NORDVIK

Edveien 108

5 soverom | 198 kvm | Enebolig



Velkommen til

Edveien 108

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
32	Om boligen
48	Nabolagsprofil
50	Tilstandsrapport
81	Egenerklæringsskjema
88	Andre vedlegg
101	Vedlegg
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.05.2026









Nøkkelinformasjon

Herregårdsfølelse på Hvaler- romslig og landlig. 3 stuer, 5 soverom og båtplass. 6 mål tomt med stor, opparbeidet hage.

Prisantydning	**10 400 000,-**
Omkostninger	**261 380,-**
Totalpris	**10 661 380,-**
BRA-i	**198 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1907**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

30 minutter fra Fredrikstad sentrum når du den ytterste Hvalerøya, Kirkøy - rik på kulturminner og sjelden natur. Edveien 108 er en fantastisk eiendom fra tidlig 1900-tall med en følelse av herregård. På den 6 mål store eietomten, kan du anlegge stor grønnsakshage og plante frukttrær. Boligen har bevart sjarmen og stilen fra tidlig 1900-tall, samtidig som bokvaliteten er hevet til en god, moderne standard. Med tre stuer og fem soverom kan den romme en stor familie. Fra store vinduer, hage og terrasse åpnes utsikten mot kulturlandskapet og Holtekilen, der du har båtplass. Derfra erobrer du skjærgården. Øya har flere gårdsutsalg, og dagligvarer får du på Skjærhalden, som også byr på restauranter, bading på bystranda og et yrende båtliv. Herfra drar folk på øyhopping gratis med Hvalerfergen.

































































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
30-0249/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Edveien 108, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr 6, bnr 9 (ideell andel 1/1) / Gnr 6, bnr 6 (ideell andel 1/1) i Hvaler kommune

Selger
Liv Aleksandersen

Kjøpesum og omkostninger
10 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
260 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
261 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
281 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 661 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 681 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1907

Etasje
2

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 198 kvm
BRA-e: 92 kvm
Totalt BRA: 290 kvm
TBA: 40 kvm

Beskrivelse:

Hovedhus
1. etasje:
BRA-i: 143 kvm. Entré, hall m/trapp, gang, soverom 1, stue, spisestue, kjøkken, gang, toalettrom, vaskerom, bad, soverom 2,
trapperom til loft over uthus
BRA-e: 25 kvm. Vedskjul, bod og lagring, eldre utedo
Total BRA: 168 kvm.
TBA: 40 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Trapperom, gang, soverom 3, soverom 4, soverom 5, gang 2
Total BRA: 55 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 19 kvm. Lagerrom
Total BRA: 19 kvm.

Anneks
1. etasje:
BRA-e: 48 kvm. 4 rom pluss entre.
Total BRA: 48 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Kommentar:
-Dør fra vaskerom ut til skjul mangler trapp, det er derfor ikke tilgang mellom hovedhus og uthus, dør må holdes låst for sikkerhet.
-Takhøyde i kjeller er 189 cm, målbare arealer skal ha takhøyde på 190 cm men det er allikevel valgt å ta med i areal beskrivelsen pga lite avvik fra 190 cm.

Kommentar, anneks:
Alle rommene blir registrert som S-rom pga tilstand på bygg og rommene.

Solforhold
Selger beskriver gode solforhold. Solen starter foran huset ved inngangen og går rundt huset og avslutter ved terrassen på kvelden.

Innhold
1. ETG
Entré, hall m/trapp, gang, soverom, stue, spisestue, kjøkken, gang, toalettrom, vaskerom, bad, soverom 2, trapperom til loft over uthus

2.ETG
Trapperom, gang, soverom3, soverom 4, soverom 5, gang 2

I tillegg finnes eksternt lagerrom, samt anneks.

Standard
Boligen består av tre sammenhengende deler: hovedhuset fra 1907, det lange bryggerhuset i midten og «låven» ytterst. Du møter et modernisert, klassisk hjem med tydelig herregårdspreg både ute og inne.

Entreen ligger i bryggerhuset. Herfra går du enten til høyre inn i kjøkkenet, eller til venstre inn i de tre stuene: biblioteket, spisestuen og peisestuen. Flotte, gamle fyllingsdører binder rommene sammen, og den gode takhøyden, de lyse overflatene og sveitservinduene gir en luftig klassisk følelse. Utenfor ser du det vakre kulturlandskapet og den glitrende sjøen nede i Holtekilen. Spisestuens har en vakker, antikke kamin, mens peisestuen har en nyere ovn til oppvarming.

Den klassiske stilen er godt bevart, men samtidig tilført vår tids komfort. El-anlegget ble modernisert i 2020, og stuen har varmepumpe. Alle vinduer er fra 2008, med tre-lags isolerglass, som gir stor varmegevinst i et eldre hus.

Fra spisestuen, gjennom hallen, går du ut på den store, vestvendte terrassen. Der ser du solen senke seg over hagen og vannet glitre nede i Holtekilen, mens du hygger deg i godt selskap.

Hallens trapp leder opp i andre etasje. Her oppe finner du tre av boligens fem soverom — forbilledlig pusset opp. Særlig det største er fabelaktig fint i utformingen, med downlights i taket og strålende utsikt.
Kjøkkenet fyller brorparten av bryggerhuset. Den klassiske stilen har blitt foredlet med downlights og store gulvfliser som signaliserer kvalitet. Innredningens profilerte fronter, vitrineskap, overbygde stekesone og glaserte veggfliser gir innredningen et solid, tidløst preg. Dette er et staselig rom for store måltider, der du tar deg god tid, med plass til fermentering, sylting og baking av surdeigsbrød — et levende samlingssted for familien.
I gamle dager brygget man øl, bakte, laget mat og vasket klær i bryggerhuset. Her har man restaurert en brødovn i teglstein, som faktisk er utmerket å steke pizza i.

De mange kjøkkenvinduene gir en landlig utsikt, og terrassedørene leder rett ut i hagen, ned på den støpte plattingen foran gressplenen. Her sitter du i solveggen og nyter livet, og kanskje en lunsj med nybakt brød.

I enden av bryggerhuset finner du toalett, vaskerommet fra 2015, og et eksklusivt bad fra 2021. De store, rustikke flisene gir en varm følelse som elegant kontrasteres mot kjølige designermøbler og doble skålservanter. Rommet har både badekar og en delikat dusjsone.

Låven ligger innerst med oppgradert fasade og tak, men den benyttes fortsatt til vedskjul og lagring. Den gir samtidig store muligheter for nye, spennende utvidelser og prosjekter. Den rødmalte kårboligen er et oppussingsprosjekt, som kan bli et atelier eller en utleiebolig.

Parkering
Selger beskriver at det finnes gode parkeringsmuligheter på tomten på andre siden av veien. Denne tomten er en del av Edveien 108 og har et areal på ca. 917 kvm. Det er ikke opparbeidet parkering, men stor parkering på gress. Plass til 6-7 biler.

Det vil være mulighet for å kunne etablere parkeringsplass i enden av tomtedelen som er på samme side som huset.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser:
2008: Vinduer i all hovedsak skiftet ut
2015: Bygget nytt vaskerom
2020: Oppgradert el-anlegget
2021: Nytt baderom
2026: Nye gulv i tre stuer 1.etg (bibliotek, stue, spisestue)
2026: Byttet yttertak på uthus (del av hovedhus, også referert til som "låven")
2026: Yttervegg mot sør har fått ny kledning under beltet 2008, samt 2020-2025

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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skjærgården Rør AS Kristiansen Murerservice AS Elektrikeren Drammen AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kristiansen Murerservice 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: Kristiansen Murerservice AS

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: Dammyr Bygg AS

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen arbeider utført med drenering. Kjeller er helt tørr

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: Elektrikkern Drammen AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2020

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: Skjærgården Rør AS

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: Privar Borrehull Privat renseanlegg for kloakk

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Malermester venn har lagt våtromsbelegg Mdf panel plater Hvaler elektriske AS har gjort el arbeider Venn som er rørlegger har gjort rørlegger arbeidet

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Pipe i hovedstue er rehabilitert Pipe i stue nr 2 er det fyrforbud Pipe i forbindelse med pizza ovn er bygget i senere tid og fungerer

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen lekkasjer ut over bod som er reparert 2026

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Huset er fra 1907

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei
Eventuell kommentar: Det er et hus til på eiendommen som må restaureres

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Rapport utarbeidet 2025

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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport 2025

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Nabo som er hytte er tilkoblet borrehullet og kloakk anlegget. Skla dekke 30% av kostnader rundt dette

Bygningssakkyndig
Ketil Andre Asbjørnsen

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:

BYGGEMETODE
Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Flere av avvikene kommer av endring i de tekniske forskriftene.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Deler av denne bygningen er over 100 år

gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Enebolig på to plan beliggende sjø nært til/ på Kirkøy i Hvaler kommune.
Bygget er opprinnelig fra 1907, senere tilbygget, alder på tilbyggene er ukjent.
Anneks bygget i 1856 med behov for totalrenovering, ikke beboelig.
Grunnmur med granittstein plassert direkte på terreng med krypkjeller, etasjeskiller av trebjelkelag før yttervegger bygget i tre.
Yttervegger kledd utvendig med stående malt trepanel og saltak tekket med papp/flat sementstein og teglstein og takrenner i plastbelagt stål.
Vinduer i tre med isolerglass.
Malte ytterdører.
Boligen innehar en relativ grei standard.

- Lagt nytt yttertak på del av taket i 2026.
- Yttervegg mot sør har fått ny kledning under beltet 2025
- Bygget nytt vaskerom i 2015
- nytt baderom i 2021.
- Oppgradert el anlegget i 2020.
- Vinduer i all hovedsak skiftet ut i 2008

UTVENDIG
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Yttertaket er tekket med papp, teglstein og flat sementstein av eldre dato. Det er lagt nytt yttertak over uthus pga en vannlekkasje. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål/ plast og noe zinkrenner. To piper er helbeslått over tak, en pipe med teglstein over tak.

Yttervegger i tradisjonelt bygget trevegger fra byggeår. Utvendig kledd med stående malt trepanel. Yttervegg mot sør har fått ny kledning under beltet 2025.
Takkonstruksjon av tre, type saltak med sperre langsgående bukker. Det anbefales ny befaring etter at loftet er ryddet, pga lagret innbo på loftet så er befaringen ufullstendig.

Vinduer i all hovedsak fra 2008. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon.
Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet. Det er 4 ytterdører, de er med malt treramme og dørblad med vinduer i dørblad. Platting på mark med impregnert trebjelkelag og malt rekkverk ca. 40 kvm. Behov for normalt vedlikehold.

Plassstøpte trapper.

INNVENDIG
Laminat malt furu gulv flere av gulvene med slitte overflater.
Gulver med nyere helter eike parkett malte furu gulver.
Vegger med tapet, trepanel og malte flater.
Himling med trepanel og malte tak.
Den enkelte må selv vurdere behovet for oppgradering av overflater,
det ble registrert noe bruks slitasje ut fra alder.
Etasjeskiller er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskiller eller plate på mark.
Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.
Målinger er utført etter stikkprøve-prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulvkonstruksjonene i boligen. På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.
Følgende rom ble målt:
1. etasje:
- Stue med ca. 18mm innenfor en avstand på 2 meter og ca. 45mm gjennom rommet.
- Soverom med ca. 15mm innefor en avstand på 2 meter og ca. 30mm gjennom hele rommet

2. etasje :
- Hall med trapp 20 mm avvik innenfor en avstand på 2 meter.

Piper bygget med teglstein av eldre dato.
Etter opplysning fra eier så er den ene pipen som er i bruk med nytt stålrør innvendig.
Det er ikke levert noen dokumentasjon på dette.
Kjeller under en liten del av boligen, resten er krypkjeller.
Kjeller med betonggulv og yttervegger med naturstein, himling med stubblofts-konstruksjon i tre.
Det er krypkjeller under største parten av boligen, det er ikke tilgang til inspeksjon av krypkjeller.
Malt tretrapp og rekkverk.

4-speils malte fyllingsdører.

VÅTROM
Vaskerom
Udokumentert våtrom.
Enkelt bygget vaskerom fra 2015 med gulvbelegg malte vegger og tak.
Opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og utslagsvask.
Malte mdf plater på vegg og i himling.
Gulvbelegg uten fall til sluk, men med oppbrett på vegg og ved dør.
Sluket er inspisert, og gulvbelegget ligger under klemringen.
Vegger med malte MDF-plater har ingen membranfunksjon.

Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.
Rommet mangler ventilasjon ut og til luft.
Det ble målt i åpen vegg mot vaskerommet og målt med pigger i bunnsvill til 9,2 %. Ingen feil registrert.

Bad
Flislagt baderom med gulvvarme bygget i 2021.
Badet har baderomsinnredning med dobbel vaskeservant, høyskap og speil med bakgrunnsbelysning, dusjnisje, vegghengt wc og frittstående badekar.
Storformat flis på vegg og malt panel i himling med innfelte spotter.
Storformat flis med nedsenk i dusjnisje ca. 45 mm. fall totalt.
Sluket er inspisert, membran under klemring ingen feil registrert.
Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.
Mekanisk fuktstyrt vifte ut av vegg.
Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til 9,5 %.
Ingen feil registrert.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkken vask. Innredningen består av under, over og høy skap med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og kjøleskap. Kjøkkenhette over komfyr med avtrekk ut.

SPESIALROM
Toalettrom med flislagt gulv og malte vegger og tak.
Wc og vaskeservant med skap under og speilskap over.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Rør i rør med skap på vaskerommet, inspisert i vannskap, mangler sprutplate.
Deler av anlegget er også med kobberrør av eldre dato.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.
Sluk og avløpsrør av pvc-utførelse.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.
Det kan ikke utelukkes at deler av det gamle anlegget fremdeles er i bruk.
Det er ikke etablert noen lufting, den luftes ut med å åpne vinduer, o.l.
Dette har fungert bra med dagens situasjon.
Ved endret bruk av boligen vil dette kunne endre seg.
Det er andre regler i dag med tanke på utskiftning av inneluft.
Boligen varmes opp ved hjelp av elektrisk og vedfyring.
Det er montert nyere luft-til-luft varmepumpe i 1. etasjen, samt vedovn og varmekabler på baderom og vaskerom.

Nyere varmtvannsbereder på ca. 200 liter.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektroinstallatør.

TOMTEFORHOLD
Bygningen står på antatt faste masser.
Det antas at bygningen er fundamentert med granitt/gråstein direkte på terreng.
Opplysninger om grunn er antagelser.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse.
Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.
Det antas at bygningen er fundamentert med granitt/gråstein direkte på terreng.
Det ble ikke avdekket noen form for drenering av grunnmur.
Grunnmur i tradisjonelt bygget granittmur fra byggeår.
Skrånende tomt med vanntrykk spesielt mot yttervegg i tre.
Privat borrehull som deles med nabohytte. Eget kloakkrenseanlegg.
Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket alder er en ca opplysning.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

ANNEKS
Byggeår 1856
Opplysning fra forrige salg

Standard:
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold:
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og
oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse:
Annekset er ikke vurdert på samme måte som boligen, den er kun beskrevet uten tilstandsvurdering.
Anneks bygget med granittmur før stubbeloftsgulv og tømmervegger kledd utvendig med stående trepanel.
Yttertak av type saltak tekket med flat sementstein.
Bygningen har store retningsavvik og skader etter vanninntrenging, o.l
Bygningen må sees på som et rivningsobjekt.
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til

avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

LOVLIGHET
Enebolig
· Det foreligger ikke tegninger
Anneks
· Det foreligger ikke tegninger

BYGNINGSDELER SOM HAR FÅTT TG2:
Utvendig > Taktekking
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Konsekvens/tiltak:
· Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
· Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
· Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Utvendig > Nedløp og beslag
Vurdering av avvik:
· Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved
grunnmur.
· Det er påvist avvik i beslagløsninger.
· Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke
krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
· Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det mangler takrenner og beslag på vesentlige deler av boligen, noe som kan medføre utilstrekkelig bortledning av vann fra taket og økt risiko for fuktskader på bygningskonstruksjonen.
Konsekvens/tiltak:
· Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
· Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
· Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
· Stigetrinn for feier må monteres.
Det må påregnes kostnader til utbedring av beslagløsninger og utskifting av eldre takrenner og nedløp for å sikre tilfredsstillende funksjon og hindre vannskader på bygningen. Det anbefales å montere helbeslått pipe over tak for å redusere risiko for lekkasjer og forlenge levetiden på pipen. Manglende snøfangere og utilfredsstillende adkomst til pipe for feier bør vurderes utbedret for å ivareta sikkerhet og oppfylle krav til tilkomst for feiing.

Utvendig > Vinduer
Vurdering av avvik:
· Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak
· Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
Det må påregnes normalt vedlikehold av vinduene, og eldre vinduer bør vurderes skiftet ut med nye isolerglassvinduer. Dersom slitte karmer og sprekker i treverket ikke utbedres, kan dette føre til redusert isolasjonsevne, varmetap og økt risiko for fukt- og råteskader i vinduene og omkringliggende konstruksjoner.

Innvendig > Overflater
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det ble registrert bruksslitasje på flere av gulvene, samt gjenværende arbeider og behov for utskiftinger.
Konsekvens/tiltak:
· Tiltak:
Det anbefales å ferdigstille gjenstående arbeider og vurdere utskifting eller oppgradering av slitte overflater for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå. Manglende utbedring kan føre til ytterligere slitasje og redusert levetid på gulvene.

Innvendig > Rom Under Terreng
Punktet må sees i sammenheng med ‘Drenering’
Vurdering av avvik:
· Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
· Det er registrert insekter - symptom på fuktig miljø
Konsekvens/tiltak:
· Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for
å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
· Andre tiltak:
Det bør gjennomføres tiltak for å redusere fuktigheten i kjelleren, samt undersøke og utbedre eventuelle fuktproblemer for å hindre videre tiltrekning av insekter. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for skader på bygningskonstruksjonen, samt forverring av inneklimaet.

