Vedlegg til Salgsoppgave

Bastofeltet 25

Vår ref.: 192260019 FREDRIKSTAD 27.03.2026

1. Tilstandsrapport fra Anticimex, onsdag 11. mars 2026
2. Eiers egenerklæring for tegning av boligselgerforsikring.
3. Utskrift av grunnboken
   3.1. Kopi av festekontrakt
   3.2. Kopi av rettighet for Vann/avløp
4. Opplysninger fra Hvaler kommune/ Infoland:
   a. Opplysning om reguerlingsforhold
   b. Oversikt over kommunale avgifter og satser
   c. Utsnitt fra grunnkartbasen
   g. Matrikkelrapport
5. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no
6. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
7. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
8. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
9. Budskjema

Utbredelse av skjeggkre er stadig økende i Norge. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man må forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen.Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage.

Med vennlig hilsen

for Guunar Olai Stavlund



Gunnar Olai Stavlund
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF



Tilstandsrapport

Fritidsbolig - hytte

Bastofeltet 25
1684 VESTERØY
Gnr./Bnr.: 42/12
Hvaler kommune

Rapportdato: 11.03.2026
Befaringsdato: 09.03.2026
Referansenummer: 15080083

Areal

Hytte.
Bruksareal: 60 m² (BRA-i: 60 m²)

Totalt bruksareal: 60 m² (BRA-i: 60 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Magnus Langvik
48276107

Rapportens innhold

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

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

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Forklaring av tilstandsgrader

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

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

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

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	09.03.2026
Referansenummer	15080083
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-26-0019
Hjemmelshaver/selger	Pål Kristensen
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	2 °C
Rapportdato	11.03.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Fritidsbolig - hytte
Gate/vei adresse	Bastofeltet 25
Postnummer/sted	1684 VESTERØY
Kommune	3110 - Hvaler
Gnr./Bnr./Festenr.:	42/12/307
Tomt	Festet tomt: 1010 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Hytte.	1972		

Tomtebeskrivelse
Fritidsbolig beliggende på Spjærøy i Hvaler kommune. Hytten ligger på naturtomt.

Byggemåte
Hytte over ett plan, stående på pilarer av lettklinkerblokker og treverk, fundamentert til fjell. Bjelkelag i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takpapp. Profilert entrédør. Terrassedører med to-lags glass fra byggeår og fra 2021. Vinduer med to-lags glass fra byggeår, 2018 og 2021. Ventilasjon basert på friskluftsventiler i yttervegger. Hytten er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av elektrisitet og vedfyring.

Boligen inneholder
1. etasje: entré, teknisk rom, toalettrom, gang, vask/stellerom, kjøkken, stue og tre soverom. Hytten har sammenhengende veranda/terrasse vendt mot syd, øst og vest.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
VVS-teknisk rom		Lekkasjesikkerhet	9	
		Vanntett sjikt / membran	9	
Kjøkken		Ventilasjon	9	
Toalettrom		Overflate himling	10	
		Ventilasjon	10	
Andre rom		Overflate gulv	10	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Ildsteder	11	
Skadedyr og fuktkrevende insekter		Gnagere	11	
		Maur	11	
Yttervegger inkl. fasader		Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	12	
		Lufting av ytterkledning	12	
		Gnagersikring	12	
		Annet	12	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	12	
		Ytterdører og omramming	12	
Yttertak		Takkonstruksjon	13	
		Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	13	
		Takrenner og utvendige nedløp	13	
Balkonger		Konstruksjon og fundamenter	13	
Grunnmur, fundament		Søyler og pilarer	13	
Andre utvendige forhold		Bjelkelag.	14	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Hytte.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	60			60	79
	Entré, toalettrom, gang, vask/stellerom, kjøkken, stue og tre soverom. Teknisk rom er ikke måleverdig grunnet lav himlingshøyde.				Veranda/terrasse.
SUM	60			60	79
	Total bruksareal: 60 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i hytten. Det er målt mellom 1,67 og 2,73 meter takhøyde. Laveste takhøyde er målt i teknisk rom.

Hytten har et totalt gulvareal (GUA) på 64 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 60 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. Del av av arealet med lav himlingshøyde (ALH) utgjør 4 m2.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

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

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 10.03.2026.
Godkjent plantegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent fasadetegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt. Fremlagt diverse dokumentasjon eldre enn 5 år. Denne dokumentasjonen omfatter pristilbud på omlegging av taktekking, fremføring av vann og avløp til hytten og innvendige vvs-arbeider. Kontrollskjema for installasjon av ildsted, datert 22.09.2009. Ferdigattest for vann og avløp til fritidsbolig, datert 31.10.2019.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

Rapport

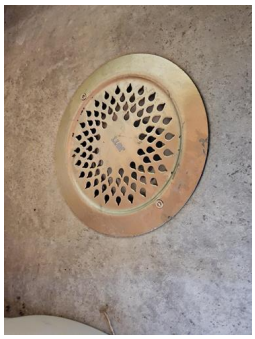
VVS-teknisk rom

Gulvflate belagt med vinylbelegg.
Vegg og himlingsflater belagt med trepanel.
Naturlig ventilasjon via vindu.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon

TG 2	Lekkasjesikkerhet	Gulvet har fall bort fra sluk (feil vei). Konsekvens er risiko for skader ved en eventuell lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Vanntett sjikt / membran	Det er registrert utettheter i skjøt i gulvbelegg. Konsekvens er risiko for skader i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.



Vanntett sjikt / membran - Sluk i teknisk rom.

Kjøkken

Innredning med slette fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Integrert stekeovn og platetopp.
Komfyrvakt over platetopp.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.

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

Vannrør - Avløpsrør - Innredning

TG 2	Ventilasjon	Det er ikke etablert avtrekk over platetoppen. Konsekvens er økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet i hytten ved matlaging. Foreslått tiltak er etablering av kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk som fører ut av bygget.

Toalettrom

Gulvflate belagt med tregulv.
Vegg og himlingsflater belagt med trepanel.
Vannklosett installert i 2019.
Vannrør av typen forkrommede kobberrør.
Avløpsrør av plast.

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

Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr og innredning

TG 2	Overflate himling	Det er registrert noe misfarging på taklist over toalett. Mulig årsak kan være kondens. Konsekvens er at kondensproblematikk kan medføre fuktrelaterte skader over tid. Foreslått tiltak er gitt under punkt for ventilasjon.
	Ventilasjon	Rommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir erfaringsmessig mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk avtrekk. Det er ikke etablert tilluftsspalte mellom toalettrommet og øvrig del av hytten. Dette medfører redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Det er registrert mulig symptom på utilstrekkelig ventilasjon (misfarging av taklist). Foreslått tiltak er etablering av mekanisk avtrekk og tilluftspalte i dør.

Tekniske anlegg

Vannrør av typen plastrør og forkrommede kobberrør.
Hovedstoppekran, vannmåler, ekspansjonskar og varmtvannsbereder på 112 liter fra 2019 plassert i teknisk rom.
Servantinnredning med ett-greps armatur plassert i vaske/stellerom.
Opplegg for utedusj.
Avløpsrør av plast.

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

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Varmtvannsbereder

TG 1	Innvendig stakeluke	Stakeluke lokalisert under hytten.

Andre rom

Gulvflater belagt med tregulv.
Vegg - og himlingsflater belagt med trepanel.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på naturlige lufteventiler i yttervegger.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon

TG 1	Innerdører	Dørbladene til enkelte innerdører har kontakt med karm/terskel noe som gjør at dørene henger ved åpning/lukking. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Dette kan variere med årstider, temperatur og luftfuktighet. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.
TG 2	Overflate gulv	Gulvflater i hytten er preget av aldersrelatert slitasje. Konsekvens er i hovedsak redusert estetisk kvalitet. Det er registrert knirk i gulvflaten i gang. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Stålpipe og ildsted installert i 2009.

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

Skorsteiner inne i boligen

TG 2	Ildsteder	Det er registrert sprekker i ildfaste steinplater inne i ovnens forbrenningskammer. Konsekvens er at forholdet kan påvirke ildstedets funksjon eller tekniske egenskaper. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge om lokal utbedring er nødvendig.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Bjelkelag i trekonstruksjon.

