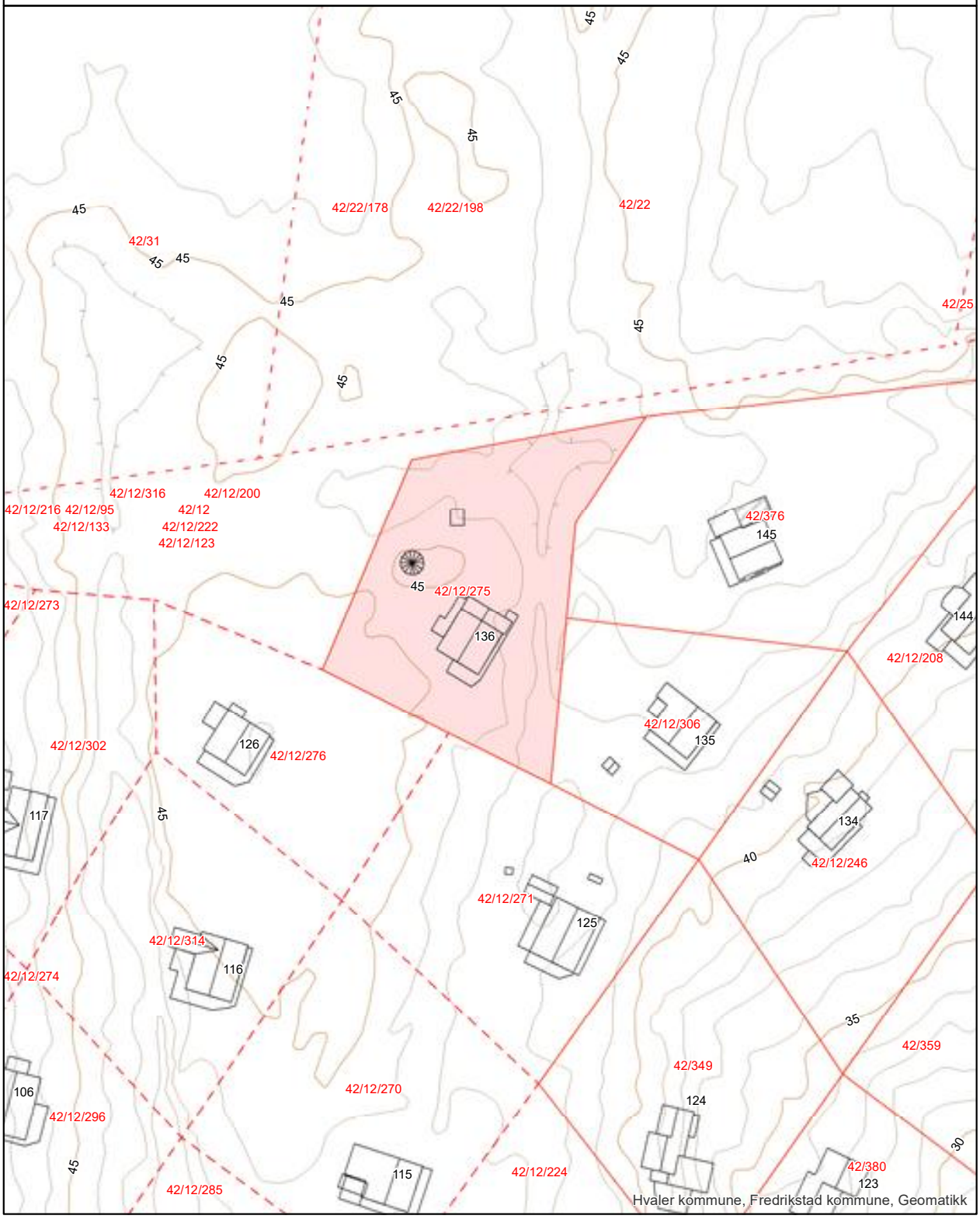
Hvaler kommune

Adresse: Bastofeltet 136, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 42/12/275/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-15

N

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



Matrikkelkart

Adresse: Bastofeltet 136, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 42/12/275/0

Hvaler kommune

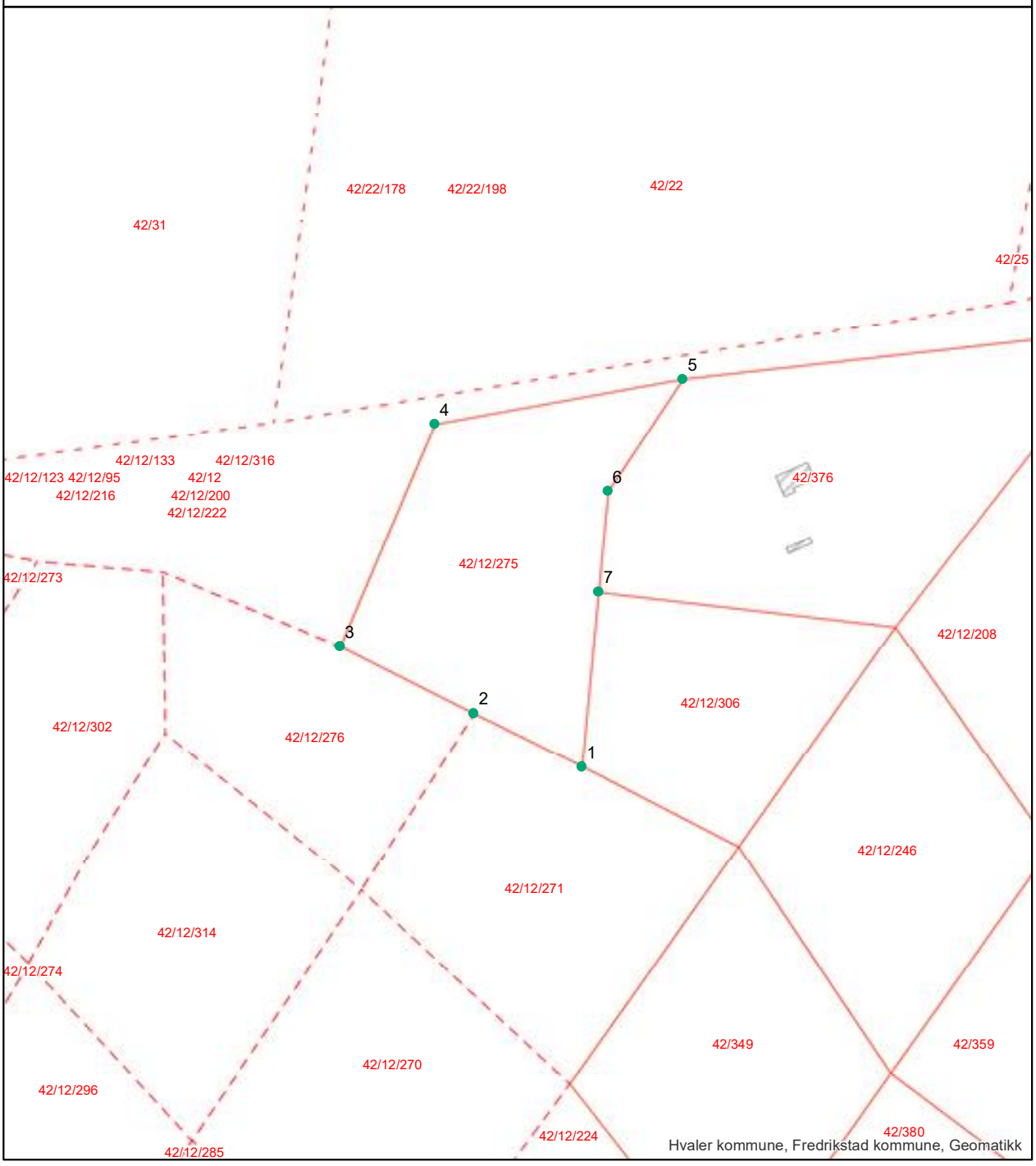
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-15

