

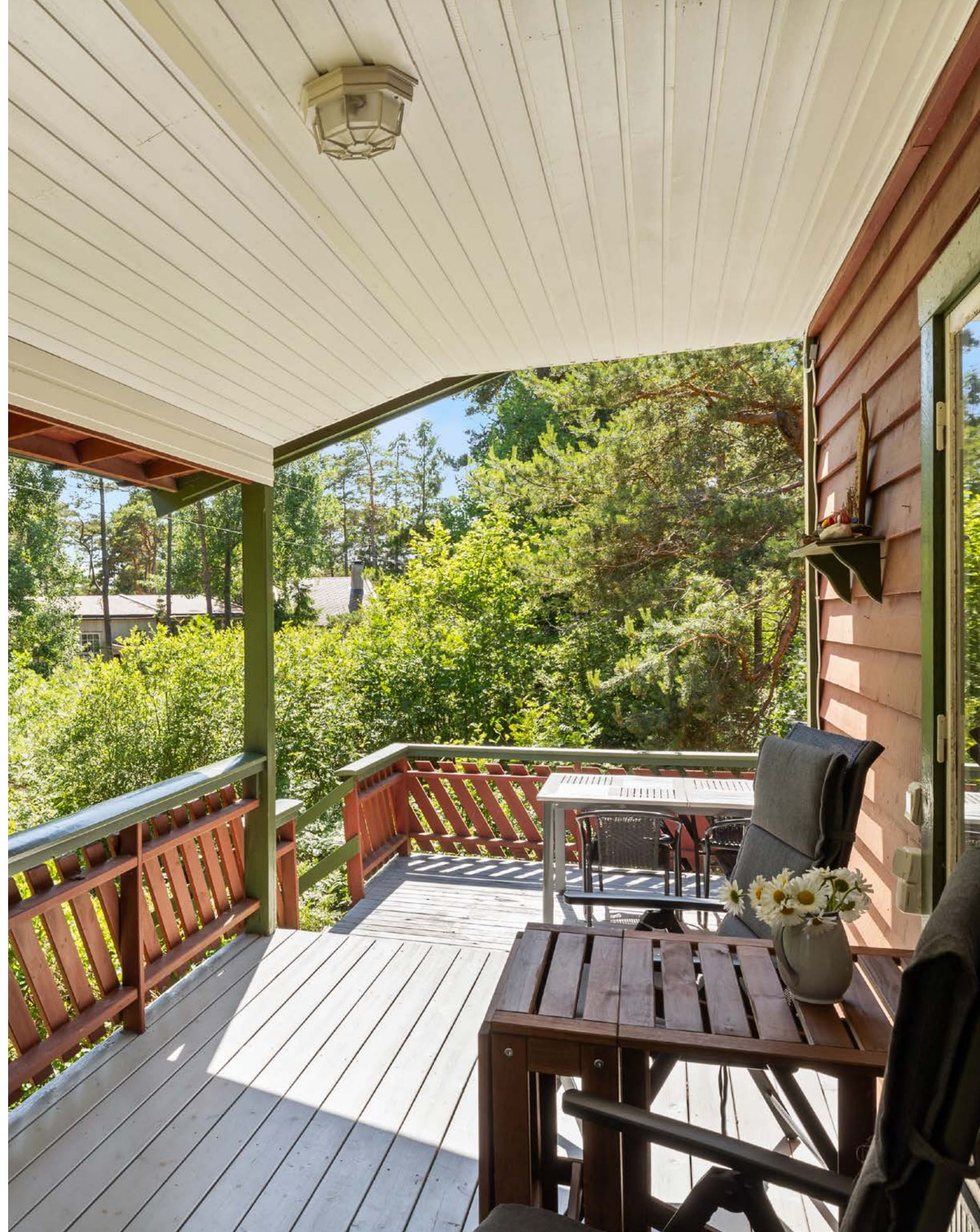


Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

Her kommer det bildetekst
Denne kan komme på to linjer





Eiendomsmegler
Eirik Rotegård Rønning

Mobil 907 13 404
E-post eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler
Nygaardsgata 49, 1601 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 200 000,-
Omkostn.: Kr 81 350,-
Total ink omk.: Kr 3 281 350,-
Selger: Kirsten Mary Andersen
Arild Helge Andersen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total: 44/57 m²
Tomtstr.: 1767 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 30, bnr. 294

Oppdragsnr.: 1111240082

Fritidsbolig på idylliske
Nedgården, Søndre
Sandøy

Søndre Sandøy, en idyllisk perle i Hvaler-arkipelet, er spesielt innbydende om sommeren. Med sine vakre landskap og pittoreske strender er øya et populært reisemål for de som søker sol, sjø og natur. Øya er preget av et variert landskap som spenner fra frodige skoger til åpne sletter og vakre strender. Øyas natur er godt bevart, og mye av området er vernet som en del av Ytre Hvaler nasjonalpark. Øya har flere turstier som gir besøkende muligheten til å utforske landskapet til fots eller på sykkel.