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

1. Etasje

TG 1	1. Etasje	Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. I gang, kjøkken og stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7 mm.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Det er gjort observasjoner av skadedyr eller andre typer dyr/insekter som erfaringsmessig kan virke sjenerende. Observasjoner, redegjørelser for årsak, konsekvens og foreslåtte tiltak er samlet under dette sjekkpunktet. Følgende observasjoner er registrert:

TG 2	Gnagere	Det er observert spor etter mus i benkeskap i kjøkken. Opplysningene i dette punktet bør ses i sammenheng med opplysninger i selgers egenerklæring. Nøyaktig hvor gnagere har kommet seg inn i bygget er ikke kjent, med det er registrert utettheter i veggkonstruksjon i vegghjørne på høyre side av entrédør sett fra innsiden (lysinslipp gjennom konstruksjonen) og manglende gnagersikring i underkant av utvendig kledning. Utettheter ved rørgjennomføringer i gulv er også en vanlig inntrekksvei. Gnagere er en type skadedyr som kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. En fagkyndig med spesialkompetanse bør derfor kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, for å avklare inntrekksveier, omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av gnageraktivitet. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering på om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
	Maur	Det er observert spor etter maur i servantinnredning i vaske/stellerom. Opplysninger i dette punktet bør sees i sammenheng med opplysninger gitt i eiers egenerklæringsskjema. Eier har lagt ut åtestasjoner. Det er ikke registrert symptomer på skader som følge av dette eller indikasjoner på at forholdet er aktivt. Det anbefales derfor videre overvåking slik at ytterligere tiltak kan iverksettes ved behov.

Yttervegger inkl. fasader

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning.

TG 2	Ytterkledning (fasadematerialer, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Eldre kledning bærer delvis preg av slitasje. Det er registrert stedvise råteskader. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene og risiko for videre nedbrytning. Foreslått tiltak er lokale utskiftninger og forebyggende vedlikehold.
	Lufting av ytterkledning	Det kan ikke sees å være etablert spalte for lufting og drenering bak ytterkledningens underliggere (kledningsbord nærmest konstruksjonen). Dette gjelder eldre kledning. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
	Gnagersikring	Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Annet	Det er registrert utettheter i veggkonskonstruksjonen ved venstre side av entrédøren sett utenfra. Det ble registrert lysinnslipp fra innsiden. Konsekvens er manglende beskyttelse av konstruksjonen. Foreslått tiltak er ytterligere undersøkelser og lokal utbedring.

Vinduer og ytterdører

Profilert entrédør. Terrassedører med to-lags glass fra byggeår og fra 2021. Vinduer med to-lags glass fra byggeår, 2018 og 2021.

TG 2	Vinduer og omramming	TG2 Gjelder vinduer fra byggeår. Disse bærer preg av slitasje og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Vedlikehold og utskiftninger bør påregnes. Indikasjon på punktert vindu registrert i soverom 1. Konsekvens er reduksjon av vinduets isolasjonsevne/økt varmetap, økt risiko for kondensproblemer og svekkelse av vinduets estetiske kvalitet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning.
	Ytterdører og omramming	TG2 Gjelder entrédør og terrassedør fra byggeår. Disse bærer preg av slitasje og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Vedlikehold/utskiftninger bør påregnes. Ved funksjonstesting ble det registrert at dørbladet til entrédør har kontakt med dørkarm/terskel. Konsekvens er at døren går tregt ved åpning og lukking. Foreslått tiltak er justering av dør/karm.

Yttertak

Yttertak i saltaksform, utvendig tekket med takpapp. Det ble lagt ny takpapp på eksisterende tekking i 2018. Takrenner og nedløp i stål.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Inspeksjonsmulighet - Tekking (med tilhørende beslag) - Takgjennomføringer (takhatter o.l.) - Skorsteiner (over tak)	
TG 1	Inspeksjonsmulighet	Taktekkingen er inspisert ved å fysisk være på taket.
TG 2	Takkonstruksjon	Det kan ikke sees å være etablert tilstrekkelig lufteåpninger i gesims/takutstikk. Konstruksjonen er lukket og derfor ikke mulig å inspisere. Det er ikke kjent om takkonstruksjonen har noen form for luftesjikt. Konsekvens av manglende luftesjikt kan være skader som følge av kondensproblematikk. Med bakgrunn i konstruksjonens alder kan skjulte skader kan ikke utelukkes. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av utførelse og tilstand.
	Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	Vindskier mot nord har grønske/algevekst. Konsekvens er risiko for fuktrelaterte skader over tid. Foreslått tiltak er overflatebehandling.
	Takrenner og utvendige nedløp	Det mangler takrennenedløp ved opplegg for utedusj mot nordøst. Konsekvens kan være økt fuktbelastning på yttervegger og terrasse. Foreslått tiltak er etablering av nedløp.



Tekking (med tilhørende beslag) - Taktekking

Balkonger

Sammenhengende veranda/terrasse vendt mot syd, øst og vest. Dekke er belagt med terrassebord. Rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til ca 94 cm.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	
TG 2	Konstruksjon og fundamenter	Det er stedvis registrert understøttelser stående direkte på fjell uten forankring. Konsekvens er økt fuktbelastning/risiko for redusert levetid og mulig bevegelse i understøttelsene. Foreslått tiltak er lokale utbedringer.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på dette oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet er ikke tatt stilling til.

Grunnmur, fundament

Hytten står på pilarer av lettklinkerblokker og treverk.

TG 2	Søyler og pilarer	Pilarer av treverk står direkte mot fjell. Dette kan medføre økt fuktbelastning i nedre del av pilarene og redusert levetid som følge av dette. Foreslått tiltak er videre overvåking slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Drenering

Hytten står på pilarer. Det er god avstand mellom hytten og terrenget.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Rørene er fra 2019.

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

Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger

Andre utvendige forhold

Bjelkelag i trekonstruksjon.

TG 2	Bjelkelag.	Underside bjelkelag (synlig fra under hytten) er delvis belagt med sementbaserte plater som kan inneholde asbest. Dette utgjør i utgangspunktet ikke noen helserisiko dersom platene er hele og uskadd, men ved en eventuell sanering/fjerning av platene er det risiko for spredning av helseskadelige asbestfibre i luften. En eventuell sanering bør derfor utføres av personer med spesialkompetanse.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

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

Ja.

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

Vet ikke. Anlegget ble oppgradert med blant annet nytt sikringsskap i 2019.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Kun unntaksvis ved overbelastning av kurser.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

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

Nei.

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

Nei.

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

Nei.

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

Nei.

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

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Tilgjengelig sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i gang.

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

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

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring vedrørende blant annet bytte av sikringskap og diverse andre arbeider, datert 22.08.2019.
Deler av det elektriske anlegget er av eldre dato. Det foreligger ingen dokumentasjon for dette. Konsekvens av udokumenterte arbeider er at det ikke kan verifiseres hvem som har gjort arbeidene, eller om arbeidene er utført i henhold til gjeldende regelverk. Eldre anlegg kan være utsatt for avvik som oppstår over tid, feil utførelse eller andre forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon.
Det anbefales derfor at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

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

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

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

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Brannslukningsapparat er utgått på dato. Apparatet må skiftes eller vedlikeholdes.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

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

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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

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

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

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

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

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

Med bakgrunn i byggemåte (hytte på pilarer) vurderes risikoen for høye radonnivåer som lav.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei.

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

Nei.

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

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

Risikoen vurderes som lav, men det anbefales alltid på et generelt grunnlag, uavhengig av byggemåte å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

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

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

Nei.

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

Nei.