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 15.4.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
2372.4		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6551897.36227	610683.706277	Fjell	22.3	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6551907.23215	610663.719509	Fjell	27.62	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6551919.58781	610639.022917	Fjell	44.6	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6551960.61008	610656.480426	Fjell	46.59	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6551968.93372	610702.294328	Fjell	24.9	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6551948.23968	610688.474058	Fjell	18.67	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6551929.64913	610686.747491	Fjell	32.45	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3110 Hvaler - 42/12/275/0

Eierrepresentant: Buene Gisle

Regningsmottaker: Buene Gisle



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3110 Hvaler	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	42	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	12	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	275	Beregnet areal	2372,4 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Bastofeltet 136	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Nordre Spjærøy	Valgkrets	Vestre

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
BUENE GISLE	HEERLØKKA 31	1445 DRØBAK	1/1	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
120	Renovasjon fritid	1,00 stk	kr 3 424,00	01.04.2026	1/1	0	kr 4 280,00
506	Branntilsyn fritidsbolig	1,00 stk	kr 400,00	01.04.2026	1/1	0	kr 400,00
328	Avløp årsgebyr fritid	1,00 stk	kr 2 965,22	01.04.2026	1/1	0	kr 3 410,00
228	Vann årsgebyr fritid	1,00 stk	kr 2 165,22	01.04.2026	1/1	0	kr 2 490,00
63	Eiendomsskatt fritid	3 118 500,00 prom	kr 2,26	01.04.2026	1/1	0	kr 7 047,00
326	Avløp antatt forbruk	26,00 m3	kr 52,77	01.04.2026	1/1	0	kr 1 578,00
226	Vann antatt forbruk	26,00 m3	kr 37,49	01.04.2026	1/1	0	kr 1 121,00

kr 20 326,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
77843987	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	20.12.2025	2025	25	201

Hvaler kommune

Eiendomsopplysninger	Knr-Gnr/bnr/fnr/snr	30. april 2025
	3110-42/12/275/0	

Kommunale pålegg

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

Hvaler Kommune

Megleropplysninger

Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
28. april 2025

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**42**	Bnr.:	**12**	Fnr.:	**275**	Snr.:	**0**
Adresse:		**Bastofeltet 136**					

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: 11.06.2024	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist feiing/ sjekk, dato: 11.06.2024	

Med vennlig hilsen

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

Hvaler kommune
Meglerinformasjon

Buene Gisle

Heerløkka 31

1445 Drøbak

Adresse:	Bastofeltet 136 (H - 1 - 1)	**Dato:**	28.04.2025
Bygningsnr:	146790232	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	42 / 12 / 275 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Cate Eriksen
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	76036
Tilsyn:	Utført 11.06.2024		
Hyppighet:	Hvert 6. 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.

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

Rådhuset
Storveien 32
1680 Skjærhalden

Tel: +4769375000
Mob: +47
www.hvaler.kommune.no
postmottak@hvaler.kommune.no

Tlf.saksbeh: +47
Kontonr.: 7050 06 18947
Org.nr: 964 947 082

Gisle Buene

Heerløkka 31
1445 Drøbak

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2015/368-14-16839/2024-TRIHAL	42/12/275	11.09.2024

Ferdigattest - tilbygg og innbygging av vindfang på fritidsbolig - 42/12/275 - Bastofeltet 136

Eiendom: gnr/bnr/fnr 42/12/275
Tiltak: Oppføring av tilbygg til fritidsbolig

Vedtak om ferdigattest: 86/24

Hvaler kommune innvilger ferdigattest for oppføring av tilbygg og innbygging av vindfang på fritidsbolig på eiendom gnr/bnr/fnr 42/12/275, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 og forskrift om byggesak (SAK10) kap. 8.

Tiltaket må ikke tas i bruk til andre formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Kommunen kan føre tilsyn inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. pbl. § 25-2 andre ledd, jf. § 23-3 syvende ledd. Eventuelle feil eller mangler som utgjør avvik fra gitt tillatelse, bestemmelser i pbl. med tilhørende forskrifter eller gjeldende arealplaner, kan pålegges rettet etter pbl. kap. 32.

Begrunnelsen for vedtaket fremgår under.

Generell informasjon
Det er klageadgang på vedtaket. Klagefristen er 3 uker og orientering om klageadgang ligger ved, jf. forvaltningsloven kap. VI.

Gebyr for kommunens behandling av søknad om ferdigattest er per i dag kr. 0, jf. gjeldende gebyrregulativ for Hvaler kommune.

Sakens bakgrunn
Hvaler kommune mottok den 14.03.2023 søknad om ferdigattest for oppføring av tilbygg og innbygging av vindfang på fritidsbolig på overnevnte eiendom. Søknaden var fremsatt av tiltakshaver som selvbygger.

Kommunen har tidligere innvilget tillatelse til tiltaket i vedtak BY – 220/15 datert 10.08.2015.