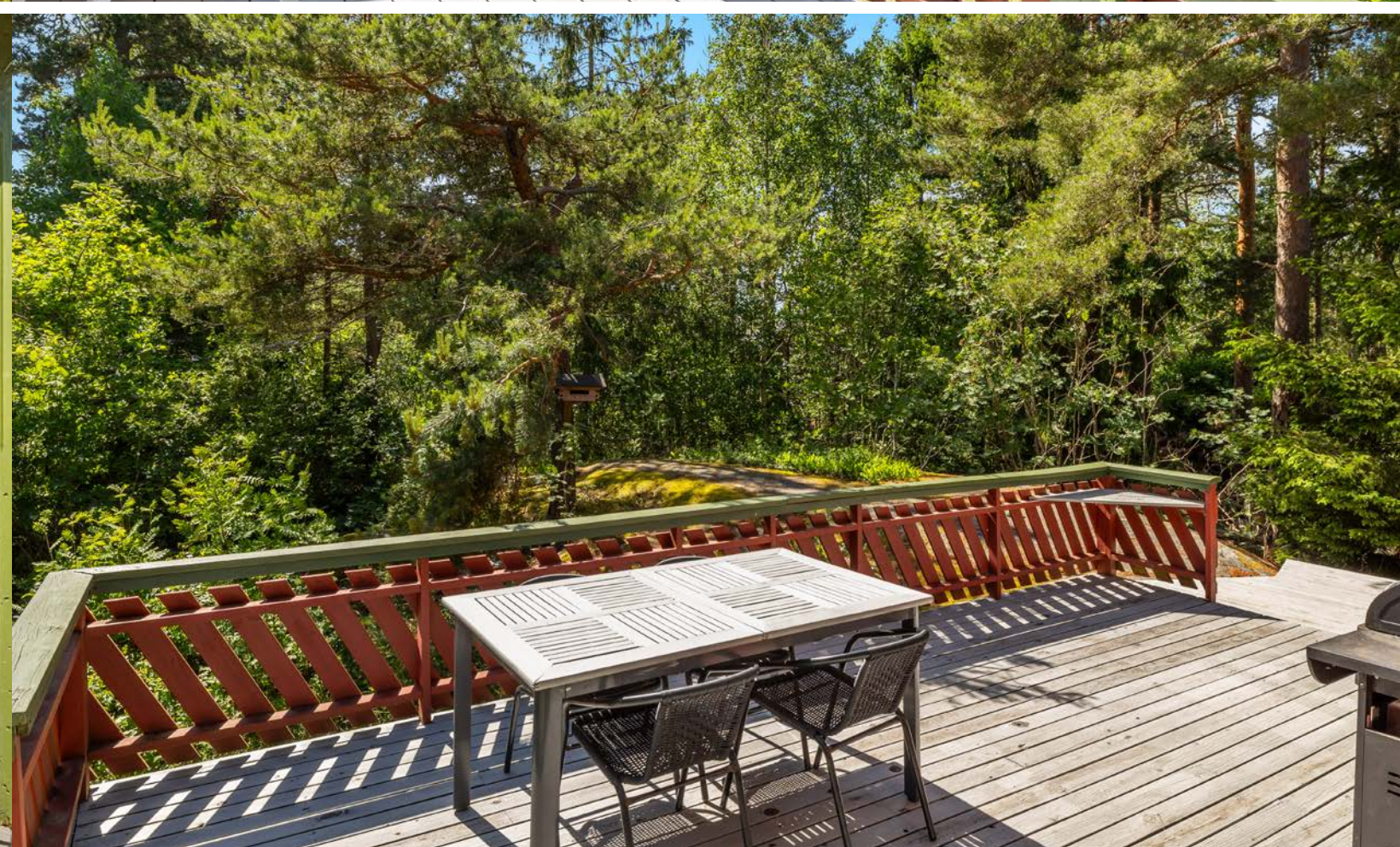
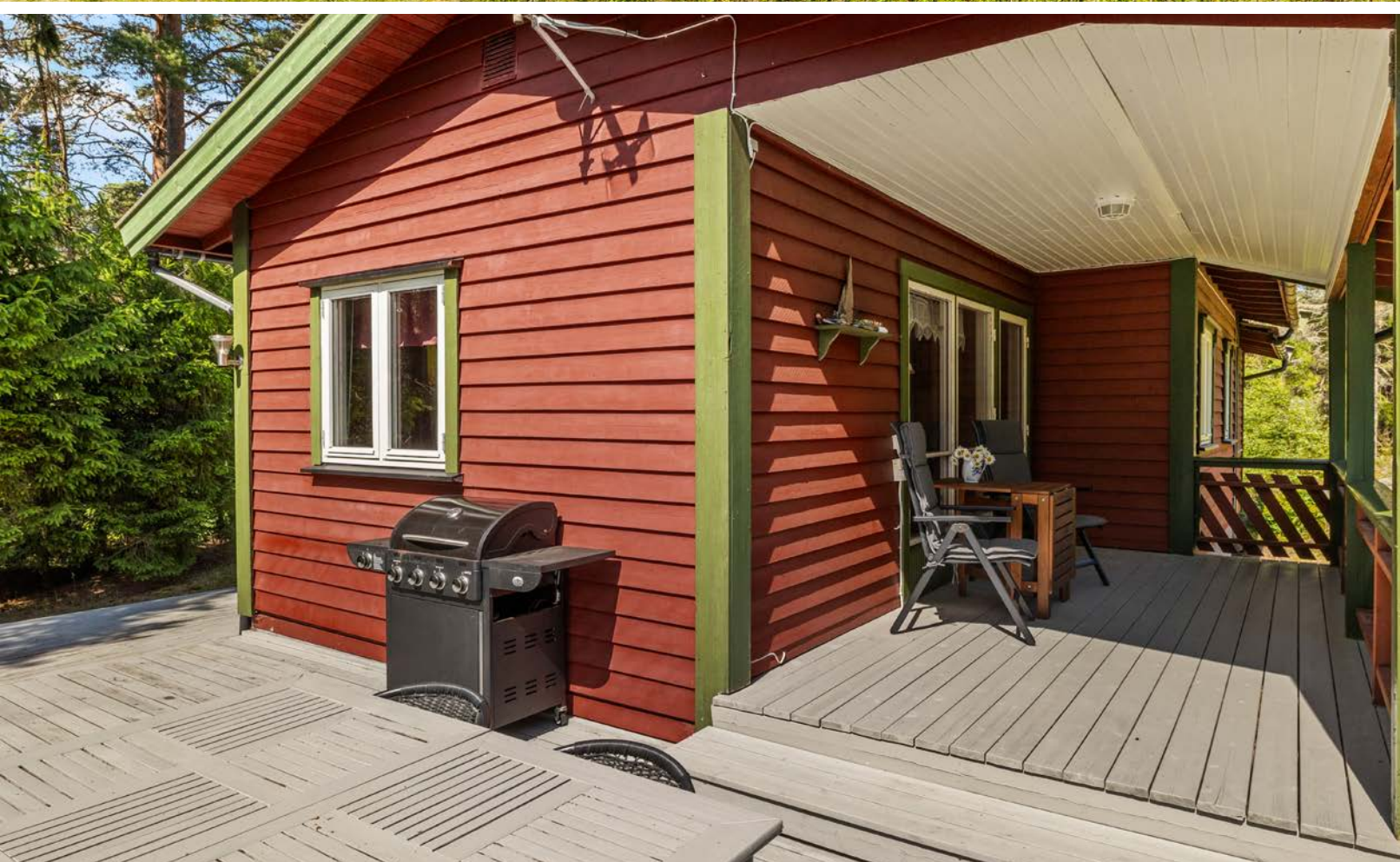
Fritidsboligen har en god planløsning med 3 soverom, kjøkken, stue, toalettrom og bod.

Er du og din familie på utkikk etter de gode sommerminnene hvor man husker lange deilige dager med krabbefiske og blåskjellplukking på svabergene, for så å avslutte dagen med rekeaften på terrassen?