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

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

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

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

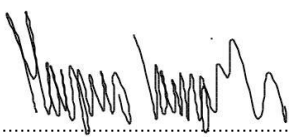
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

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



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 48276107

Egenerklæring

Bastofeltet 25, 1684 VESTERØY

10 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bastofeltet 25	Bastofeltet 25	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2007

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

kun bodd på hytta i ferier

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Dnb Forsikring AS-15

Informasjon om selger

Selger

Kristensen, Pål

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2019

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

la inn vann og avløp, vannkran og vask på vaskerom, vannklosett på eget rom, varmtvannsbereder i bod, utekran (varmt- og kaldtvann utepå veggen for bruk tll utedusj), vannkran og kum på kjøkken

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hvaler rørleggerbedrift

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2019

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

oppgraderte elektisk anlegg, nytt sikringsskap

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lyn

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2018

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

skiftet tak, la ny shingel oppe på gammel, la beslag over takrenner

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hvaler Byggentereprenor

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2021

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

skiftet vinduer i stue mot vann, skiftet kledning og vindu kjøkken

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lasse Tveit

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2019

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

nye kurser, nytt sikringsskap

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lyn Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2016

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

befaring, sjekke el anlegg og stikkontakter, utelamper

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Infratek

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2019

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

la inn vann og avløp

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hvaler Rørleggerbedrift

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

sukkermaur (i liten grad), mus v(ed et par anledninger kommet inn under kjøkken)

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

THvaler kommune har i reguleringsplan åpnet for bygging av nye fritidshytter på Sand-og Bastofeltet.. Det er dog ikke tegnet inn hvor dette skal skle. Dessuten står det at før bvgging kan bli aktuelt skal det foreliogge en eguleringsplan for parkering mm. Me andre ord dette vikl neppe ssklje i området run dt bhytta

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 42070562

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Pål Kristensen	**2026-03-10**

Identification

Pål Kristensen

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Pål Kristensen	10/03-2026 07:24:04	BankID OIDC High

Du har søkt på: Knr.: 3110 Gnr.: 42 Bnr.: 12 Fnr.: 307 Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Bastofeltet 25
Gatenr:	1267
Kommune:	HVALER
Postkrets:	1684 VESTERØY
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:03.03.2026 kl. 18.05

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

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2007/629919-1/200	08.08.2007	HJEMMEL TIL FESTE VEDERLAG: NOK 1 100 000 Omsetningstype: Annet KRISTENSEN PÅL F.NR:

PENGEHEFTELSER

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

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i festerett:

1973/304929-4/86	19.10.1973	FESTEKONTRAKT - VILKÅR GJELDER FESTE Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 250
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
LEIEN KAN REGULERES
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2007/629919-2/200 08.08.2007

BRUKSRETT
GJELDER FESTE
Rettighetshaver: KRISTENSEN REIDUN
F.NR: Livsvarig og vederalgsfri bruksrett. Inntill 4 uker pr. år.

Bruksretten blir slettet ved erklæring fra rettighetshaver. Rettighetshaver er selgers mor.

2007/1024005-1/200
11.12.2007

PANTEDOKUMENT
GJELDER FESTE
Beløp: NOK Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

2020/234535-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0111 GNR: 42 BNR: 12
FNR: 307

2024/789826-1/200 01.01.2024 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3011 GNR: 42 BNR: 12
FNR: 307

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Servitutter:

1973/304929-3/86 19.10.1973	BESTEMMELSE OM VEG Rettighet hefter i: KNR: 3110 GNR: 42 BNR: 12 Rettighet hefter i: KNR: 3110 GNR: 42 BNR: 385 Rettighet hefter i: KNR: 3110 GNR: 42 BNR: 386 Rettighet hefter i: KNR: 3110 GNR: 42 BNR: 387 Rettighet hefter i: KNR: 3110 GNR: 42 BNR: 388 Rettighet hefter i: KNR: 3110 GNR: 42 BNR: 392 Bestemmelse om båt/bryggeplass Bestemmelse om vannrett GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2019/248467-1/200 28.02.2019 21:00	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK Rettighet hefter i: KNR: 3110 GNR: 42 BNR: 12 Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00174498	03.03.2026	192260019

Ident
1973/304929/86

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Stempel kr. 65,-

Dagb. nr. 4929
Onsøy Sorenskriverembede
19 OKT. 1973

L e i e k o n t r a k t.

Underskrevne Erling Andersen, Hvaler, bortleier herved en parsell av sin eiendom Djupedal østre, grn. 42 brn. 12 i Hvaler, til herr Gunnar Kristensen, født 27/6.1926, Gamle Drammensvei 328, 137o Asker.

Parsellen er ca 1 dekar stor. Grensen begynner ved kryss i fjell i parsellens sydøstre hjørne og går derfra i vestlig rettning 35 meter til kryss i fjell, derfra i nordlig rettning 3o meter til kryss i fjell, derfra i østlig retning 3o meter til kryss i fjell, og derfra i sydlig retning 3o meter tilbake til utgangspunktet.

Bortleien skjer ellers på slike vilkår:

1. Leietiden er 99 - nittini - år regnet fra 1. oktober 1973.
2. Leieavgiften er kr. 25o,--tohundreogfemti kroner- pr. år, som betales forskuddsvis og ukrevet innen hvert års 1. juli.
3. Til sikkerhet for avgiften har eieren panterett i parsellen og de hus som blir ført opp på den. Unnlatelse av å betale avgiften innen 3 måneder etter forfall medfører rett for eieren til å erklære festet for brutt og kreve kontrakten slettet. Eieren har i såfall rett til uten forutgående søksmål og sette tomten med hus til tvangsauksjon. Når festet går ut, uansett av hvilken som helst grunn, medfører dette ikke noe krav på eieren for utbetalinger, innløsning m.v.
4. Partene har rett til å kreve avgiften regulert hvert 1o. år. Kommer enighet ikke istand, fastsettes avgiften ved skjønn.
5. Parsellen har rett til å grave brønn på hovedbølet etter grunneierens anvisning.
6. Parsellen har rett til vei over hovedbølet etter grunneierens anvisning.
7. Parsellen har rett til båtfeste sammen med andre hytteeiere ved hovedbølets grense mot Basto.
8. De rettigheter og forpliktelser som tilkommer og påhviler leieren etter denne kontrakt, hviler også på hans bo og arvinger.
9. Omkostninger ved opprettelsen av denne kontrakt betales av leieren.

Hvaler den 14/10. 73

Erling Andersen
grunneier

Asker den 14/10. 73

leier

Vi bekrefter herved at Erling Andersen har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1. Ridar Pedersen
Vesterøy, Hvaler, født 30/11. 28.

2. [illegible]
Bjørnebærstien 27, Rygnin, født 3/1. 45

Vi bekrefter herved at Gunnar Kristensen har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1. Ole Kåre Dahle
Huldrevn. 81. 137o. Asker.
født 26/10. 52

2. Gjersund
Riiser Larsens vei 12, 1320 Stabekk
født 21/7.49.

Tomten har fått nr. 307

Lagt til hjelpedok.
1. ~~Samtykke fra fylkeslandbruksstyret~~
2. Attest om at den fraskilte parsell/ bortfestede tomt ikke kan nyttes til jord- eller skogbruk, jfr. § 55.

Lagt til hjelpedok.:
1. Fritak oppmåling/~~Oppmålingsattest.~~
2. Fritak konsesjon/~~Konsesjon av~~

Samtykke fra fylkat ang. skrivelsen.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00174499	03.03.2026	192260019

Ident
2019/248467/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Advokatfirmaet Geir Kristoffersen AS	
Adresse:	
Bryggeriveien 6	
Postnummer:	Poststed:
1607	Fredrikstad
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
957692311	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 248467 Tinglyst: 28.02.2019
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Stiftelsen Dypedalsåsen	974 986 469

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0111	Hvaler	42	12		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0111	Hvaler kommune	42	12	307	

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
20/2-19	Mogens Klaus

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

1. Ledningen. Kummer mv legges etter prosjektert trase som viset på situasjonskart datert 10.12. 2018 vedlegg nr. 1, dog slik at det kan foretas mindre justeringer av traseen.
2. Anleggsarbeidet kan igangsettes når det måtte ønskes fra tiltakshaver sin side.
3. Rettigheter etter pkt. 1 omfatter også rett til fremtidig ettersyn, reparasjon og fornyelse av vann og avløps- anlegg.
4. Tiltakshaver plikter etter endt anleggsarbeid eller senere reparasjon å utbedre skader som blir forvoldt på vår eiendom. Hvis utbedringen ikke kan ansees tilfredsstillende, eller utbedringen ikke kan skje, forbeholder man seg rett til å kreve erstatning, som i tilfelle fastsettes ved lensmannsskjønn.
5. For øvrig skal vi ikke kunne kreve noen erstatning av utbygger.
6. Vi er klar over at det ikke kan bygges over vann- og avløpsanlegget, og at det heller ikke må treffes andre foranstaltninger som kan skade disse eller vanskeliggjøre tilsyn og reparasjonsarbeider.
7. Denne avtalen er bindende også for fremtidige eiere av vår eiendom, og skal tinglyses på vår eiendom på tiltakshaver sin regning.
8. Tiltakshaver plikter å omlegge traseen, evt. legge ledningene i varerør ved eventuell utbygging på vår eiendommen.
9. Hjemmelshaver forbeholder seg rett til å kunne tilkoble seg ledningsnettet for andre tomter, utskilt fra hjemmelshavers eiendom, mot betaling av forholdsmessig andel av anleggskostnadene.
10. Rettighetshaver dekker alle kostnader forbundet med utstedelse av denne erklæring samt kostnader til tinglysning.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato
Hvaler, den 20/12-2019