I brev av 27.03.2023 etterspurte kommunen informasjon og dokumentasjon på det som fremsto som en ikke omsøkt overbygget terrasse i tilknytning til fritidsboligen. Den 09.09.2024 mottok kommunen etterspurte dokumentasjon som viser at den «overbygde» terrassen ved inngangspartiet er en pergola uten vekker og tak, og som med dette ikke medregnes i eiendommens BRA/BYA.

Søknaden var med dette komplett.

Hjemmelsgrunnlag
- Plan- og bygningsloven § 21-10
- Forskrift om byggesak (SAK10) kap. 8.
- Tillatelse datert 10.08.2015

Vurdering
Kommunen skal etter søknad gi ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak før det kan tas i bruk, når vilkårene i pbl. § 21-10, jf. SAK10 kap. 8 er oppfylt.

Ferdigattest gis dersom det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, bestemmelser i pbl. med tilhørende forskrifter og gjeldende arealplan. Kommunen *kan* også gi ferdigattest der det foreligger bagatellmessige overtredelser.

Ansvarlig søker har i søknaden erklært at tiltaket er ferdigstilt og i tråd med tidligere innvilget tillatelse, slik at det tilfredsstiller kravene til ferdigattest. Kommunen forutsetter at tiltaket er i tråd med tillatelsen som er gitt, samt bestemmelser i pbl. med tilhørende forskrifter.

Vi har gjort tiltakshaver oppmerksom på at dersom en pergola tildekkes i vegger og/eller tak, vil arealet inngå som målbart BRA/BYA. Eiendommen har etter tiltaket et bruksareal på 90 m^2 BRA, i samsvar med bestemmelsene i kpa, jf. 5.2.4 bokstav b, og kan med dette ikke tilbygges mer bruksareal. Videre har kommunen opplyst om at det tillates maksimum 40 m^2 opparbeidet uteareal og at frittliggende konstruksjoner, terrasser, plattinger, trapper m.m ikke tillates oppført på eiendommen, jf. kpa § 2.5.4 bokstav g og h.

Vi presiserer at ferdigattesten ikke er en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter eller at det tilfredsstiller gjeldende regelverk. Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltaket er utført i tråd med tillatelse, bestemmelser i pbl. med tilhørende forskrifter og gjeldende arealplan, jf. pbl. kap. 23. Ferdigattesten er kun en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Hvaler kommune

Konklusjon
Vilkårene i pbl. § 21-10 og SAK10 kap. 8 er oppfylt. Kommunen innvilger søknaden og gir ferdigattest.

Tiltaket kan tas i bruk.

Med hilsen

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Hanne Kristin Reitan Hermansen (e.f.)
Enhetsleder areal og byggesak

Trine Strand Hale
Seniorrådgiver byggesak

Kopi til interne mottakere:
Elin Karlsen
May-Irene Gundersen

Hvaler kommune
Teknisk enhet

Hvaler kommune

Underretning om klageadgang på forvaltningsvedtak

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

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

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

Klagefrist (forvaltningsloven § 29)
Fristen for klage er 3 uker fra det tidspunktet du har mottatt underretning om vedtaket.
Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut.

Hvor sendes klagen?
Skriftlig klage adresseres til Statsforvalteren i Oslo og Viken, og sendes til Hvaler kommune ved Areal og byggesak innenfor klagefristens utløp.

Innhold i klagen (forvaltningsloven § 32)
Følgende skal fremkomme av klagen:

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

Klagebehandling (forvaltningsloven § 33)
Vedtaket kan oppheves eller endres dersom Hvaler kommune finner klagen begrunnet og tar den til følge.

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

Hvis du mener at du har blitt utsatt for urett av offentlig forvaltning, kan du klage til Sivilombudet (Stortingets ombud for forvaltning). Sivilombudet kan ikke omgjøre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan offentlig forvaltning har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.

Utsatt iverksetting (forvaltningsloven § 42)
Dersom vedtaket kan tenkes gjennomført til skade for en part før klagesaken er avgjort, kan underinstansen, klageinstansen eller annet overordnet organ beslutte at vedtaket ikke kan iverksettes (gjennomføres) før klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

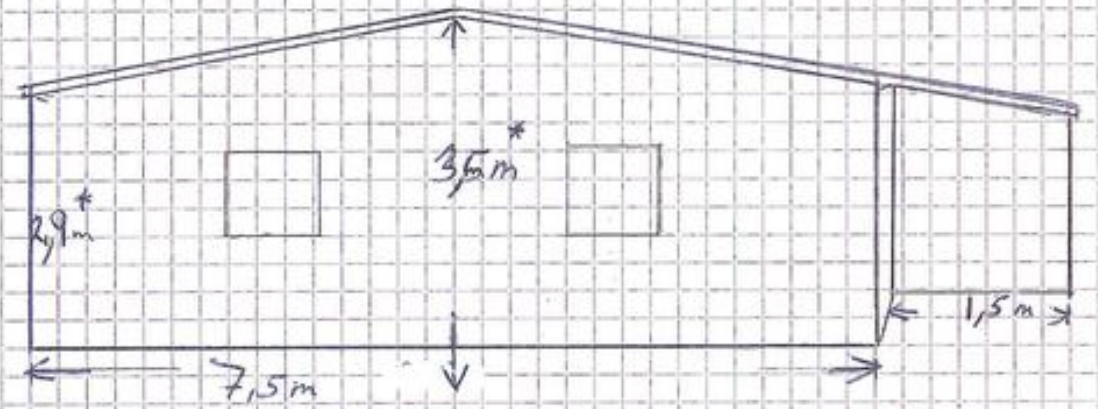
Innsyn i saksdokumenter og krav til veiledning (forvaltningsloven §§ 18 og 19)
En part har rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter og rett til innsyn (med noen unntak), jf. forvaltningsloven §§ 18 og 19. Ta kontakt med Hvaler kommune ved Areal og byggesak ved spørsmål.