Innhold

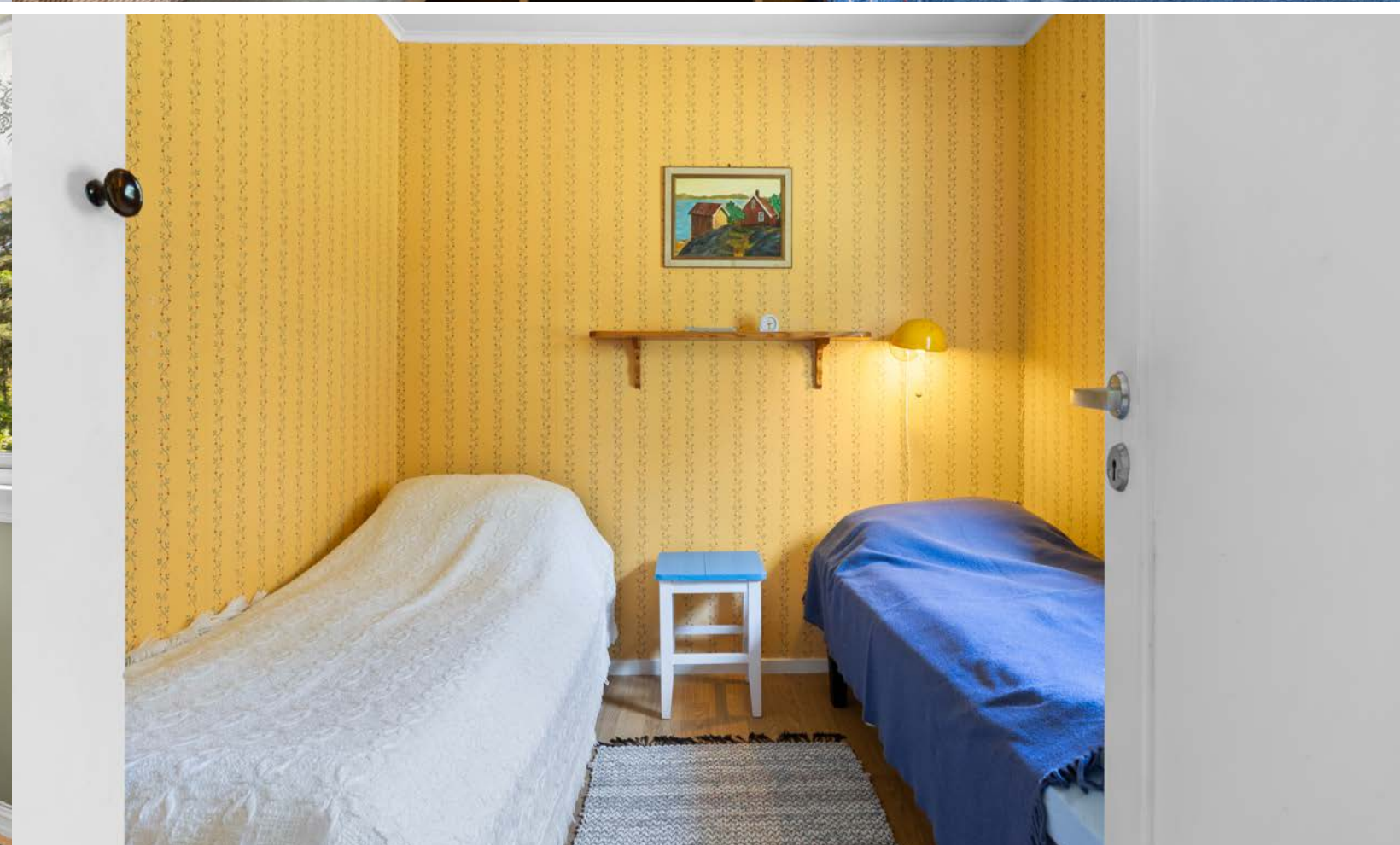
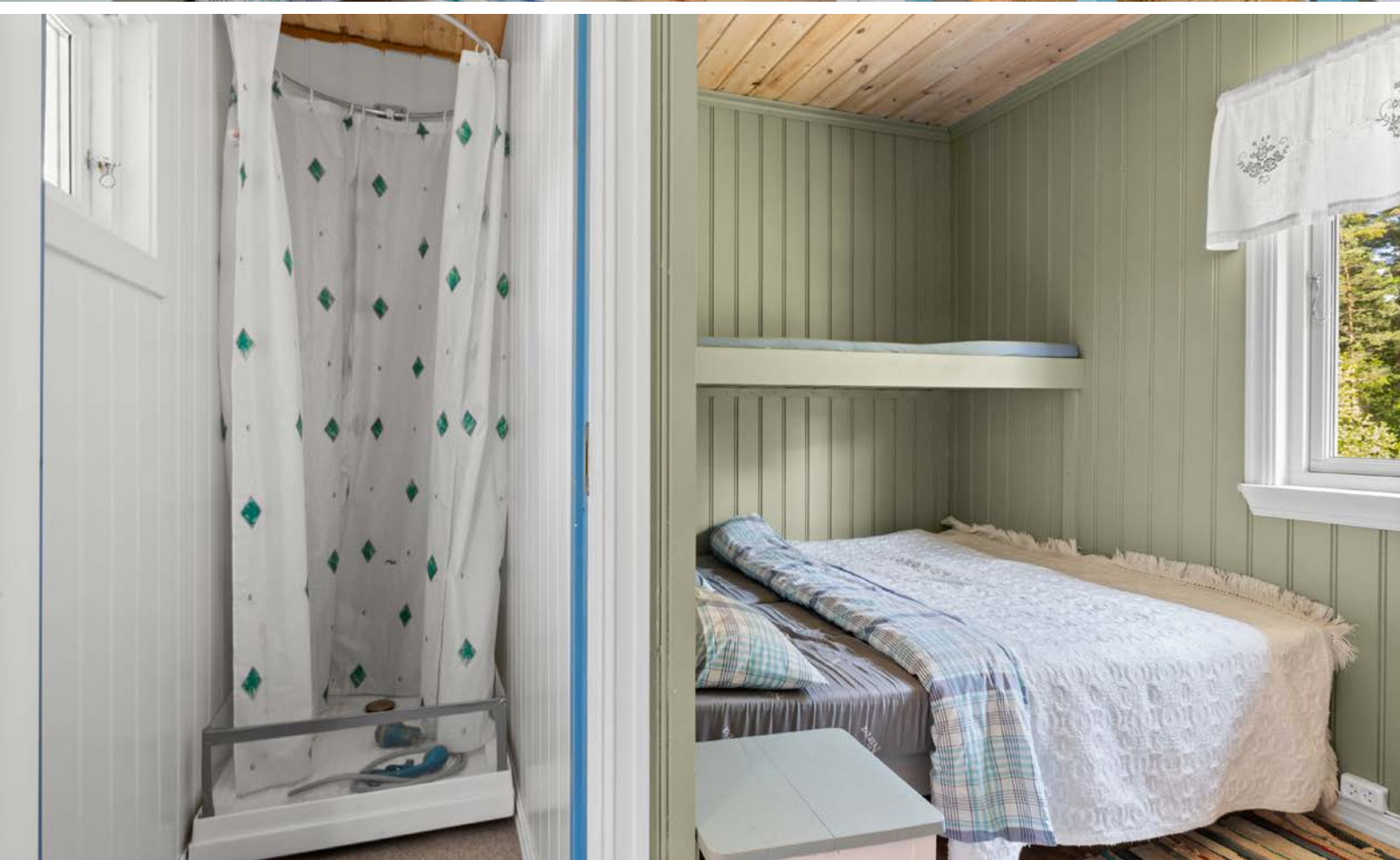
Velkommen4
Bilder6
Om eiendommen20
Forbrukerinformasjon89
Budskjema90

