KOSELIG HYTTE MED EFFEKTIV PLANLØSNING OG FINE UTEPLASSER

Laenga 46

PRISANTYDNING
2 700 000



STAVLUND

Hytta ligger høyt, men godt skjermet for vær og vind, blant idyllisk og spredt furuskog.

- Gode solforhold fra morgen til kveld.

INNHOLD

5

Velkommen til Laenga 46

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

26

Om boligen

35

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Laenga 46

Koselig hytte med effektiv planløsning og fine, solrike uteplasser.

Nydelige Papper ligger lengst vest på Hvaler, forbundet met bro fra Vesterøy, og er omgitt av glitrende hav og har et variert landskap med svaberg, strender og skogsområder. I Papperbukta med pittoreske sjøboder og koselige viker er det flotte bademuligheter. Området er kjent for fantastiske uthavner for småbåter. Hytta ligger høyt, men godt skjermet for vær og vind, blant idyllisk og spredt furuskog. Gode solforhold fra morgen til kveld. Nærhet til bademuligheter i "Bukta" og i Vauerkilen, for store og små. Fantastiske turområder i nærområdet og lenger ut på Vesterøy, som Guttormsvauen og Kuvauen. Hytta er hovedsakelig av original stand supplert med nyere uthus/anneks. Barnevennlig område med ballplass/lekeplass tilknyttet hyttegrenda. Gode parkeringsmuligheter kun ca 5 minutter unna.



Laenga 46

Prisantydning	2 700 000
Totalpris	2 768 590
Omkostninger	68 590
Bruksareal	62 m²
BRA-i	45 m²
BRA-e	17 m²
TBA	50 m²
Soverom	3
Boligtype	Hytte
Eieform	Eier
Tomteareal	500 m²
Byggeår	1979

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



Henning Hesselberg

Eiendomsmegler MNEF

958 50 192

henning.hesselberg@stavlund.no

STAVLUND

Storgata 11, 1607 Fredrikstad



Velkommen til Laenga 46!

PLANTEGNING



Innhold

Stue, kjøkken, bad, tre soverom og bod/toalettrom.
Uthus/anneks på ca 13 m².

62 m²

Laenga 46, 1684 VESTERØY

Hytte. - 1. Etasje



1. etg



Standard

Hytta har hovedsakelig original stand, men fremstår godt vedlikeholdt.




Scrabble
Trivial Pursuit




VELKOMMEN
TIL
HYTTA
PUZZLE
1000

Kjøkken

.





Soverom og bad



Soverom 1













Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Laenga, på høydedraget mellom Vauerkilen og Papper, vest på Vesterøy - omgitt av et vakkert kystlandskap med holmer og skjær. Hytta ligger opp på et fjellplatå med sol hele dagen. Laenga hyttegrend disponerer store friarealer og har rikelig med parkeringsareal, ballplasser og et velutviklet stinett. På Vesterøy har man et fint handelsområde ved Ødegårdskilen. Felles parkeringsplass noen få minutters gange fra eiendommen. Papperområdet består av et vakkert skjærgårdslandskap med sjarmerende sjøbuer, holmer og skjær og et yrende båtliv. Hvalerskjærgården har mange øyer med et uttall av utfartsområder, strender, svaberg og tettsteder, populært blandt båtfolk og sommergjester. Skjærhalden, Tisler, Akerøya, og Søsterøyene ligger innenfor en kort båttur.



OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer
Totalt bruksareal: 62,0 m²
• BRA-i: 45,0 m²
• BRA-e: 17,0 m² (Anneks og toalettrom)
• BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 50,0 m²

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

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

Beskrivelse
Enkel og rimelig hytte beliggende i veletablert hyttegrend på Laenga, Papperøy. Nydelige Papper ligger lengst vest på Hvaler, forbundet met bro fra Vesterøy, og er omgitt av glitrende hav og har et variert landskap med svaberg, strender og skogsområder. I Papperbukta med pittoreske sjøboder og koselige viker er det flotte bademuligheter. Området er kjent for fantastiske uthavner for småbåter. Hytta ligger høyt, men godt skjermet for vær og vind, blant idyllisk og spredt furuskog. Gode solforhold fra morgen til kveld. Nærhet til bademuligheter i "Bukta" og i Vauerkilen, for store og små. Fantastiske turområder i nærområdet og lenger ut på Vesterøy, som Guttormsvauen og Kuvauen. Hytta er hovedsakelig av original stand supplert med nyere uthus/anneks. Barnevennlig område med ballplass/lekeplass tilknyttet hyttegrenda. Gode parkeringsmuligheter kun ca 5 minutter unna.

Beliggenhet
Eiendommen ligger ved Laenga, på høydedraget mellom Vauerkilen og Papper, vest på Vesterøy - omgitt av et vakkert kystlandskap med holmer og skjær. Hytta ligger opp på et fjellplatå med sol hele dagen. Laenga hyttegrend disponerer store friarealer og har rikelig med parkeringsareal, ballplasser og et velutviklet stinett. På Vesterøy har man et fint handelsområde ved Ødegårdskilen. Felles parkeringsplass noen få minutters gange fra eiendommen. Papperområdet består av et vakkert skjærgårdslandskap med sjarmerende sjøbuer, holmer og skjær og et yrende båtliv. Hvalerskjærgården har mange øyer med et uttall av utfartsområder, strender, svaberg og tettsteder, populært blandt båtfolk og sommergjester. Skjærhalden, Tisler, Akerøya, og Søsterøyene ligger innenfor en kort båttur.

Innhold
Stue, kjøkken, bad, tre soverom og bod/toalettrom. Uthus/anneks på ca 13 m²

Standard
Hytta har hovedsakelig original stand, men fremstår godt vedlikeholdt.

Adkomst
Fra Fredrikstad sentrum følg RV 108 i retning Hvaler. Følg Hvalerveien forbi Stokken og videre inn på Vesterøy, forbi handelsområdet. Følg skilt til høyre ved Essostasjonen mot Papper. Følg FV 472 til Papperveien tar av til høyre, og følg denne frem til skilt Laenga til venstre. Ta til venstre før idrettsplass og parker her. Ta trappen opp på fjellet og følg sti i nordlig retning. Hytta ligger i bakerste rekke.

Parkering
Stor, felles parkeringsplass som disponeres av sameiet.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Punkt 4: I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
-Ja, skifte vinduer Bygget terrasse singel på tak bygget anneks. Utført av Snekker Knut Aleksandersen ,Byggmester Helle. Selger har dokumentasjon på arbeidene.

Punkt 10: Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
-Ja, skiftet sikringsskap Lagt inn lynavleder diverse arbeider. Utført av Plankebyen Elektriske AS i 2014.

Selger har dokumentasjon på arbeidene.

Punkt 11: Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
-Ja, 1000 liter sisterne.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:
Våtrom - Bad.:
- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
Det er ikke etablert sluk, tettesjikt eller annen form for lekkasjesikring i rommet. Konsekvens er risiko for skader ved eventuelt vannsøl fra kabinett eller servant. Ingen ventilasjon utover vindu. Konsekvens er at dette medfører økt fuktbelastning i rommet ved bruk av dusj og servant.
På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Rommet har ikke fast vanntilførsel og det er ingen direkte vannpåkjenning på gulv eller vegger ved normal bruk. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.
Rommet har ingen permanent vanntilførsel. Risikoen for lekkasjer og skader vurderes derfor som begrenset. På bakgrunn av dette er det valgt å avvike fra NS3600 med hensyn til valg av tilstandsgrad. Bruk av dusj og servant vil likevel innebære en viss risiko for skader som følge av vannsøl/fuktbelastning. Foreslått tiltak er etablering av sluk og tilstrekkelig tettesjikt i rommet, samt etablering av avtrekksventil med mekanisk avtrekk som ledes ut av bygget.
Kjøkken:
- Helhetsvurdering: Det er valgt å vurdere kjøkkenet (og tilhørende bygningsdeler og komponenter) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
Vannrør, avløpsrør og tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.
Det er ikke etablert ventilator i kjøkkenet. Konsekvens er risiko for økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet ved matlaging. Foreslått tiltak er etablering av ventilator med mekanisk avtrekk som leder ut av bygget.
Innredningen har generell aldersrelatert slitasje. Det er blant annet registrert tegn til svelling i bunnplate under oppvaskkum. Konsekvens er risiko for videre utvikling.
Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning og lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.
Tekniske anlegg:
- Annet: Alder på vannpumpe er ikke kjent. Konsekvens er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at reparasjon/utskiftning kan iverksettes ved behov.
Andre rom:
- Overflate himling: Det er registrert fuktmerker i himling og vegg ved gjennomføring av skorstein. Forholdet indikerer fuktgjennomtrengning fra utsiden. Observasjoner gjort fra utsiden underbygger dette. Det ble utført fuktmåling med piggelektroder i treverket i og utenfor de berørte områdene. Det ble ikke registrert forhøyede fuktnivåer eller betydelige forskjeller. Konsekvens er risiko for videre utvikling og skjulte skader. Forholdet er vurdert til TG3, samt gitt forslag til tiltak og sjablongmessig prisanslag under avsnitt "Yttertak".
- Overflate gulv: Gulvflater bærer generelt preg av aldersrelatert slitasje og har stedvis knirk. Forholdet vurderes hovedsakelig til å være av estetisk/lydmessig betydning, uten betydelige konsekvenser. Fornying kan iverksettes ved behov.
- Ventilasjon: Det er ikke etablert tilluftsventil i soverom 2. Konsekvens er redusert luftutskiftning når vindu er lukket. Foreslått tiltak er etablering av tilluftsventil i vegg dersom videre bruk tilsier at dette er nødvendig.
Yttervegger inkl. fasader:

- Ytterkledning (fasadematerialе, vannbord, utvendig listverk, o.l.): Kledningen har stedvis høy slitasje (oppsprekking). Det er ikke registrert råteskader av betydning. Konsekvens er redusert beskyttelse av konstruksjonen. Foreslått tiltak er forebyggende vedlikehold og utskiftninger ved behov.
- 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. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Vinduer og ytterdører:
- Vinduer og omramming: Vinduer er hovedsakelig av eldre dato og bærer stedvis preg av slitasje. Fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking. Punkterte vindusglass registrert i stue og soverom 2. Konsekvens er reduksjon av vinduets isolasjonsevne/økt varmetap, økt fare for kondensproblemer og svekkelse av vinduets estetiske kvalitet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning.
- Ytterdører og omramming: Verandadør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Døren står forøvrig beskyttet under takutstikk. Foreslått tiltak er videre overvåking slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Yttertak:
- Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning: Taket ble inspisert ved å fysisk være på taket. Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering med unntak av indikasjon på lekkasje ved pipe som er vurdert til TG3 i eget punkt. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Taktekkingen viser begynnende tegn til alder og slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Taktekkingen har noe mose/algevekst. Dette kan påvirke levetiden negativt. Hytten har en lukket takkonstruksjon. Konsekvensen er at det ikke har vært mulig å kontrollere konstruksjonsoppbygning, utførelse eller tilstand på skjulte deler av konstruksjonen. Vurderingen er derfor basert utelukkende på forhold som lot seg visuelt kontrollere. Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Balkonger:
- Tilstand på rekkverk og overflatematerialer: Overflatematerialer på veranda/rekkverk har stedvis tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:

Yttertak:
- Takgjennomføringer (takhatter o.l.): Beslag rundt pipe bærer preg av slitasje og har tegn til utettheter. Det er registrert fuktmerker i himling/vegg på innvendig side ved gjennomføring av skorstein. Se avsnitt "Andre rom". Dette indikerer taklekkasje. Konsekvens er risiko for videre utvikling og skjulte skader. Foreslått tiltak er lokal utbedring og videre undersøkelser for å kartlegge omfang. Det gjøres oppmerksom på at igangsetting av slike arbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det bør tas høyde for. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for lokal utbedring.