Vedlegg

E 5

Fasade

Mot nord (nord-øst)

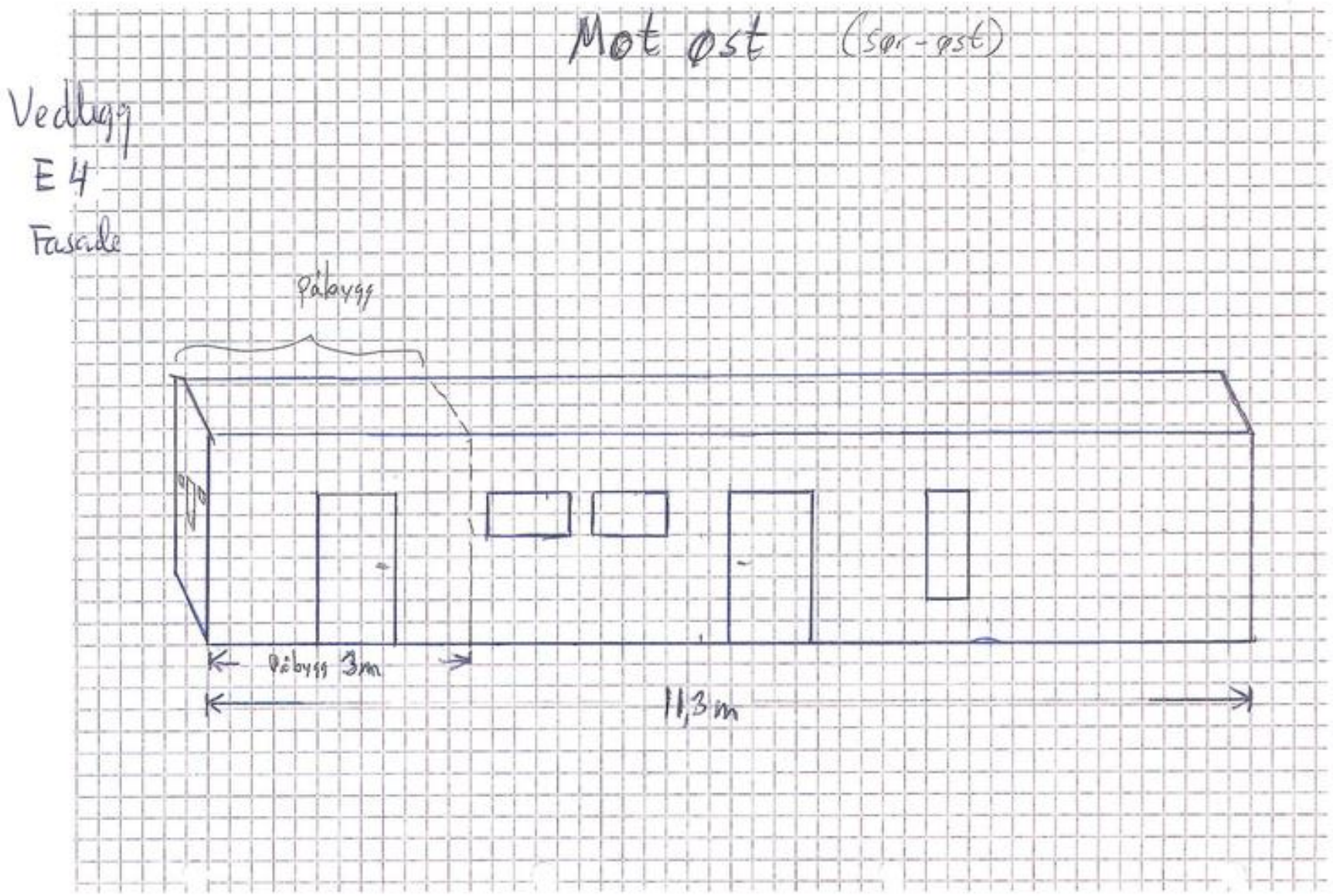


* Gesims og mønehøyde er hhv 2,9 og 3,5m
målt fra gjennomsnittlig eksist. terreng