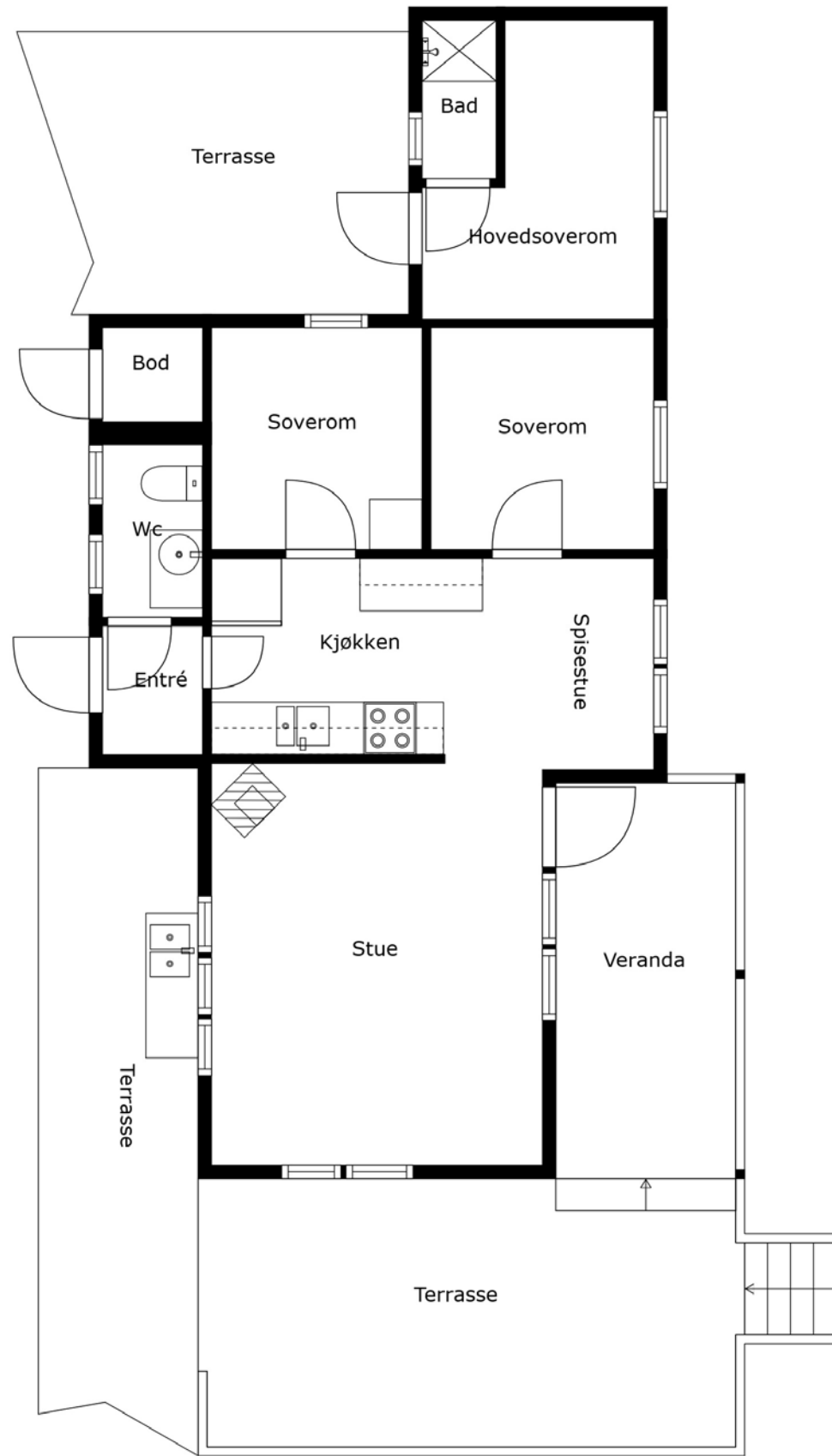




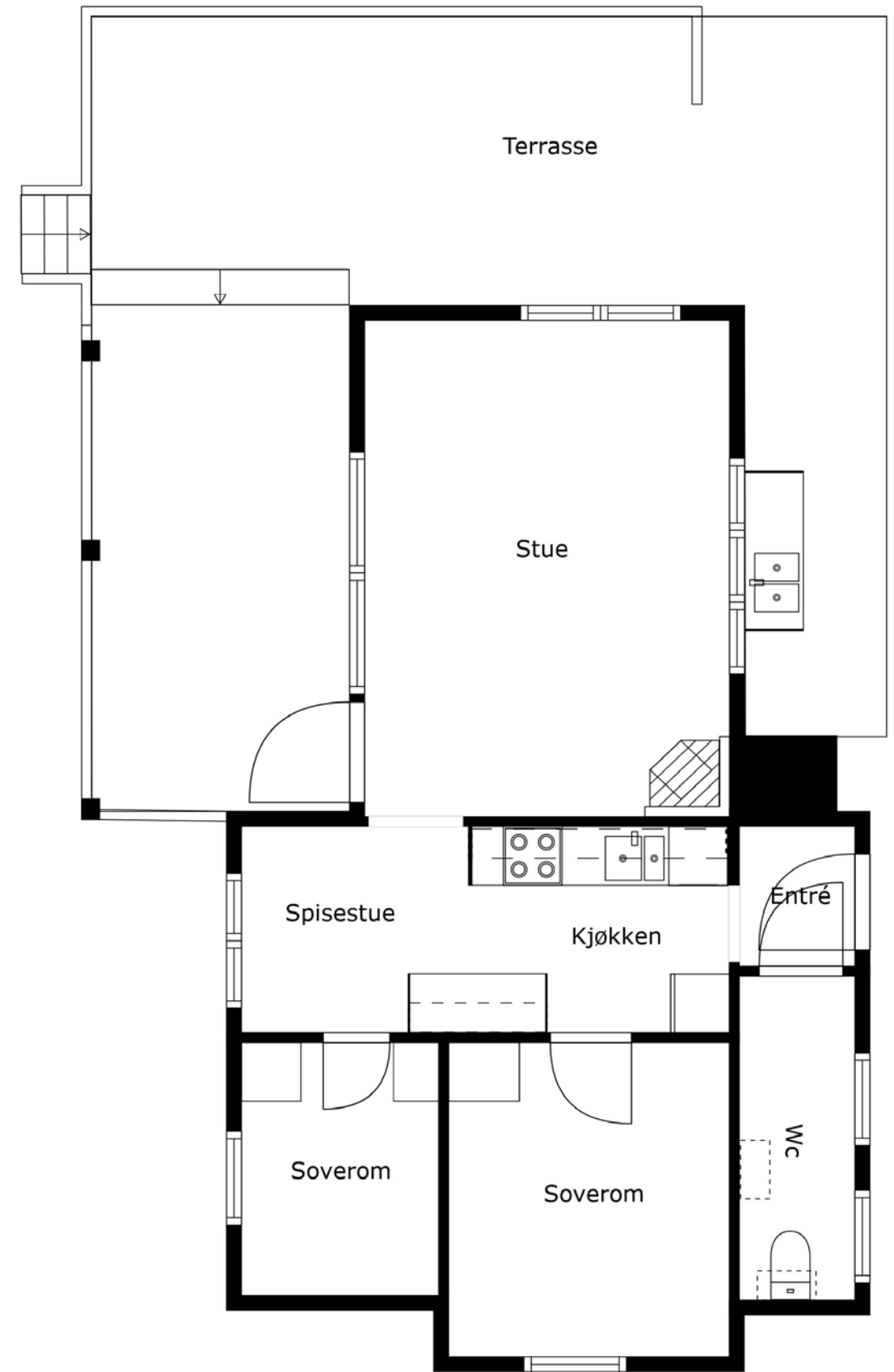








Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 44 m²

BRA - e: 13 m²

BRA totalt: 57 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 44 m² Stue, Kjøkken, Toalettrom, Soverom,

Soverom 2 og Vindfang

BRA-e: 11 m² Soverom 3, Bod og Redskapsbod

Utedo

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 2 m² Utedo

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1767 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt opparbeidet med gressplen og terrasse.

Resten av tomten består av naturterreng.

Det er byggegrunn av fjell.

Ringmur og pilarer av lettklinkerblokker.

Tomten er både flat og kuppert.

Beliggenhet

Søndre Sandøy, en idyllisk perle i Hvaler-arkipelet, er spesielt innbydende om sommeren. Med sine vakre landskap og pittoreske strender er øya et populært reisemål for de som søker sol, sjø og natur. Øya er

preget av et variert landskap som spenner fra frodige skoger til åpne sletter og vakre strender. Øyas natur er godt bevart, og mye av området er vernet som en del av Ytre Hvaler nasjonalpark. Øya har flere turstier som gir besøkende muligheten til å utforske landskapet til fots eller på sykkel.

Det lille lokalsamfunnet på Søndre Sandøy er kjent for sin gjestfrihet og sitt sterke fellesskap. Selv om øya har et lite fastboende antall innbyggere, er det mange som har sommerhus her og tilbringer store deler av året på øya. Dette skaper en dynamisk og variert befolkning som bidrar til et levende øysamfunn.

Ønsker man litt variasjon tar man fergen gratis til for eksempel Skjærhalden med vakre strender, restauranter og fantastiske muligheter for båtliv og fiske. Her har du muligheten til å oppleve alt som havet har å tilby, og få fordeler som få andre steder kan matche. Det er ingen tvil om at livet ved kysten gir deg en følelse av ro og avslapping som du ikke finner andre steder. Det er gangavstand til flotte strender, samt turmuligheter i skog og mark. Du finner bl.a. Storesand, en av Oslofjordens fineste badestrender. Her bys det på kafe, strandvolleyballbaner og grillplasser.

Fergen går også til Herføl som byr på vakker natur og strender, spennende landskap og spektakulære jettegryter.

Adkomst

Adkomst via ferge.

Tilkomst til eiendommen via private veier.

Ingen parkering tilknyttet til eiendommen.

Bebyggelsen

Frittliggende fritidsboliger og eneboliger.

Bygningssakkyndig

Håvard Hoff-Hansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig:

Taktekkingen er av betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag av plast.

Saltak takkonstruksjon oppbygd med takstoler og bordtak.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og koblet glass.

Skiftet noen vinduer i 2012 og 2016.

Eldre ytterdør med 2-lags isolerglass.