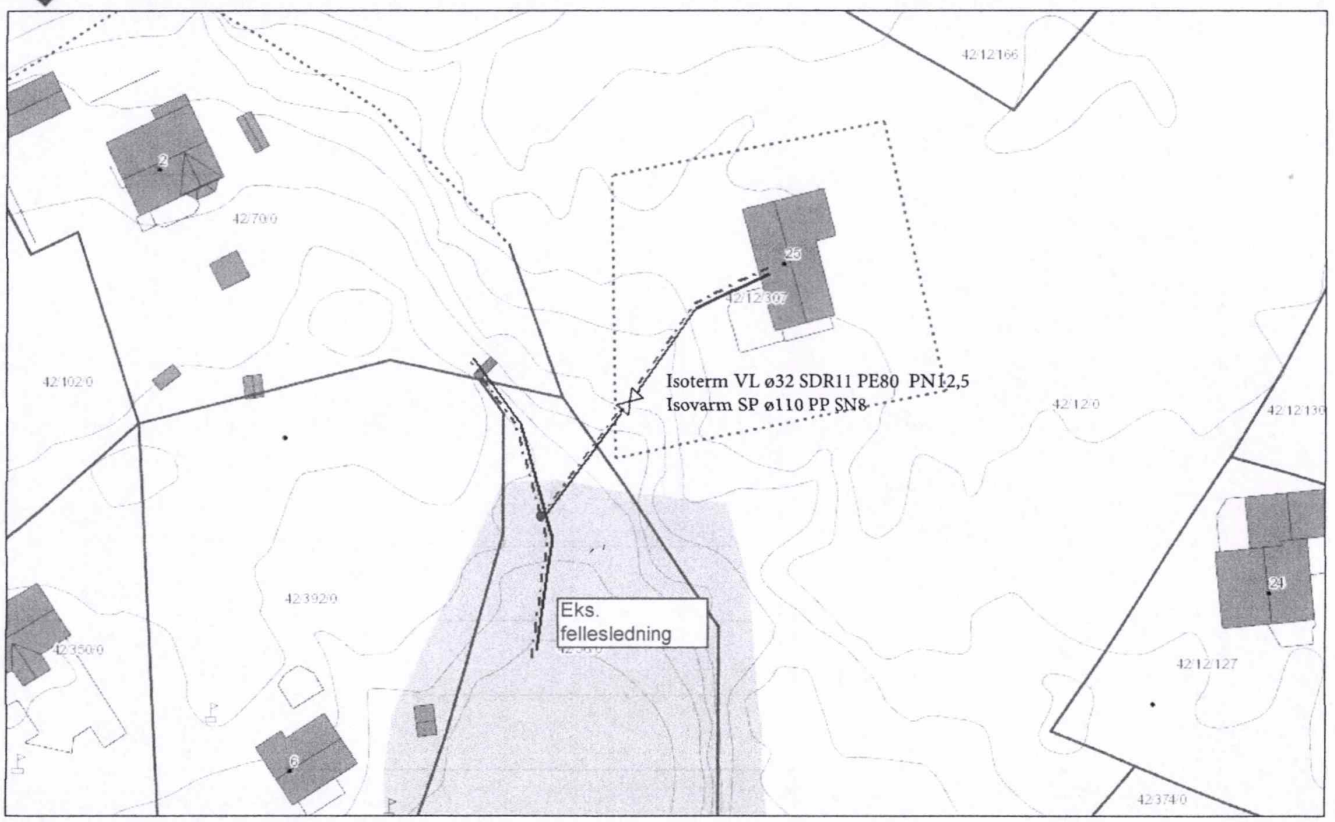
Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
For Stiftelsen Dypedalsåsen

Mogens Christensen Nils Tore Nilsen

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartveket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

HVALER KOMMUNE



Målestokk 1:500 Dato 10.12.2018 D-02 Situasjonskart

WI30110100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 42	**Bnr:** 12	**Fnr:** 307	Snr: 0
Adresse:	Bastofeltet 25		
Areal:	1010 m² *		
Antall boenheter:	0		

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

Planopplysninger:

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

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Reguleringsplan

Hvaler kommune

Adresse: Bastofeltet 25, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 42/12/307/0

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

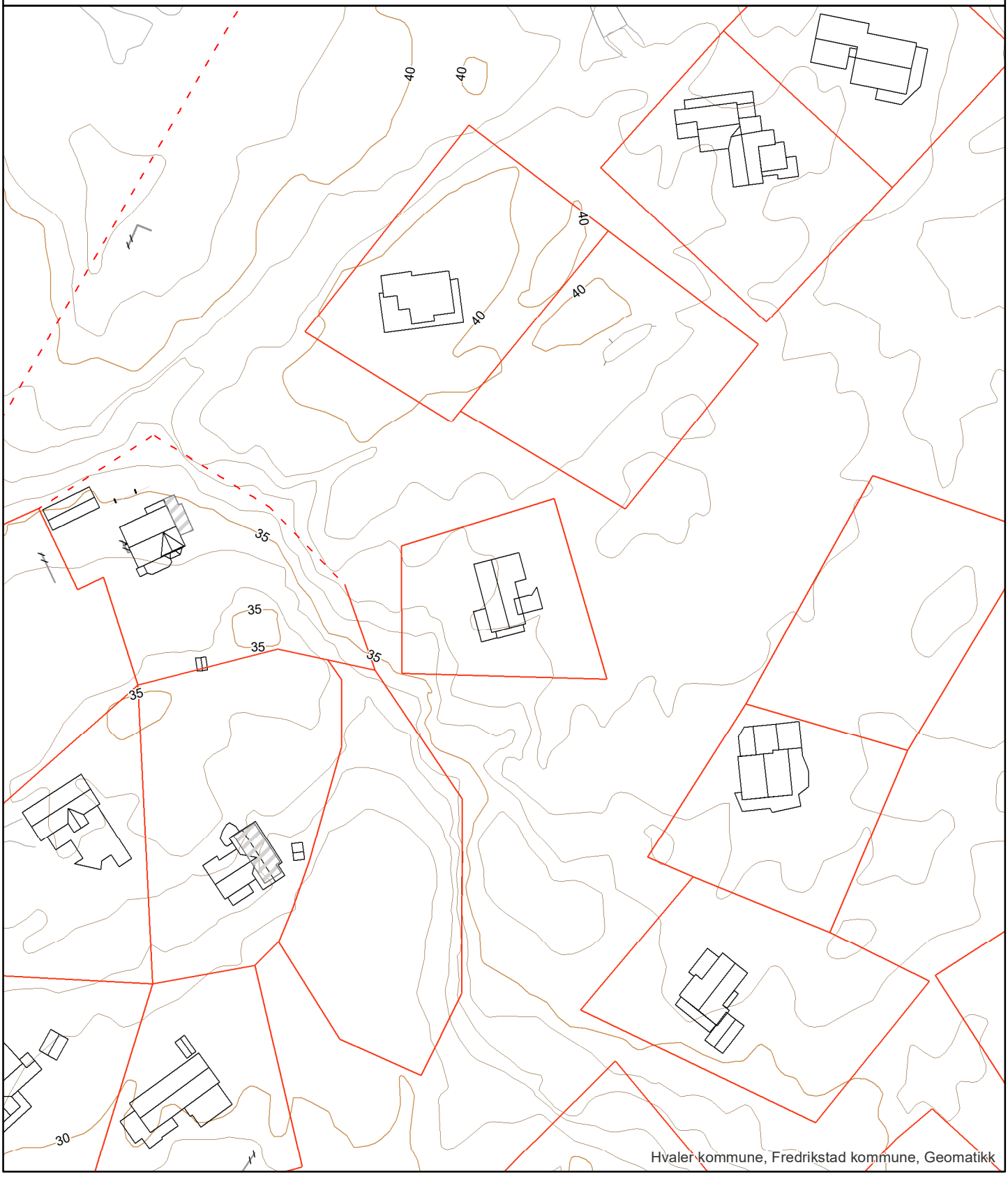
N

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.