Innvendig > Innvendige dører
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det ble registrert bruksslitasje på de innvendige dørene.
Konsekvens/tiltak:
· Tiltak:
Det ble registrert slitasje på dørblad, karm og terskel på dørene. Vedlikehold eller overflatebehandling bør vurderes for å forlenge levetiden og opprettholde funksjonen på dørene. Manglende vedlikehold kan føre til ytterligere slitasje og redusert funksjonalitet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på

innvendige vannledninger.
Deler av rør opplegget er av eldre dato, dette omhandler kobber rør. Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Påkostninger over tid må påregnes. Det anbefales tilgang til rør til rør skap for inspeksjon.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Vurdering av avvik:
· Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Deler av anlegget er av eldre dato, noe som medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og levetid for disse delene.
Konsekvens/tiltak:
· Det må gjøres nærmere undersøkelser.
· Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
Det anbefales å undersøke nærmere om det fortsatt er eldre avløpsrør i bruk, og vurdere utskiftning av disse for å redusere risikoen for lekkasjer og driftsproblemer.
Lufting av avløpsanlegget bør føres over tak med luftehatt, da dagens løsning med Durgo-ventil på loftet ikke er i henhold til gjeldende krav.
Manglende korrekt lufting kan føre til luktproblemer og redusert funksjon på avløpssystemet

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Vurdering av avvik:
· Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Konsekvens/tiltak:
· Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
Dekselet til tilkoblingen må festes for å sikre trygg bruk av varmtvannsberederen. Det anbefales å føre overtrykksventilen til sluk for å hindre vannskader ved eventuell utblåsing eller lekkasje. Manglende avrenning øker risikoen for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Grunnmuren har noen sprekker/setninger.
Konsekvens/tiltak:
· Tiltak:
Grunnmuren bør følges opp og eventuelle sprekker bør tettes for å hindre vann- og fuktinntrenging, som kan føre til ytterligere skader eller forverring av setninger. Det anbefales å vurdere telesikring av grunnen for å redusere risikoen for fremtidige bevegelser og skader som følge av telehiv.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Vurdering av avvik:
· Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
· Vannkvaliteten er utilfredsstillende dokumentert.
Konsekvens/tiltak
· Vannkvalitet må dokumenteres
· Andre tiltak:
Vannledninger bør undersøkes av fagperson for å avdekke årsak til trykkfall og eventuelt utbedre forholdet, for å unngå redusert vannforsyning og mulig skade på anlegget. Det bør også innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannet er trygt å bruke.

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det ble registrert noe bruksslitasje og gjenstående arbeider på kjøkkeninnredningen.
Det ble også registrert dårlig trykk i blandebatteriet. Se under vannledninger for mer informasjon.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Det bør utføres nødvendige utbedringer og ferdigstillelse av kjøkkeninnredningen for å sikre funksjonalitet og estetikk. Dårlig trykk i blandebatteriet bør undersøkes og utbedres for å sikre tilfredsstillende vannforsyning og unngå ytterligere skader eller ulemper

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Ventilatoren mangler rist, og lyset fungerer ikke.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Det bør monteres rist på ventilatoren og lyset bør repareres eller byttes
ut. Konsekvensen av manglende rist er redusert beskyttelse mot inntrenging av fremmedlegemer og nedsatt funksjon, mens defekt belysning gir dårligere arbeidsforhold på kjøkkenet

Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Vurdering av avvik:
· Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak
· Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte
ved dør e.l.
Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Konsekvensen av manglende tilluft er dårlig utskifting av forurenset luft, noe som kan føre til dårlig inneklima og redusert levetid på overflater og sanitærutstyr.

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv
Vurdering av avvik:
· Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
Konsekvens/tiltak
· Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for

vannansamling i enkelte områder av badet.
Vaskerommet har ikke naturlig vannsøl på gulvet, og sluket fungerer som en sikkerhet ved eventuelle vannlekkasjer. Vannet vil renne til sluk før det renner ut av rommet, slik at funksjonskravet anses opprettholdt.
Videre anbefales bruk av dusjkabinett eller full ombygging av vegger dersom det ønskes økt sikkerhet mot fuktskader. Manglende fall til sluk kan medføre økt risiko for vannskader ved større lekkasjer.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon
Vurdering av avvik:
· Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak
· Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
· Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved
dør e.l.Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

BYGNINGSDELER SOM HAR FÅTT TG3:
Utvendig > Veggkonstruksjon
Vurdering av avvik:
· Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
· Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
· Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Konsekvens/tiltak
· Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
· Råteskadet trekledning må skiftes ut.
· Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
· Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut
Yttervegg mot fjellpartiet leder vann inn i veggen. Det anbefales å bygge
mur mot fjellpartiet eller iverksette lignende tiltak for å hindre
vanninntrenging. Råteskadet kledning og veggkonstruksjon må skiftes ut, og årsaken til
skadene må utbedres for å forhindre videre råteutvikling og skade på
konstruksjonen. Manglende eller utilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen bør
utbedres for å redusere risikoen for fukt- og råteskader.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Vurdering av avvik:
· Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
· Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
· Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
Konsekvens/tiltak:
· Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
· Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
· Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.
· Lufting/ventilering bør forbedres.
Deler av takkonstruksjonen med skader etter tidligere vanninntrenging bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for svekket bæreevne. Det anbefales å rydde hele loftet og etablere bedre ventilasjon for å redusere risiko for fuktskader, råte og skadedyrangrep. Spor etter borebiller bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell aktivitet, da aktivt angrep kan føre til ytterligere svekkelse av trekonstruksjonen. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

Utvendig > Dører
Vurdering av avvik:
· Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
· Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
· Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Konsekvens/tiltak:
· Dører må justeres.
· Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
Vedlikehold, justering og utskifting av enkelte dører må påregnes for å
hindre videre forringelse, redusere risiko for fuktskader og sikre
funksjonell bruk av dørene.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere råteskader,
økt varmetap og problemer med innbruddssikring.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik:
· Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
· Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak:
· For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til skjevhetene og omfanget av eventuelle utbedringer. Skjevheter i gulv kan medføre redusert bokomfort, problemer med innredning og i verste fall indikere svikt i bærende konstruksjoner, noe som kan gi økt risiko for følgeskader. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Pipe og ildsted
Vurdering av avvik:
· Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
· Pipevanger er ikke synlige.
Konsekvens/tiltak:
· Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

· Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
Det bør fremskaffes dokumentasjon på innmontert stålrør i pipen for å sikre at arbeidet er fagmessig utført og oppfyller gjeldende krav. Pipevanger må gjøres tilgjengelige, og brennbart materiale nær sotluke/feieluke må fjernes eller beskyttes med ubrennbart materiale i henhold til forskriftene. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for brann og at pipen ikke kan benyttes trygt før avvikene er utbedret. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'
Vurdering av avvik:
· Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på
grunnmur.
· Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.
Konsekvens/tiltak
· Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
· Lokal utbedring må utføres.
Det bør etableres tilfredsstillende drenering og fuktsikring av grunnmur for å hindre fuktinntrengning og skader på konstruksjonen. Manglende eller utilstrekkelig drenering medfører økt risiko for fuktskader, sopp, råte og redusert levetid på bygget. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tomteforhold > Terrengforhold
Vurdering av avvik:
· Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for
vann inn mot muren.
Konsekvens/tiltak
· Andre tiltak:
Boligen er bygget i skrånende fjell terreng som leder vann mot bygningen. Det anbefales å etablere drenering eller avskjæringsgrøft for å lede vann bort fra muren. Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det stor risiko for fukt inntrengning, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårlig innemiljø. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik:
· Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
· Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
Konsekvens/tiltak
· Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i
konstruksjoner.
· Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i
bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på
våtrommets tettesjikt.
· Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
Det bør etableres tilfredsstillende membran og tettesjikt på veggene i våtrommet for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader på
bygningen. Alle rørgjennomføringer må utføres med mansjetter eller tilsvarende for
å sikre en vanntett løsning. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon
Vurdering av avvik:
· Rommet har ingen ventilasjon.
Konsekvens/tiltak:
· Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
Det bør etableres ventilasjon med avtrekk og tilluft i rommet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktighet og risiko for mugg- og fuktskader.

BYGNINGSDELER SOM IKKE ER UNDERSØKT (TGIU):
Innvendig > Krypkjeller
Vurdering av avvik:
· Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre
tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
Konsekvens/tiltak:
· Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
Det bør etableres tilgang til krypkjelleren slik at tilstanden kan inspiseres nærmere. Manglende inspeksjonsmulighet medfører økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende skader og kostnader dersom forholdene ikke avdekkes og utbedres i tide.

ELEKTRISK/ SAMSVARSERKLÆRING
Anlegget er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på
denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektroinstallatør.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap
3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpassomfattende at det alltid som et minimum innhente en el-kontroll
fra det lokale el-tilsyn. (DLE)

Generell kommentar
Anlegg med eldre automat sikringer og deler av anlegget er av eldre dato, påkostninger på el anlegget over tid må påregnes. El tilsyn utført den 23.06.2020 med følgende kommentar:
Vi gjør oppmerksom på at kontrollen er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt og at skjulte feil og mangler ikke kan foreligge.Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-En hvit, eldre ovn.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
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
Elektrisk fyring (varmepumpe og varmekabler i gulv).
Vedfyring.

Informasjon om strømforbruk
Ingen binding til Norgespris-avtalen.
Eier betalte ca 31300 kr for strøm ila 2025

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 8 945,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
Branntilsyn
Renovasjon
Slamtømming
Årsgebyr, 1 slamtømming

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

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

-Årlig bygningsforsikring kr 19150 kr pr år.
-Service renseanlegg: 3778 kr x 2 pr/ år.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere som tv, internett og alarm.

Eiendomsskatt
Kr 11 346,- pr. 01.01.2026

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 958 285,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 833 138,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis

er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
IF Skadeforsikring
Polisenr: 0342528

TV/Internett/Bredbånd
Det er opp til kjøper å eventuelt inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere av tv/ internett.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 128 kvm (Eiertomt)
Edveien 108 ligger ved den fredelige fylkesveien som strekker seg opp mot Edholmen. Bak et langt, hvitmalt stakittgjerde, åpenbarer det seg en 6 mål stor opparbeidet hage og en stor, hvitmalt bygningsmasse med herregårdspreg. Det første du møter, er et sveitserhus fra 1907 med tre takoppløft og mønekryss. Senere er boligen utvidet med et langstrakt bryggerhus og en låve som i dag fremstår som en enebolig, men fortsatt benyttes til vedskjul og oppbevaring. Bryggerhuset binder de to byggene og skaper en herskapelig symmetri. Rekken av vinduer, dører og de tre oppmurte trappene i midten gjør eiendommen til et imponerende skue.

Bygningene fremstår velholdte med hvitmalte fasader, som har blitt oppgradert gjennom årene. Takene har ulik alder, med låvetaket som det nyeste, fra 2025. Alle vinduene ble byttet til trelags isolerglass i 2008.

Langs bryggerhuset ligger en sørvendt betongplatting med nær tilknytning til kjøkkenet og med god tilgang på ettermiddagssol. Senere trekker du over på den store, vestvendte terrassen på baksiden, der solen senke seg over hagen og svalene virrer mellom trærne. Her ser du Holtekilen, der du har båtplass ved fellesbryggen - et lunt og fint sted å starte båtturen.

Bak på tomten, mot fjellskråningen, ligger en liten, rødmalt kårbolig som var bebodd frem til 1919, og senere har vært benyttet som snekkerverksted. Boligen er et oppussingsobjekt, men kan for eksempel bli et nydelig atelier, eller en sjarmerende sommerbolig til utleie.

Den vakre, frodige hagen gir rikelig plass til dyrking av egne grønnsaker, mini-gartneri eller hønsehold, så du får ferske egg hver dag. Det finnes nesten ikke grenser for hvilke prosjekter den kan romme, og det står forresten allerede et drivhus her, parat til tomatplanter og urter.

Eiendommen består av to bnr. som til sammen har et areal på 6 128 kvm.
Gnr. 6 bnr 9 har en tomteareal på 3 064 kvm og gnr. 6 bnr. 6 har en tomteareal på 3064 kvm.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
En 30 minutters biltur fra Fredrikstad sentrum ligger Kirkøy som den ytterste av Hvalerøyene med veiforbindelse til fastlandet. Den har trolig fått navnet etter den eldgamle, imponerende steinkirken man passerer like etter Hvalertunnelen. Øya er rik på både kulturminner og sjelden natur, og store områder har status som nasjonalpark for å verne den unike naturen.

Edveien 108 ligger i et gammelt landbruksområde ved fylkesveien, med et stort skog- og fjellområde i bakkant, en kort gåtur unna Holtekilen.
Vil du dra full nytte av stedets tilbud, bør du for øvrig benytte de lokale utsalgene fra Svanekilengård og Korsvold gård. De ligger ganske nærme og tilbyr et rikt utvalg av økologiske grønnsaker, kjøtt, egg, syltetøy og jordbær.

På Hvaler har de fleste beboere og hyttefolk egen båt. Edveien 108 har båtplass ved fellesbryggen i Holtekilen, 650 m nedenfor boligen. Dette gir adgang til flotte båtutflukter til Romsund, Gravningsund, Tisler, Koster og utallige holmer.

Samtidig finnes det nok av aktiviteter på land. På sykkel og til fots når du mange fine badeplasser. Turmulighetene i dette vakre kulturlandskapet, er ypperlige. Fra Edveien 108 er det 3,6 km ned til Skjærhalden, øyas sentrum. Der opplever du et yrende båtliv, og du kan handle dagligvarer, gå på marked og spise på restaurant. Like ved er den flotte bystranda, som nå også kan skilte med bryggebadstue.

Bebyggelse
Frittliggende enebolig og anneks.

Offentlig kommunikasjon
Bussforbindelse til Fredrikstad og Oslo fra Skjærhalden.

Skoler og barnehager
Brekke barnehage (2,3 km)
Huser Gårdsbarnehage (10,7 km)
Asmaløy barnehage (12,7 km)
Hvaler barne- og ungdomsskole på Asmaløy.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Selger opplyser:
VANN
Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen (denne deles med nabohytta). Borrehullet ligger på siden av huset, øverst. I salgsoppgave da selger kjøpte eiendommen, stod det beskrevet en avtale mellom denne eiendommen og hytta. Hytta skal stå for 30 % og denne eiendommen 70 % av kostnader. Hittil har ikke selger krevd inn noe fra hytta. Det er tatt vannprøver i selgers eie.

AVLØP
Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft, e.l. Kommunal tømming av dette.
Sist service på renseanlegg var for noen måneder siden (d.d. 11.05.2026) og at utgifter for dette er 3778 x 2.

VEI
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
KOMMUNEPLANER
Kommuneplan 2019-2031
Godkjent/ vedtatt: 20.06.2019
Formål/ hensynssone:
5- Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav
5200- LNFR- spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse

REGULERINGSPLANER
Eiendommen er ikke regulert

Boplikt
Det er boplikt på eiendommen.

Hvaler kommune har vedtatt forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Dette medfører at det er boplikt på eiendommen.

Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som bekrefter at boligen vil bli benyttet som helårsbolig.

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

3110/6/9:
26.02.1974 - Dokumentnr: 300834 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.2026 - Dokumentnr: 508482 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

06.10.1874 - Dokumentnr: 916734 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0111 Gnr:6 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1241355 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0111 Gnr:6 Bnr:9

01.01.2024 - Dokumentnr: 767445 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3011 Gnr:6 Bnr:9

17.06.2009 - Dokumentnr: 434106 - Rettsbok
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:6 Bnr:8
Bestemmelse om båt- og bryggerett samt adkomst
Med flere bestemmelser

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.

BÅTPLASS
Tinglyst båtplass i Holtekilen. Båtplass har front feste i en granitt brygge, og feste bak i en moring. Båt størrelse opp til ca 28 fot. Det er felles brygge med tinglyst rett. Det er også gjesteplasser på dette felles arealet.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og

omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring 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 budaksept.

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.

Husforsikring 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.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

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

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.

Offentligrettslig pålegg
Kommunale pålegg
15. april 2026
Det er ikke kjent at det er knyttet kommunale pålegg til denne eiendommen.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 100 800,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Nordvik Ekstra Large - Ny pakke kr. 17 800,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon - Nordvik Ekstra Large kr. 17 800,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Utlegg fotograf*** - Drone, interiør og dagfoto. Kveldsfoto kommer i tillegg. kr. 7 500,-

Samlet skal selger betale kr. 175 490,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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 14. mai 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).