Balkongdør av tre med koblet glass.

Enkel tredør som er kledd utvendig til tilbygget.

Terrasse oppført av imp.trekonstruksjon.

Oppført på pilarer av lettklinkerblokker og fjellgrunn.

Enkel tretrapp med imp.trekonstruksjon opp til terrassen.

Utedo:

Utedo oppført i enkel trekonstruksjon utvendig kledd med stående trekledning. Plassert på fjell/steiner. Saltak oppført med tresperrer og bordtak, utvendig tekket med takshingel. Enkel tredør. Utedoen fremstår i generelt dårlig stand. Behov for vedlikehold og utbederinger.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, noen sprekker i grunnmur sydsiden.

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

Ja, ikke i vår eiertid.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Montert utelampe med jording. Koblet strøm i tilbygg.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Nei.

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

Ja, tilbygg bygt på egeninnsats.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Bygget terrassegulv på deler av uteområde.

Se vedlagt egenerklæring for utfyllende informasjon.

Innhold

Stue, kjøkken, 3 soverom, toalettrom og vindfang.

Standard

Søndre Sandøy, en idyllisk perle i Hvaler-arkipelet, er spesielt innbydende om sommeren. Med sine vakre landskap og pittoreske strender er øya et populært reisemål for de som søker sol, sjø og natur. Øya er preget av et variert landskap som spenner fra frodige skoger til åpne sletter og vakre strender. Øyas natur er godt bevart, og mye av området er

vernet som en del av Ytre Hvaler nasjonalpark. Øya har flere turstier som gir besøkende muligheten til å utforske landskapet til fots eller på sykkel.

Fritidsboligen har en god planløsning med 3 soverom, kjøkken, stue, toalettrom og bod.

Er du og din familie på utkikk etter de gode sommerminnene hvor man husker lange deilige dager med krabbefiske og blåskjellplukking på svabergene, for så å avslutte dagen med rekeaften på terrassen?

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport:

INNVENDIG
Hytta innehar en generell eldre standard. Etasjeskille av trebjelkelag. Teglsteinspipe med utvendig sotluke. Vedovn plassert i stue. Kun delen under tilbygg og mot øst som er besiktet av undertegnede. Malte slette dører med profilering. Faste skaper på soverom.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning med slette fronter og respateks benkeplate. Fliser på vegg over benk. Frittstående komfyr og kjøl-/fryseskap. Enkel eldre standard på kjøkkeninnredning. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM
Toalettrom med laminat på gulv og malt miljøstrie. Installert ett biotoalett. Utlufting via nedtrekksluke.

Oppvarming via frittstående oljeovn. Innehar en eldre enkel standard.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Det er ført avløpsrør av PVC ut til terreng. Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluke og friskluftsventil. Det er åpent og skjult elektrisk anlegg i hytta. Åpen el.skap med porselensikringer plassert i overskap over kjøleskap. Hovedsikring og 3 fordelingskurser med porselensikringer. Brannslukningsapparat plassert i vindfang. Røykvarsler i stue.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:
- Takteking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen og undertak. Taktekket på hovedtaket har en alder som tilsier at det er modent for utskiftninger. Mønepanner har stedvis ikke tilstrekkelig overdekning av takstein, medfører til større fuktpåkjenning på undertak på disse områdene. Toppbord har behov for utbedringer.
- Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det må medregnes å skifte resterende alle takrenner, nedløp og beslag i tilknytting til hovedtaket samtidig med taktekket. Takrenner mot øst som er skiftet i 2022, trengs ikke å skiftes.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Hytta har generelt behov for fasadevask og maling. Registrert

tørkesprekker og værslitasje på sørvegg. Liten avstand mellom terreng og trekledning mot vest, dette områder krever derfor godt vedlikehold. Det er ingen lufting i bunn av kledning på tilbygget, kun liten lufting på resterende del av hytta.
- Takkonstruksjon/loft: Saltak takkonstruksjon oppbygd med takstoler og bordtak. Loftet er kun besiktet fra luke på gavel pga lav høyde på loftet. Loftet på tilbygget er det ikke tilgang for besiktning. Det er synlig nedbøyning i takflaten. Det er kun en liten luftespalte i raftet på hovedtaket, dette fremstår som tilstrekkelig med hensyn til tilstanden til takkonstruksjonen som var mulig å besikte.
- Vinduer: Vindu på soverom mot øst har behov for vedlikehold utvendig. Behov for å skifte eldre varevinduer i hytta.
- Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Manglende beslag under ytterdørene. Behov for å skifte ytterdørene og balkongdør pga alder. Det bør medregnes utskiftning av dører pga eldre standard. Samt at døren til utvendig soverom/bod bør skiftes til en dør som er beregnet for utvendig bruk.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Behov for vedlikehold og utbedringer av terrasse. Registrert noe svikt i terrassebord mot nordvest pga langt utstikk på terrassebord. Rekkverket er utført med en høyde på 82cm, dagens krav er 1 meter.
- Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er registrert råteskader på noen av trinnene. Rekkverk har lysåpninger over 10cm.
- Overflater: Noe knirk i gulvkonstruksjonen, samt svikt i gulv på det ene soverommet ved dør. Sprekk imhimlimingsplater på soverommene og kjøkken. Bruksslitasje på tregulv. Mangler taklist på ett område på toalettrom. Mangler listverk på bodrom.

Det er registrert muselort på loftet til hytta på befaringsdagen.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt 13mm retningsavvik på kjøkkenet og 10mm i stue. Noe mindre på øvrige oppholdsrom.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Ildfast plate er ikke ført 30cm frem i front av vedovn. Ildfast plate må økes slik at den stikker 30cm utenfor vedovn.
- Kryp kjeller: Det er registrert flere områder hvor stubbloftsplater har løsnet og at det derfor er åpent rett opp i isolasjon. Dette må utbedres slik at det ikke er mulig for skadedyr å trenge inn i konstruksjonen på disse områdene.
- Innvendige dører: Dørene har en alder som tilsier at dem er modne for å skiftes.
- Overflater og innredning på kjøkken: Kjøkkenet har en alder som tilsier at den er moden for å skiftes.
- Avtrekk på kjøkken: Ventilator har en eldre standard.
- Overflater og konstruksjon på toalettrom: Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Ingen tilluft unde dørblad.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Stue har ikke noe lufting.
- Grunnmur og fundamenter: Registrert noe sprekker/riss i ringmuren plassert under terrasse mot øst.

Forhold som har fått TG3:
- Elektrisk anlegg: Det bør utføres el.kontroll siden el.anlegget er utført av ikke fagkyndige materialer. Hytta har ett eldre anlegg med oppgraderingsbehov.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Se vedlagt tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hytten kan selges møblert.

Parkering

Ingen parkering tilknyttet til eiendommen.

Dagens eier leier båtplass. Leiekontrakten utløper 01.05.25. I følge kontrakten har leieren rett til 10 nye år med et nytt innskudd som settes til datidens markedspris.

Forsikringsselskap

If

Polisenummer

7791953

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på

at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Det er registrert pålegg/mangler vedrørende piper og ildsteder. Det gjelder elementskorstein. Brennbart materialet for nær sotluke.

Info strømforbruk

Strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og bruken av eiendommen. Strømkostnader vil variere ut fra valg av leverandør og avtaletype.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som

hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 200 000

Kommunale avgifter

Kr 9 453

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Eiendomsskatt, renovasjon og branntilsyn.