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk

Kommuneplan

Hvaler kommune

Adresse: Bastofeltet 25, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 42/12/307/0

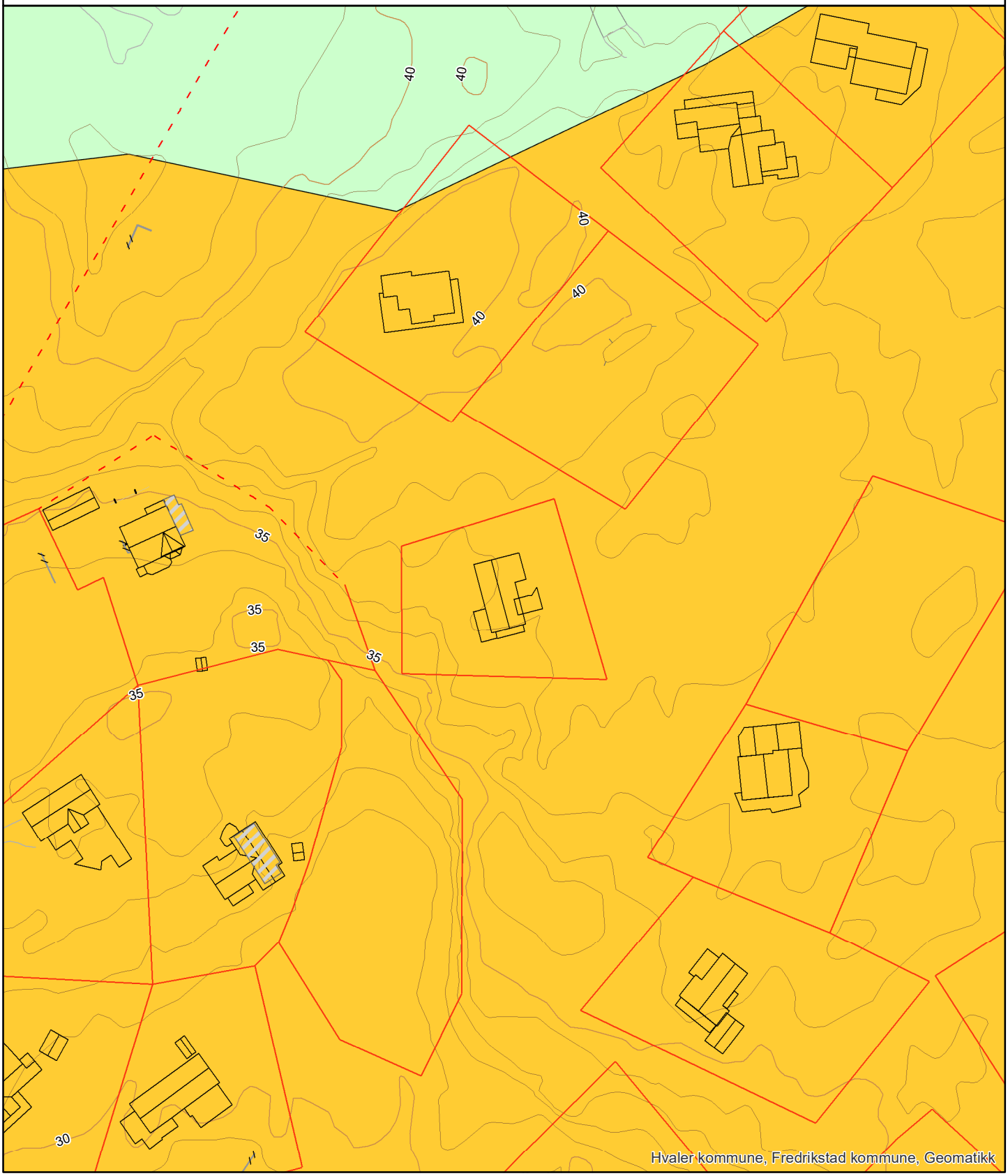
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-03

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.



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3110 Hvaler - 42/12/307/0

Eierrepresentant: Kristensen Pål

Regningsmottaker: Kristensen Pål



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3110 Hvaler	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	42	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	12	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	307	Beregnet areal	1010 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Bastofeltet 25	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Nordre Spjærøy	Valgkrets	Vestre

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
KRISTENSEN PÅL	VENUSVEGEN 31	3942 PORSGRUNN	1/1	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
120	Renovasjon fritid	1,00 stk	kr 3 424,00	01.04.2026	1/1	0	kr 4 280,00
506	Branntilsyn fritidsbolig	1,00 stk	kr 400,00	01.04.2026	1/1	0	kr 400,00
328	Avløp årsgebyr fritid	1,00 stk	kr 2 965,22	01.04.2026	1/1	0	kr 3 410,00
228	Vann årsgebyr fritid	1,00 stk	kr 2 165,22	01.04.2026	1/1	0	kr 2 490,00
63	Eiendomsskatt fritid	3 048 500,00 prom	kr 2,26	01.04.2026	1/1	0	kr 6 889,00
326	Avløp antatt forbruk	10,00 m3	kr 52,77	01.04.2026	1/1	0	kr 607,00
226	Vann antatt forbruk	10,00 m3	kr 37,49	01.04.2026	1/1	0	kr 431,00

kr 18 507,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
77504130	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	20.12.2025	2025	10	87

Grunnkart

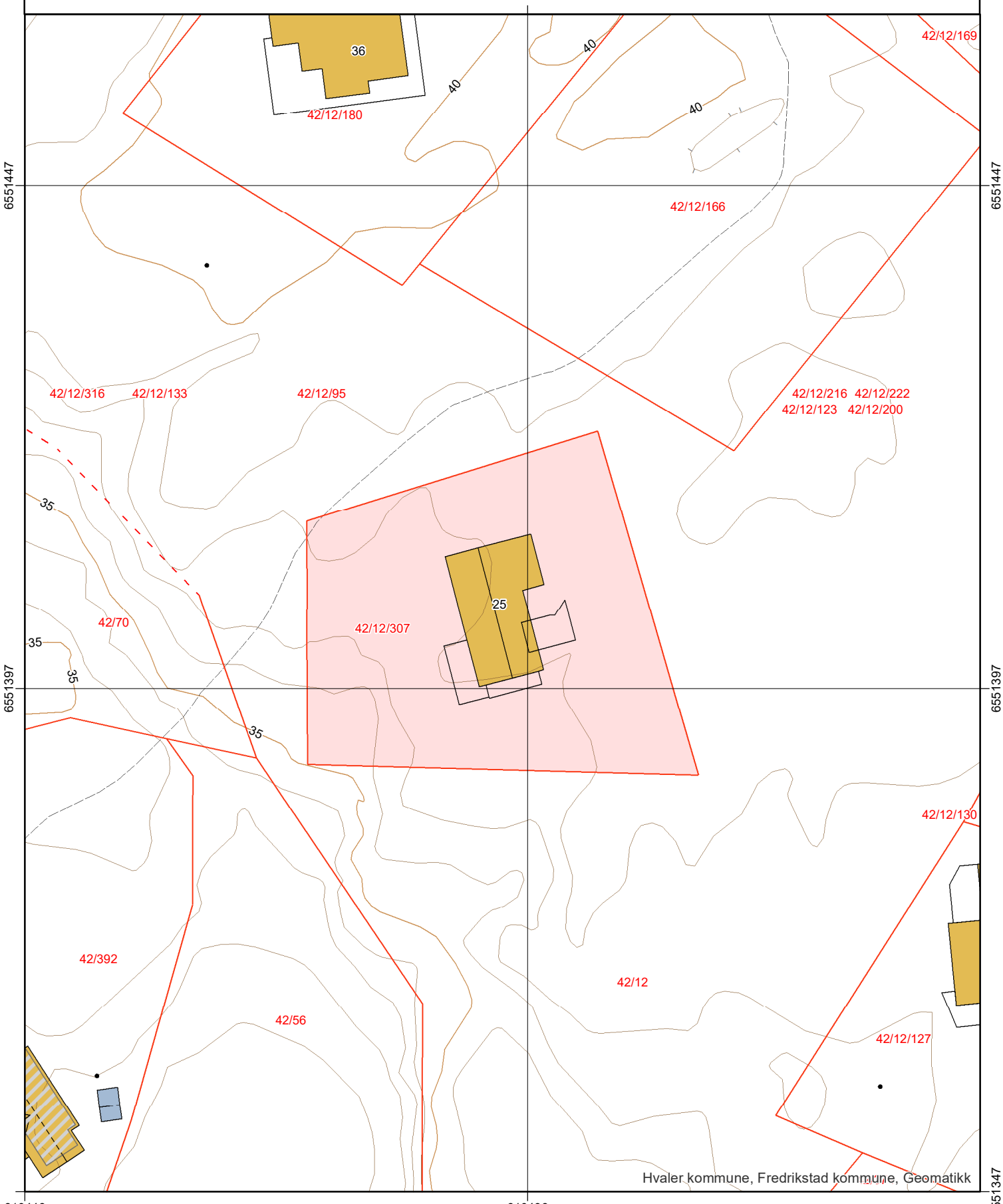
Adresse: Bastofeltet 25, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 42/12/307/0