Byggemåte

Hytten står på pilarer av lettklinkerblokker. Bjelkelag i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takpapp. Verandadør med to-lags glass fra 1996. Profilert boddør.
Vinduer med to-lags glass fra mellom byggeår og 2018. Naturlig ventilasjon. Hytten har vannforsyning fra regnvannsisterne.

Anneks/uthus har bæresøyler av betong. Bjelkelag i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takpapp. Profilert entrédør. Vinduer med to-lags glass fra byggeår. Naturlig ventilasjon.

Vedlagte byggetegninger stemmer ikke med dagens hytte.
Uthuset (korrekte tegninger) er innredet og bruksendret til anneks/gjestehytte -tiltaket er ikke byggemeldt.

Tomt
Denne tomten er eiet.
500,00 kvm.

Felles eiertomt. Hele hytteområdet er innløst i fellesskap av hytteeierene. Hver hytte er knyttet opp med en aksje/ punktfeste mot Laenga hyttegrend. Punktfestet er ikke avgrenset, men angitt med en radius på 12,62 m og et areal på ca 500 m2.

Hyggelig naturtomt med store, solrike uteplasser i form av terrasse som er delt overbygget samt terrasse ved Uthus.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner

Energikarakter: F -

Energiforbruk foregående år var 208 kwh.
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Andre utgifter
Velforeningskontingent til Langa velforening av kr 500,- .
Velforeningskontingent til Langa hyttegrend av kr 800,- .

Økonomi

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 2 700 000,-

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

67 500,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

---
2 788 490,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter
Kr. 4 680,- for 2026. Inkludert eiendomsskatt kr. 5 704, - for 2026.

Eiendomsskatt
5704,00
Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 432 443,00.
Sekundær formuesverdi kr. 0,00.
Gjeldende for ligningsåret 2025.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket inntektsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Fra inntektsåret 2026 er det tatt i bruk en ny beregningsmodell for boligverdier, og endelig

formuesverdi kan derfor avvike fra oppgitt verdi.

Offentlige forhold

Forsikring
Eiendommen er forsikret i med polisenr. .

Regulering
Eiendommen ligger i et område uten reguleringsplan, og det er da kommuneplanens arealdel med dens bestemmelser som gjelder for området.
Eiendommen omfattes av kommuneplan 2019-2031, med formål 1120 - fritidsbebyggelse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er ikke tilknyttet kommunal vei, vann eller avløp.
Sisternevann med avløp direkte på grunn (ikke lovlig).

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:
Dnr. 305396, tgl. 22.12.1970 - Festekontrakt - vilkår
FESTERETT FOR BESTANDIG
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 305396, tgl. 22.12.1970 - Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannrett

Dnr. 6366, tgl. 15.06.1989 - Diverse påategning
Festekontrakt

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

Boplikt
Ikke boplikt - ved kjøp av denne eiendom må kjøpere signere egenerklæring der man bekrefter at eiendommen skal brukes iht. gjeldende regulering.

Diverse

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger handelen:
Løsøre inne og ute, bortsett fra noen private gjenstander følger eiendommen.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse
Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de

grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring
Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Kjøpsvilkår

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.
For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

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

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

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

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser
Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med

vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

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

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

Om oppdraget

Eier
Eier er Tore Jørgensen og Grete Lill Jørgensen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Laenga 46.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 49, bnr. 2, fnr. 214 i Hvaler.

Vårt oppdragsnummer er 192260105.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 2,250 % av salgssummen inkl. mva (minimum 55 000 inkl. mva)

Tilrettelegging : 12 500,00
Markedpakke Premium : 19 900,00
www.stavlund.no: 750,00

Vederlag er summert til kr. 93 900,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Avsetning omkostninger selger 545,00

Diverse utlegg brukt 545,00

Eksternt gebyr for lovpålagt info. reg. planer m.v. pålegg, oversikt tinglyste heftelser m.m. estimert 7 500,00

Flyttebil 0,00

Fotografering - Bolig/leilighet/fritidsboliger med dronefoto inntil 250 BRA 6 950,00

Garantihonorar, Nef garantiordning 750,00

Oppgjørshonorar Weboppgjør as 4 155,00

Tilstandsrapport - Fritidsbolig, hytte 17 500,00

Utlegg er summert til kr. 37 945,-.

Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling. Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme. Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 131 845,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Henning Hesselberg / +47 95 85 01 92 / henning.hesselberg@stavlund.no / STAVLUND AS. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgata 11, 1607 FREDRIKSTAD. Org. nr. 983261523.

Prod. dato: 21.09.2026

TEKNISKE DOKUMENTER

STAVLUND

Vedlegg til Salgsoppgave

Laenga 46

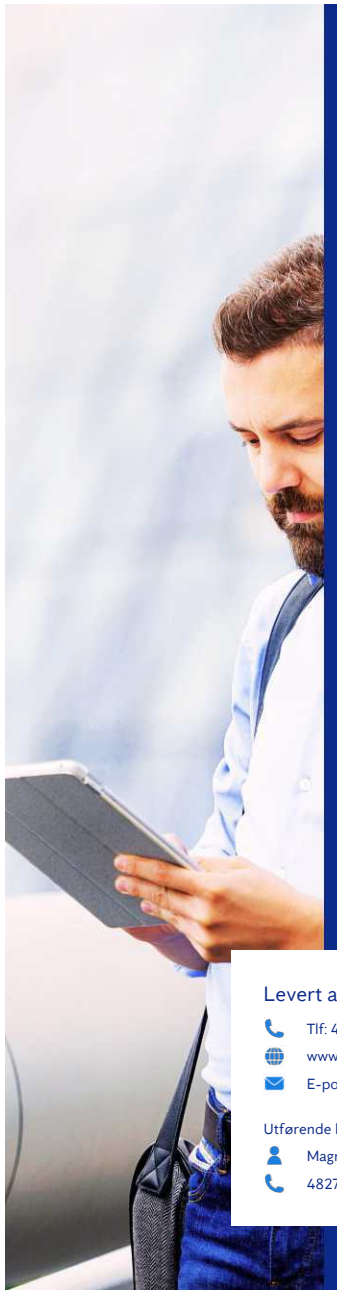
Vår ref.: 192260105 FREDRIKSTAD 18.09.2026

1. Tilstandsrapport fra Anticimex utført av Magnus Langvik den 16.09.2026
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken
   a. dbnr 1970/305396/86
   b. dbnr 1989/6366/86
4. Opplysninger fra Hvaler kommune/ Infoland:
   a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
   b. Oversikt over kommunale avgifter og satser
   c. Oversikt kommunale pålegg VA
   d. Oversikt kommunale pålegg overvann/taknedløp
   e. Oversikt kommunale pålegg Brann/feiervesen
   f. Utsnitt fra grunnkartbasen
   g. Matrikkelrapport
   h.Opplysning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
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

Henning Hesselberg
Eiendomsmegler MNEF



Anticimex®

Tilstandsrapport

Fritidsbolig - hytte

Laenga 46
1684 VESTERØY
Gnr./Bnr.: 49/2
Hvaler kommune

Rapportdato: 16.09.2026
Befaringsdato: 14.09.2026
Referansenummer: 15085840

Areal

Hytte.
Bruksareal: 49 m² (BRA-i: 45 m²)
Anneks.
Bruksareal: 13 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 62 m² (BRA-i: 45 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+AC (heretter kun omtalt som 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	14.09.2026
Referansenummer	15085840
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-26-0105
Hjemmelshaver/selger	Tore Fineid Jørgensen
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Tore Fineid Jørgensen
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	13 °C
Rapportdato	16.09.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Fritidsbolig - hytte
Gate/vei adresse	Laenga 46
Postnummer/sted	1684 VESTERØY
Kommune	3110 - Hvaler
Gnr./Bnr./Festenr.:	49/2/214
Tomt	Festet tomt: Punktfeste m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Hytte.	1979 (opplysninger fra eier).		
Anneks.	2018 (opplysninger fra eier).		

Tomtebeskrivelse
Hytte og anneks med naturtomt beliggende på Vesterøy i Hvaler kommune. Hytten er tilknyttet Laenga Hyttegrend Velforening.

Byggemåte
Hytten står på pilarer av lettklinkerblokker. Bjelkelag i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning.
Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takpapp. Verandadør med to-lags glass fra 1996. Profilert boddør.
Vinduer med to-lags glass fra mellom byggeår og 2018. Naturlig ventilasjon. Hytten har vannforsyning fra regnvannsisterne.

Anneks har bæresøyler av betong. Bjelkelag i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning.
Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takpapp. Profilert entrédør. Vinduer med to-lags glass fra byggeår. Naturlig ventilasjon.

Oppvarming
Oppvarming av hytten skjer i en kombinasjon mellom bruk av elektrisitet og vedfyring. Oppvarming av annekset skjer ved bruk av elektrisitet.