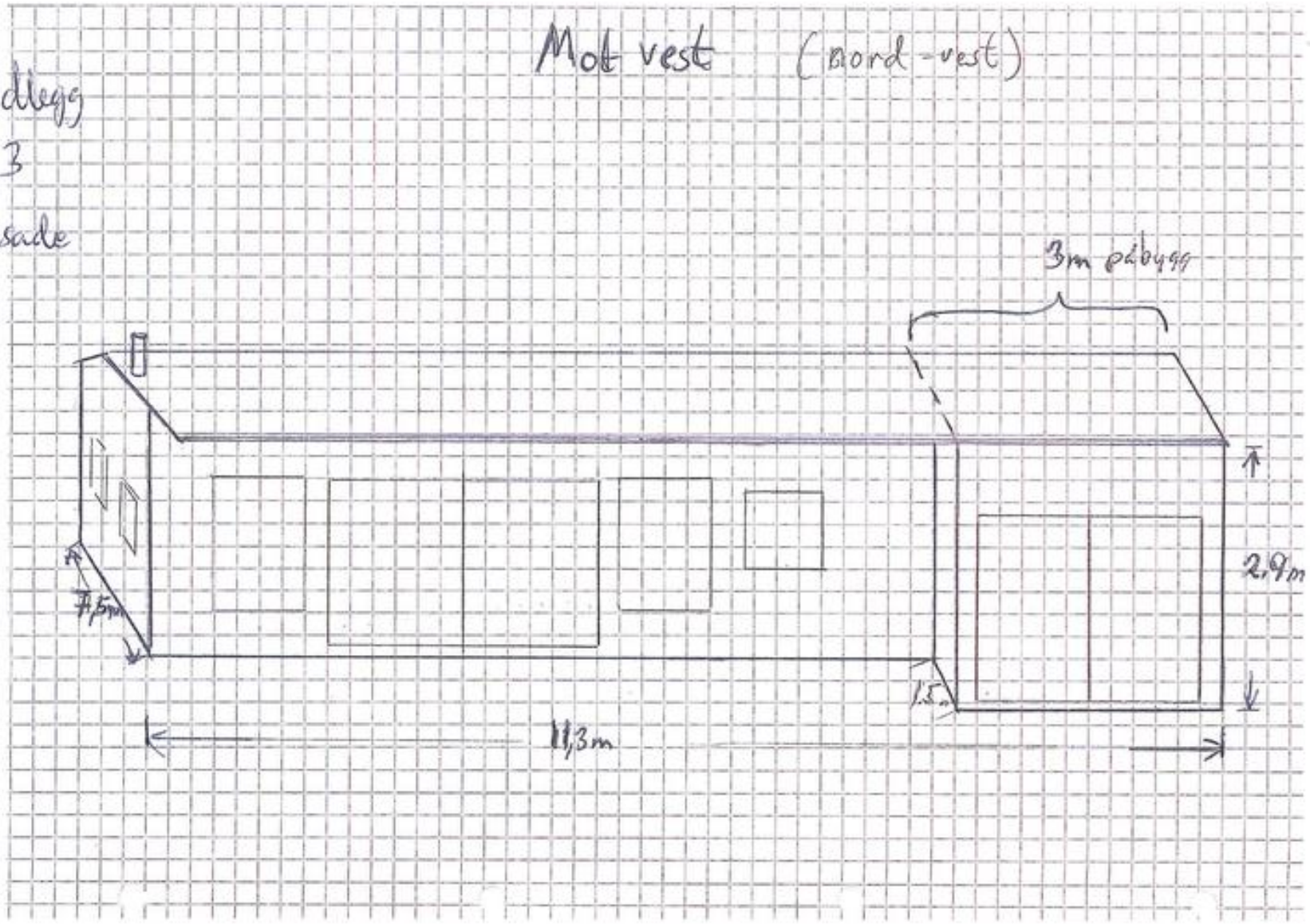
Vedlegg

E 4

Fasade



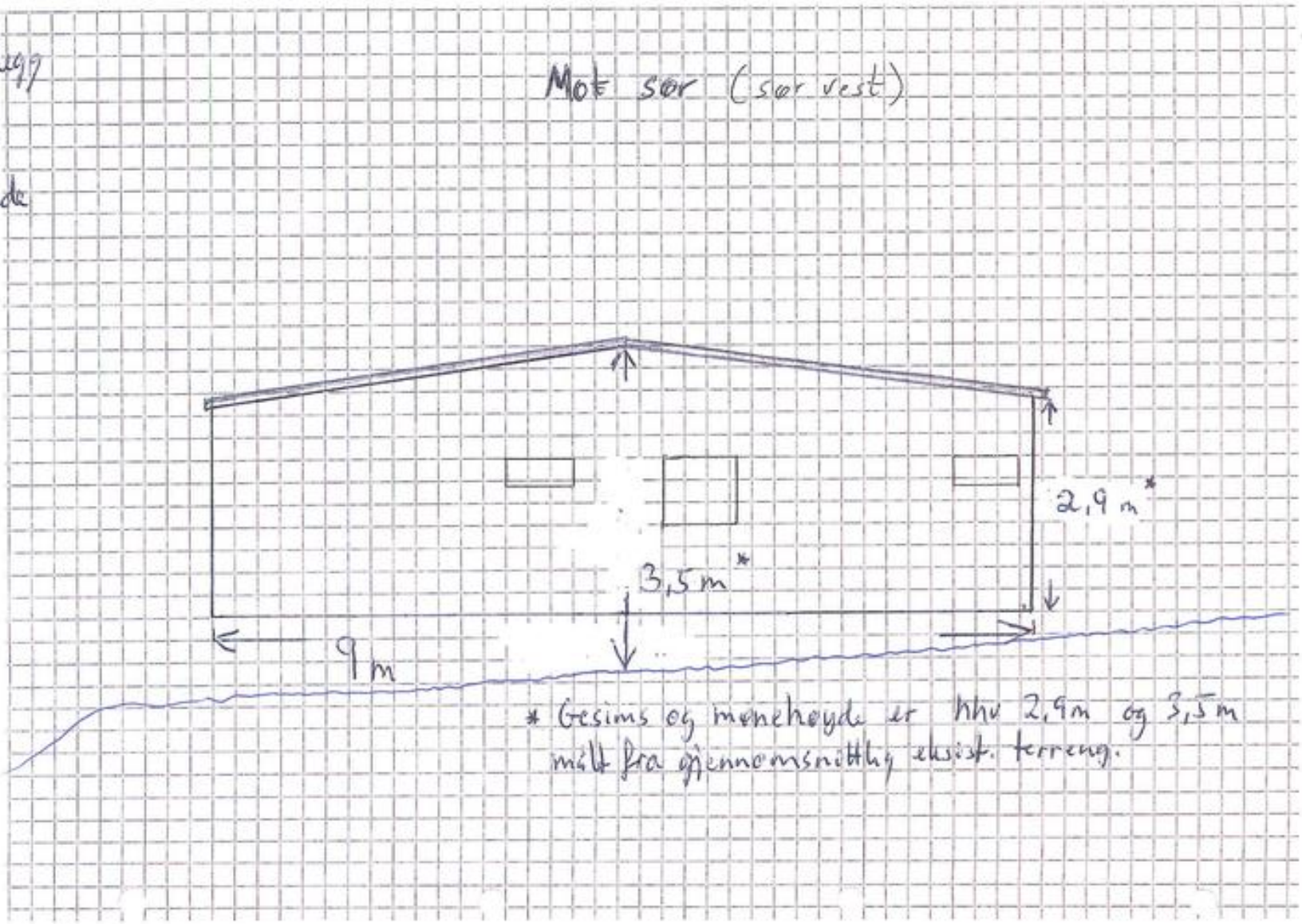
Vedlegg
E3
Fasade



Vedlegg

E2

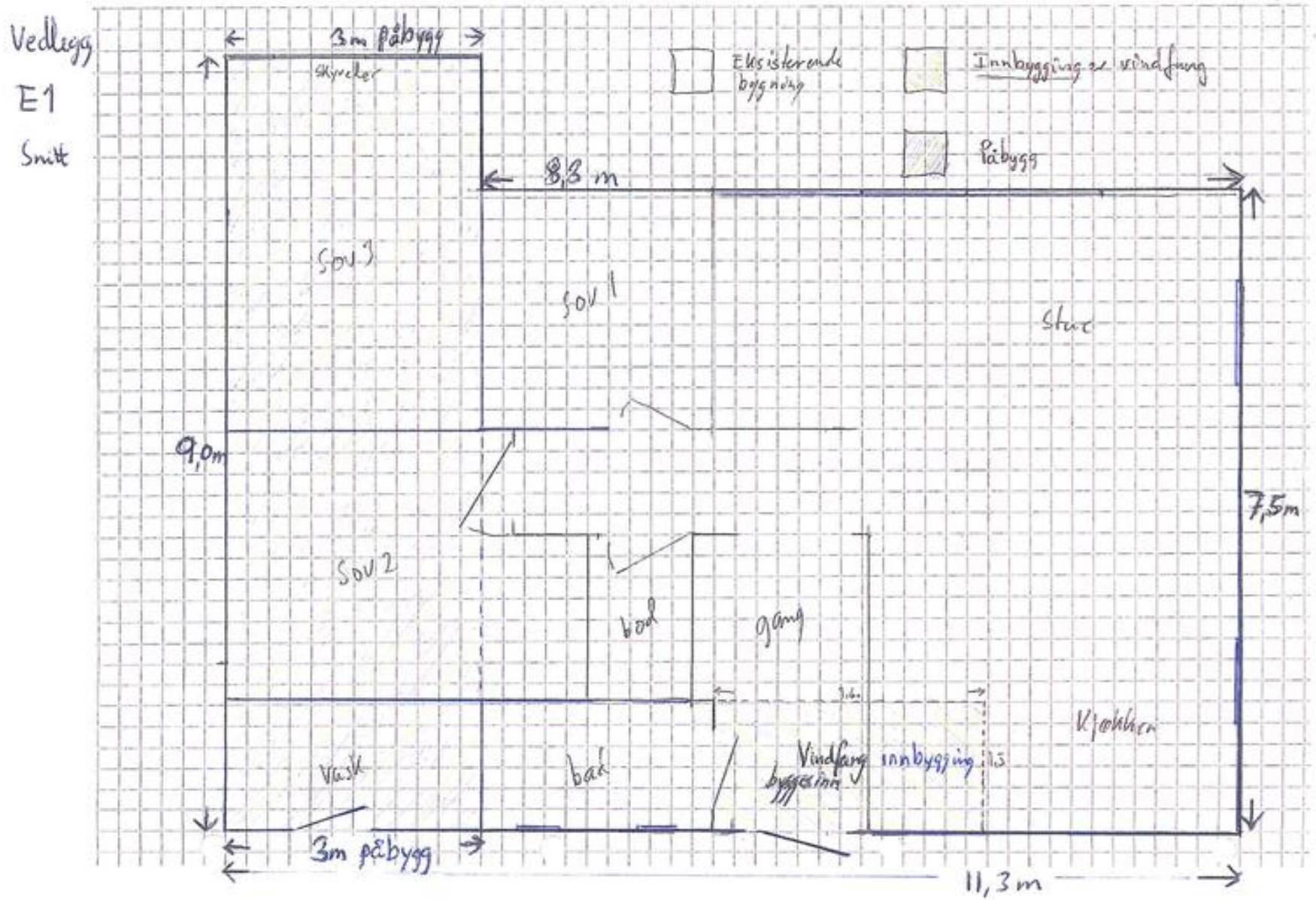
Fasade



Vedlegg

E1

Snitt



SAMMENDRAG

Boligmappenummer: AIS9344
Matrikkel: 3110-42/12/275/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0





Hjemmelshavere:
Gisle Buene

Adresse:
Bastofeltet 136,
1684 VESTERØY

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 13 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
5S Risikovurdering og sluttkontroll (lav risiko)	ELEKTRO SPESIALISTEN AS	Elektriker	2017-02-16
5S Samsvarserklæring	ELEKTRO SPESIALISTEN AS	Elektriker	2016-09-18
5S Samsvarserklæring	ELEKTRO SPESIALISTEN AS	Elektriker	2016-07-09
5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering	ELEKTRO SPESIALISTEN AS	Elektriker	2016-07-09
5S Rapport fra sluttkontroll	ELEKTRO SPESIALISTEN AS	Elektriker	2016-07-09
5S Kursfortegnelse	ELEKTRO SPESIALISTEN AS	Elektriker	2016-07-09
1036797 ØS PLUG AND PLAYM/STØP.190W19M	ELEKTRO SPESIALISTEN AS	Ikke spesifisert	2021-08-31
5422451 NOBØ ECOHUB ENERGY CONTROL	ELEKTRO SPESIALISTEN AS	Ikke spesifisert	2021-11-25
5422471 NOBØ ECOSWITCH SW4 VEGG MONT.	ELEKTRO SPESIALISTEN AS	Ikke spesifisert	2021-11-25
5411112 NOBØ PANELOVN FRONT 750W 230V	ELEKTRO SPESIALISTEN AS	Ikke spesifisert	2021-11-25
5411102 NOBØ LISTOVN FRONT 1000W 230V	ELEKTRO SPESIALISTEN AS	Ikke spesifisert	2021-11-25
5S Risikovurdering og sluttkontroll (lav risiko)	ELEKTRO SPESIALISTEN AS	Ikke spesifisert	2021-11-25
5S Samsvarserklæring	ELEKTRO SPESIALISTEN AS	Ikke spesifisert	2021-11-25

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 13 dokumenter)