Edveien 108

Nabolaget Skjærhalden - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Godt voksne

Skoler

Hvaler barne- og ungdomsskole ...	**11 min**
398 elever, 16 klasser	11.9 km
Hans Nielsen Hauge vgs	**30 min**
WANG Toppidrett Fredrikstad	**30 min**
180 elever, 6 klasser	31 km

Offentlig transport

Kjenvik	**10 min**
Linje 171	0.9 km

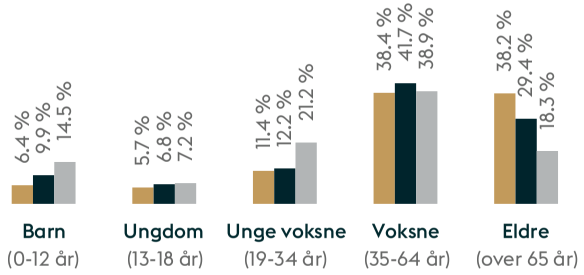
Barnehager

Brekke barnehage (1-5 år)	**17 min**
29 barn	1.6 km
Huser gårdsbarnehage (0-5 år)	**9 min**
51 barn	10 km
Asmaløy barnehage (1-5 år)	**11 min**
46 barn	12 km

Dagligvare

Kiwi Skjærhalden	**4 min**
Spar Skjærhalden	**5 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skjærhalden	1 033	580
Hvaler kommune	4 741	2 364
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Rove - Fotball (gressbane)	3 min
Aktivitetspark Floren	3 min
SATS Fredrikstad	28 min

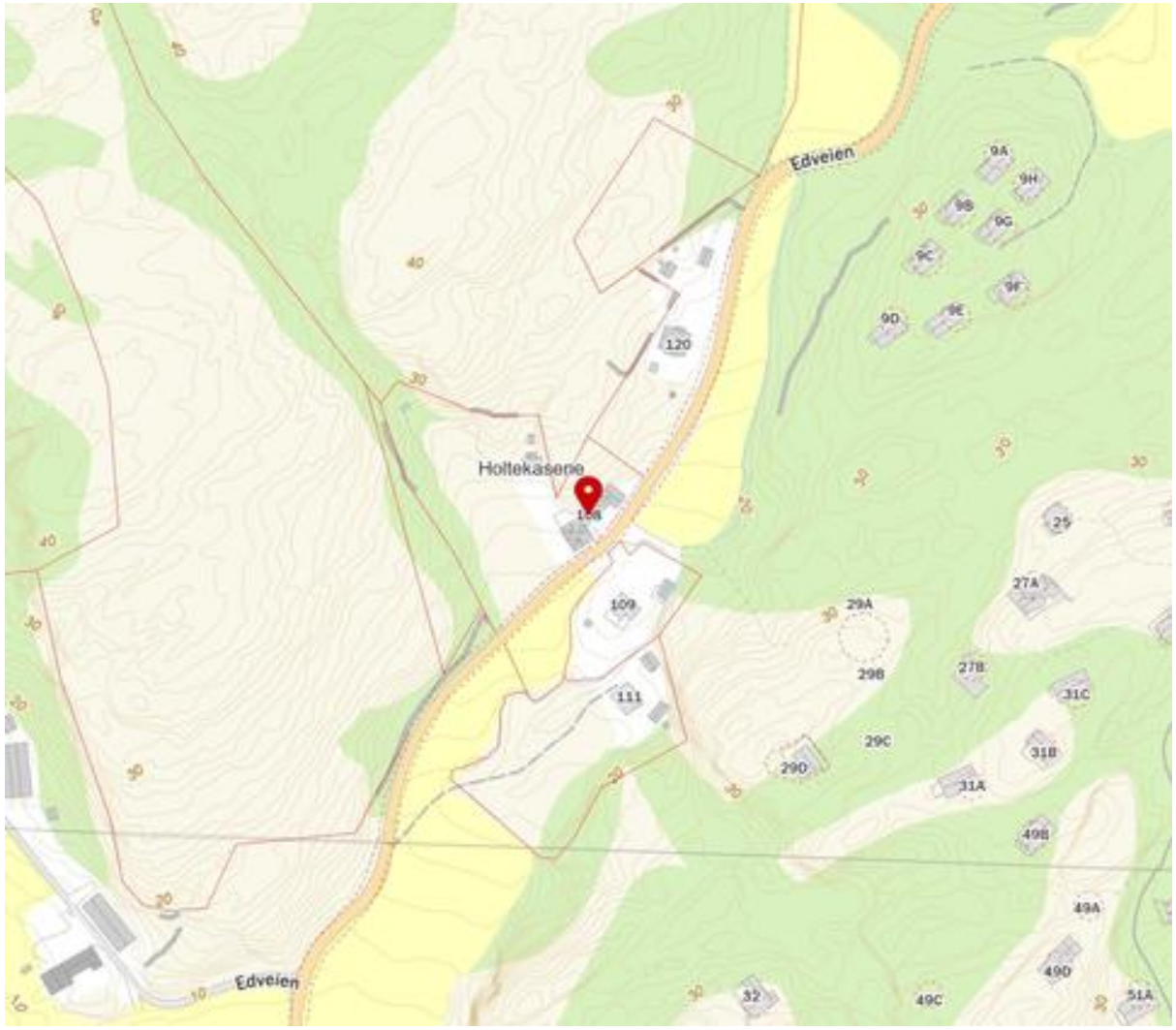
«Det ligger nær sjøen og her er det mange hyggelige mennesker»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Edveien 108, 1680 SKJÆRHALDEN
HVALER kommune
gnr. 6,6, bnr. 9,6, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 290 m² BRA-i: 198 m²



Befaringsdato: 04.05.2026 **Rapportdato:** 08.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18492-1392 **Eiendomsverdi ref nr:** VG1467

Autorisert foretak: KAA Bygg-Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ketil A. Asbjørnsen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

KAA BYGG-TAKST AS



Rapportansvarlig

Ketil A. Asbjørnsen
Uavhengig Takstingeniør
ketil@kaatakst.no
905 46 437

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Flere av avvikene kommer av endring i de tekniske forskriftene.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Deler av denne bygningen er over 100 år gammel og det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Enebolig på to plan beliggende sjø nært til på Kirkøy i Hvaler kommune.
Bygget er opprinnelig fra 1907 senere tilbygget, alder på tilbyggene er ukjent.
Anneks bygget i 1907 med behov for total renovering, ikke beboelig.

Grunnmur med granitt stein plassert direkte på terreng med krypkjeller, etasje skiller av tre bjelkelag før yttervegger bygget i tre..
Yttervegger kledd utvendig med stående malt tre panel og saltak tekket med papp/flat sement stein og teglstein og takrenner i plastbelagt stål.
Vinduer i tre med isolerglass. malte ytterdører.

Boligen innehar en relativ grei standard.

Oppgraderinger de senere år:

- Lagt nytt yttertak på del av taket i 2026.
- Yttervegg mot sør har fått ny kledning under beltet 2025
- Bygget nytt vaskerom i 2023
- nytt baderom i 2021.
- Oppgradert el anlegget i 2020.
- Vinduer i all hovedsak skiftet ut i 2008.

Enebolig - Byggeår: 1907

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Yttertaket er tekket med papp, teglstein og flat sement stein av eldre dato.
Det er lagt nytt yttertak over uthus pga en vann lekkasje.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål/ plast og noe zink renner.

To piper er helbeslått over tak, en pipe med teglstein over tak.

Yttervegger i tradisjonelt bygget trevegger fra byggeår. utvendig kledd med stående malt tre panel.
Yttervegg mot sør har fått ny kledning under beltet 2025

Takkonstruksjon av tre, type saltak med sperre langsgående bukker.
Det anbefales ny befaring etter at loftet er ryddet, pga lagret innbo på
loftet så er befaringen ufullstendig.

Vinduer i all hovedsak fra 2008.
Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukke funksjon.
Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstest et.

Det er 4 ytterdører de er med malt treramme og dørblad med vinduer i dørblad.

Platting på mark med impregnert tre bjelkelag og malt rekkverk ca 40 kvm.
Behov for normalt vedlikehold.

Plass støpte trapper.

INNVENDIG Gå til side

Laminat malt furu gulv flere av gulvene med slitte overflater.
Gulver med nyere helter eike parkett malte furu gulver.
Vegger med tapet, trepanel og malte flater.
Himling med trepanel og malte tak.
Den enkelte må selv vurdere behovet for oppgradering av overflater, det ble registrert noe bruks slitasje ut fra alder.

Støpt plate på mark og etasje skiller med tre bjelkelag.
Etasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark.
Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.
Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.
På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.
Følgende rom ble målt:
1. etasje:
- Stue med ca 18mm innenfor en avstand på 2meter og ca 45mm gjennom rommet.
- Soverom med ca 15mm innefor en avstand på 2 meter og ca 30mm gjennom hele rommet

Beskrivelse av eiendommen

2 etasje :
- Hall med trapp 20 mm avvik innenfor en avstand på 2 meter.

Piper bygget med teglstein av eldre dato.
Etter opplysning fra eier så er den ene pipen som er i bruk med nytt stålrør innvendig.
Det er ikke levert noen dokumentasjon på dette.

Kjeller under en liten del av boligen, resten er kryp kjeller.
Kjeller med betong gulv og yttervegger med naturstein, himling med stubb lofts konstruksjon i tre.

Det er kryp kjeller under største parten av boligen, det er ikke tilgang til inspeksjon av kryp kjeller.

Malt tre trapp og rekkverk.

4 speils malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
U Dokumentert våtrom.
Enkelt bygget vaskerom fra 2023 med gulv belegg malte vegger og tak.
Opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og utslags vask.
Malte mdf plater på vegg og i himling.
Gulvbelegg uten fall til sluk men med oppbrett på vegg og ved dør.
Sluket er inspisert, og gulvbelegget ligger under klemringen.
Vegger med malte MDF-plater har ingen membranfunksjon.
Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.
Rommet mangler ventilasjon ut og til luft.
Det ble målt i åpen vegg mot vaskerommet og målt med pigger i bunnsvill til 9,2 %. ingen feil registrert.

Bad
Flislagt baderom med gulv varme bygget i 2021.
Badet har baderoms innredning med dobbel vaske, høy skap og speil med bakgrunnsbelysning, dusj nisje, vegg hengt wc og frittstående badekar
Storformat flis på vegg og malt panel i himling med innfelte spotter.
Storformat flis med nedsenk i dusj nisje ca 45 mm fall totalt.
Sluket er inspisert, membran under klemring ingen feil registrert.
Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.
Mekanisk fukt styrt vifte ut av vegg.
Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til 9,5 %. ingen feil registrert.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkken vask. Innredningen består av under, over og høy skap med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, plate topp og kjøleskap.
Kjøkken hette over komfyr med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalett rom med flislagt gulv og male vegger og tak.
Wc og vaskeservant med skap under og speil skap over.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør med skap på vaskerommet, innspisert i vannskap, mangler sprut plate.
Deler av anlegget er også med kobber rør av eldre dato.

Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert
Sluk og avløps rør av pvc utførelse. .
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.
Det kan ikke utelukkes at deler av det gamle anlegget fremdeles er i bruk.
Det er ikke etablert noen lufting, den luftes ut med å åpne vinduer o.l.
Dette har fungert bra med dagens situasjon.
Ved endret bruk av boligen vil dette kunne endre seg.
Det er andre regler i dag med tanke på ut skiftning av inne luft.

Boligen varmes opp ved hjelp av elektrisk og ved fyring.
det er montert nyere luft til luft varmepumpe i 1 etasjen samt ved ovn og varmekabler på baderom og vaskerom.

Nyere varmtvanns bereder på ca 200 liter.

Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektroinstallatør.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen står på antatt faste masser.
Det antas at bygningen er fundamentert med granitt/gråstein direkte på terreng.
Opplysninger om grunn er antagelser.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det
er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og
stabilitet i masser. Det antas at bygningen er fundamentert med granitt/gråstein direkte på terreng.

Det ble ikke avdekket noen form for drenering av grunnmur.

Grunnmur i tradisjonelt bygget granitt mur fra byggeår.
Skrånende tomt med vanntrykk spesielt mot yttervegg i tre.

Privat borre hull som deles med nabo hytte. Eget kloakk renseanlegg

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket alder er en ca opplysning.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det bør monteres rekkverk og håndløper i henhold til gjeldende forskriftskrav for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Åpninger i eksisterende rekkverk bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å hindre at personer, spesielt barn, kan falle gjennom.

Beskrivelse av eiendommen

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko knyttet til radoneksponering.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

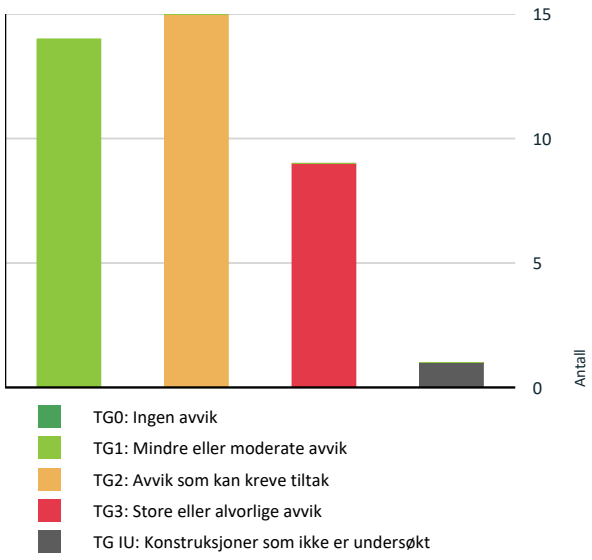
- Det foreligger ikke tegninger

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

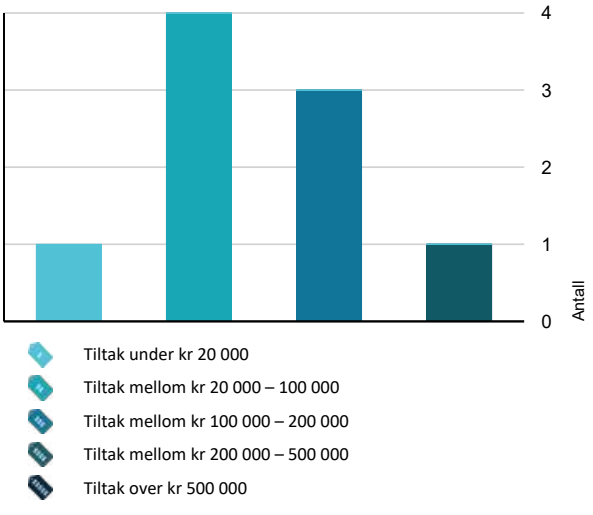
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1907

Kommentar
Opplysning fra forrige salg.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Yttertaket er tekket med papp, teglstein og flat sement stein av eldre dato.
Det er lagt nytt yttertak over uthus pga en vann lekkasje.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Takstein må påregnes skiftet ut på kort sikt på grunn av alder.
Det anbefales å få utført en grundigere inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold, da det kan foreligge skjulte skader som ikke er synlige fra bakkenivå.
Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



Nytt i 2025-26



Eldre på resten

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål/ plast og noe zink renner.
To piper er helbeslått over tak, en pipe med teglstein over tak.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det mangler takrenner og beslag på vesentlige deler av boligen, noe som kan medføre utilstrekkelig bortledning av vann fra taket og økt risiko for fuktskader på bygningskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Tilstandsrapport

Det må påregnes kostnader til utbedring av beslagløsninger og utskifting av eldre takrenner og nedløp for å sikre tilfredsstillende funksjon og hindre vannskader på bygningen.

Det anbefales å montere helbeslått pipe over tak for å redusere risiko for lekkasjer og forlenge levetiden på pipen.

Manglende snøfangere og utilfredsstillende adkomst til pipe for feier bør vurderes utbedret for å ivareta sikkerhet og oppfylle krav til tilkomst for feiing.





Mangler takrenner og beslag.

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i tradisjonelt bygget trevegger fra byggeår. utvendig kledd med stående malt tre panel.
Yttervegg mot sør har fått ny kledning under beltet 2025

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Yttervegg mot fjellpartiet leder vann inn i veggen. Det anbefales å bygge mur mot fjellpartiet eller iverksette lignende tiltak for å hindre vanninntrenging.

Råteskadet kledning og veggkonstruksjon må skiftes ut, og årsaken til skadene må utbedres for å forhindre videre råteutvikling og skade på konstruksjonen.

Manglende eller utilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen bør utbedres for å redusere risikoen for fukt- og råteskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av tre, type saltak med sperre langsgående bukker.
Det anbefales ny befaring etter at loftet er ryddet, pga lagret innbo på loftet så er befaringen ufullstendig.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

Deler av takkonstruksjonen med skader etter tidligere vanninntrenging bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for svekket bæreevne.

Det anbefales å rydde hele loftet og etablere bedre ventilasjon for å redusere risiko for fuktskader, råte og skadedyrangrep.

Spor etter borebiller bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell aktivitet, da aktivt angrep kan føre til ytterligere svekkelse av trekonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fukt etter takomlegging.





Spor etter stripet borebille.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i all hovedsak fra 2008.
Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukke funksjon.
Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstest et.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må påregnes normalt vedlikehold av vinduene, og eldre vinduer bør vurderes skiftet ut med nye isolerglassvinduer.
Dersom slitte karmer og sprekker i treverket ikke utbedres, kan dette føre til redusert isolasjonsevne, varmetap og økt risiko for fukt- og råteskader i vinduene og omkringliggende konstruksjoner.





TG 3 Dører

Beskrivelse

Det er 4 ytterdører de er med malt treramme og dørblad med vinduer i dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Vedlikehold, justering og utskifting av enkelte dører må påregnes for å hindre videre forringelse, redusere risiko for fuktskader og sikre funksjonell bruk av dørene.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere råteskader, økt varmetap og problemer med innbruddssikring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Laminat malt furu gulv flere av gulvene med slitte overflater.
Gulver med nyere helter eike parkett malte furu gulver.
Vegger med tapet, trepanel og malte flater.
Himling med trepanel og malte tak.
Den enkelte må selv vurdere behovet for oppgradering av overflater, det ble registrert noe bruks slitasje ut fra alder.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Platting på mark med impregnert tre bjelkelag og malt rekkverk ca 40 kvm.
Behov for normalt vedlikehold.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Plass støpte trapper.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt plate på mark og etasje skiller med tre bjelkelag.
Etasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark.
Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.
Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.
På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.
Følgende rom ble målt:

1. etasje:
- Stue med ca 15mm gjennom rommet.
- Spisestue med ca 18mm innefor en avstand på 2 meter og ca 25 mm gjennom hele rommet

2 etasje :
- Første soverommet ved trapp, ca 15mm innfor en avstand på 2 meter og ca25mm gjennom hele rommet.
2 soverom mot vannet, ca 20mm innenfor en avstand på 2 meter og ca 40 mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til skjevhetene og omfanget av eventuelle utbedringer.
Skjevheter i gulv kan medføre redusert bokomfort, problemer med innredning og i verste fall indikere svikt i bærende konstruksjoner, noe som kan gi økt risiko for følgeskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Piper bygget med teglstein av eldre dato.
Etter opplysning fra eier så er den ene pipen som er i bruk med nytt stålrør innvendig.
Det er ikke levert noen dokumentasjon på dette.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på innmontert stålrør i pipen for å sikre at arbeidet er fagmessig utført og oppfyller gjeldende krav.

Pipevanger må gjøres tilgjengelige, og brennbart materiale nær sotluke/feieluke må fjernes eller beskyttes med ubrennbart materiale i henhold til forskriftene.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for brann og at pipen ikke kan benyttes trygt før avvikene er utbedret.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller under en liten del av boligen, resten er kryp kjeller.
Kjeller med betong gulv og yttervegger med naturstein, himling med stubb lofts konstruksjon i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er registrert insekter - symptom på fuktig miljø

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres tiltak for å redusere fuktigheten i kjelleren, samt undersøke og utbedre eventuelle fuktproblemer for å hindre videre tiltrekning av insekter.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for skader på bygningskonstruksjonen, samt forverring av inneklimaet.



TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Det er kryp kjeller under største parten av boligen, det er ikke tilgang til inspeksjon av kryp kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres tilgang til krypkjelleren slik at tilstanden kan inspiseres nærmere.

Manglende inspeksjonsmulighet medfører økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende skader og kostnader dersom forholdene ikke avdekkes og utbedres i tide.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tre trapp og rekkverk.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

4 speils malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert bruksslitasje på de innvendige dørene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det ble registrert slitasje på dørblad, karm og terskel på dørene. Vedlikehold eller overflatebehandling bør vurderes for å forlenge levetiden og opprettholde funksjonen på dørene.
Manglende vedlikehold kan føre til ytterligere slitasje og redusert funksjonalitet.





VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

U Dokumentert våtrom.
Enkelt bygget vaskerom fra 2023 med gulv belegg malte vegger og tak.
Opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og utslags vask.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte mdf plater på vegg og i himling.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvbelegg uten fall til sluk men med oppbrett på vegg og ved dør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Vaskerommet har ikke naturlig vannsøl på gulvet, og sluket fungerer som en sikkerhet ved eventuelle vannlekkasjer. Vannet vil renne til sluk før det renner ut av rommet, slik at funksjonskravet anses opprettholdt.

Videre anbefales bruk av dusjkabinett eller full ombygging av vegger dersom det ønskes økt sikkerhet mot fuktskader. Manglende fall til sluk kan medføre økt risiko for vannskader ved større lekkasjer.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er inspisert, og gulvbelegget ligger under klemringen.
Vegger med malte MDF-plater har ingen membranfunksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Tilstandsrapport

• Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Det bør etableres tilfredsstillende membran og tettesjikt på veggene i våtrommet for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader på bygningen.

Alle rørgjennomføringer må utføres med mansjetter eller tilsvarende for å sikre en vanntett løsning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet mangler ventilasjon ut og til luft.

Vurdering av avvik:

• Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det bør etableres ventilasjon med avtrekk og tilluft i rommet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktighet og risiko for mugg- og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble målt i åpen vegg mot vaskerommet og målt med pigger i bunnsvill til 9,2 %. ingen feil registrert.



1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom med gulv varme bygget i 2021.
Badet har baderoms innredning med dobbel vaske, høy skap og speil med bakgrunnsbelysning, dusj nisje, vegg hengt wc og frittstående badekar





1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Storformat flis på vegg og malt panel i himling med innfelte spotter.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Storformat flis med nedsenk i dusj nisje ca 45 mm fall totalt.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er inspisert, membran under klemring ingen feil registrert.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk fukt styrt vifte ut av vegg.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til 9,5 %. ingen feil registrert.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkken vask. Innredningen består av under, over og høy skap med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, plate topp og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert noe bruksslitasje og gjenstående arbeider på kjøkkeninnredningen.
Det ble også registrert dårlig trykk i blandebatteriet. Se under vannledninger for mer informasjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres nødvendige utbedringer og ferdigstillelse av kjøkkeninnredningen for å sikre funksjonalitet og estetikk.

Dårlig trykk i blandebatteriet bør undersøkes og utbedres for å sikre tilfredsstillende vannforsyning og unngå ytterligere skader eller ulemper.



Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken hette over komfyr med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ventilatoren mangler rist, og lyset fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres rist på ventilatoren og lyset bør repareres eller byttes ut.
Konsekvensen av manglende rist er redusert beskyttelse mot inntrenging av fremmedlegemer og nedsatt funksjon, mens defekt belysning gir dårligere arbeidsforhold på kjøkkenet.





Mangler rist

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalett rom med flislagt gulv og male vegger og tak.
Wc og vaskeservant med skap under og speil skap over.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.
Konsekvensen av manglende tilluft er dårlig utskifting av forurenset luft, noe som kan føre til dårlig inneklima og redusert levetid på overflater og sanitærutstyr.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør med skap på vaskerommet, innspisert i vannskap, mangler sprut plate.
Deler av anlegget er også med kobber rør av eldre dato.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Deler av rør opplegget er av eldre dato, dette omhandler kobber rør.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Påkostninger over tid må påregnes.
Det anbefales tilgang til rør til rør skap for inspeksjon.

Tilstandsrapport





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Sluk og avløps rør av pvc utførelse. .
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.
Det kan ikke utelukkes at deler av det gamle anlegget fremdeles er i bruk.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Deler av anlegget er av eldre dato, noe som medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og levetid for disse delene.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Det anbefales å undersøke nærmere om det fortsatt er eldre avløpsrør i bruk, og vurdere utskiftning av disse for å redusere risikoen for lekkasjer og driftsproblemer.

Lufting av avløpsanlegget bør føres over tak med luftehatt, da dagens løsning med Durgo-ventil på loftet ikke er i henhold til gjeldende krav. Manglende korrekt lufting kan føre til luktproblemer og redusert funksjon på avløpssystemet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ikke etablert noen lufting, den luftes ut med å åpne vinduer o.l.
Dette har fungert bra med dagens situasjon.
Ved endret bruk av boligen vil dette kunne endre seg.
Det er andre regler i dag med tanke på ut skiftning av inne luft.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen varmes opp ved hjelp av elektrisk og ved fyring.
det er montert nyere luft til luft varmepumpe i 1 etasjen samt ved ovn og varmekabler på baderom og vaskerom.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Nyere varmtvanns bereder på ca 200 liter.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Dekselet til tilkoblingen må festes for å sikre trygg bruk av varmtvannsberederen.

Det anbefales å føre overtrykksventilen til sluk for å hindre vannskader ved eventuell utblåsing eller lekkasje. Manglende avrenning øker risikoen for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Anlegget er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektroinstallatør.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det alltid som et minimum innhente en el-kontroll fra det lokale el-tilsyn. (DLE)

Generell kommentar

Anlegg med eldre automat sikringer og deler av anlegget er av eldre dato, påkostninger på el anlegget over tid må påregnes.
El tilsyn utført den 23.06.2020 med følgende kommentar:

Vi gjør oppmerksom på at kontrollen er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er
feilfritt og at skjulte feil og mangler ikke kan foreligge.
Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygningen står på antatt faste masser.
Det antas at bygningen er fundamentert med granitt/gråstein direkte på terreng.
Opplysninger om grunn er antagelser.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser. Det antas at bygningen er fundamentert med granitt/gråstein direkte på terreng.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det ble ikke avdekket noen form for drenering av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lokal utbedring må utføres.

Det bør etableres tilfredsstillende drenering og fuktsikring av grunnmur for å hindre fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.
Manglende eller utilstrekkelig drenering medfører økt risiko for fuktskader, sopp, råte og redusert levetid på bygget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i tradisjonelt bygget granitt mur fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Grunnmuren har noen sprekker/setninger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Grunnmuren bør følges opp og eventuelle sprekker bør tettes for å hindre vann- og fuktinntrenging, som kan føre til ytterligere skader eller forverring av setninger.

Det anbefales å vurdere telesikring av grunnen for å redusere risikoen for fremtidige bevegelser og skader som følge av telehiv.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt med vanntrykk spesielt mot yttervegg i tre.

Vurdering av avvik:

• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Boligen er bygget i skrånende fjell terreng som leder vann mot bygningen. Det anbefales å etablere drenering eller avskjæringsgrøft for å lede vann bort fra muren.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det stor risiko for fukt inntrengning, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårlig innemiljø.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Privat borre hull som deles med nabo hytte. Eget kloakk renseanlegg
Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket alder er en ca opplysning.

Vurdering av avvik:

• Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
• Vannkvaliteten er utilfredsstillende dokumentert.

Konsekvens/tiltak

• Vannkvalitet må dokumenteres
• Andre tiltak:

Vannledninger bør undersøkes av fagperson for å avdekke årsak til trykkfall og eventuelt utbedre forholdet, for å unngå redusert vannforsyning og mulig skade på anlegget.
Det bør også innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannet er trygt å bruke.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

Det bør monteres rekkverk og håndløper i henhold til gjeldende forskriftskrav for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Åpninger i eksisterende rekkverk bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å hindre at personer, spesielt barn, kan falle gjennom.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko knyttet til radoneksponering.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse
Innredet som bolig formål

Byggeår
1907

Kommentar
Opplysning fra forrige salg

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Annekset er ikke vurdert på samme måte som boligen, den er kun beskrevet uten tilstands vurdering.

Anneks bygget med granitt mur før stubbelofts gulv og tømmervegger kledd utvendig med stående tre panel.
Yttertak av type saltak tekket med flat sement stein.

Bygningen har store retnings avvik og skader etter vann inntrenging o.l
Bygningen må sees på som et rivnings objekt.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		19		19	
1 Etasje	143	25		168	40
2 Etasje	55			55	
SUM	**198**	**44**			**40**
SUM BRA	**242**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Lagerrom	
1 Etasje	Entré, hall m/trapp, gang, soverom, stue, spisestue, kjøkken, gang, toalettrom, vaskerom, bad, soverom, trapperom til loft over uthus	Vedskjul, bod og lagring,eldre utedo	
2 Etasje	Trapperom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, gang 2		

Kommentar

Dør fra vaskerom ut til skjul mangler trapp, det er derfor ikke tilgang mellom hoved hus og uthus, dør må holdes låst for sikkerhet.
Takhøyde i kjeller er 189 cm, målbare arealer skal ha takhøyde på 190 cm men det er allikevel valgt å ta med i areal beskrivelsen pga lite avvik fra 190 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		48		48	
SUM		**48**			
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		4 rom pluss entre.	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar

Enebolig

Anneks — Alle rommene blir registrert som S-rom pga tilstand på bygg og rommene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingeniør
	Per-Christian Sperlin, rep for eier.	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3110 HVALER	6	9		0	3064 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Edveien 108

Hjemmelshaver
Aleksandersen Liv

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3110 HVALER	6	6		0	3064 m²		Eiet

Adresse
Edveien 108

Hjemmelshaver
Liv Aleksandersen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet ved Holtekilen på Kirkøy. Det er ca. 10 min. med bil til Skjærhallen med blant annet restauranter, dagligvarebutikker, vinmonopol, samt skole. Kort vei til sjøen med bade og fiske muligheter. Golfbane ved Hvaler golfklubb på Kirkøy og bussforbindelse til Fredrikstad og Oslo fra Skjærhallen sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i LNF området i kommuneplan for hvaler

Om tomten

Stor, pen opparbeidet tomt. Relativ flat med hellende partier. Beplantet med gressplen, trær, busker og blomster. Solrikt. Hagen fremstår som meget tiltalende. Eier opplyser at det medfølger 1 stk. båtplass på felles brygge.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen.
Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold enn det som er nevnt i rapporten. Det er ikke foretatt kontroll av eventuelle offentlige påbud og heftelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		10 500

Kommentar
Summen er antatt av takstmann

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.08.2025	Egenerklæringen er gjennomgått av takstmann, det er ingen kommentarer til utfyllingen.	Gjennomgått	9	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	
2	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/VG1467

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Liv Aleksandersen Solbakken	9578-5999-4-1316881	2026-03-30 08:58:25

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
30. mars 2026

Oppdragsnummer
30-0249/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Edveien 108, 1680 SKJÆRHALDEN

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Liv Aleksandersen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juli 2013

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: 0342528
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skjærgården Rør AS Kristiansen Murerservice AS Elektrikeren Drammen AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kristiansen Murerservice 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: Kristiansen Murerservice AS

---

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: Dammyr Bygg AS

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen arbeider utført med drenering. Kjeller er helt tørr

---

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: Elektrikkern Drammen AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2020

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: Skjærgården Rør AS

---

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.?

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Privar Borrehull Privat renseanlegg for kloakk

---

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Malermester venn har lagt våtromsbelegg Mdf panel plater Hvaler elektriske AS har gjort el arbeider Venn som er rørlegger har gjort rørlegger arbeidet

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?

Ja

Beskriv: Pipe i hovedstue er rehabilitert Pipe i stue nr 2 er det fyrforbud Pipe i forbindelse med pizza ovn er bygget i senere tid og fungerer

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

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen lekkasjer ut over bod som er reparert 2026

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

Eventuell kommentar: Huset er fra 1907

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

Eventuell kommentar: Det er et hus til på eiendommen som må restaureres

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Rapport utarbeidet 2025

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 2025

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

Nei

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?

Ja

Beskriv: Nabo som er hytte er tilkoblet borrehullet og kloakk anlegget. Skla dekke 30% av kostnader rundt dette

---

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 30-0249/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Liv Aleksandersen Solbakken	**2026-03-30**

Identifikasjon

Liv Aleksandersen Solbakken

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

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3110-6/9/0

Bruksnavn	HOLTE	Beregnet areal	0.0
Etablert dato	06.10.1874	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0.02	Antall teiger	2
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
LIV ALEKSANDERSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
OP - Oppmålingsforretning	11.04.2023	11.04.2023	2022/827	
OP - Oppmålingsforretning	11.04.2023	11.04.2023	2022/827	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SK - Skylddeling	06.10.1874			
JS - Jordskifte				

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
☑	☐	☐	☑	☐	11.08.1995	5 210.0	VE - Hjelpelinje vegkant
☐	☐	☐	☑	☐		917.0	VE - Hjelpelinje vegkant

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
146809138	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
146809146	0	182 - Garasjeuth.anneks til fritidb	TB - Tatt i bruk

Bygning 146809138: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	193.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	193.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☑

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006
EB - Endre bygningsdata	28.01.2026	28.01.2026

EB - Endre bygningsdata	28.01.2026	28.01.2026

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	193.0	6	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	121.0	0.0	121.0	0.0
H02	0	72.0	0.0	72.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
146809138-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	14.0	0.0	14.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	12.07.2006	18.12.2006
IG - Igangsettingstillatelse	12.07.2006	18.12.2006
TB - Tatt i bruk	12.07.2006	18.12.2006

Bygning 146809146: 182 - Garasjeuth.anneks til fritidb

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006

Bruksenheter

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Edveien	108		1680 SKJÆRHALDEN

WI30110100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 6	**Bnr:** 6	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:			
Areal:	5210 m² *		
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan 2019-2031 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Formål/Hensynssone:** 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav 5200 - LNFR - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse	**Godkjent/vedtatt:** juni 20, 2019
Kommunedelplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert ${PLANID} ${PLANNAVN}	**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.

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

Hvaler kommune 15.04.2026

Kommuneplan

Hvaler kommune

Adresse: Edveien 108, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 6/9/0/0

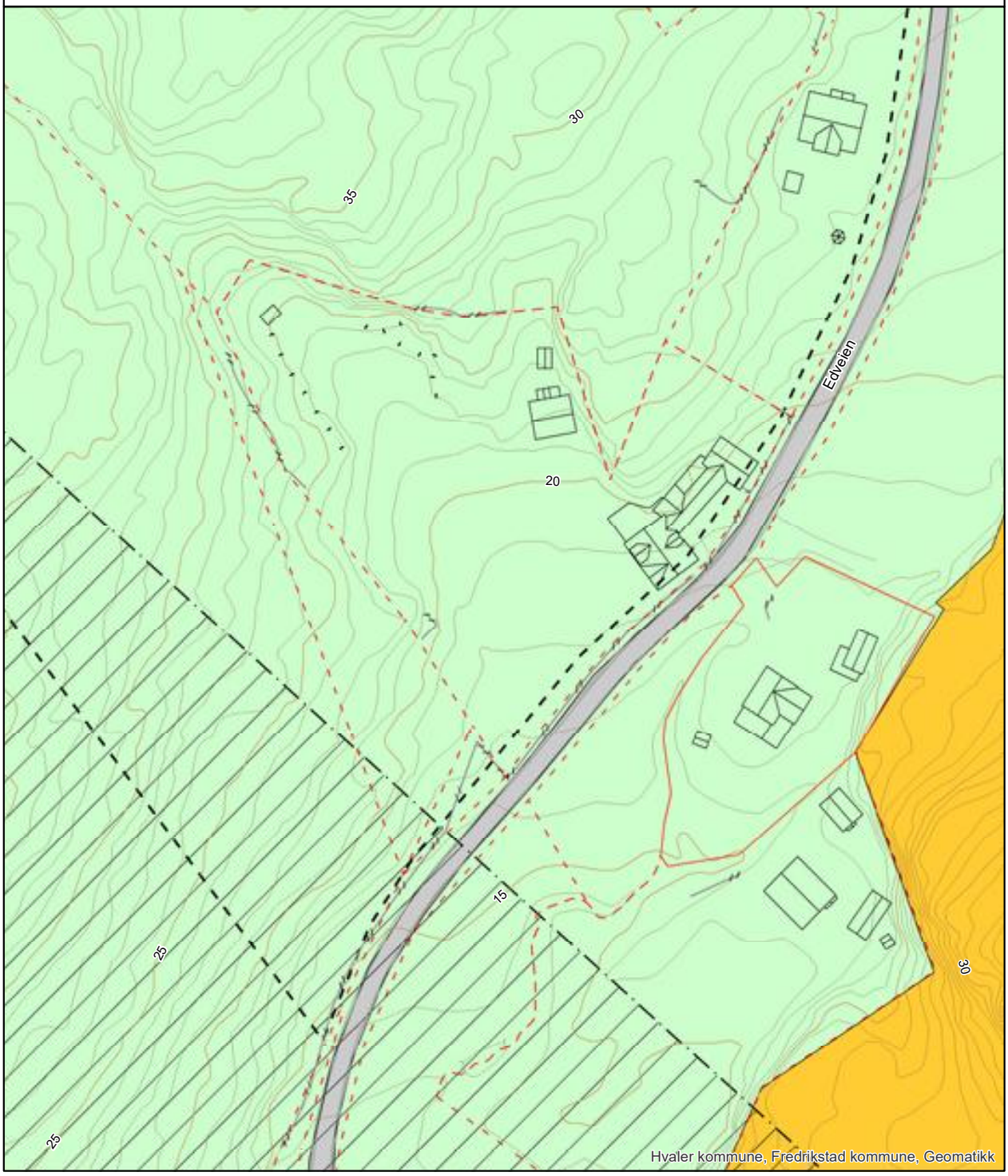
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-14

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.