Boligen inneholder
1. etasje: Stue, kjøkken, bad, tre soverom og tilliggende bod/toalettrom. Frittstående anneks.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad.		Helhetsvurdering	9	
Kjøkken		Helhetsvurdering	9	
Tekniske anlegg		Annet	10	
Andre rom		Overflate himling	10	
		Overflate gulv	10	
		Ventilasjon	10	
Yttervegger inkl. fasader		Ytterkledning (fasadematerialer, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	11	
		Gnagersikring	11	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	11	
		Ytterdører og omramming	11	
Yttertak		Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning	12	
		Takgjennomføringer (takhatter o.l.)	12	Kr 10 000 - 50 000
Balkonger		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	13	

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, soverom, 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	45	4		49	50
	Stue, kjøkken, bad og tre soverom.	Bod/toalettrom.			Veranda.
SUM	45	4		49	50
	Total bruksareal: 49 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Anneks.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		13		13	
SUM		13		13	
	Total bruksareal: 13 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i hytte og anneks. Det er målt mellom 2,03 og 3,14 meter takhøyde i hytten. Det er målt mellom 2,32 og 3,07 meter takhøyde i annekset.

Vegg mellom bod/toalettrom og øvrig del av hytten er medregnet i hyttens eksterne bruksareal (BRA-e).

Tomten er punktfestet og området eies av Laenga Hyttegrend AS, hvor hytteeierne er aksjonærer.

Det gjøres oppmerksom på at NS3940:2023 i utgangspunktet krever at en boenhet innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) for å kunne klassifiseres som internt bruksareal/BRA-i. Arealet i bruksenhetens hoveddel er likevel vurdert til å være en boenhet (BRA-i) selv om enkelte av hovedfunksjonene ikke er tilgjengelige i hoveddelen (rom med toalett har separat utvendig adkomst). Det presiseres at dette er en skjønnsvurdering basert på tolkning av arealstandarden.

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. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. 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 brannetekniske 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 07.09.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt diverse tegninger uten datering/godkjenning.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	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. Eldre enn 5 år: Fremlagt tilbud med byggebeskrivelse vedrørende oppføring av anneks, datert 29.11.2017.
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 eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad.

Gulvflate belagt med tregulv.
Vegg- og himlingsflater belagt med trepanel.
Gulvstående servantinnredning fra byggeår.
Dusjkabinett med vannbeholder og elektrisk pumpedusj. Dusjkabinettet er fra ca. 2001 i følge opplysninger fra eier.
Avløp fra servant ledes til en bøtte plassert i innredningen. Avløp fra dusjkabinettet ledes ut i terrenget.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Det er ikke etablert sluk, tettesjikt eller annen form for lekkasjesikring i rommet. Konsekvens er risiko for skader ved eventuelt vannsøl fra kabinett eller servant. Ingen ventilasjon utover vindu. Konsekvens er at dette medfører økt fuktbelastning i rommet ved bruk av dusj og servant. På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Rommet har ikke fast vanntilførsel og det er ingen direkte vannpåkjenning på gulv eller vegger ved normal bruk. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.
	Oppsummert	Rommet har ingen permanent vanntilførsel. Risikoen for lekkasjer og skader vurderes derfor som begrenset. På bakgrunn av dette er det valgt å avvike fra NS3600 med hensyn til valg av tilstandsgrad. Bruk av dusj og servant vil likevel innebære en viss risiko for skader som følge av vannsøl/fuktbelastning. Foreslått tiltak er etablering av sluk og tilstrekkelig tettesjikt i rommet, samt etablering av avtrekksventil med mekanisk avtrekk som ledes ut av bygget.

Kjøkken

Kjøkken fra byggeår.
Innredning med slette fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Kjøleskap, komfyrvakt og komfyr.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.
Vanntilførsel fra regnsisterne.
Avløpet ledes ut i terrenget.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere kjøkkenet (og tilhørende bygningsdeler og komponenter) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Vannrør, avløpsrør og tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Det er ikke etablert ventilator i kjøkkenet. Konsekvens er risiko for økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet ved matlaging. Foreslått tiltak er etablering av ventilator med mekanisk avtrekk som leder ut av bygget. Innredningen har generell aldersrelatert slitasje. Det er blant annet registrert tegn til svelling i bunnplate under oppvaskkum. Konsekvens er risiko for videre utvikling.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning og lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Tekniske anlegg

Hytten har vannforsyning fra regnsisterne. Vannpumpe og forbrenningstoalett plassert i bod/toalettrom.

TG 2	Annet	Alder på vannpumpe er ikke kjent. Konsekvens er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at reparasjon/utskiftning kan iverksettes ved behov.
TGIU	Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tillatelse til å føre gråvannsavløp ut i terrenget. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten. Foreslått tiltak er videre undersøkelser.

Andre rom

Gulvflater belagt med tregulv.
Vegg- og himlingsflater belagt med trepanel.
Profilerte innerdører.
Naturlig ventilasjon.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate vegg - Innerdører	
TG 2	Overflate himling	Det er registrert fuktmerker i himling og vegg ved gjennomføring av skorstein. Forholdet indikerer fuktgjennomtrengning fra utsiden. Observasjoner gjort fra utsiden underbygger dette. Det ble utført fuktmåling med piggelektroder i treverket i og utenfor de berørte områdene. Det ble ikke registrert forhøyede fuktnivåer eller betydelige forskjeller. Konsekvens er risiko for videre utvikling og skjulte skader. Forholdet er vurdert til TG3, samt gitt forslag til tiltak og sjablongmessig prisanslag under avsnitt "Yttertak".
	Overflate gulv	Gulvflater bærer generelt preg av aldersrelatert slitasje og har stedvis knirk. Forholdet vurderes hovedsakelig til å være av estetisk/lydmessig betydning, uten betydelige konsekvenser. Fornying kan iverksettes ved behov.
	Ventilasjon	Det er ikke etablert tilluftsventil i soverom 2. Konsekvens er redusert luftutskiftning når vindu er lukket. Foreslått tiltak er etablering av tilluftsventil i vegg dersom videre bruk tilsier at dette er nødvendig.



Overflate himling - Fuktmerker i himling/vegg.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Stålpipe og ildsted plassert i stuen. Pipe og ildsted ble installert i år 2000 i følge opplysninger fra eier.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder	
TG 1	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Bjelkelag i trekonstruksjon.
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i hyttens rom er ikke undersøkt eller målt.
Det presiseres også at målingen ble gjort mens hytten var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	1. Etasje hytte.	
TG 1	1. Etasje hytte.	Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. I stue og soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10 mm.

Yttervegger inkl. fasader

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning	
TG 2	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Kledningen har stedvis høy slitasje (oppsprekking). Det er ikke registrert råteskader av betydning. Konsekvens er redusert beskyttelse av konstruksjonen. Foreslått tiltak er forebyggende vedlikehold og utskiftninger ved behov.
	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. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Vinduer og ytterdører

Verandadør med to-lags glass fra 1996. Profilert boddør.
Vinduer med to-lags glass fra mellom byggeår og 2018.

TG 2	Vinduer og omramming	Vinduer er hovedsakelig av eldre dato og bærer stedvis preg av slitasje. Fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking. Punkterte vindusglass registrert i stue og soverom 2. Konsekvens er reduksjon av vinduets isolasjonsevne/økt varmetap, økt fare for kondensproblemer og svekkelse av vinduets estetiske kvalitet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning.
	Ytterdører og omramming	Verandadør har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Døren står forøvrig beskyttet under takutstikk. Foreslått tiltak er videre overvåking slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Yttertak

Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takpapp. Takshingelen ble byttet etter år 2000 i følge opplysninger fra eier. Nøyaktig alder på taktekkingen er ikke kjent.

TG 2	Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning	Taket ble inspisert ved å fysisk være på taket. Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering med unntak av indikasjon på lekkasje ved pipe som er vurdert til TG3 i eget punkt. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Taktekkingen viser begynnende tegn til alder og slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning, men taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Taktekkingen har noe mose/algevekst. Dette kan påvirke levetiden negativt. Hytten har en lukket takkonstruksjon. Konsekvensen er at det ikke har vært mulig å kontrollere konstruksjonsoppbygning, utførelse eller tilstand på skjulte deler av konstruksjonen. Vurderingen er derfor basert utelukkende på forhold som lot seg visuelt kontrollere. Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.
TG 3	Takgjennomføringer (takhatter o.l.)	Beslag rundt pipe bærer preg av slitasje og har tegn til utettheter. Det er registrert fuktmerker i himling/vegg på innvendig side ved gjennomføring av skorstein. Se avsnitt "Andre rom". Dette indikerer taklekkasje. Konsekvens er risiko for videre utvikling og skjulte skader. Foreslått tiltak er lokal utbedring og videre undersøkelser for å kartlegge omfang. Det gjøres oppmerksom på at igangsetting av slike arbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det bør tas høyde for. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for lokal utbedring. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
HMS	Snøfangere, takstiger og annet utstyr	Snøfangere, takstige og annet utstyr er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift. Det registreres følgende: Takstige er ikke etablert, noe som gjør at det ikke er tilfredsstillende atkomst til skorstein. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke taket dagens krav til sikkerhet eller funksjon, noe som kan medføre behov for at det igangsettes tiltak. Om dagens krav var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.



Takgjennomføringer (takhatter o.l.)
- Pipebeslag.

Balkonger

Sammenhengende veranda med adkomst fra hytte og anneks. Verandaen vender mot syd, øst og vest.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Konstruksjon og fundamenter	
TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflatematerialer på veranda/rekkverk har stedvis tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
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. Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke verandaen dagens krav til sikkerhet. Om verandaen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Grunnmur, fundament

Hytten står på lettklinkerblokker fundamentert til fjell.

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

Drenering

Hytten står på lettklinkerblokker fundamentert til fjell. Vann dreneres naturlig under hytten. Det er god avstand mellom bjelkelag og terreng.

Andre byggverk - Anneks.

Anneks stående på bæresøyler av betong.
Bjelkelag i trekonstruksjon.
Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning.
Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takpapp.
Profilert entrédør.
Vinduer med to-lags glass fra byggeår.
Gulvflate belagt med tregulv.
Vegg- og himlingsflater belagt med trefiberpanel /panelplater.

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

Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Yttertak og takkonstruksjon - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Innvendige forhold - Vinduer, dører og porter

TG 1 Yttertak og takkonstruksjon — Taktekkingen har noe mosevekst på takside mot nord. Dette kan påvirke levetiden negativt. Foreslått tiltak er rens.