Eiendomsskatt

Kr 4 983

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 750 000

Formuesverdi primær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale

avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 30, bruksnummer 294 i Hvaler kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3110/30/294:
18.08.2010 - Dokumentnr: 613381 - Festenummer gitt bruksnummer
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3110 Gnr:30 Bnr:1

18.08.2010 - Dokumentnr: 613381 - Overføring fra tidligere festenummer
Utgått festenr:
Knr:0111 Gnr:30 Bnr:1 Fnr:165

01.01.2020 - Dokumentnr: 676734 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0111 Gnr:30 Bnr:294

01.01.2024 - Dokumentnr: 787781 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3011 Gnr:30 Bnr:294

10.12.2010 - Dokumentnr: 977076 - Bestemmelse
om veg
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:30 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:30 Bnr:317
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:30 Bnr:321
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:30 Bnr:324
Gjelder denne registerenheten med flere
"6. Særskilte avtaler: Eiendommen skal ha rett til vei
over gnr 30 bnr 1."
"Erklæring: Undertegnede begjærer festekontrakt
over eiendommen gnr 30, bnr 294 i Hvaler (tidligere
festenr. 165 under gnr 30, bnr 1) slettet i forbindelse
med at festeren nå har kjøpt tomten. Slettelse av
festekontrakten berører ikke tredjeparts interesser."

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er mottatt byggetegninger fra kommunen fro
fritidsboligen. Innholdet i disse er i samsvar med
dagens bruk.
Det er ikke mottatt tegninger for utedo.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det
verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest
på eiendommen, og plan- og bygningslovens
formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen
kan derfor ikke dokumenteres.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det
verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest
på eiendommen, og plan- og bygningslovens
formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen
kan derfor ikke dokumenteres.

Det er innført bestemmelser i plan- og
bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt
for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998.
Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike
bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir
lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal
avsluttes med ferdigattest.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er ikke tilknyttet til offentlig vann.
Vann fra sisterne.
Eiendommen er ikke tilknyttet til offentlig avløp. Det
er ført avløpsrør av PVC ut til terreng. Det er ikke
utslippstillatelse for avløp på eiendommen.
Tilkomst til eiendommen via private veier.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen omfattes av:
Kommuneplan 2019-2031.
Formål/Hensynssone:
5-Byggegrense utb.volum, funksjonskrav
570-Hensyn kulturmiljø, H570:

550-Hensyn landskap, H550: Det er registrert et
område nasjonalt viktig kulturlandskap og et
regionalt viktig kulturlandskap på Hvaler. Disse
områdene er delvis sammenfallende og er i
plankartet for kommuneplanen 2011-2023 omfattet
av hensynssone for landskap.

5200-LNFR-spredd bolig- fritids eller
næringsbebyggelse (Landbruks-, natur, og
friluftsområde samt reindrift): Dette betyr at
området som hovedregel ikke kan utvikles med
tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi
det blant annet skal tas hensyn til f.eks.
allmannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I
LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i

tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent
bruksendring av eksisterende bygninger eller
godkjent oppføring av bygninger i strid med
hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan
det fremkomme opplysninger om virkningen av
LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige
tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan
nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale
tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser
ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann.
Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke
skje uten etter dispensasjon eller som følge av
bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med
megler for nærmere informasjon.

Bestemmelsene over er kun et utdrag. Se
kommuneplanens bestemmelser for utfyllende
informasjon.

Eiendommen er ikke regulert.
Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den
aktuelle eiendommen.

Områdeanalyse:
Radonutsatt område.
Status: Middels til lav aktsomhet.

Kopi av kommuneplanens bestemmelser kan sees
hos megler.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige
regler som er til hinder for at hele eiendommen leies
ut.

Kommentar konsesjon
Eiendommen ligger i en kommune med
0-konsesjon. Det må fylles ut egenerklæring om

konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at
eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

Kontraktsgrunnlag
Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til 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,
gjørne sammen med fagkyndig, før bud inngis.
Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som
hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe
kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av
eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i
salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring,
anbefaler vi at kjøper rådfører seg med
eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges
inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til
avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan
eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik
kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet
boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme
gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige
opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i
tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at
opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av

selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 200 000 (Prisantydning)
Omkostninger
80 000 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
81 350 (Omkostninger totalt)
97 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
100 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
3 281 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 297 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 300 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 81 350

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og

disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan

tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 950,-, kommunale opplysninger kr 5 500,-, markedspakke kr 24 950,-, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1 500,-, oppgjørshonorar kr 8 700,- og visninger kr 3 500, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 43 750,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 1 990,-. Utleggene omfatter dronefoto, tinglysing pantedok, utskrift av heftelser/servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 10 900,- , samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Eirik Rotegård Rønning
Eiendomsmegler
eirik.rotegard.ronning@aktiv.no
Tlf: 907 13 404

Andreas Strandli-Halvorsen
Eiendomsmeglerfullmektig
andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no
Tlf: 928 96 443

Ansvarlig megler

Eirik Rotegård Rønning
Eiendomsmegler

eirik.rotegard.ronning@aktiv.no
Tlf: 907 13 404

JAL Eiendomsmegling AS, Nygaardsgata 49
1607 FREDRIKSTAD
Tlf: 693 66 940

Salgsoppgavedato
22.04.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler

Oppdragsnr.

1111240082

Selger 1 navn

Arild Helge Andersen

Selger 2 navn

Kirsten Mary Andersen

Gateadresse

Stuvikveien 26

Poststed

NEDGÅRDEN

Postnr

1692

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1993

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

31

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

if

Polise/avtalennr.

7791953

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AHA, KMA

Document reference: 111240082

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Noen sprekker i grunnmur sydsiden.

9

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ikke vår eietid

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Montert utelampe med jording. Koblet strøm i tilbygg.

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei

☐ Ja

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Tilbygg bygt på egeninnsats

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygget terrassegulv på deler av uteområde.

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 111240082

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 111240082

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 111240082

Initialer selger: AHA, KMA

4

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arild Andersen	f8c680ab06cef5e1c4a3613b0ee80b55207a6279	18.01.2025 14:17:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code
Kirsten Andersen	96d7101c4f75a77ef1e8a59cc75c2baee59a6273	18.01.2025 14:21:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 111240082

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

nets

35

34



Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Stuvikveien 26, 1692 NEDGÅRDEN
HVALER kommune
gnr. 30, bnr. 294

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 05.06.2024 Rapportdato: 14.06.2024 Oppdragsnr.: 19972-1597 Referansenummer: HI5747
Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Ingeniør Håvard Hansen AS



Rapportansvarlig

Håvard Hoff-Hansen
Uavhengig Takstingeniør
post@inghhansen.no
402 23 246



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig beliggende på Søndre Sandøy i Hvaler kommune.
Eiet tomt opparbeidet med gressplen og terrasse.
Resten av tomten består av naturterreng.

Utvendig har store deler av hytta en standard fra byggeåret.
Utført ett tilbygg mot nord i 2009.
Generelt behov for vedlikehold og påkostninger utvendig.

Innvendig er det en eldre standard på hoveddelen av hytta.
Det er derfor oppussingsbehov på denne delen av hytta.
Tilbygget har en normal standard.

Fritidsbolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag av plast.
Saltak takkonstruksjon oppbygd med takstoler og bordtak.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og koblet glass.
Skiftet noen vinduer i 2012 og 2016.

Eldre ytterdør med 2-lags isolerglass.
Balkongdør av tre med koblet glass.
Enkel tredør som er kledd utvendig til tilbygget.

Terrasse oppført av imp.trekonstruksjon.
Oppført på pilarer av lettklinkerblokker og fjellgrunn.
Enkel tretrapp med imp.trekonstruksjon opp til terrassen.

INNVENDIG

Hytta innehar en generell eldre standard.
Etasjeskille av trebjelkelag.

Elementpipe med utvendig sotluke.
Vedovn plassert i stue.

Kun delen under tilbygg og mot øst som er besiktet av undertegnede.
Malte slette dører med profilering.