fanen “Del mappa di”.



Boligmappa

Post og besøk:
Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:
Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

Stiftelsen Dypedalsåsen

att: Nils Tore Nilsen

Skjema vedrørende festeforhold på Bastofeltet 136 - gnr. 42, bnr. 12, fnr. 275 (Ideell andel 1/1) i Hvaler kommune

Vår referanse: 30-0191/24

Festeavgift pr. ☐ Kvartal ☐ Halvår ☑ År	Kr. 3 289,-	Forfaller: 01.06.2026	Festeavgiften betales på ☐ Etterskudd ☑ Forskudd
Evt. restanser (beløp/periode)		Innbetales til kontonummer:	
Deres eierskiftegebyr kr. 0,-		Innbetales til kontonummer:	
Siste/neste regulering av festeavgiften (årstall) 01.06.2027 - Indeksregulering	Festeavgiften reguleres hvert __10.____ år	Neste regulering: 01.06.2027	
Festeavgiften reguleres ihht. ☑ Konsumprisindeks ☐ Annet - forklar:			
Hvis avtalt rett til regulering ved eierskifte, vil avgiften bli regulert ved dette salget? - Hvis ja, ny avgift:			☐ Ja ☑ Nei
Er det gjennomført engangsløfte?			☐ Ja ☑ Nei
Omfattes du som grunneier av landbruksunntaket mtp. innløsing?			☐ Ja ☐ Nei
Er det aktuelt for deg med innløsning av tomten?			☑ Ja ☐ Nei
Krav om godkjenning av ny fester?			☐ Ja ☑ Nei
Har grunneier forkjøpsrett?			☐ Ja ☑ Nei
Betales det andre avgifter i tillegg til festeavgift (f.eks. vei, båtplass)? - Hvis ja, spesifisér:			☐ Ja ☑ Nei
Eventuelt annen informasjon som bør formidles ved salg (bruk gjerne vedlegg ved plassmangel):			

Fredrikstad, 26.03.2026
Sted, dato

Nil Tore Nilsen pr. telefon.
Signatur grunneier Stiftelsen Dypedalåsen

Telefon

E-post

☐ Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon ved avklaring av evt. forkjøpsrett og godkjenning av ny fester.

Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Org.nr: 927652633
Storgata 22
1607 Fredrikstad

Kartverket

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
V/MATS BREMSETH KVERNLAND
STORGATA 22
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 30-0191/24
Vår referanse: 3730290/26211573
Bestilling: C3 2025-04-22 (6) 33

Dato
22.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
304906	86	25.10.1971	BESTEMMELSE OM VEG FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3110 HVALER	42	12	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1971/304906/86
Uthentet 2025-04-22 10:14

Stpl. kr. 120,-

25 OKT. 1971

GRUNNBREV.

Dagb. nr. 4906
Onsøy Sorenskriverembede

Undertegnede Feriebygg A/S, Fredrikstad, bortleier hermed til Per Myrstad, født 14/1-30, en parsell av eiendommen "DJUPEDAL" tomt nr 145, grn.42,brn.12, Spjæröy,Hvaler.

Arealet er 2381,9 m² stort, og ligger på fjellet vest for Basto, og har regulerings nr. 19 a. i Feriebygg A/S utparseleringsplan.

Grensen begynner i parsellens sydvestre hjörne og går 44,60 m. i nordlig retning til bolt i fjell, videre 46,61 m. i öst nordöstlig retning til bolt i fjell, videre 24,94 m. i sydlig retning til bolt i fjell,her gjör grensen en knekk i syd, sydöstlig retning og går 51,41 m. til bolt i fjell, videre 50,13 m. i vestlig retning til bake til utgangspunktet, hvor det er satt ned bolt i fjellet. Alle linjer er rette
Arealet er ~~oppmålt~~ kartlagt 23/6-64.

Bortleien skjer ellers på slike vilkår:

1. Leietiden er 50 år regnet fra 1/6-64, med rett til fornyelse.
2. Leieavgiften er kr.476,40 firehundresyttiseks 40/loo------ årlig. Avgiften skal betales forskuddsvis og ukrevet hvert års 1. juni. Partene kan forlange avgiften regulert hvert 10 år på grunnlag av priser og rentenivå på den tid. Kommer enighet ikke istand fastsettes avgiften ved skjönn av lensmann og to menn oppnevnt av sorenskriveren. Omkostningene betales med en halvpart på hver.
3. Grunneieren har panterett for leieavgiften i det bortleide areal med oppförendes hytter. Han viker prioritet med panteretten for 1. prioritets lån som eventuelt må opptas, men skal ha 1. prioritets pant i leieavgiften. Dersom avgiften ikke blir betalt, har grunneieren rett til uten söksmål å sette arealet med hytter til tvangsauksjon overenstemmende med bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven.
4. Tomten skal benyttes til hyttetomt, og det er ikke adgang til å oppföre mere enn en hytte på parsellen uten Feriebygg A/S samtykke. Grunneieren og Feriebygg A/S forbeholder seg rett til å foreta tynningshugst på parsellen av hensyn til utsikten for de bakenforliggende parseller.
5. Grunneieren og Feriebygg A/S forbeholder seg rett til å anlegge gangveier i tomteskillene begrenset til 1. m. inn på den leide grum. Ferdselen må skje på disse. Det er ikke adgang til ferdsel over de övrige tomter. Feriebygg A/S v/T.Lyholt skal ha rett til å kjöre over tomten om han anser det nödvendig når bakenforliggende tomter skal bebygges.
6. Leieren har sammen med andre tomteleiere rett til å bruke stranden mellom Sand og Basto på grn.42,brn.12 til badestrand. Felles bryggefeste legges på grn.42,brn.12 ved grensen mot Basto hvor fylkesutvalget har gitt dispensasjon for oppförelse av fellesbrygger. Vedlikehold av brygge, eventuelt vei er grunneieren og Feriebygg A/S uvedkommende. Festeren har rett til å benytte den vei som nå går fra Sand og frem til hyttefeltet på tomt nr. 145,grn.42.brn.12.
7. Tomten må ikke inngjerdes.

Kartverket

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
V/MATS BREMSETH KVERNLAND
STORGATA 22
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 30-0191/24
Vår referanse: 3730291/26211578
Bestilling: C3 2025-04-22 (6) 37

Dato
22.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
304906	86	25.10.1971	BESTEMMELSE OM VEG FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3110 HVALER	42	12	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Stpl. kr. 120,-

25 OKT. 1971

G R U N N B R E V.

Dnrnr. 4906

T.K/u.L.

Onsøy Sorenskriverembede

Undertegnede Feriebygg A/S, Fredrikstad, bortleier hermed til Per Myrstad, födt 14/1-30, en parsell av eiendommen "DJUPEDAL" tomt nr 145, grn.42,brn.12, Spjæröy,Hvaler.

Arealet er 2381,9 m^2 stort, og ligger på fjellet vest for Basto, og har regulerings nr. 19 a. i Feriebygg A/S utparseleringsplan.

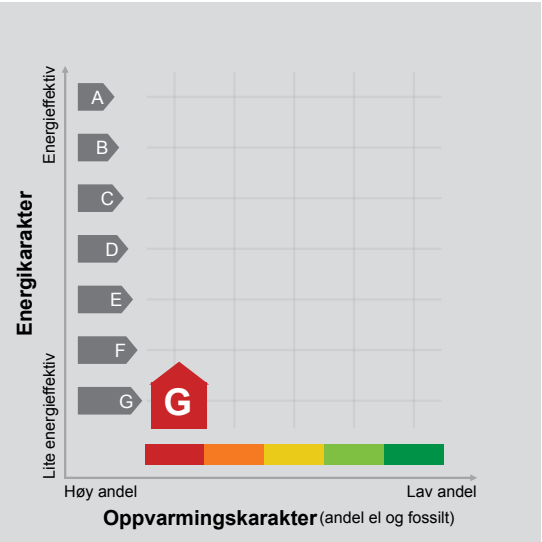
Grensen begynner i parsellens sydvestre hjörne og går 44,60 m. i nordlig retning til bolt i fjell, videre 46,61 m. i öst nordöstlig retning til bolt i fjell, videre 24,94 m. i sydlig retning til bolt i fjell,her gjör grensen en knekk i syd, sydöstlig retning og går 51,41 m. til bolt i fjell, videre 50,13 m. i vestlig retning til bake til utgangspunktet, hvor det er satt ned bolt i fjellet. Alle linjer er rette
Arealet er ~~oppmålt~~ kartlagt 23/6-64.