Yttertak og takkonstruksjon - Taktekking anneks.

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

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:
Byggeår. Sikringsskap ble byttet i 2014. Opplegg i anneks er fra 2018.

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.

Forekommer det at sikringer løses ut:
Nei.

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 feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:
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:
Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i bod/toalettrom.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:
Ikke relevant.

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 ikke fremlagt samsvarserklæring/annen dokumentasjon for det elektriske anlegget. Konsekvens er at det ikke kan verifiseres hvem som har utført arbeidene, eller om arbeidene er utført i henhold til gjeldende regelverk. Med bakgrunn i dette og anleggets alder anbefales det at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll.





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 av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger med datering/godkjenning er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne 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 med synlig godkjenning, 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:

Det er ikke observert godkjent slukkeutstyr i boligen (brannslukningsapparat er utgått på dato). Hvis slikt godkjent utstyr mangler, er dette et forhold som påvirker sikkerheten. Det er viktig å sørge for at godkjent slukkeutstyr blir anskaffet så snart som mulig, hvis dette viser seg å mangle.

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?

Det er registrert forhold som krever tiltak (brannslukningsapparat). Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

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:

Ja. Med tanke på hyttens plassering (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

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?

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

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter 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?

Nei.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

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

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av 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 tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den 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 tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, 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 og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den 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

Laenga 46, 1684 VESTERØY **07 Sep 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Laenga 46	Laenga 46	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1979

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.

Hele tiden. Som hytte

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

Tryg Forsikring A/S Nuf-39, 9385132

Informasjon om selger

Selger

Jørgensen, Tore Fineid

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

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**

usikker

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skifte vinduer Bygget terrasse singel på tak bygget anneks

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Snekker Knut Aleksandersen ,Byggmester Helle

4.1.6 **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**

2014

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

skiftet sikringsskap Lagt inn lynavleder diverse arbeider

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Plankebyen Elektriske AS

10.1.6 **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

Spesifiser hvilken type

1000 liter sisterne.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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 71358861

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Tore Fineid Jørgensen	**2026-09-07**

Identification

Tore Fineid Jørgensen

Du har søkt på: Knr.: 3110 Gnr.: 49 Bnr.: 2 Fnr.: 214 Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Laenga 46
Gatenr:	1133
Kommune:	HVALER
Postkrets:	1684 VESTERØY
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:07.09.2026 kl. 15.18

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
1980/11779-1/86 11.12.1980 HJEMMEL TIL FESTE
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
JØRGENSEN GRETE LILL
F.NR: IDEELL:
1/2
JØRGENSEN TORE FINEID
F.NR: IDEELL:
1/2

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.

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

Heftelser i festerett:

1970/305396-3/86 22.12.1970	FESTEKONTRAKT - VILKÅR GJELDER FESTE Festetid: 0 år FESTERETT FOR BESTANDIG GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1989/6366-1/86 15.06.1989	** DIVERSE PÅTEGNING Konverteringsfeil - doknr. ikke konvertert tidligere 17.01.2025 Arkivref. 24/37208-106 Festekontraktens punkt 6, 2. og 3. punktum, og punkt 7 og 8 utgår Rettet etter tingl. §18

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

2020/1056173-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0111 GNR: 49 BNR: 2 FNR: 214
2024/792603-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3011 GNR: 49 BNR: 2 FNR: 214

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1970/305396-2/86 22.12.1970	BESTEMMELSE OM VANNRETT Rettighet hefter i: KNR: 3110 GNR: 49 BNR: 2

DAGBOKFØRT
15.08.89 06366 kjr BL
FREDRIKSTAD BYRETT

Dagb. nr. 5731
Onsøy Sorenskriverembede

DAGBOKFØRT
11.DES80 11770
FREDRIKSTAD BYRETT

7/12-71

Skjøte.

Undertegnede Reinar Jettestuen,
Dues vei 59, 1320 Stabekk født 28/5-1939
(Datum og årstall)

TOREJØRGENSEN

har herved til 1. Ole-Jørgen Aasheim, født 13/5-1951
2. Jan-Roar Aasheim, født 29/11-1944
1330 Hærredal /født /
(Datum og årstall)
leieretten til tomt nr. 214 under

g.nr. 49 br.nr. 2 av skyld mk. i Hvaler herred[1])

matr.nr. / i [1])

for en kjøpesum stor kr. 1.000.- ett tusen kroner

som er avgjort på omforenet måte. ved kontant betaling.

Tomten overdras med rettigheter og forpliktelser s
fremgår av leiekontrakt tinglyst 22/12-1970.
Omkostningene ved overdragelsen betales av kjøperne.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. I motsatt fall blir dobbel stempelavgift å betale.

Nr. 41 Eneret: Sam. Banerøen E. Oslo 11-69

HVALER KOMMUNE SAMTYKKER HERMED I OVERDRAGELSE AV LEIERETTEN.

SKJERHALLEN, 15/8-1980

Hvaler kommune

TROND BANKERØD
ORDFØRER.

DAGBOKFØRT
11.DES80 11770
FREDRIKSTAD BYRETT

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 15,-
Dok.avgift betalt med kr. 100,-
Merknad etter tgll. § 11:

IFØLGE FULLMAKT

FREDRIKSTAD BYRETT

Eiendomsretten til gnr. 49 bnr. 2 er overført til Laenga Hyttegrend A/S.

Festekontraktens pkt. 6, 2. og 3. punktum og pkt. 7 og 8 utgår og slettes.

Festeretten gjøres hermed stedsevarig, og festeavgift skal heretter ikke betales.

LAENGA HYTTEGREND A/S

Jon P. Pran

Petter Brevik

582.-
100.-
15.-

Stempelmerke kr. 130.- kassert
5/10-1970 av lensm. i Hvaler.

Dagb. nr. 5396
Onsøy Sorenskriverembede
22 DES. 1970

PUNKTFESTEKONTRAKT ~~ST~~ TK./S.M.

Undertegnede Hvaler kommune v/ ordføreren

som eier av eiendommen «Papper» gnr. 49, bnr. 2 i Hvaler kommune fester bort til

Ragnar Jettestuen, Eilif Duesvei 59, 1320 STABEKK født 26.5-1939.

en hyttetomt som punktfeste av eiendommen.

Tomten er gitt nr. 54 på disposisjonsplanen for hyttefeltet.

1. Tomten er avmerket i terrenget med en jernbolt i fjell som skal falle innenfor hytten. Innenfor en sirkel med radius 12,62 m med senter i ovennevnte bolt (ca. 500 m²), har festeren rett til å beplante, planere og bruke arealet etter eget ønske innenfor de bestemmelser som gjelder for området. Gjerder tillates ikke. Det øvrige areal av «Papper» 49/2 syd for fylkesveg B-473 er fellesareal for samtlige festere i feltet og kan benyttes i fellesskap.
   Grunneieren skal ved hogst utenom tomten ta hensyn til områdets karakter som hyttefelt, herunder også at vegetasjon som skjermer mellom bebyggelse eller mot været ikke skal hugges uten festerens samtykke. Terrenget skal i det hele, så langt som mulig, beholde sin utmarkskarakter. I tvilstilfelle avgjøres spørsmålet av Hvaler bygningsråd.

2. Det oppføres kun en hytte på tomten. Hytten må være oppført innen 5 år etter kontraktens utstedelse. Uthus, anneks eller lignende tillates ikke. Nødvendige tegninger og byggesøknad, skal før bygging igangsettes, forelegges Hvaler bygningsråd for godkjenning og hyttens nøyaktige plasering innenfor jernbolten skal utsettes av kommuneingeniøren. Murkronehøyde bestemmes da samtidig.

3. Opparbeidelse av kjøreveger til de enkelte hytter, utover de som er planlagt, tillates ikke. Eventuelle vedlikeholdsutgifter på adkomstveg bæres av festerne i fellesskap.

4. Hvaler komm. el.verk skal ha anledning til å føre kraftledninger over feltet der det måtte bli behov for det.

5. Dersom festeren ikke finner vann på egen tomt, har han rett til å hente vann fra vannkilde utenom tomten, eventuelt i fellesskap med andre hytteeiere i nærheten.

6. Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomten, så som kafé, herberge, handel m. v. Salg av festeretten med bebyggelse kan bare skje med eierens samtykke, men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Er det ikke oppført hytte på tomten, kan grunneieren kreve festet avviklet istedenfor å godta salg.

7. Festetiden er 99 år regnet fra 7.9-70 med rett til fornyelse. Om festeren eller noen som benytter festet på hans vegne, misligholder vesentlig vilkår etter denne avtale – eller om han i vesentlig grad setter seg utover de grenser for handlefriheten som granneloven setter, har grunneieren rett til å heve festekontrakten.
   Festeren skal ha skriftlig varsel om at festeavtalen vil bli hevet om forholdet fortsettes. Heving skal skje skriftlig. Festeren har rett til å rive bygningen og andre faste anlegg

dersom han sier fra om dette innen en måned etter at hevingserklæringen har nådd fram til han, og arbeidet med å ryddiggjøre tomten må være avsluttet innen 5 mnd. deretter. Vil ikke festeren benytte seg av sin rett til å fjerne hytta, har grunneieren valget mellom selv å overta hytta etter takst eller å selge den ved tvangsauksjon til en ny fester. For tre års festeavgift har eieren panterett til hytta, og eieren har rett til å selge hytta på tvangsauksjon til dekning av skyldig festeavgift.

8. I festeavgift betaler festeren årlig kr. 500,- som erlegges forskuddsvis for ett år om gangen, første gang 7.9-1970.
   Leien reguleres opp eller ned i samsvar med levekostnadsindeksen hvert 10. år med virkning for den kommende ti års periode, første gang 7.9-1980.
   Indeksen pr. 1.1-1969 legges til grunn som basis.

9. Ved siden av denne kontrakt foreligger det for hytteområdet utarbeidede vedtekter som er en del av kontrakten og bindende for såvel grunneier som fester.

10. Alle utgifter i forbindelse med kontraktens opprettelse bæres av festeren.

11. Kontrakten er underskrevet i to eksemplarer, hvorav partene har ett hver. Kontrakten kan tinglyses som heftelse på eiendommen.
    Eieren sørger for at hovedbølets nå påhvilende pantegjeld viker prioritet for leierens rettigheter etter denne kontrakt.