Hvaler kommune

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

N

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



Grunnkart

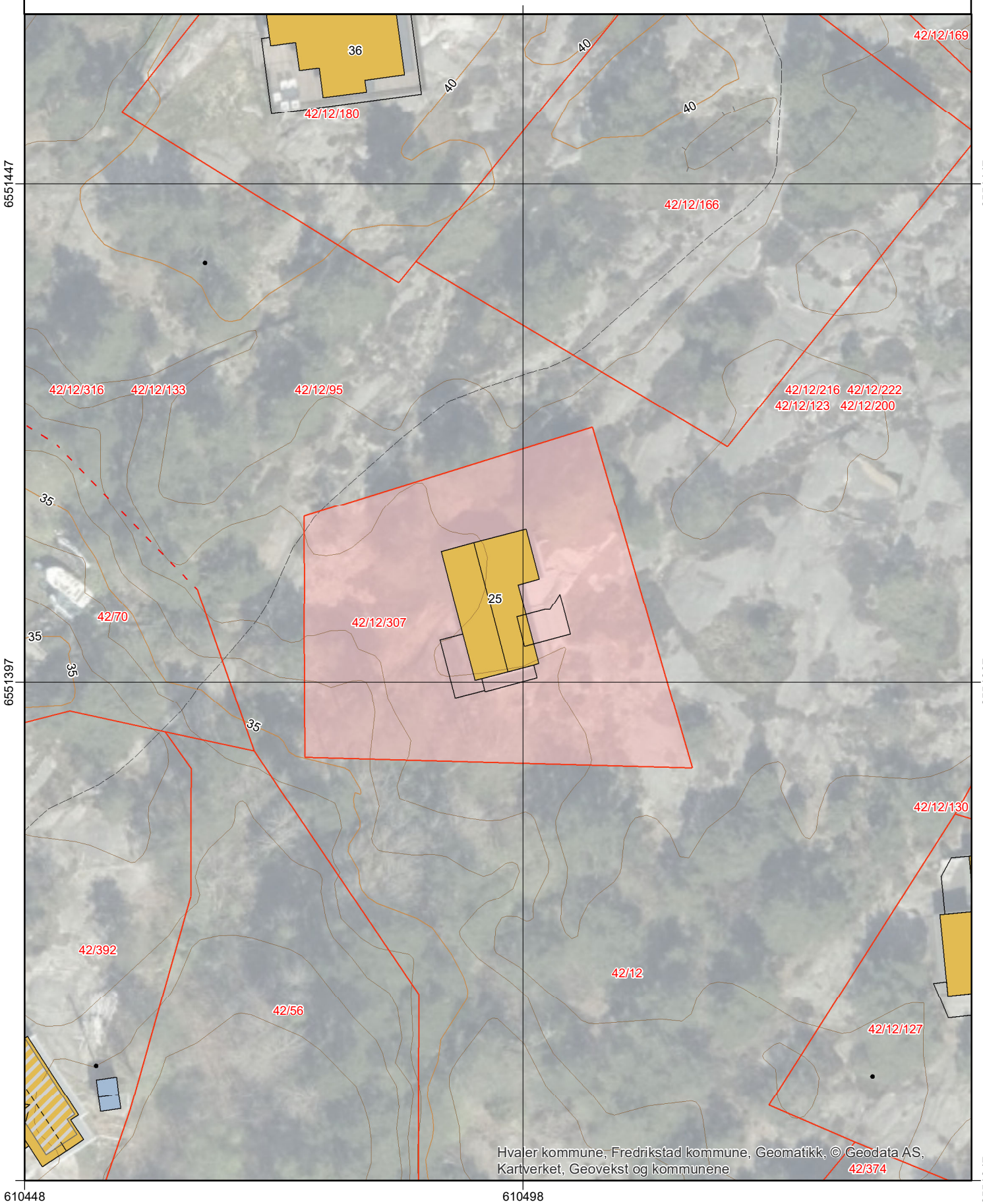
Adresse: Bastofeltet 25, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 42/12/307/0

Hvaler kommune

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

N

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



Matrikkelrapport for Festegrunn 3110-42/12/307

Bruksnavn		Beregnet areal	1 010.0
Etablert dato	19.10.1973	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3110	Kommunenavn	HVALER

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
PÅL KRISTENSEN		F - Fester	B - Bosatt		1/1
STIFTELSEN DYPEDALSÅSEN	974986469	H - Hjemmelshaver		c/o Petter A Olsen AS	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
AF - Annen forretningstype	05.06.2023	05.06.2023		
OP - Oppmålingsforretning	01.06.2023	05.06.2023	2023/250	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
FE - Feilretting	06.12.2018	06.12.2018	18/1929	
EF - Etablering av feste	19.10.1973			

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
☑	☐	☐	☐	☐		1 010.0	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
146766382	0	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	TB - Tatt i bruk

Bygning 146766382: 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006
EB - Endre bygningsdata	19.11.2020	19.11.2020

Bruksenheter

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Bastofeltet	25		1684 VESTERØY

Oversiktskart

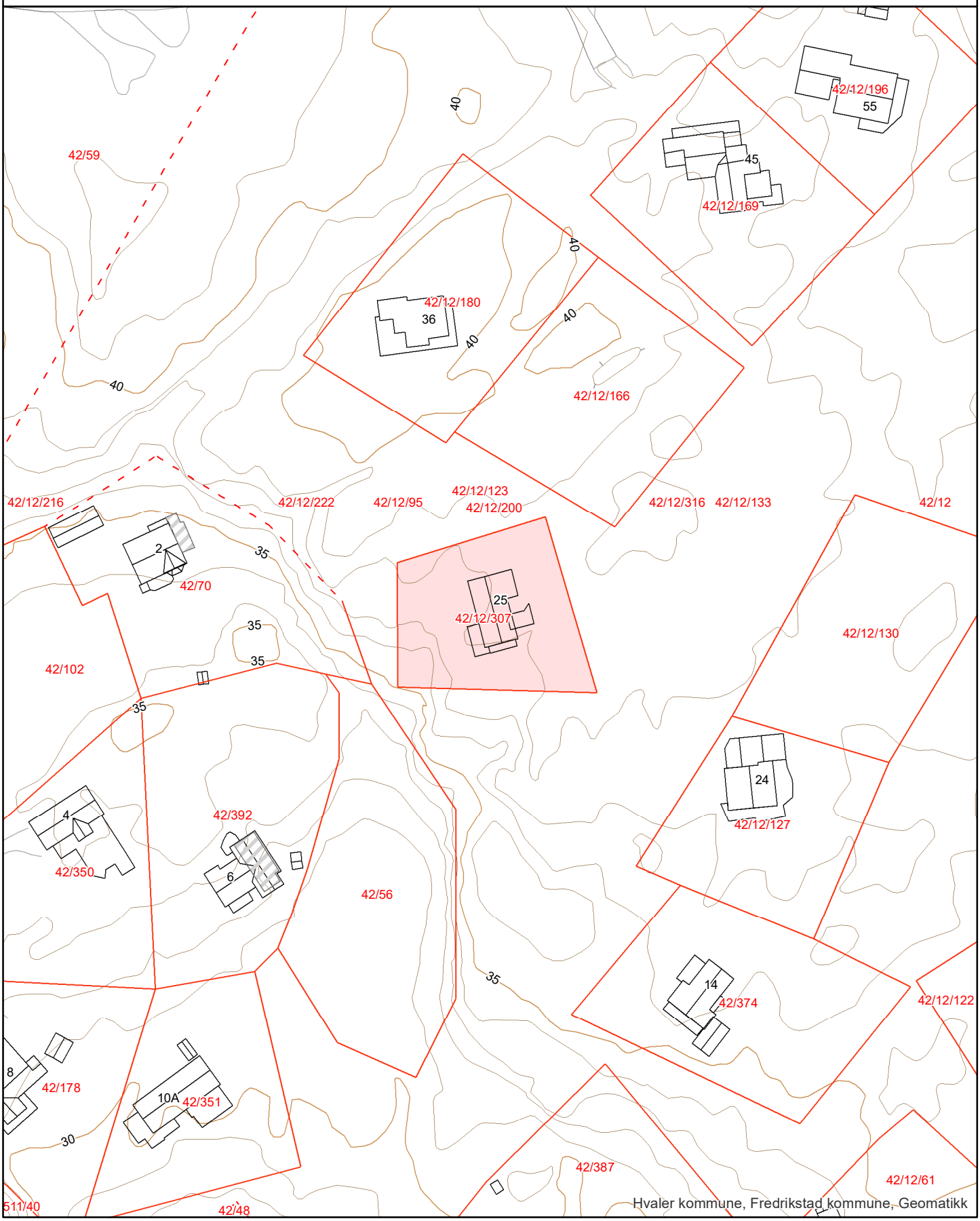
Adresse: Bastofeltet 25, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 42/12/307/0