Bortleien skjer ellers på slike vilkår:

1. Leietiden er 50 år regnet fra 1/6-64, med rett til fornyelse.
2. Leieavgiften er kr.476,40 firehundresyttiseks 40/loo------ årlig. Avgiften skal betales forskuddsvis og ukrevet hvert års 1. juni. Partene kan forlange avgiften regulert hvert 10 år på grunnlag av priser og rentenivå på den tid. Kommer enighet ikke istand fastsettes avgiften ved skjönn av lensmann og to menn oppnevnt av sorenskriveren. Omkostningene betales med en halvpart på hver.
3. Grunneieren har panterett for leieavgiften i det bortleide areal med oppförendes hytter. Han viker prioritet med panteretten for 1. prioritets lån som eventuelt må opptas, men skal ha 1. prioritets pant i leieavgiften. Dersom avgiften ikke blir betalt, har grunneieren rett til uten söksmål å sette arealet med hytter til tvangsauksjon overenstemmende med bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven.
4. Tomten skal benyttes til hyttetomt, og det er ikke adgang til å oppföre mere enn en hytte på parsellen uten Feriebygg A/S samtykke. Grunneieren og Feriebygg A/S forbeholder seg rett til å foreta tynningshugst på parsellen av hensyn til utsikten for de bakenforliggende parseller.
5. Grunneieren og Feriebygg A/S forbeholder seg rett til å anlegge gangveier i tomteskillene begrenset til 1. m. inn på den leide grum. Ferdselen må skje på disse. Det er ikke adgang til ferdsel over de övrige tomter. Feriebygg A/S v/T.Lyholt skal ha rett til å kjöre over tomten om han anser det nödvendig når bakenforliggende tomter skal bebygges.
6. Leieren har sammen med andre tomteleiere rett til å bruke stranden mellom Sand og Basto på grn.42,brn.12 til badestrand. Felles bryggefeste legges på grn.42,brn.12 ved grensen mot Basto hvor fylkesutvalget har gitt dispensasjon for oppförelse av fellesbrygger. Vedlikehold av brygge, eventuelt vei er grunneieren og Feriebygg A/S uvedkommende. Festeren har rett til å benytte den vei som nå går fra Sand og frem til hyttefeltet på tomt nr. 145,grn.42.brn.12.
7. Tomten må ikke inngjerdes.

ENERGIATTEST

Adresse	Bastofeltet 136
Postnummer	1684
Sted	VESTERØY
Kommunenavn	Hvaler
Gårdsnummer	42
Bruksnummer	12
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	275
Bygningsnummer	146790232
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-59903
Dato	13.12.2024
Innmeldt av	MARCUS WINTHER



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér 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)

- Etterisolering av yttervegg
- Slå el.apparater helt av
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Vask med fulle maskiner

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1970
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	90
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

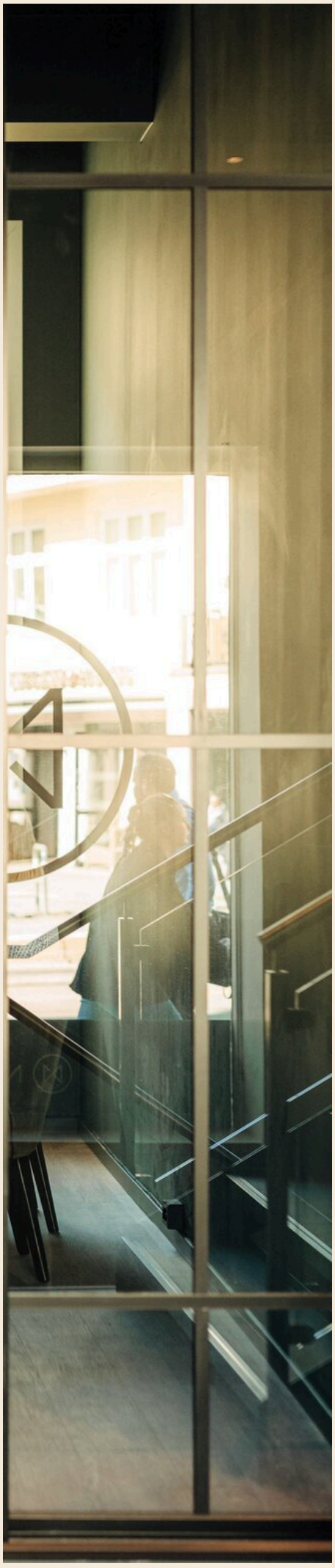
Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Fredrikstad og Hvaler, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

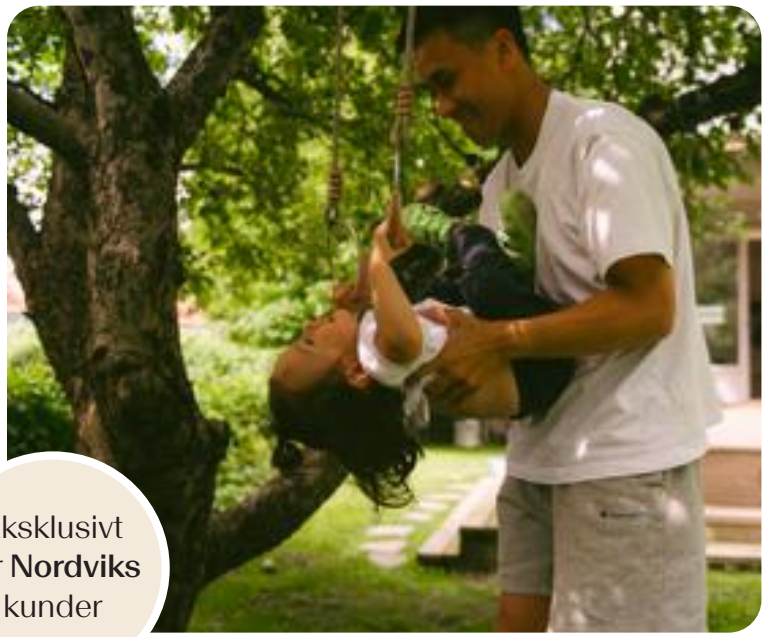
Storgata 22-24, 1607 FREDRIKSTAD
fredrikstad@nordvikbolig.no
69 37 69 00



NORDVIK

Boligkjøperpakke - Hytte

Er du klar for å realisere hyttedrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Hytteforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 700,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 800,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hytte- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 30-0191/24

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bastofeltet 136 1684 VESTERØY
Matrikkel: Gnr 42, bnr 12 (ideell andel 1/1) , fnr 275, fnr 275 i Hvaler kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Line Pettersen

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
line.pettersen@nordvikbolig.no
996 16 891