Hvaler/Stabekk..... 29/12 70

for Hvaler kommune

Ole B. Vinger
..... ordfører

..... fester.

Undertegnede bekrefter herved at foranstående festekontrakt er underskrevet av R. Jettestuen personlig i vårt nærvær og at han er over 21 år.

.....

.....

Tomten har fått nr. 214.

Lagt til hjelpedok.

1. Fritak konsesjon.
2. " oppmåling.

Påtegninger:

Reguleringsplan

Hvaler kommune

Adresse: Laenga 46, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 49/2/214/0

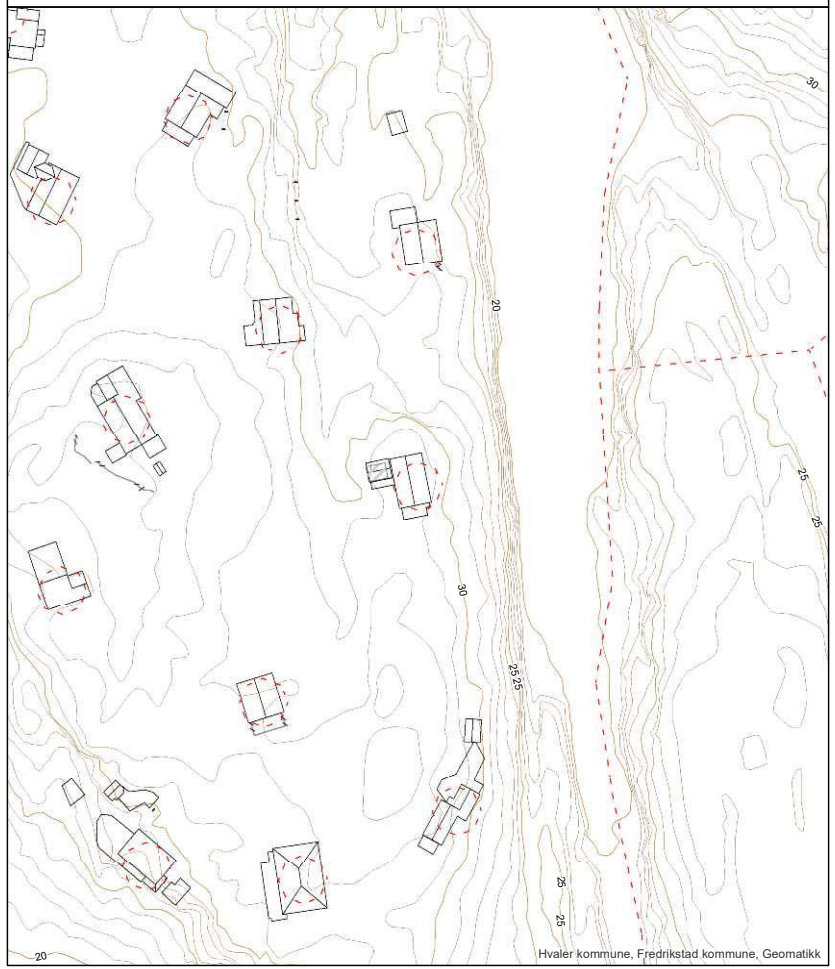
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-09-07

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.



Grunnkart

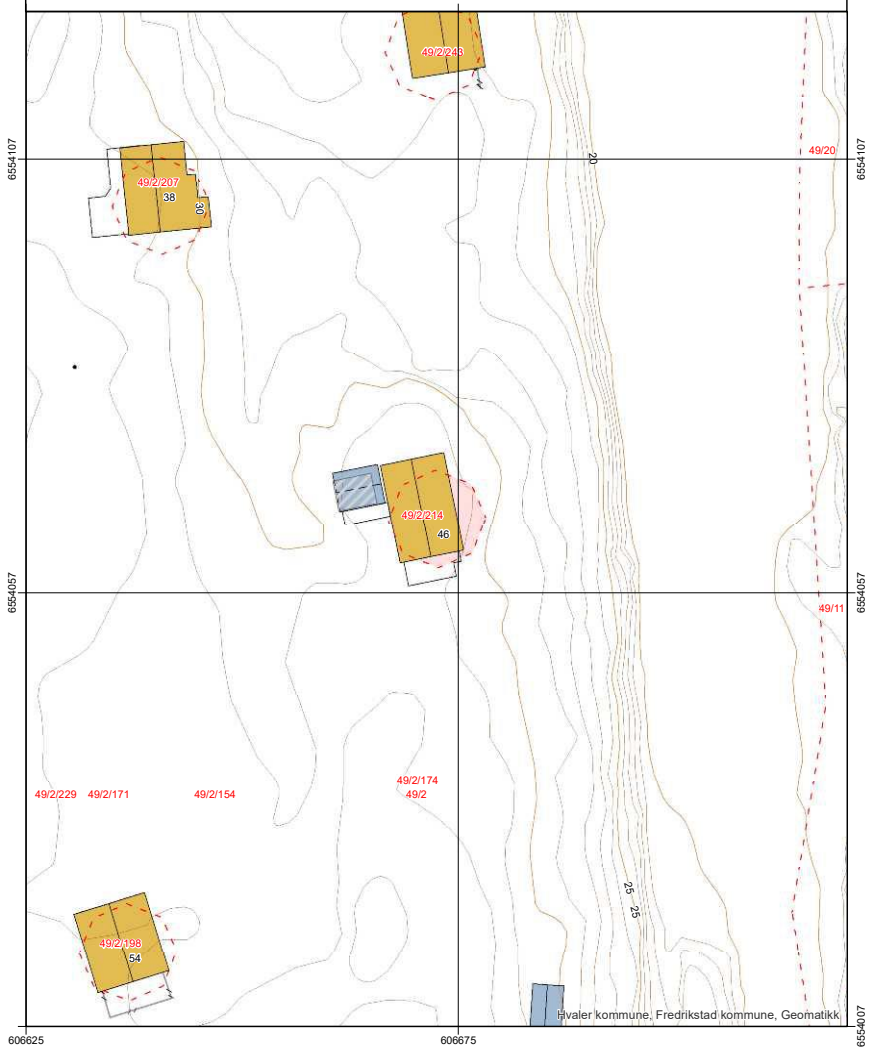
Hvaler kommune

Adresse: Laenga 46, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 49/2/214/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-09-07

N

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



Grunnkart

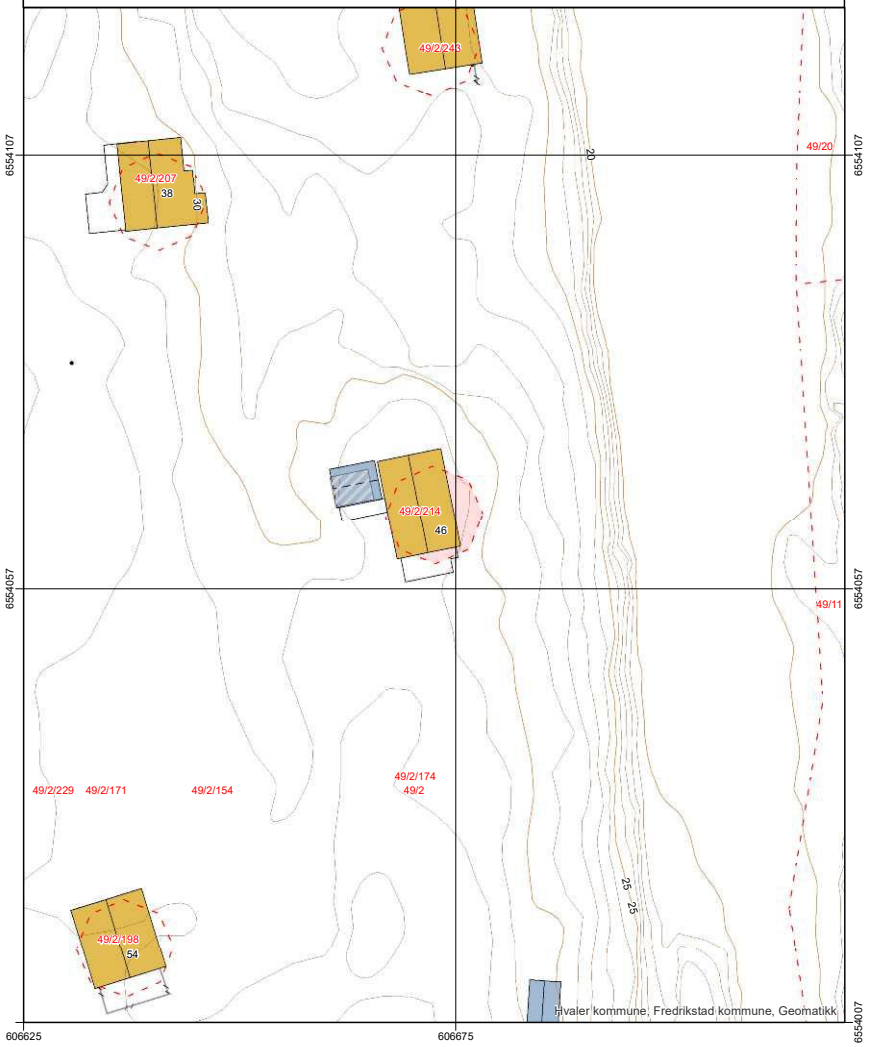
Hvaler kommune

Adresse: Laenga 46, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 49/2/214/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-09-07

N

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



Kommuneplan

Hvaler kommune

Adresse: Laenga 46, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 49/2/214/0