Hvaler kommune

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

N

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



Matrikkelkart

Hvaler kommune

Adresse: Bastofeltet 25, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 42/12/307/0

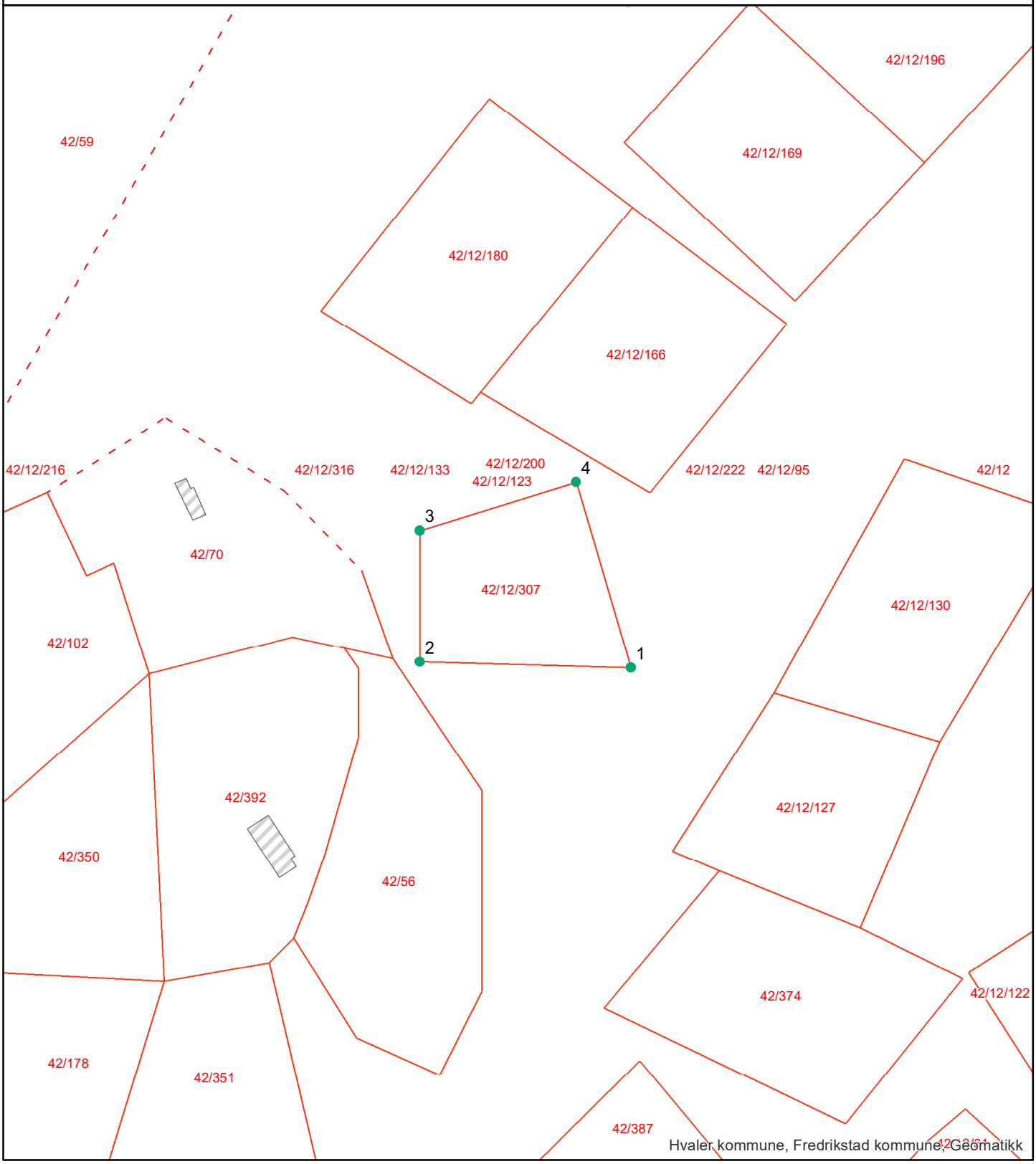
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-03

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 : 3.3.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1010.0		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6551388.0801	610514.796036	Fjell	38.92	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6551389.15215	610475.912867	Fjell	24.2	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6551413.34171	610475.850417	Fjell	30.3	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6551422.29098	610504.778617	Fjell	35.67	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0

Hvaler Kommune

Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
9. mars 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**42**	Bnr.:	**12**	Fnr.:	**307**	Snr.:	**0**
Adresse:		**Bastofeltet 25**					

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: 06.06.2024		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:		Ukjent:	***X***	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	***X***	Sist tilbud, dato: 06.06.2024		

Med vennlig hilsen

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

Hvaler kommune
Meglerinformasjon

Kristensen Pål

Venusvegen 31

3942 Porsgrunn

Adresse:	Bastofeltet 25 (H - 1 - 1)	**Dato:**	09.03.2026
Bygningsnr:	146766382	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	42 / 12 / 307 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	76053
Tilsyn:	Ikke utført 06.06.2024		
Hyppighet:	Hvert 6. år		

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

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

Hvaler kommune

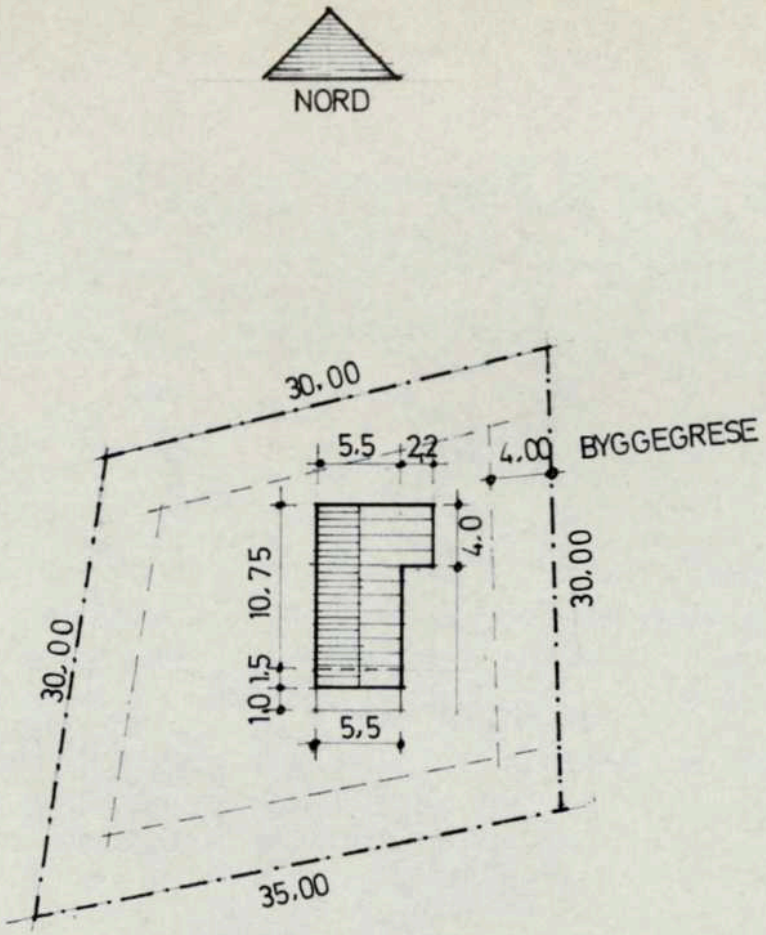
Eiendomsopplysninger

Knr-Gnr/bnr/fnr/snr
3110-42/12/307/0

5. mars 2026

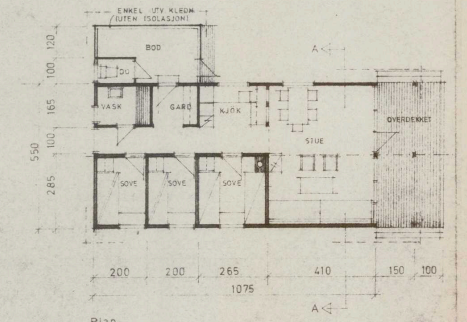
Kommunale pålegg

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

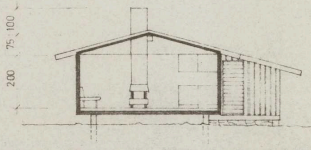


B.