Reguleringsplan

Hvaler kommune

Adresse: Edveien 108, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 6/9/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-14

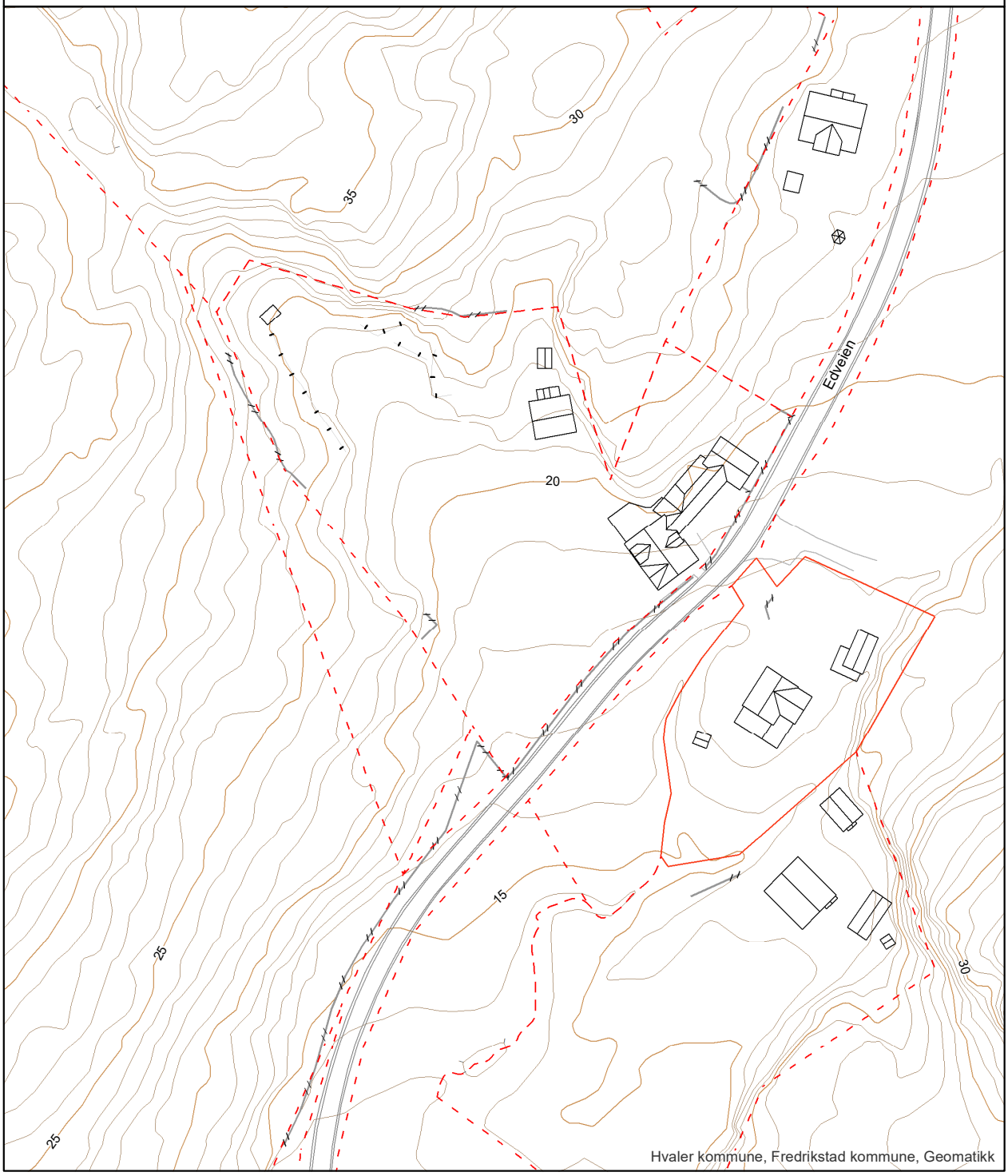
N

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

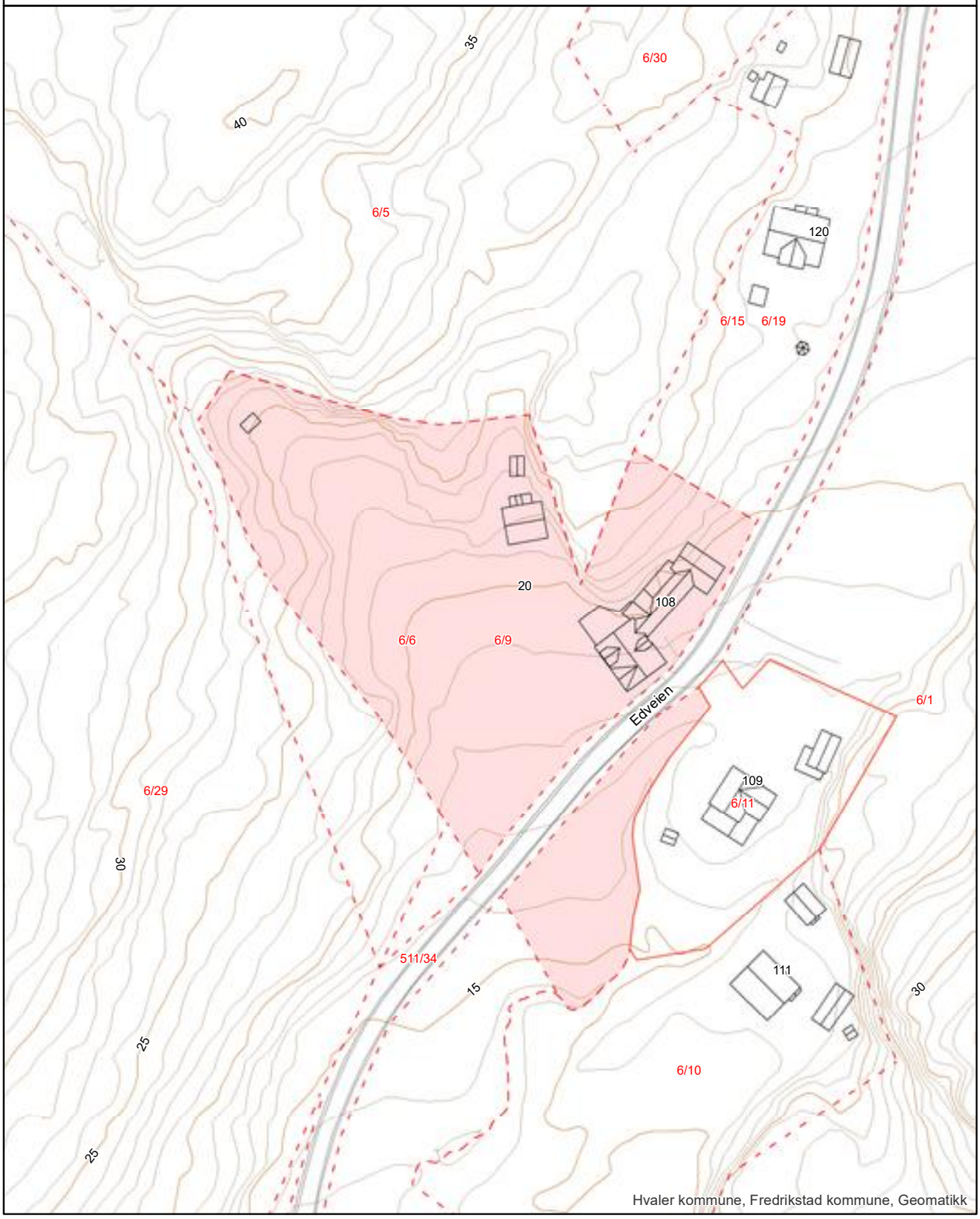
Adresse: Edveien 108, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 6/9/0/0

Hvaler kommune

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-14

N

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



Matrikkelkart

Adresse: Edveien 108, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 6/9/0/0

Hvaler kommune

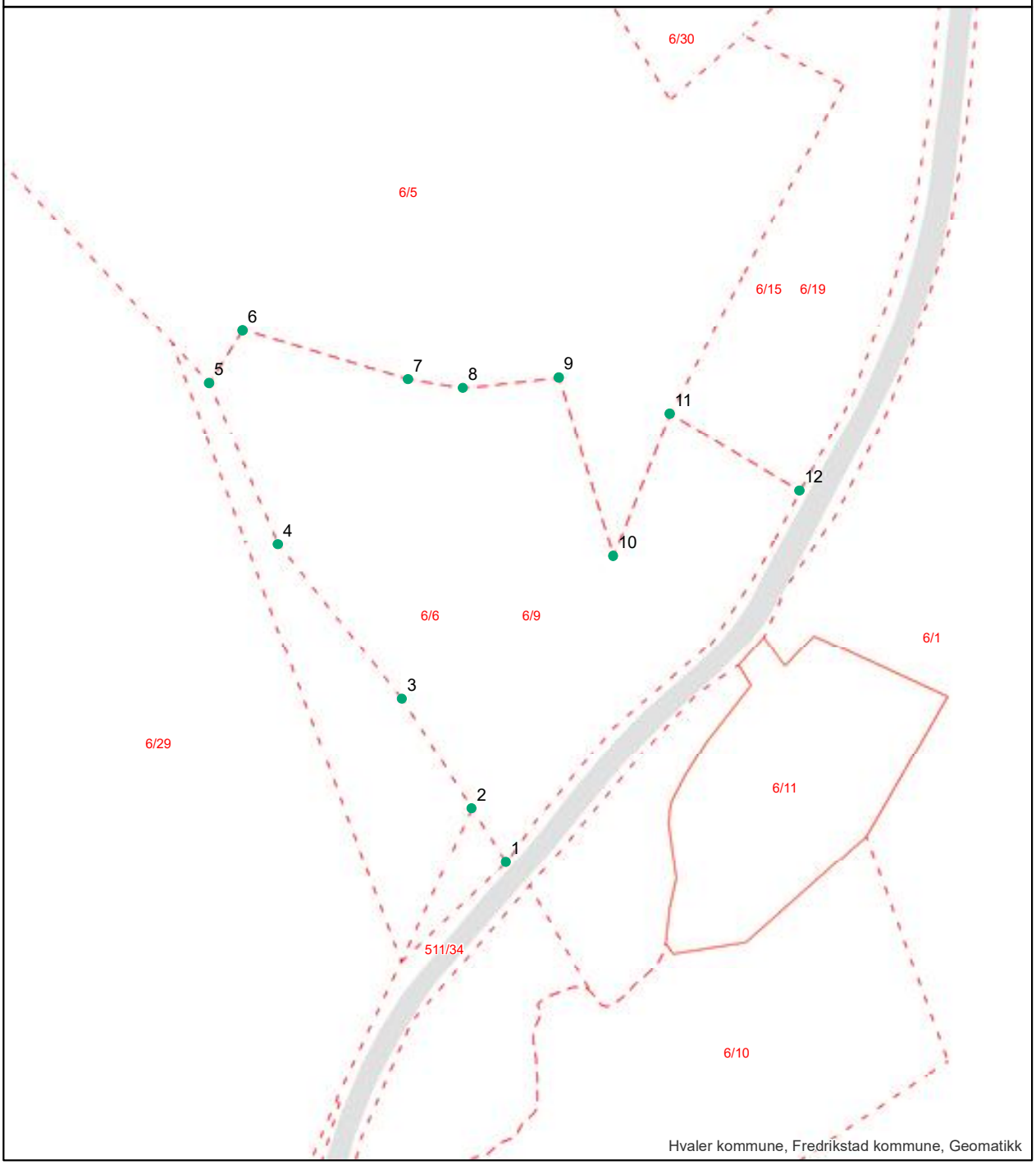
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-14

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 : 14.4.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
5210.0		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6547394.98846	617318.383407	Ikke spesifisert	11.75	Bolt		Analytisk plotter	21	0
2	6547404.89731	617312.071454	Ikke spesifisert	24.01	Ukjent		Genererte data (interpolasjon)	200	0
3	6547425.16586	617299.216255	Ikke spesifisert	36.57	Bolt		Analytisk plotter	21	0
4	6547453.63962	617276.288579	Ikke spesifisert	32.44	Bolt		Analytisk plotter	21	0
5	6547483.4651	617263.576062	Ikke spesifisert	11.51	Bolt		Analytisk plotter	21	0
6	6547493.20172	617269.724073	Ikke spesifisert	31.92	Bolt		Analytisk plotter	21	0
7	6547484.15525	617300.315362	Ikke spesifisert	10.25	Bolt		Analytisk plotter	21	0
8	6547482.56872	617310.443954	Ikke spesifisert	17.81	Bolt		Analytisk plotter	21	0
9	6547484.51428	617328.142554	Ikke spesifisert	34.49	Bolt		Analytisk plotter	21	0
10	6547451.54085	617338.218211	Ikke spesifisert	28.28	Bolt		Analytisk plotter	21	0
11	6547477.81173	617348.657466	Ikke spesifisert	27.89	Bolt		Analytisk plotter	21	0
12	6547463.551	617372.613087	Ikke spesifisert	88.26	Bolt		Analytisk plotter	21	0

Matrikkelkart

Adresse: Edveien 108, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 6/9/0/0

Hvaler kommune

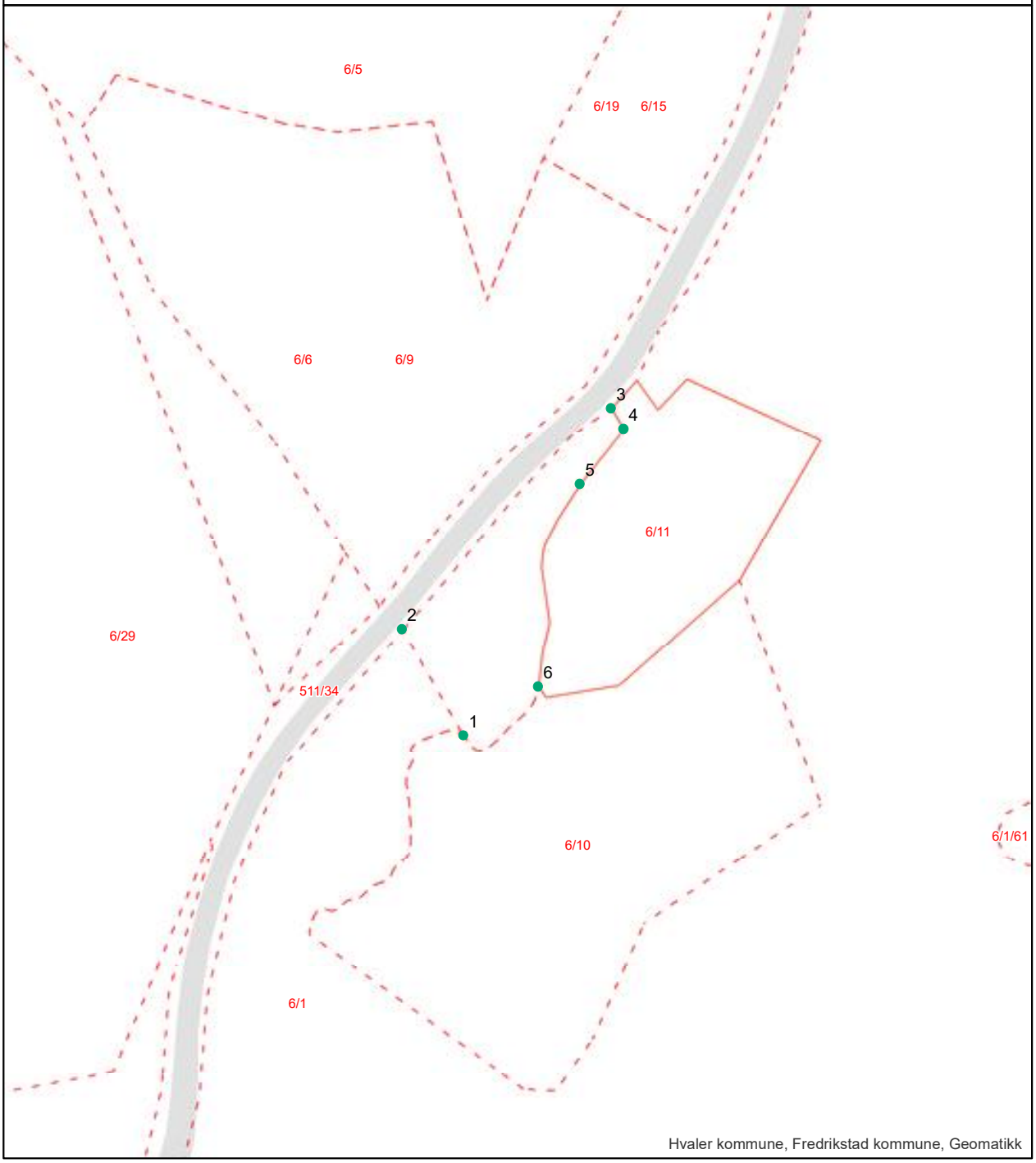
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-14

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.