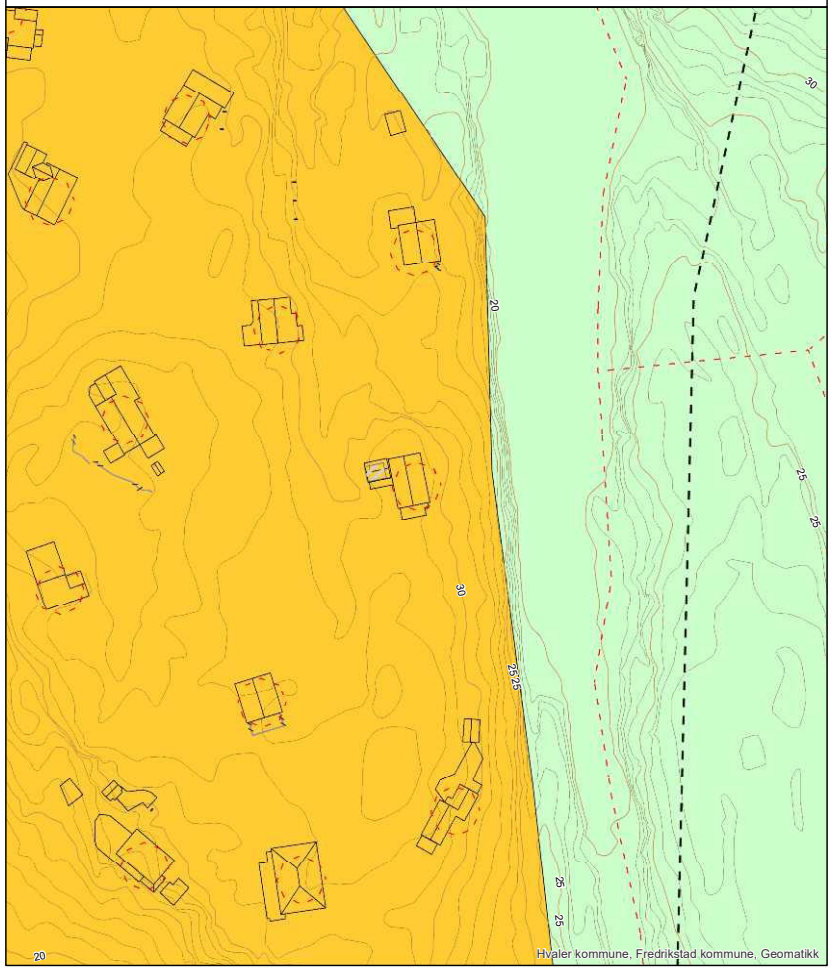
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-09-07

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.



Eiendomsstatus, ordre 9461848

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 49	**Bnr:** 2	**Fnr:** 214	**Snr:** 0
Adresse:	Laenga 46, 1684 VESTERØY		
Areal matrikkelenhet:	0 m²		

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: Kommuneplan 2019-2031 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 20.06.2019	**Formål/hensynssone:** 1120 - Fritidsbebyggelse **Hensynssoner:**
Kommunedelplan: Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:**	**Formål/hensynssone:** **Hensynssoner:**
Reguleringsplaner:	**Vedtatt:**	**Formål:** **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan:		

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

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 07.09.2026

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3110 Hvaler - 49/2/214/0

Eierrepresentant: Jørgensen Grete Lill

Regningsmottaker: Jørgensen Grete Lill



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3110 Hvaler	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	49	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Ja
Bruksnr	2	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	214	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER *(Antall: 1)*

Adresse	Laenga 46 1684 VESTERØY	Tilleggsnavn Grunnkrets	Papper	Kirkesogn Valgkrets	Hvaler Vestre

TINGLYSTE EIERE *(Antall: 2)*

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
JØRGENSEN TORE FINEID	Bibliotekgata 20	1473 LØRENSKOG	1/2	Fester
JØRGENSEN GRETE LILL	Bibliotekgata 20	1473 LØRENSKOG	1/2	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
120	Renovasjon fritid	1,00 stk	kr 3 424,00	01.11.2026	1/1	0	kr 4 280,00
506	Branntilsyn fritidsbolig	1,00 stk	kr 400,00	01.11.2026	1/1	0	kr 400,00
63	Eiendomsskatt fritid	2 524 200,00 prom	kr 2,26	01.11.2026	1/1	0	kr 5 704,00
							kr 10 384,00

Hvaler kommune
Meglerinformasjon

Jørgensen Grete Lill

Bibliotekgata 20

1473 Lørenskog

Adresse:	Laenga 46 (H - 1 - 1)	Dato:	09.09.2026
Bygningsnr:	146779883	Saksreferanse:	
Eiendom:	49 / 2 / 214 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	Vår referanse:	Tor Magnus Bonde Davisen
Antall ildsted:	1	Avtale nr:	77980
Tilsyn:	Ingen hjemme 23.06.2023		
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

Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
9. september 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**49**	Bnr.:	**2**	Fnr.:	**214**	Snr.:	**0**
Adresse:		**Laenga 46**					

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: 23.06.2023		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:		Ukjent:	***X***	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	***X***	Sist tilbud, dato: 23.06.2023		

Med vennlig hilsen

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

Hvaler kommune

Eiendomsopplysninger	Knr-Gnr/bnr/fnr/snr	10. september 2026
	3110-49/2/214/0	

Kommunale pålegg

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

Privat vann og sanitærløsning (avløpsløsning)

Kommunen mangler informasjon om privat vann og sanitærløsning (utedass / avløpsfritt toalett)

HVALER KOMMUNE

Informasjon om meglerpakken

Vær oppmerksom på at man kun får informasjon om det gnr/bnr (eiendommen) man ber om. Tilleggstomter kommer ikke med. Dersom salget omfatter flere gnr/bnr, oppfordres selger til eventuelt å sammenslå eiendommene før salg.

Opplysningene i pakken er gitt i henholdt til informasjon som foreligger i kommunens arkiv og databaser. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil eller mangler i produktinformasjonen

Følgende produkter produseres automatisk:

- Grunnkart
  - Standard grunnkart
  - grunnkart med VA
- Samle rapport for matrikkelenhet
  - Matrikkelkart
  - Matrikkelrapport
- Arealplaner med planbestemmelser
  - Kommuneplan
  - Reguleringsplan
  - Planbestemmelser

Planbestemmelser for kommuneplanen finner dere på kommunens hjemmeside:
https://www.hvaler.kommune.no/globalassets/planer-pdf/kommuneplan/planbestemmelser-datert-05.06.2019.pdf

Følgende produkter tas ut av en saksbehandler:

- Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
- Eiendomsstatus
- Pålegg vedrørende septikk/avløp - offentlige anlegg
- Opplysninger fra Brann- og feiervesenet

Normal leveringstid er innen 7 virkedager

Kontaktinformasjon:
Har du spørsmål angående denne leveransen, så ta kontakt med kommunens servicetorg på tlf 69 37 50 00, eller mail postmottak@hvaler.kommune.no

Kommunens digitale kartløsning finner dere her:
https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=de91cb6836b849808166a7920faa2a64

Oversiktskart

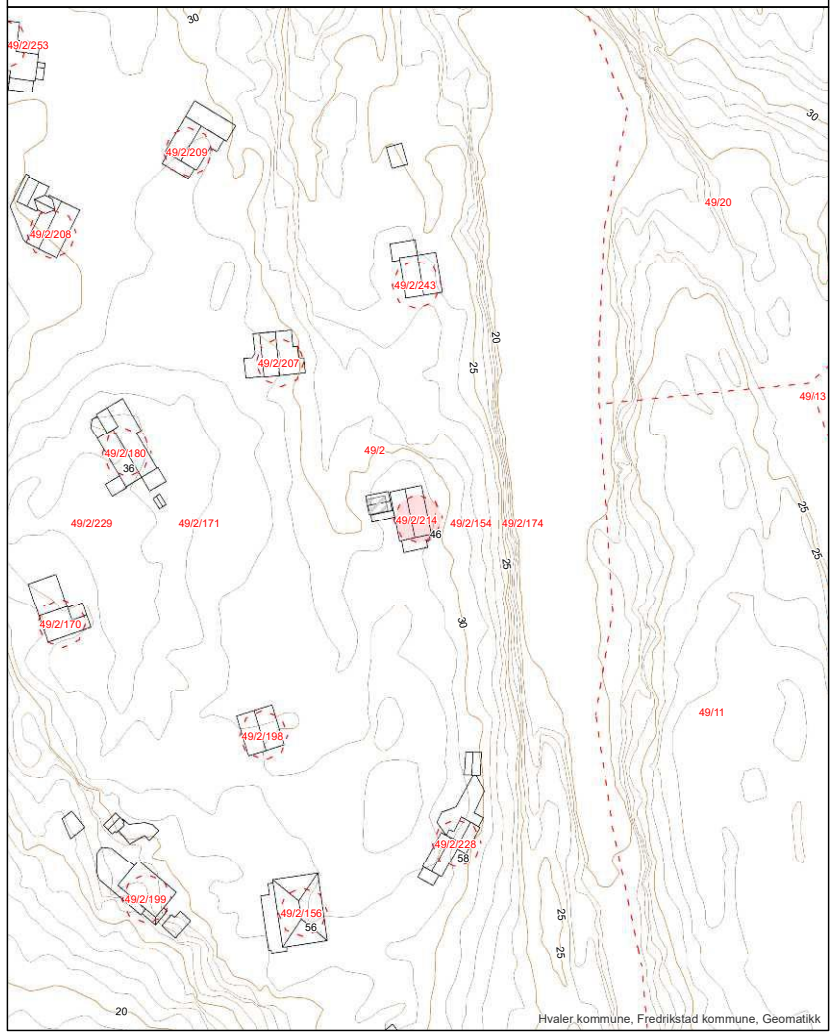
Hvaler kommune

Adresse: Laenga 46, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 49/2/214/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-09-07

N

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



Matrikkelkart

Hvaler kommune

Adresse: Laenga 46, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 49/2/214/0