Faste skaper på soverom.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette fronter og respateks benkeplate.
Fliser på vegg over benk.
Frittstående komfyr og kjøl-/fryseskap.
Enkel eldre standard på kjøkkeninnredning.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

Toalettrom med laminat på gulv og malt miljøstri.
Installert ett biotoalett.
Utlufting via nedtrekksluke.

Oppvarming via frittstående oljeovn.
Innehar en eldre enkel standard.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er ført avløpsrør av PVC ut til terreng.
Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluke og friskluftsventil.

Det er åpent og skjult elektrisk anlegg i hytta.
Åpen el.skap med porselensikringer plassert i overskap over kjøleskap.
Hovedsikring og 3 fordelingskurser med porselensikringer.

Brannslukningsapparat plassert i vindfang.
Røykvarsler i stue.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell.
Ringmur og pilarer av lettklinkerblokker.
Tomten er både flat og kuppert.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

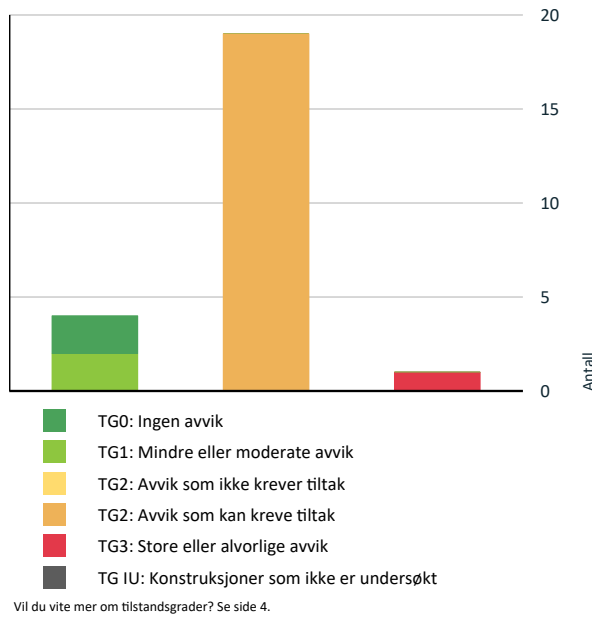
Det er ikke fremlagt tegninger for undertegnede.
Det er derfor ukjent hva som er byggmeldt eller ikke på denne eiendommen.

Utedo

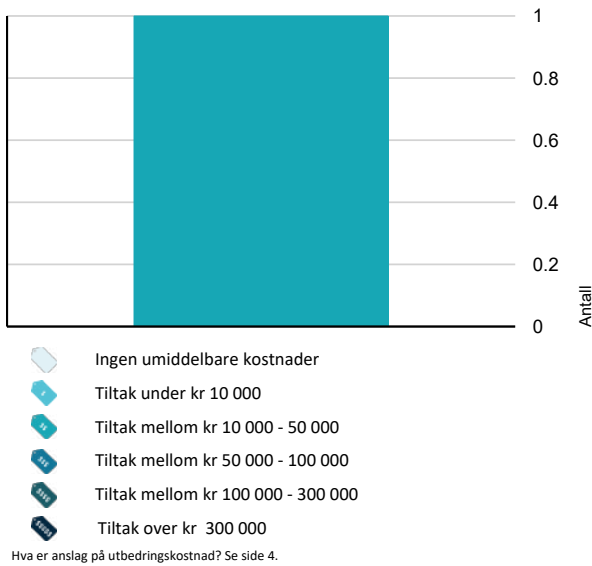
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig	
TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
TG 2	
!	Utvendig > Taktekking
!	Utvendig > Nedløp og beslag
!	Utvendig > Veggkonstruksjon
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
!	Utvendig > Vinduer
!	Utvendig > Dører
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
!	Utvendig > Utvendige trapper
!	Innvendig > Overflater
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
!	Innvendig > Radon
!	Innvendig > Pipe og ildsted
!	Innvendig > Kryp kjeller
!	Innvendig > Innvendige dører
!	Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
!	Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk
!	Spesialrom > 1.etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Sammendrag av boligens tilstand

- !

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)
- !

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1973

Standard
Hytta innehar en generell eldre standard.

Vedlikehold
Det bør medregnes påkostninger/oppussing

Tilbygg / modernisering

2009 Tilbygg

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra takflaten.

Toppbord/vinsskier av trekonstruksjon.

Årstall: 1973

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

Taktekket på hovedtaket har en alder som tilsier at det er modent for utskiftninger.
Mønepanner har stedvis ikke tilstrekkelig overdekning av takstein, medfører til større fuktpåkjenning på undertak på disse områdene.

Toppbord har behov for utbedringer.

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Det bør medregnes at taktekket må skiftes i løpet av årene fremover på hovedtaket.
Toppbord og vindskier bør skiftes samtidig med taktekket.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plast.
Skiftet deler av takrenner mot øst i 2022.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
 - Det er avvik:

Det må medregnes å skifte resterende alle takrenner, nedløp og beslag i tilknytting til hovedtaket samtidig med taktekket.
Takrenner mot øst som er skiftet i 2022, trengs ikke å skiftes.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Det må medregnes å skifte takrenner, nedløp og beslag tilknyttet hovedtaket i nær framtid.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Kledd omsørvegg i 2018 iflg eier.

- Vurdering av avvik:**
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
 - Det er avvik:

Hytta har generelt behov for fasadevask og maling.
Registrert tørkesprekker og værslitasje på sørvegg.
Liten avstand mellom terreng og trekledning mot vest, dette områder krever derfor godt vedlikehold.

Det er ingen lufting i bunn av kledning på tilbygget, kun liten lufting på resterende del av hytta.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Det må utføres utvendig vedlikehold av hytta med fasadevask og maling.
Når evt kledning skal skiftes på hytta må luftingen bak trekledning utbedres.

Takkonstruksjon/Loft

Saltak takkonstruksjon oppbygd med takstoler og bordtak.
Loftet er kun besiktet fra luke på gavel pga lav høyde på loftet.

Loftet på tilbygget er det ikke tilgang for besiktning.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
- Det er synlig nedbøyning i takflaten.
Det er kun en liten luftespalte i raftet på hovedtaket, dette fremstår som tilstrekkelig med hensyn til tilstanden til takkonstruksjonen som var mulig å besikte.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Ingen umiddelbart behov for utbedringer, dette kan rettes opp ved lekter/sløyfer ved utksiftning av taktekket.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og koblet glass.
Skiftet noen vinduer i 2012 og 2016.

- Vurdering av avvik:**
- Det er avvik:
- Vindu på soverom mot øst har behov for vedlikehold utvendig.
Behov for å skifte eldre varevinduer i hytta.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Skifte eldre vinduer i hytta.
Utføre vedlikehold på vindu mot øst.

TG 2 Dører

Eldre ytterdør med 2-lags isolerglass.
Balkongdør av tre med koblet glass.
Enkel tredør som er kledd utvendig til tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er avvik:

Manglende beslag under ytterdørene.
Behov for å skifte ytterdørene og balkongdør pga alder.

Det bør medregnes utskiftning av dører pga eldre standard.
Samt at døren til utvendig soverom/bod bør skiftes til en dør som er beregnet for utvendig bruk.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse oppført av imp.trekonstruksjon.
Oppført på pilarer av lettlinkerblokker og fjellgrunn.
Rekkverk av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Behov for vedlikehold og utbedringer av terrasse.
Registrert noe svikt i terrassebord mot nordvest pga langt utstikk på terrassebord.

Rekkverket er utført med en høyde på 82cm, dagens krav er 1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utføre vedlikehold og utbedringer på terrasse.

TG 2 Utvendige trapper

Enkel tretrapp med imp.trekonstruksjon opp til terrassen.
Rekkverk på begge sider.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik:

Det er registrert råteskader på noen av trinnene.
Rekkverk har lysåpninger over 10cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:

Trappen har behov for utbedringer med hensyn til råteskader.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

GULV: Tregulv og belegg
VEGG: Trepanel og vinylbelegg
TAK: Malte slette himlinger og trepanel.
Hytta innehar en generell eldre standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe knirk i gulvkonstruksjonen, samt svikt i gulv på det ene soverommet ved dør.
Sprekk imhimplingsplater på soverommene og kjøkken.