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk

Grensepunktrapport

Rapportdato : 14.4.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6547371.01642	617334.020962	Ikke spesifisert	22.72	Geometrisk hjelpepunkt		Direkte innlagt på skjerm	1000	0
2	6547390.69913	617322.683773	Ikke spesifisert	56.4	Geometrisk hjelpepunkt		Direkte innlagt på skjerm	1000	0
3	6547431.44673	617361.254138	Jord	4.4	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6547427.67759	617363.530584	Ikke spesifisert	12.94	Midt bekk/elv		Generert sentralpunkt	10	0
5	6547417.53166	617355.51262	Ikke spesifisert	39.6	Midt bekk/elv		Generert sentralpunkt	10	0
6	6547380.11691	617347.813395	Ikke spesifisert	20.64	Midt bekk/elv		Generert sentralpunkt	10	0

Grunnkart

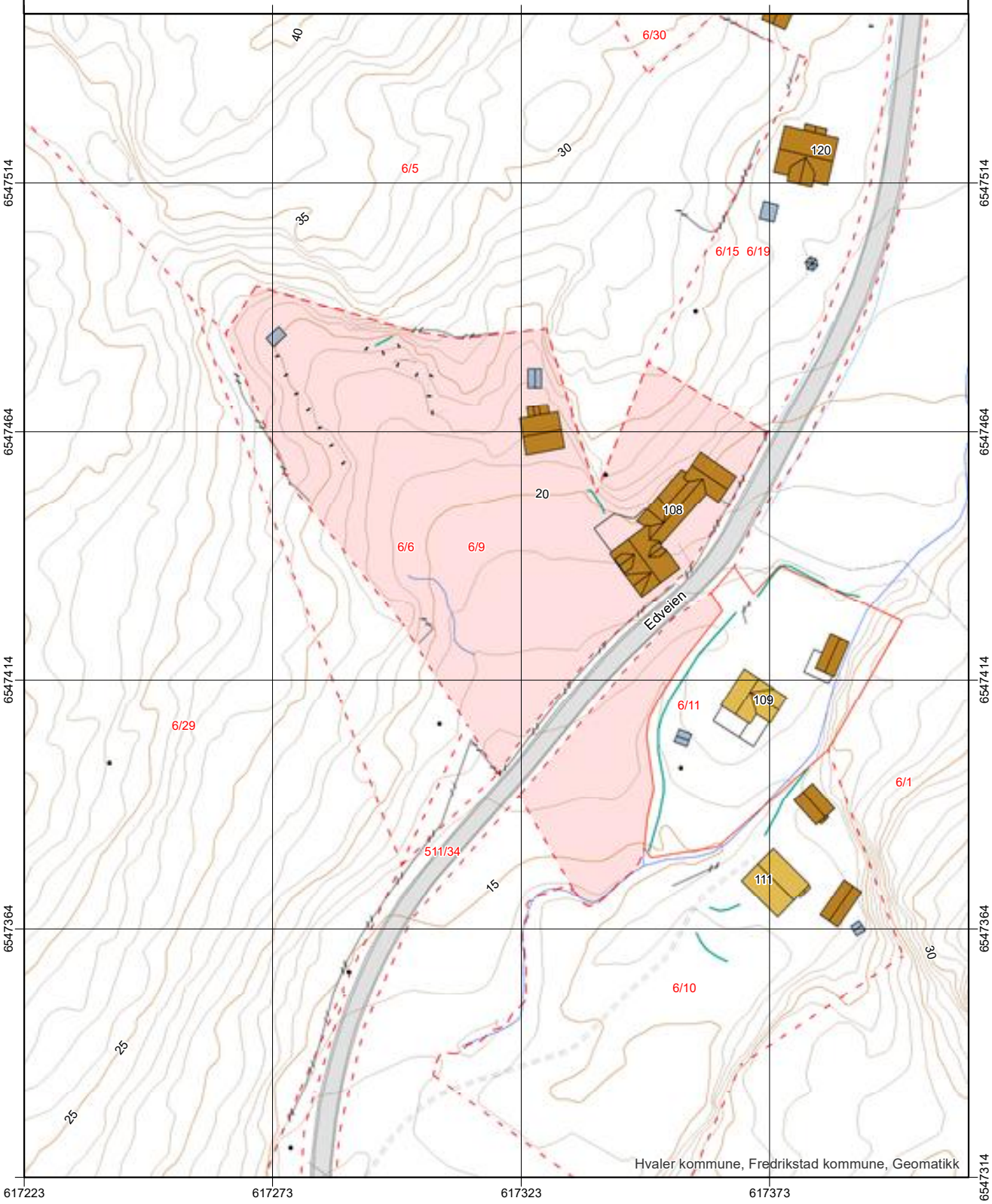
Adresse: Edveien 108, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 6/9/0/0

Hvaler kommune

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-14

N

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



ambita

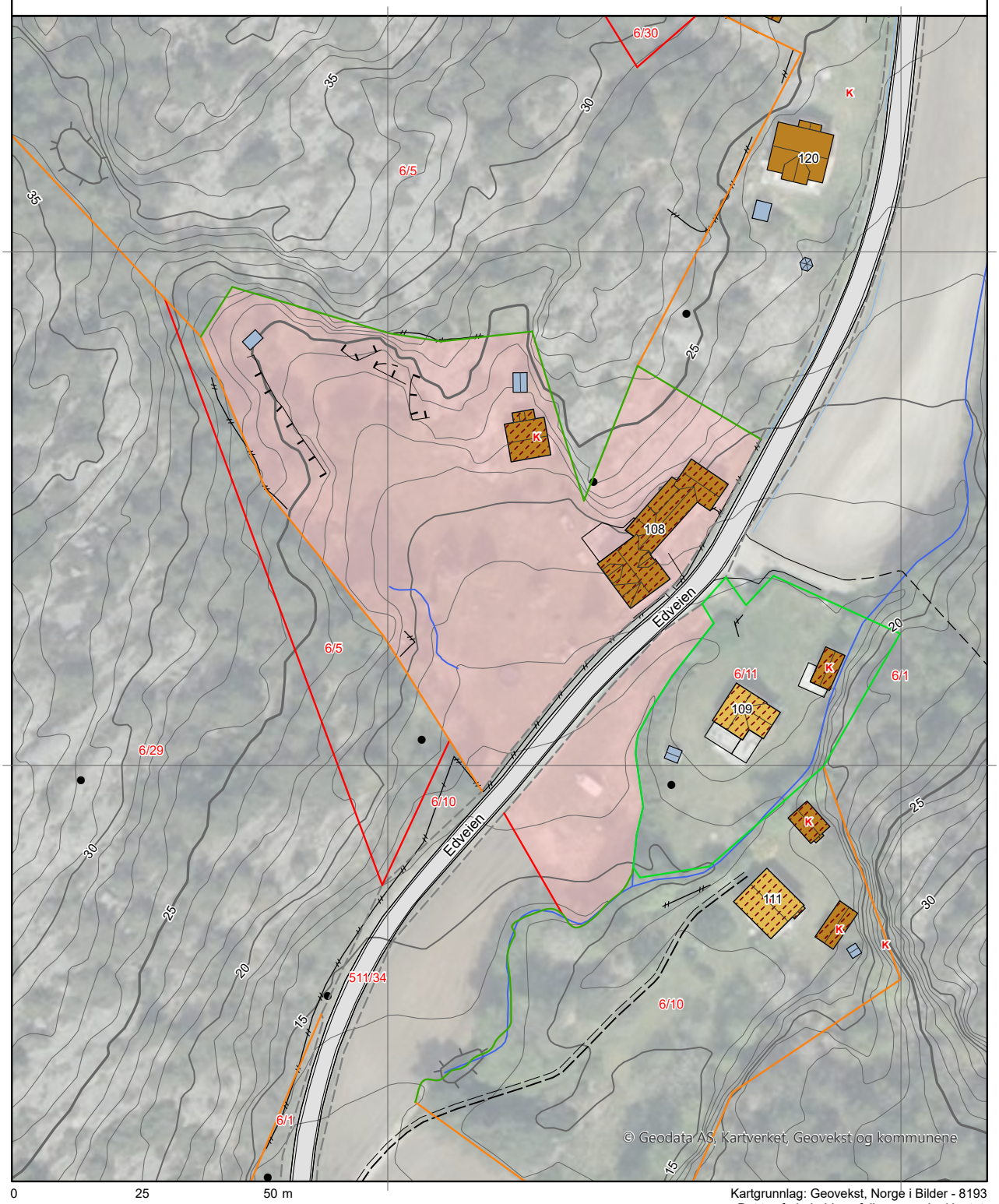
Kommune: 3110 Hvaler
Eiendom: 3110/6/6/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 14.5.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

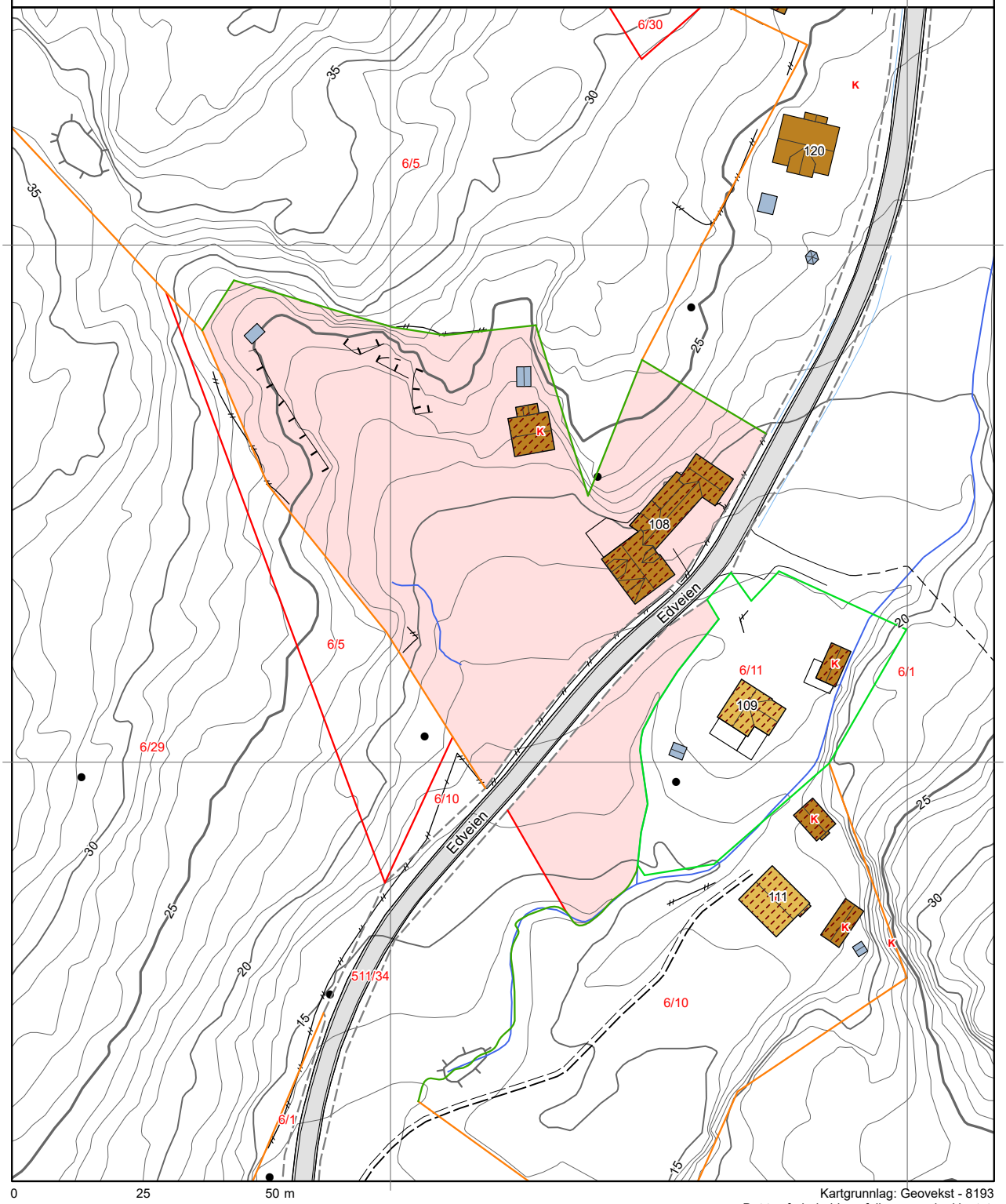
Kommune: 3110 Hvaler
Eiendom: 3110/6/6/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 14.5.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

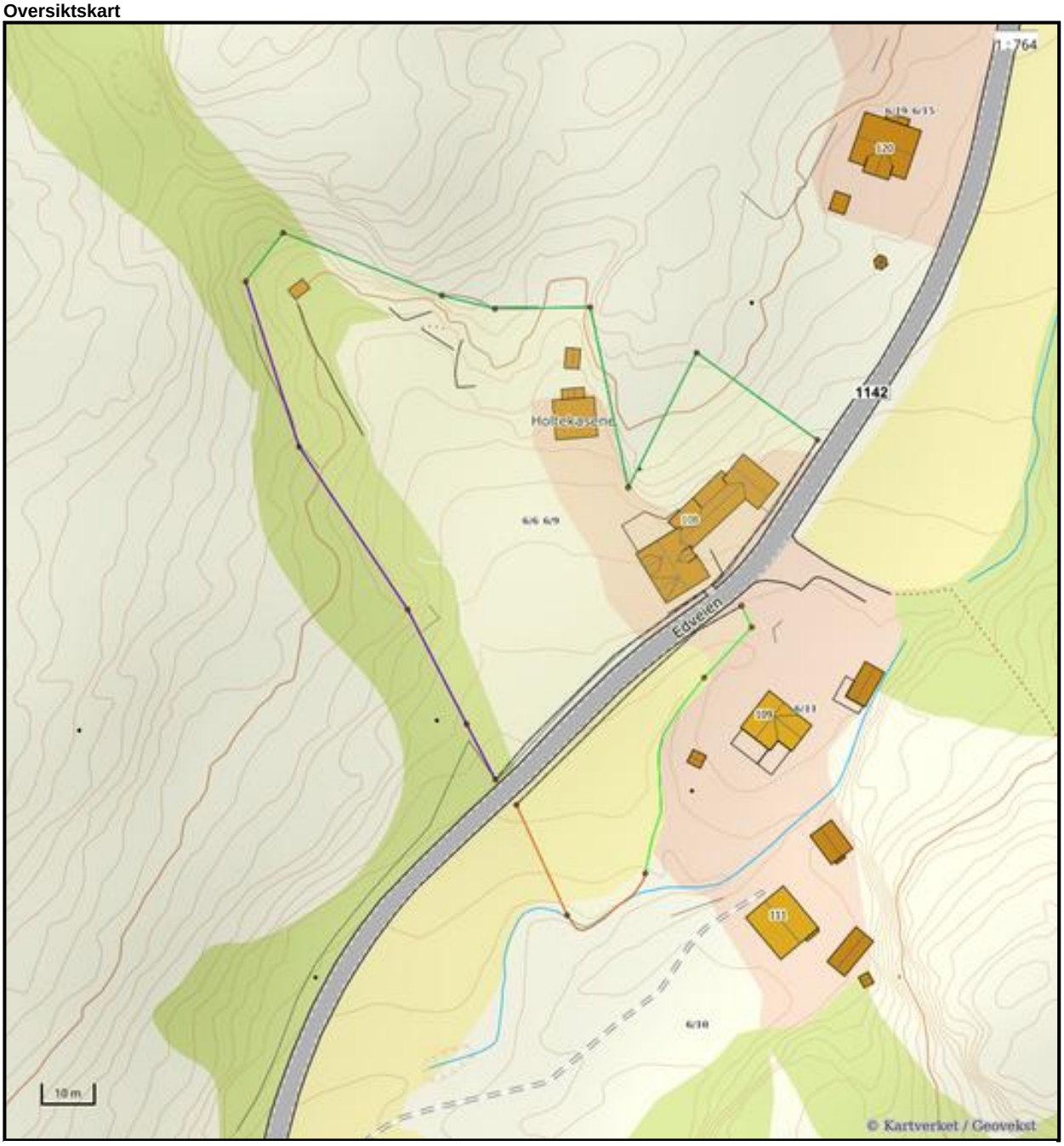
Tegnforklaring



Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Hvaler	3110	-	6	/	6	/	0	/	0

Oversiktskart



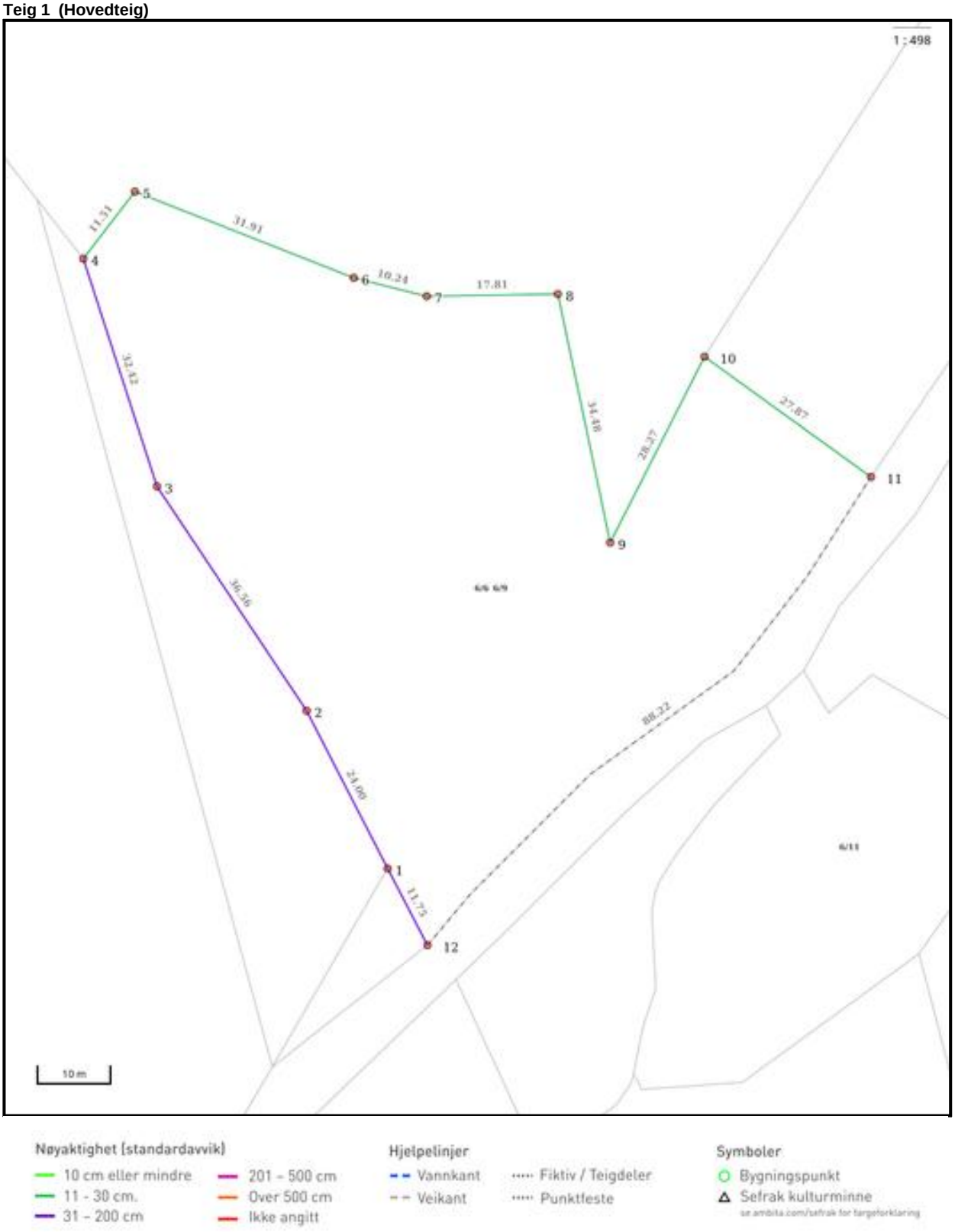
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