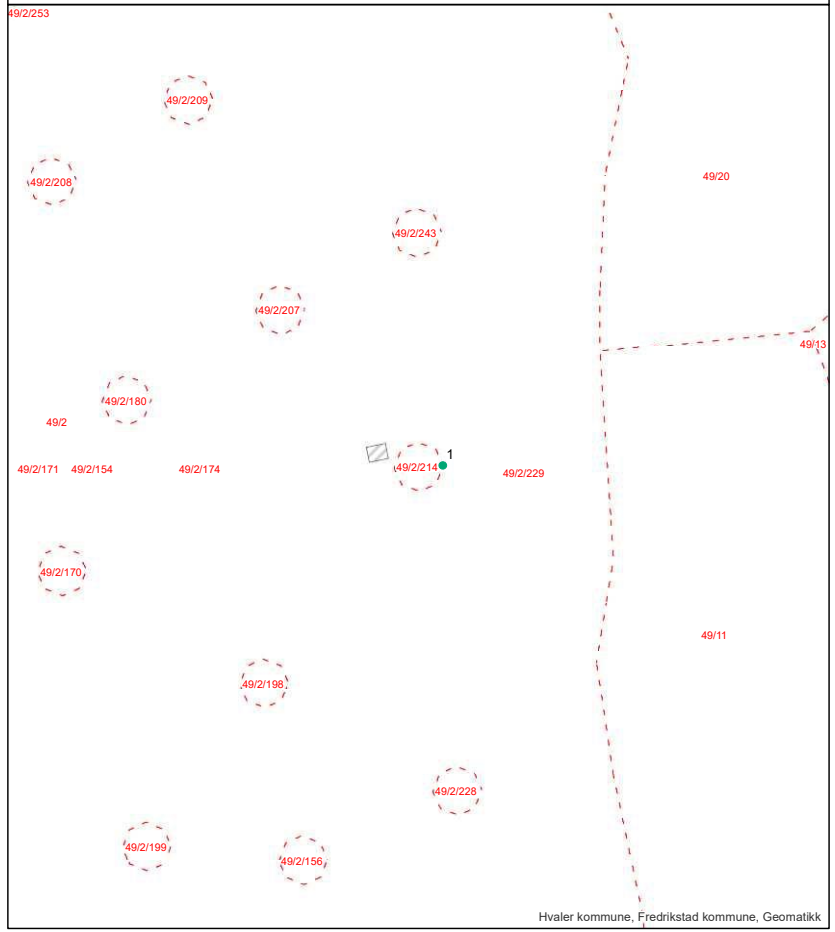
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-09-07

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 : 7.9.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6554065.5233	606678.572512	Ikke spesifisert	34.55	Geometrisk hjelpepunkt		Ukjent målemetode	9999	0

Matrikkelrapport for Festegrunn 3110-49/2/214

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	22.12.1970	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
Laenga Hyttegrend AS	947033352	H - Hjemmelshaver		Toreidveien 358	1/1
TORE FINEID JØRGENSEN		F - Fester	B - Bosatt		1/2
GRETE LILL JØRGENSEN		F - Fester	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
FE - Feilretting	06.12.2018	06.12.2018	18/1929	
EF - Etablering av feste	22.12.1970			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	01.01.1000	0.0	PF - Punktfeste

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
146779883	0	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	TB - Tatt i bruk

Bygning 146779883: 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006
EB - Endre bygningsdata	18.11.2020	18.11.2020

Bruksenheter

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Laenga	46		1684 VESTERØY

Hvaler kommune

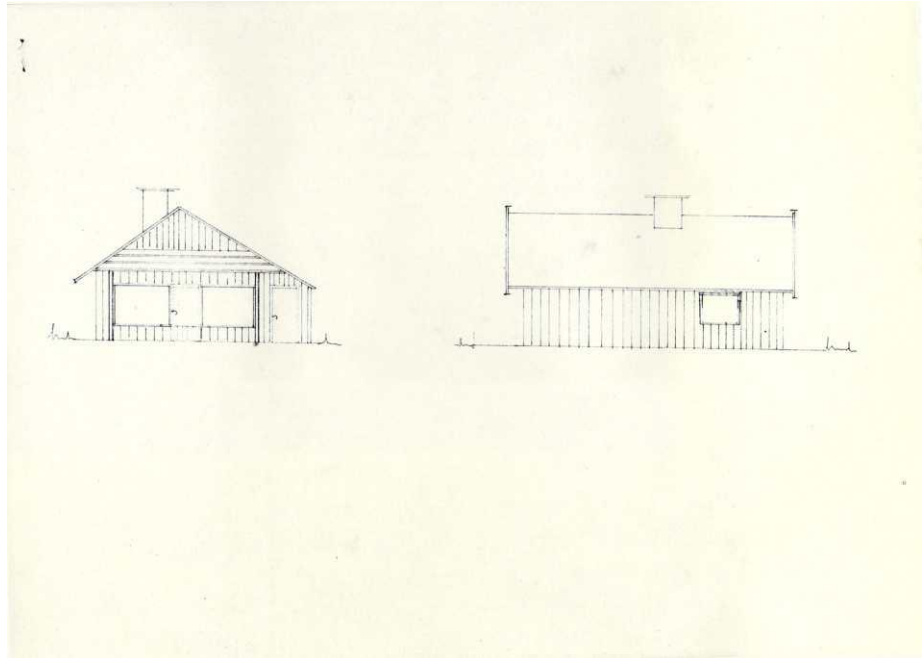
Eiendomsopplysninger	Gnr/bnr/fnr/snr
	49/2/214

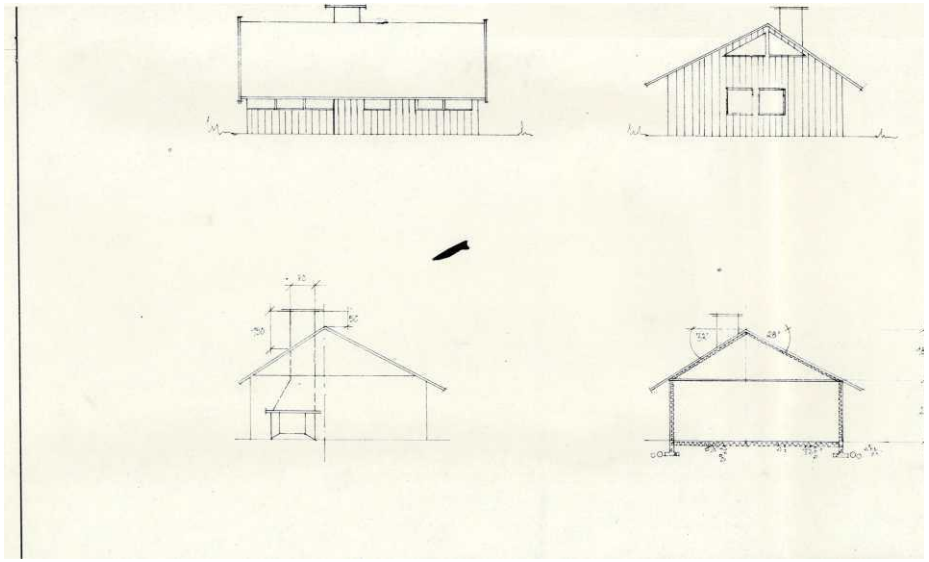
dato: 10. September 2026

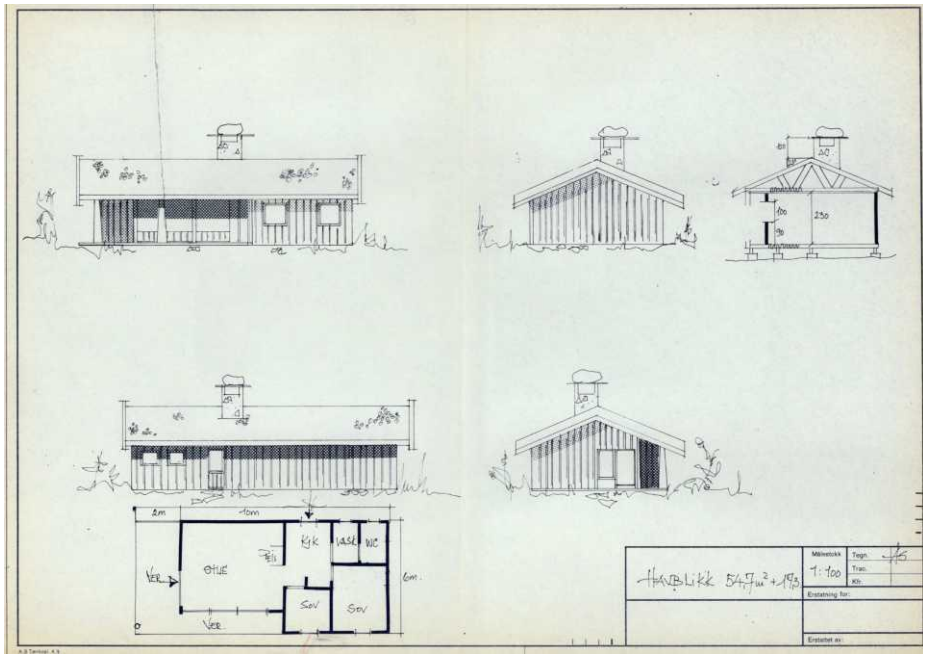
Brukstillatelse/ferdigattest

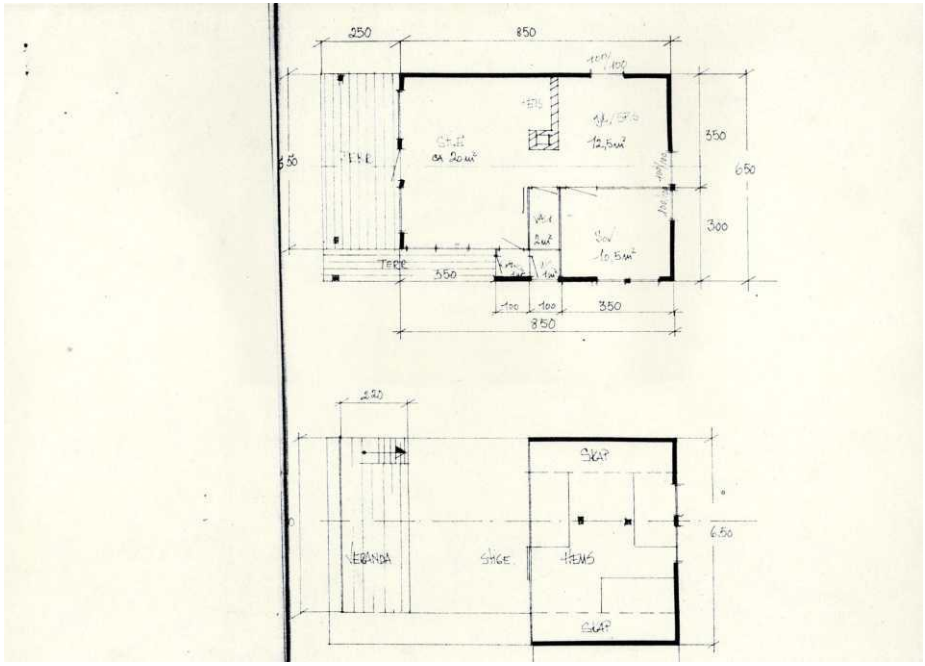
Bebyggelsen på eiendommen har ikke fått utstedt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