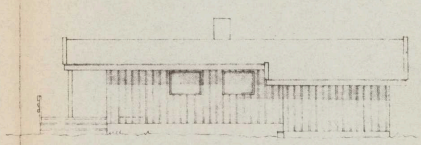
SITUASJONSPLAN. M:1:500
HYTTE FOR
GUNNAR KRISTENSEN



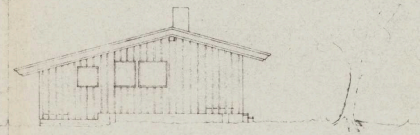
Plan



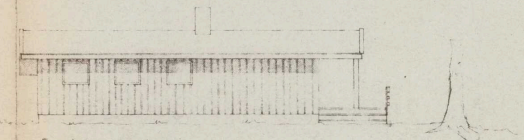
Snitt A-A



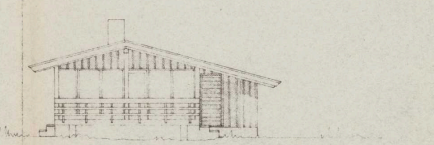
Fasadé mot syd-øst



Fasade mot nord-øst



Fasade mot nord vest



Fasade mot syd-vest

Hytte for Gunnar Kristensen, Sand, Spjeroy, Hvaler

Plan, snitt og fasader

1:100

1.9.71

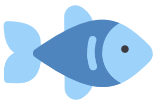
599-71-101

Nabolagsprofil

Bastofeltet 25

Avstand til sjø

339 m



Offentlig transport

Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	19 min 17.3 km
Rød Asmaløy Linje NX6, 171, 172, 196, 197, 198, 199	1 min 1.7 km
Sand Linje VY6, 171, 199	5 min 0.5 km
Bekkene Linje VY6, 171, 199	10 min 0.9 km
Skjærhalden fergeleie Linje 801	11 min 11.5 km

Avstand til byer

Fredrikstad	21 min
Oslo	1 t 31 min

Ladepunkt for el-bil

Dypdalåsen Hvaler Kommune	16 min
Hvalerhallen Hvaler Kommune	3 min

Havner i området



- Sand Brygge, Spjærøy
  Drivstoff
- Utgårdskilen Båthavn
- Utgaardskilen Indkjøpslag
  Drivstoff

Aktiviteter

Døvika badeplass	4 min
Spjærodden badeplass	3 min
Brattestø badeplass	6 min
Skinnarholmen badeplass	7 min
Putten badeplass	8 min
Kjøkøy fort	9 min
Ekebukt badeplass	9 min
Ørekroken badeplass	8 min

Sport

Idrettspark Asmaløy - Kunstgressbane Fotball	2 min 2.2 km
Hvalerhallen - Flerbrukshall Aktivitetshall	3 min 2.3 km
SATS Fredrikstad	16 min
SKY Fitness Fredrikstad	19 min

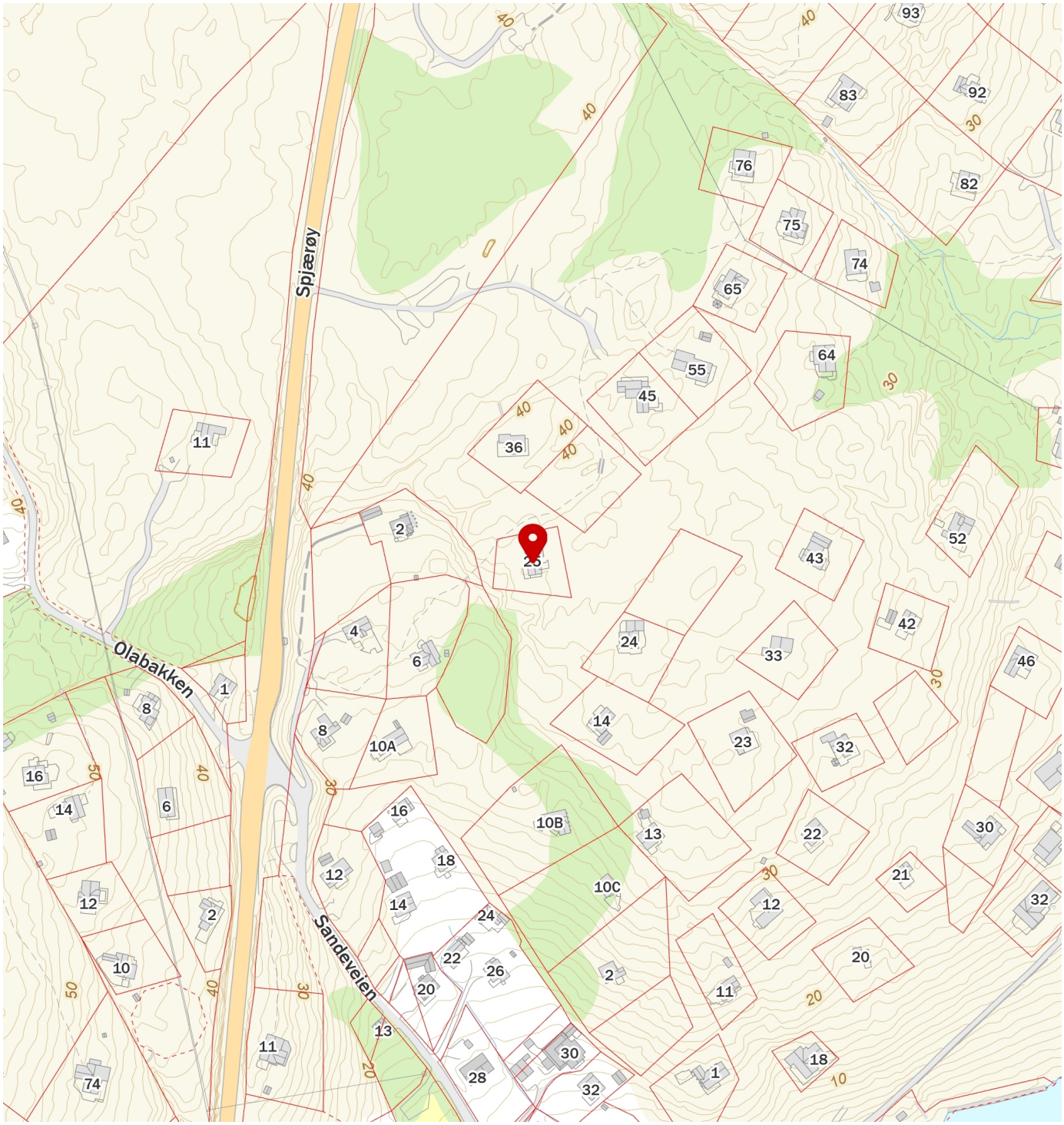
Dagligvare

Bunnpris Hvaler Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	2 min 2.3 km
Rema 1000 Hvaler PostNord, søndagsåpent	3 min 3 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





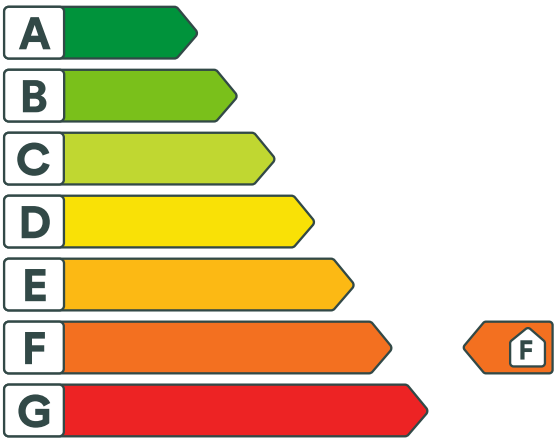
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse **Bastofeltet 25, 1684 VESTERØY**	
Dato for energimerking **26.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-275169**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **146766382**
Gårdsnummer **42**	Bruksnummer **12**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1972**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **60,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **60,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, 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 **367,53 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **339,80 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **21 706 kWh**



Bastofeltet 25, 1684 VESTERØY

Detaljering

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

Bastofeltet 25, 1684 VESTERØY

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: 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 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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.

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