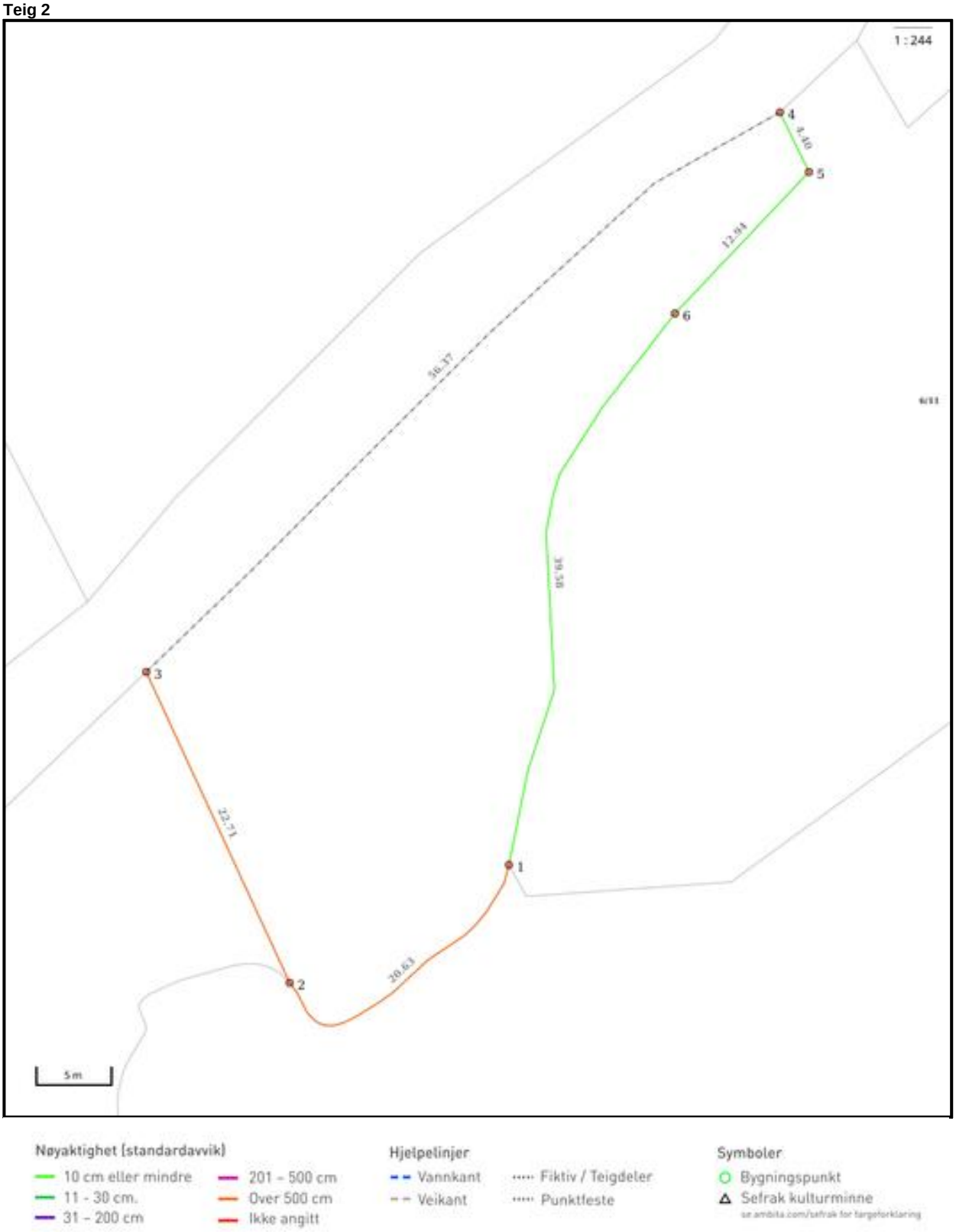
Areal: 5 210,00m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vegkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 547 404,90	617 312,07	24,00m	Genererte data (interpolasjon)	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 547 425,17	617 299,22	36,56m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	21		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
3	6 547 453,64	617 276,29	32,42m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	21		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
4	6 547 483,47	617 263,58	11,51m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	21		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
5	6 547 493,20	617 269,72	31,91m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	21		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
6	6 547 484,16	617 300,32	10,24m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	21		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
7	6 547 482,57	617 310,44	17,81m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	21		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
8	6 547 484,51	617 328,14	34,48m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	21		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
9	6 547 451,54	617 338,22	28,27m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	21		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
10	6 547 477,81	617 348,66	27,87m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	21		Ikke spesifisert	Nei	Bolt
11	6 547 463,55	617 372,61	88,22m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	21		Ikke spesifisert	Ja	Bolt
12	6 547 394,99	617 318,38	11,75m	Stereoinstrument: Analytisk plotter	21		Ikke spesifisert	Nei	Bolt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2


1 : 244
4
5
6
3
2
1
4.40
12.94
36.37
39.58
22.71
20.63
5 m
Nøyaktighet (standardavvik)
10 cm eller mindre
11 - 30 cm.
31 - 200 cm
201 - 500 cm
Over 500 cm
Ikke angitt
Hjelpelinjer
Vannkant
Veikant
Fiktiv / Teigdeler
Punktfeste
Symboler
Bygningspunkt
Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 917,00m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vegkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 547 380,12	617 347,81	20,63m	Generert sentralpunkt	10		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
2	6 547 371,02	617 334,02	22,71m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 547 390,70	617 322,68	56,37m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	1000		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 547 431,44	617 361,26	4,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 547 427,68	617 363,53	12,94m	Generert sentralpunkt	10		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
6	6 547 417,53	617 355,51	39,58m	Generert sentralpunkt	10		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

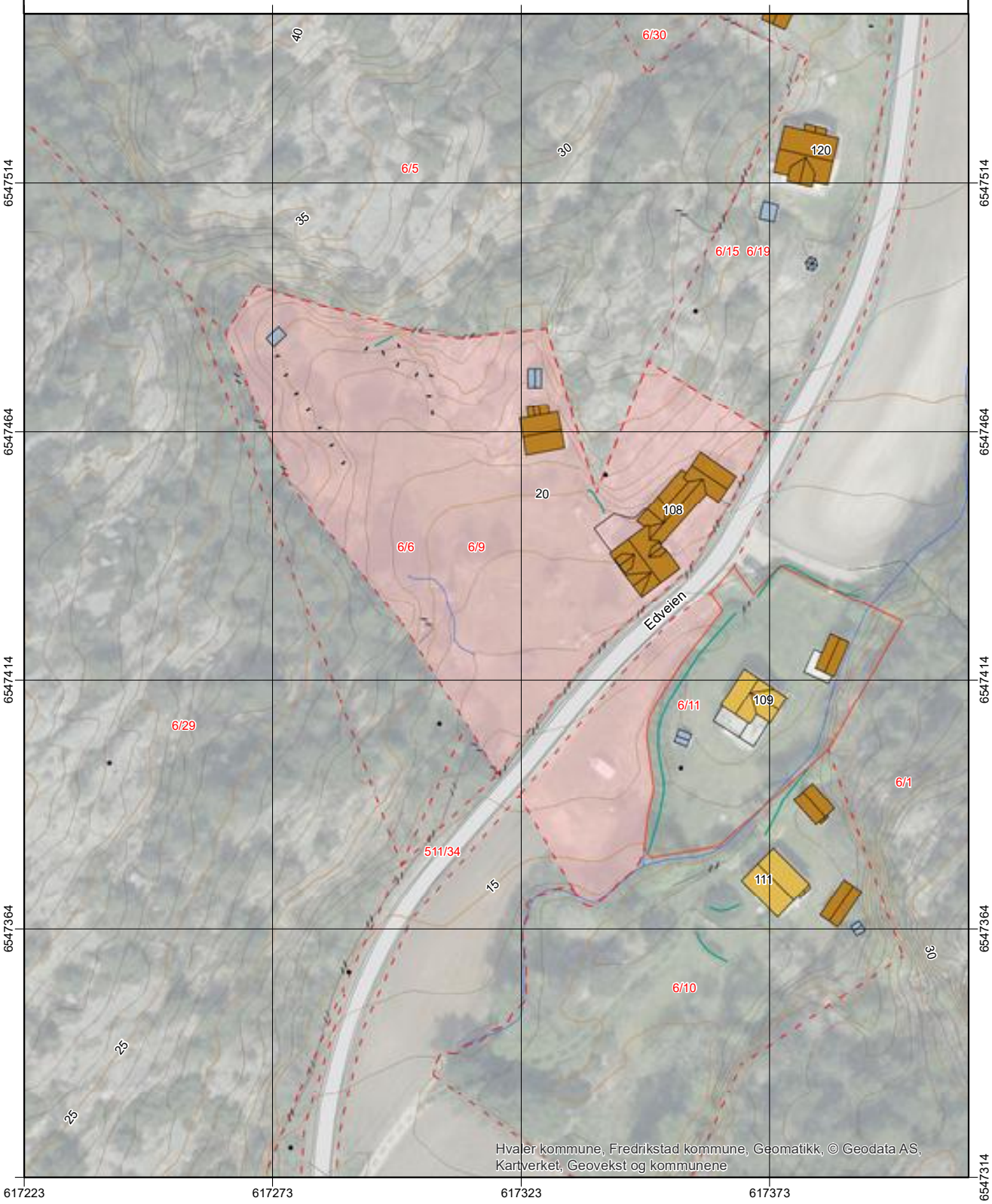
Grunnkart

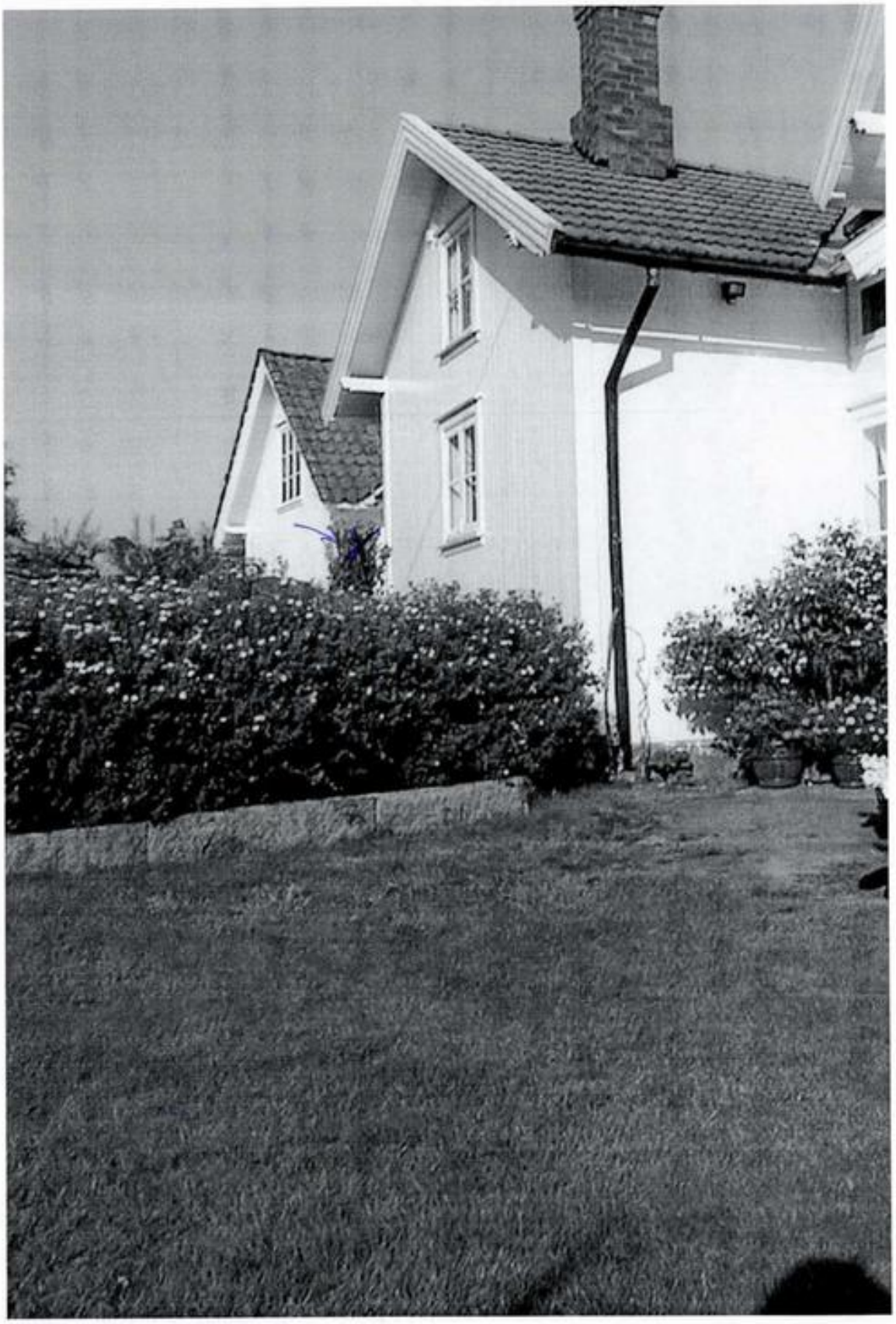
Adresse: Edveien 108, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 6/9/0/0

Hvaler kommune

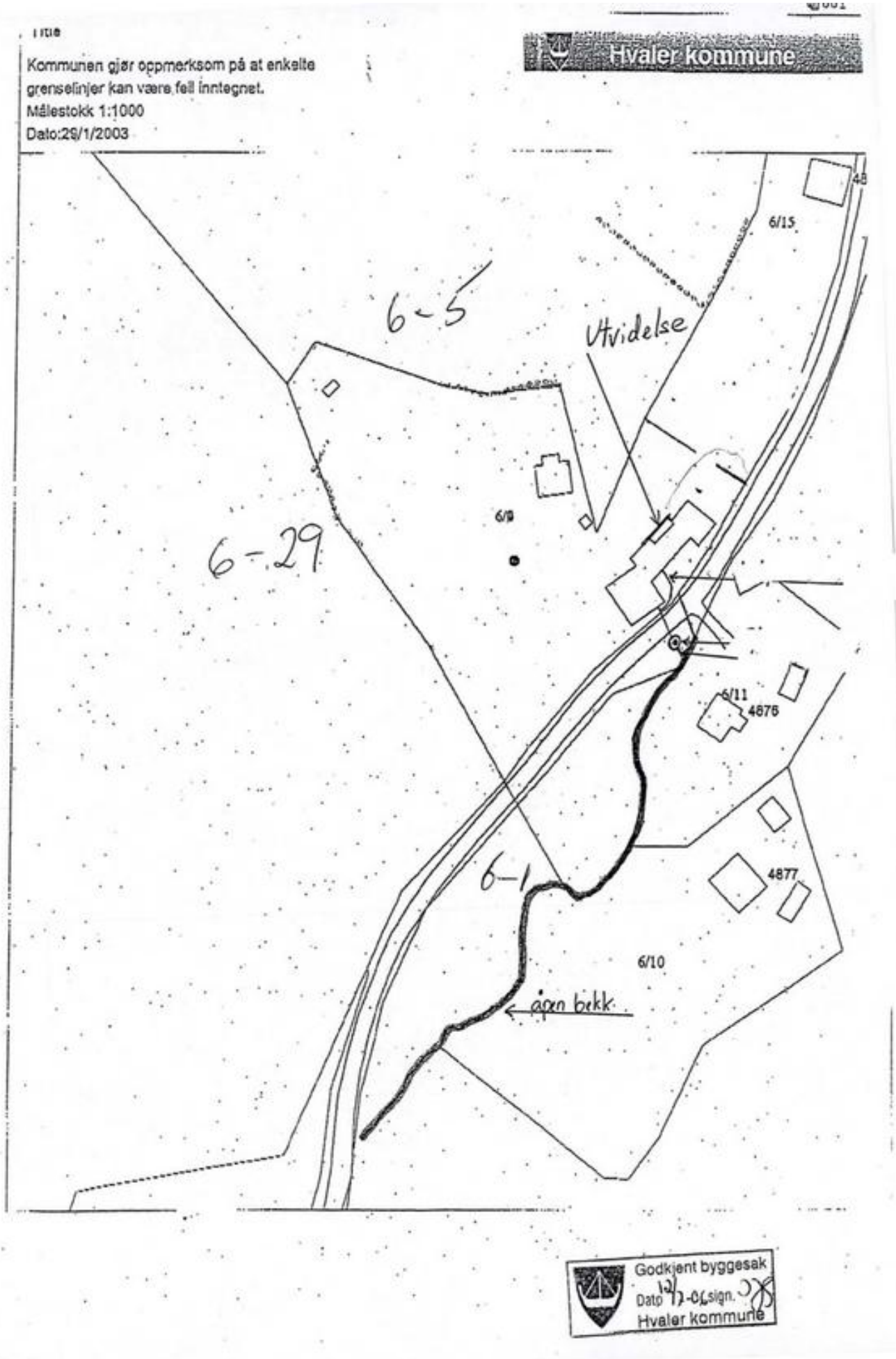
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-14