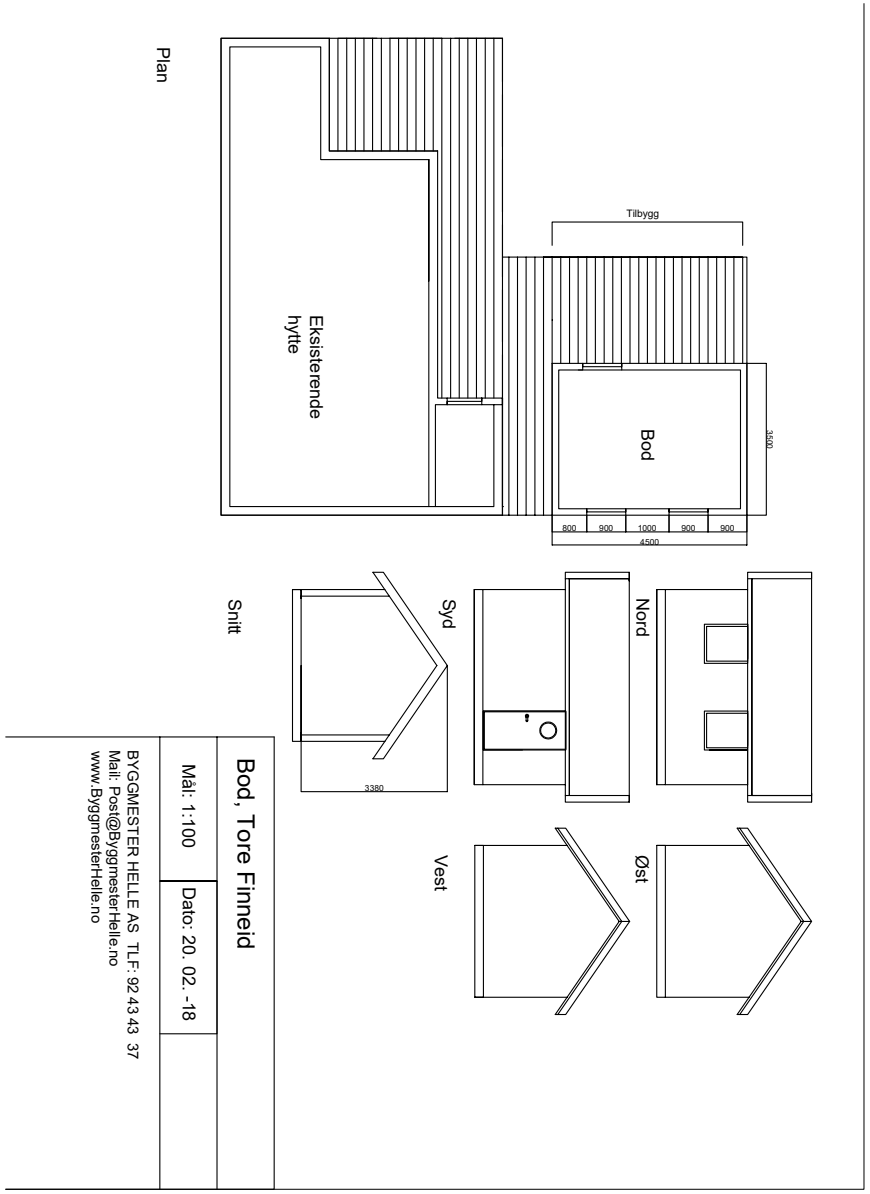
Hvis bebyggelsen er eldre enn 1965/66, var det ikke krav til slik tillatelse. Det utstedes heller ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998.
I "samlet rapport" (eiendomsstatus) vil det framgå om den enkelte bygning på eiendommen er registrert som tatt i bruk i matrikkelen (tidligere GAB).






Kjk
WC
Stue
Sov
Sov
Målestokk
1:100
Tegn.
Trac.
Kontr.
Erstatning for:
Erstattet av:

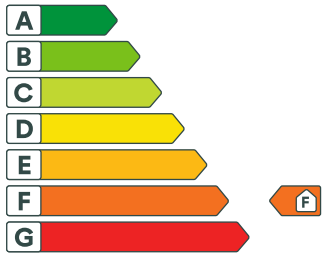

250
850
350
650
300
350
350
850
650
TERR
TERR
SKAP
SKAP
LEGANDA
STIGE
HEMS
SKAP


Plan
Eksisterende hytte
Tilbygg
Bod
3500
800
900
1000
900
900
4500
Snitt
Syd
3380
Nord
Vest
Øst
Bod, Tore Finneid
Mål: 1:100
Dato: 20. 02. -18
BYGGMESTER HELLE AS TLF: 92 43 43 37
Mail: Post@ByggmesterHelle.no
www.ByggmesterHelle.no

enova

Energiattest

Adresse	**Laenga 46, 1684 VESTERØY**
Dato for energimerking	**07.09.2026**
Merkenummer	**Energiattest-2026-346744**
Bygningskategori	**Småhus**
Bygningsnummer	**146779883**
Gårdsnummer	**49**
Bruksnummer	**2**
Seksjonsnummer	**—**
Bruksenhetsnummer	**H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1979**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **54,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **22,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **458,60**



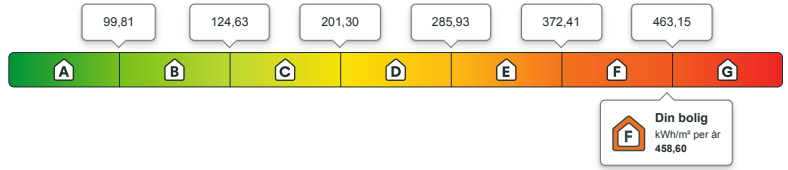
Laenga 46, 1684 VESTERØY

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år **9 925,05**	kWh/m² per år **422,68**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Laenga 46, 1684 VESTERØY

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Laenga 46, 1684 VESTERØY

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 20: 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.

Nabolagsprofil

Laenga 46

Avstand til sjø

345 m

Offentlig transport

Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	24 min 20.1 km
Rød Asmaløy Linje NX6, 171, 172, 196, 197, 198, 199	11 min 10.2 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	24 min 20.3 km
Torgertoppen Linje 172	7 min 0.5 km
Husdalen Linje 172	10 min 0.6 km

Avstand til byer

Fredrikstad	26 min
Oslo	1 t 36 min

Ladepunkt for el-bil

Kople Vesterøy Hvaler	8 min
Dypdalåsen Hvaler Kommune	8 min

Havner i området

- Bukta Gjestehavn
  Drivstoff
- Utgårdskilen Båthavn
- Utgaardskilen Indkjøpslag
  Drivstoff

Aktiviteter

Kuvauen - gammel fiskehavn	8 min
Kuvauen badeplass	8 min
Sandholmen badeplass	9 min
Guttormsvauen badeplass	9 min
Putten badeplass	13 min
Spjærodden badeplass	12 min
Kjøkøy fort	13 min
Ekebukt badeplass	13 min

Sport

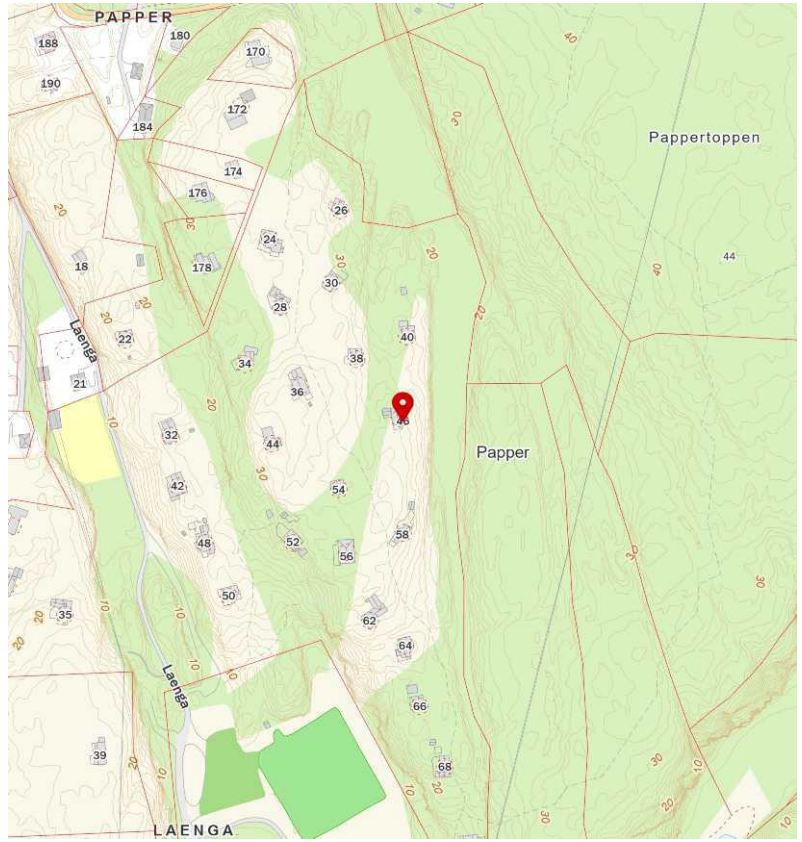
Laenga gressbane - Papperøy Fotball	7 min 0.4 km
Åttekanten Aktivitetshall, ballspill	4 min 3 km
SATS Fredrikstad	21 min
SKY Fitness Fredrikstad	23 min

Dagligvare

Rema 1000 Hvaler PostNord, søndagsåpent	7 min 5.8 km
Kiwi Vesterøy Søndagsåpent	8 min 6.3 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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

NOTATER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6- 4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 192260105
Adresse: Laenga 46, 1684 Vesterøy
Betegnelse: Gnr. 49, Bnr. 2, Fnr. 214, Hvaler kommune.

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

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

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

STAVLUND AS Tlf: 69302450 fredrikstad@stavlund.no

STAVLUND

Salgsoppgaven er opprettet 21.09.2026 og utformet iht.
Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.



STAVLUND AS

Har du planer om å kjøpe eller selge? Går du søndagstur i nye områder for å kikke på andres hjem? Lurer du på hva boligen din er verdt eller hva du må regne med å gi for en ny? Det er mye å tenke på når du skal flytte. Ikke tenk på det. Ring eller kom innom oss for en uforpliktende prat.



Kirkebrygga 2-4 | 1607 Fredrikstad | (+47) 69 30 24 50 | stavlund.no

STAVLUND