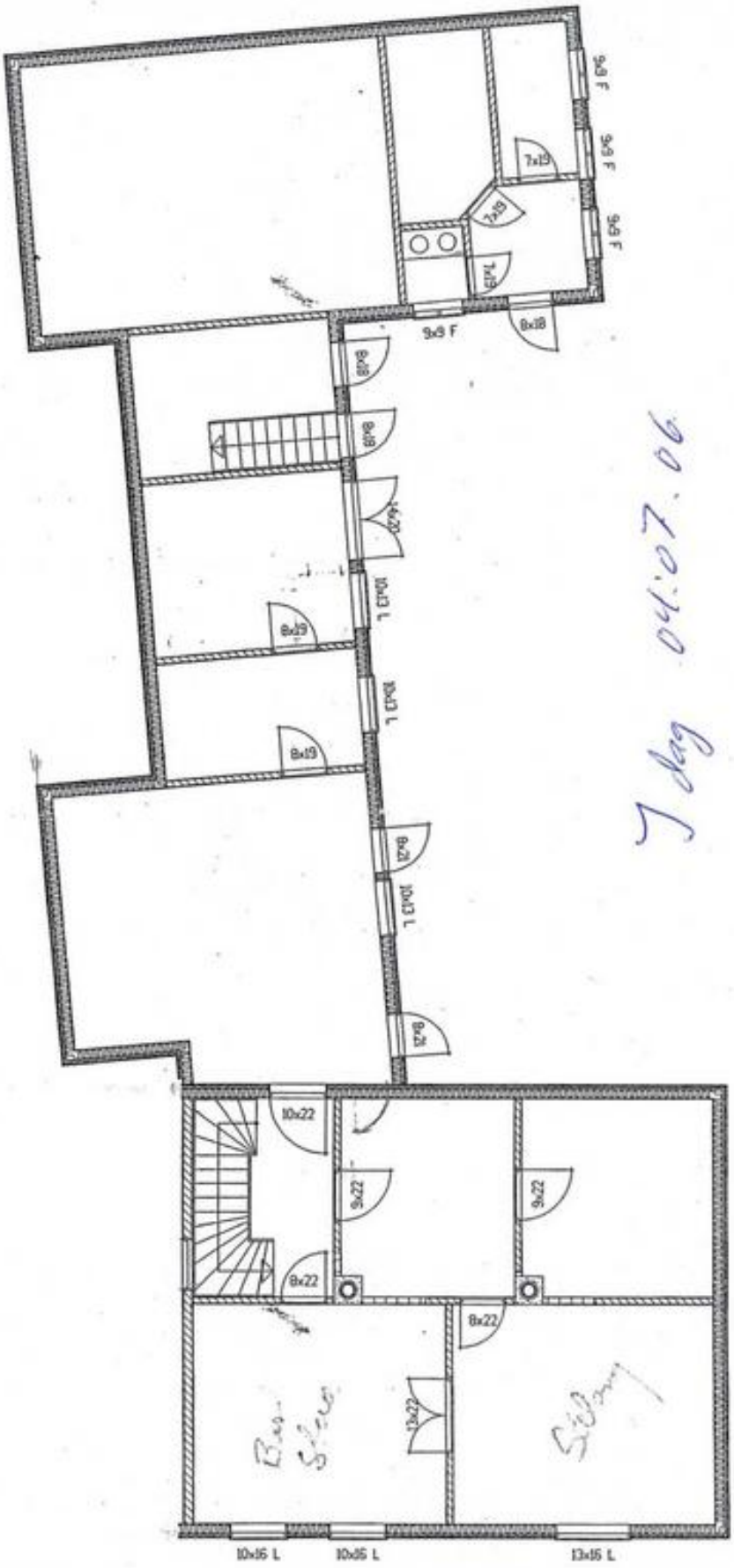
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



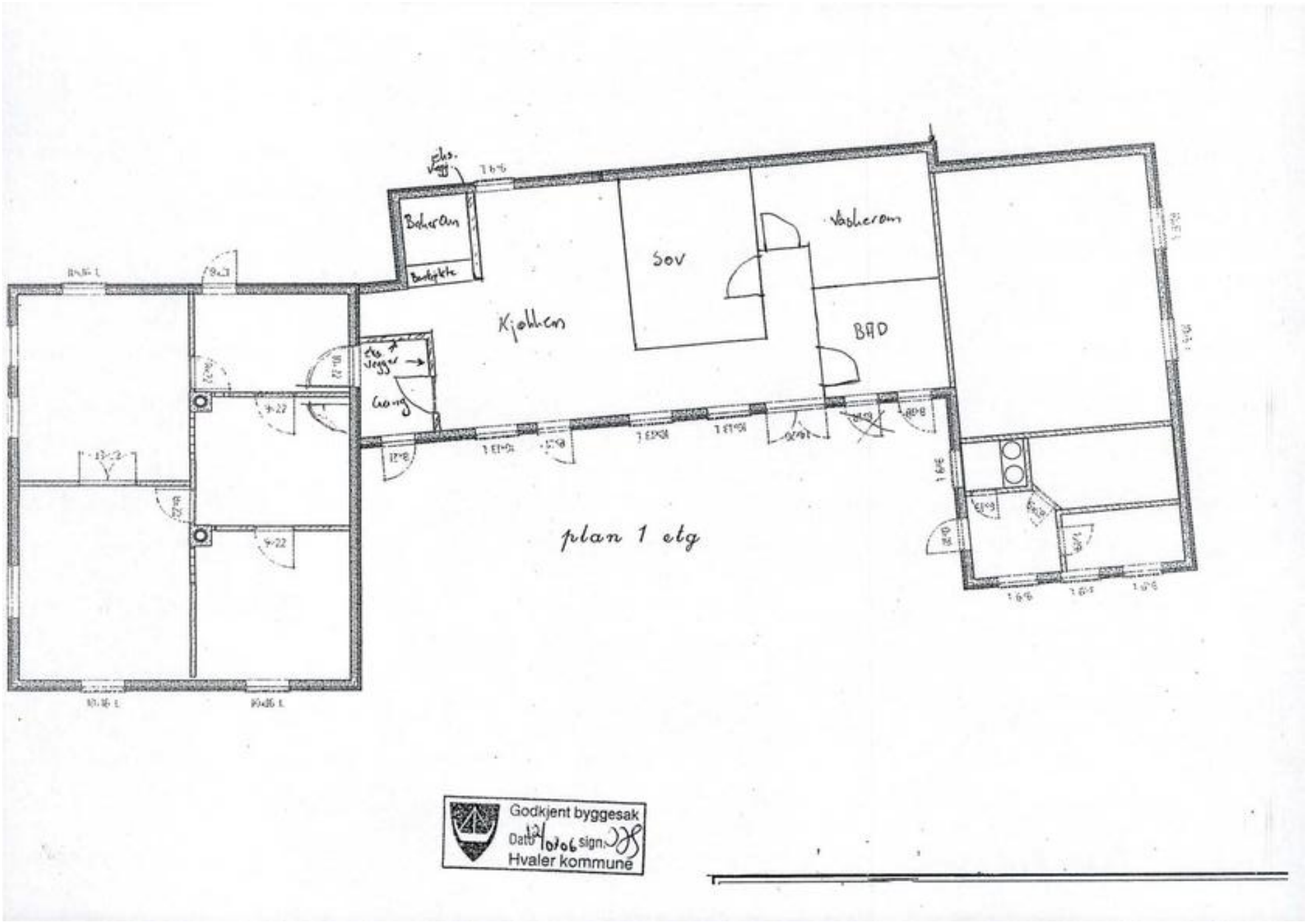


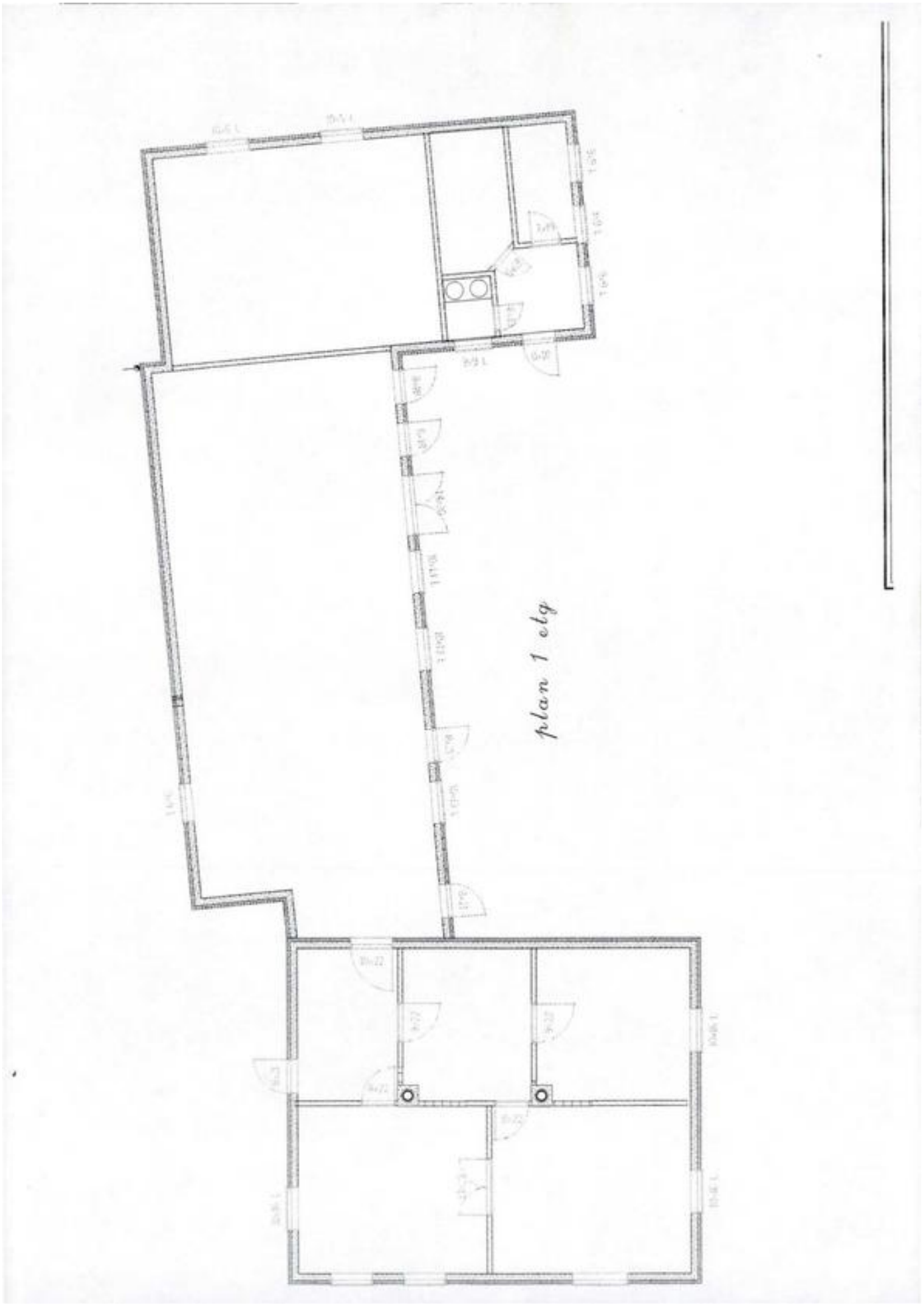
file://C:\Bilder\06.JPG 11.04.2006


Hvaler kommune
Kommunen gjør oppmerksom på at enkelte grenselinjer kan være feil inntegnet.
Målestokk 1:1000
Dato:29/1/2003
6-5
Utvidelse
6-29
6/15
6/9
6/11
4876
6-1
4877
6/10
åpen bekk
Godkjent byggesak
Dato 12/2-04 sign.
Hvaler kommune


9x9 F
9x9 F
9x9 F
7x19
7x19
6x14
8x18
8x18
8x18
14x20
10x13 L
8x19
8x19
10x13 L
8x21
10x13 L
8x21
10x22
9x22
9x22
8x22
8x22
13x22
10x15 L
10x15 L
13x15 L

7 dag 04.07.06


Bad
Kjøkken
Sov
Vaskerom
BAD
Gang
plan 1 etg
Godkjent byggesak
Dato 12/10/06 sign.
Hvaler kommune


plan 1 etg

Hvaler kommune
Adresse Storveien 32, 1680
Telefon

Utskriftsdato: 15.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Hvaler kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3110 **Gårdsnr.:** 6 **Bruksnr.:** 9
Adresse: Edveien 108, 1680 SKJÆRHALDEN
Referanse: 30-0249/25

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Hvaler Kommune

Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
17. april 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**6**	Bnr.:	**9**	Fnr.:	**0**	Snr.:	**0**
Adresse:		**Edveien 108**					

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:		Nei:	***X***	Sist tilbud, dato: 10.05.2023		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:		Ukjent:	***X***	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	***X***	Sist tilbud, dato: 10.05.2023		

Med vennlig hilsen

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

Hvaler kommune
Meglerinformasjon

Aleksandersen Liv

Edveien 108

1680 Skjærhalden

Adresse:	Edveien 108 (H - 1 - 1)	**Dato:**	17.04.2026
Bygningsnr:	146809138	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	6 / 9 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	2	**Vår referanse:**	Anette Neumann Garder
Antall ildsted:	2	**Avtale nr:**	71316
Tilsyn:	Ingen hjemme 10.05.2023		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

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

Hvaler kommune

Eiendomsopplysninger	Knr-Gnr/bnr/fnr/snr	15. april 2026
	3110-6/9/0/0	

Kommunale pålegg

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3110 Hvaler - 6/9/0/0

Eierrepresentant: Aleksandersen Liv

Regningsmottaker: Aleksandersen Liv



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	HOLTE	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3110 Hvaler	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	6	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	9	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	6127 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Edveien 108	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1680 SKJÆRHALDEN	Grunnkrets	Brekke	Valgkrets	Østre

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
146809138	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		193

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
ALEKSANDERSEN LIV	EDVEIEN 108	1680 SKJÆRHALDEN	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

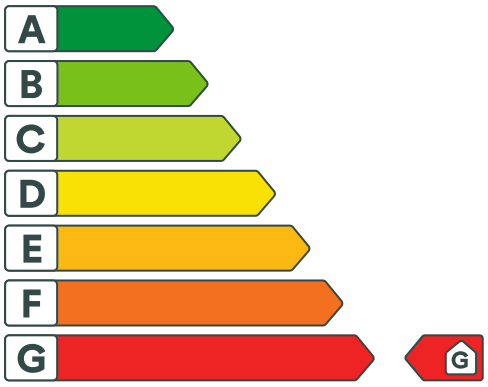
Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
502	Branntilsyn over en etg	1,00 stk	kr 400,00	01.05.2026	1/1	0	kr 400,00
110	Renovasjon privat	1,00 stk	kr 4 016,00	01.05.2026	1/1	0	kr 5 020,00
413	Slamtømming	1,00 stk	kr 3 782,61	01.05.2026	1/2	0	kr 2 175,00
411	Årsgebyr tilsyn slamanlegg	1,00 stk	kr 1 080,00	01.05.2026	1/1	0	kr 1 350,00
61	Eiendomsskatt privat	5 020 400,00 prom	kr 2,26	01.05.2026	1/1	0	kr 11 346,00
							kr 20 291,00

enova

Energiattest



Adresse **Edveien 108, 1680 SKJÆRHALDEN**	
Dato for energimerking **08.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-292818**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **146809138**
Gårdsnummer **6**	Bruksnummer **9**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **—**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1907**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **242,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **198,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **377,45 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **348,68 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **75 052 kWh**



Edveien 108, 1680 SKJÆRHALDEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Edveien 108, 1680 SKJÆRHALDEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 12: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: EEL5986
Matrikkel: 3110-6/9/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Liv Aleksandersen



Adresse:
Edveien 108, 1680
SKJÆRHALDEN

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 2 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Samsvarserklæring - Ordre 51770	ELEKTRIKER GRUPPEN AS	Elektriker	2023-11-08
Sjekkliste - Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll R2	ELEKTRIKER GRUPPEN AS	Elektriker	2023-11-08

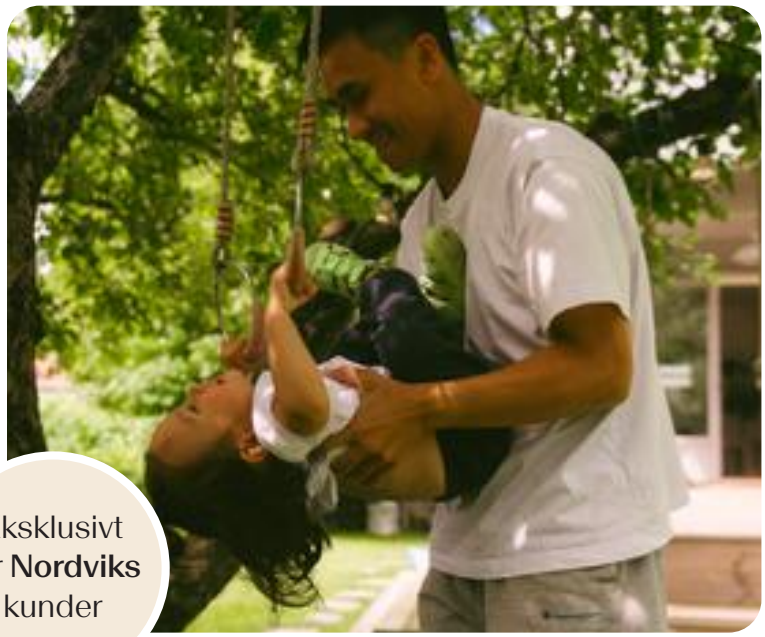
LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? 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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

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 hus- 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 og renteforsikring 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: 30-0249/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Edveien 108 1680 SKJÆRHALDEN
Matrikkel: Gnr 6, bnr 9 (ideell andel 1/1) 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