Bruksslitasje på tregulv.
Mangler taklist på ett område på toalettrom.
Mangler listverk på bodrom.

Det er registrert muselort på loftet til hytta på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør medregnes oppussing av hytta pga eldre standard.

Det anes som normalt at det kan forekomme mus i slike eldre hytter som er plassert i skogterreng.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 13mm retningsavvik på kjøkkenet og 10mm i stue.
Noe mindre på øvrige oppholdsrom.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med utvendig sotluke.
Vedovn plassert i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Ildfast plate er ikke ført 30cm frem i front av vedovn.

Ildfast plate må økes slik at den stikker 30cm utenfor vedovn.

Tilstandsrapport

TG 2 Kryp Kjeller

Det er krypkjeller under hele hytta.
Delen mot vest er ikke besiktet siden det er lav høyde på dette området.
Kun delen under tilbygg og mot øst som er besiktet av undertegnede.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert flere områder hvor stubbloftsplater har løsnet og at det derfor er åpent rett opp i isolasjon.
Dette må utbedres slik at det ikke er mulig for skadedyr å trenge inn i konstruksjonen på disse områdene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre stubbloftsplater som har løsnet.

TG 2 Innvendige dører

Malte slette dører med profilering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har en alder som tilsier at dem er modne for å skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte innerdørene i hoveddelen på hytta.

TG 1 Andre innvendige forhold

Faste skaper på soverom.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og respateks benkeplate.
Fliser på vegg over benk.
Frittstående komfyr og kjøll-/fryseskap.
Enkel eldre standard på kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har en alder som tilsier at den er moden for å skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør medregnes utskiftning av kjøkkeninnredningen.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator har en eldre standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør medregnes å skifte ventilator samtidig med kjøkkeninnredning.

SPECIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med laminat på gulv og malt miljøstrie.
Installert ett biotoalett.
Utlufting via nedtrekksluke.

Oppvarming via frittstående oljeovn.
Innehar en eldre enkel standard.

Vurdering av avvik:

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

Ingen tilluft unde dørblad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Avløpsrør

Det er ført avløpsrør av PVC ut til terreng.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via nedtrekksluke og friskluftsventil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Stue har ikke noe lufting.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Det er åpent og skjult elektrisk anlegg i hytta.
Åpen el.skap med porselensikringer plassert i overskap over kjøleskap.

Hovedsikring og 3 fordelingskurser med porselensikringer.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Eier har lagt inn strøm til tilbygget
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det bør utføres el.kontroll siden el.anlegget er utført av ikke fagkyndige materialer.

Generell kommentar

Hytta har ett eldre anlegg med oppgraderingsbehov.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat plassert i vindfang.
Røykvarsler i stue.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Røykvarsler må monteres i tak.
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Grunnmur og fundamenter

Ringmur og pilarer av lettklinkerblokker.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert noe sprekker/riss i ringmuren plassert under terrasse mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette kan utbedres lokalt.

Terrengforhold

Tomten er både flat og kuppert.

Bygninger på eiendommen

Utedo



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent alder

Standard

Utedoen har en eldre standard og fremstår i generelt dårlig stand.

Vedlikehold

Behov for vedlikehold og utbedringer

Beskrivelse

Utedo oppført i enkel trekonstruksjon utvendig kledd med stående trekledning.
Plassert på fjell/steiner.
Saltak oppført med tresperrer og bordtak, utvendig tekktet med takshingel.
Enkel tredør.

Utedoen fremstår i generelt dårlig stand.
Behov for vedlikehold og utbedringer.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

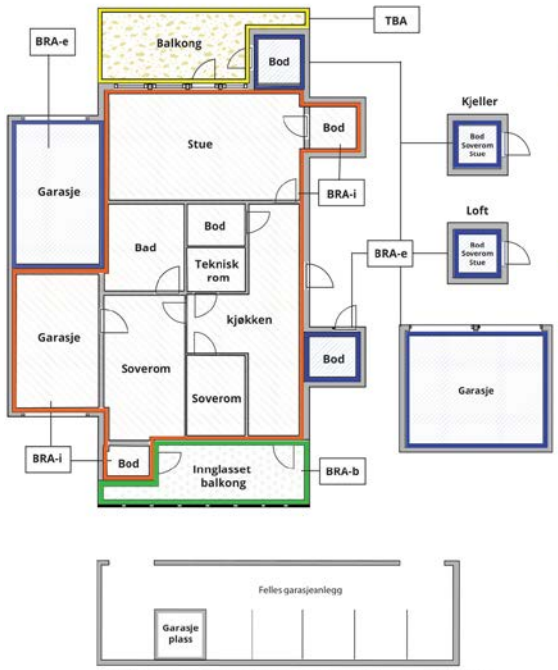
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje	44	11		55	54		55
SUM	44	11			54		55
SUM BRA	55						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Stue , Kjøkken , Toalettrom , Soverom , Soverom 2, Vindfang	Soverom 3, Bod , Redskapsbod	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger for undertegnede.
Det er derfor ukjent hva som er byggmeldt eller ikke på denne eiendommen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Utedo

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etasje		2		2			2
SUM		2					2
SUM BRA	2						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Utedo	

Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	52	3
Utedo	0	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2024	Håvard Hoff-Hansen	Takstingeniør
	Arild Helge Andersen	Kunde
	Kirsten Mary Andersen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3110 HVALER	30	294		0	1767 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Stuvikveien 26							
Hjemmelshaver Andersen Arild Helge, Andersen Kirsten Mary							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet Stuvikveien 26 ligger plassert på Søndre Sandøy i Hvaler kommune. Området består i all hovedsak av frittliggende fritidsbebyggelse, samt noen eneboliger. Tomten har normale solforhold og utsikt mot nærområdet. Tilkomst til øye via ferje fra Skjærhalden. Ca. 10min gangtid fra Nedgården og opp til hytta. Kort vei til bademuligheter, båtplasser og restaurant. Fint turmuligheter i området. Lite handelssentrum p å Skjærhalden.
Adkomstvei Tilkomst til eiendommen via private veier. Ingen parkering tilknyttet til eiendommen.
Tilknytning vann Eiendommen er ikke tilknyttet til offentlig vann. Vann fra sisterne.
Tilknytning avløp Eiendommen er ikke tilknyttet til avløp.
Regulering Eiendommen er uregulert. Kommuneplanens arealdel for perioden 2019-2031 er derfor gjeldende. Avsatt til LNFR - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse. Hensynssone kulturmiljø og landskap.
Om tomten Eiet tomt opparbeidet med gressplen og terrasse. Det går høyspent strømkabler over eiendommen.
Tinglyste/andre forhold Det er ingen heftelser tinglyst på selve eiendommen. Det er fremlagt dokumentasjon på at det er veirett til eiendommen over grunneiers grunn.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
2 373 000	2024

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
150 000	2010

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If skadeforsikring	7791953	Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.06.2024		Gjennomgått	5	Nei
Kommunale avgifter	31.05.2024		Gjennomgått	1	Nei
Tinglyst - veirett	03.10.2010		Gjennomgått	4	Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:<https://samtykke.vendu.no/HI5747>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon



Befaring utført 29.05.2024

STUVIKVEIEN 26, 1692 NEDGÅRDEN
Selveier fritidsbolig på selveiertomt

Meglars verdivurdering

3 500 000

Ekskl. fellesgjeld

GNR 30 BNR 294 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3110 HVALER GRUNNKRETS SØNDRE SANDØY

0	3 500 000
Fellesgield	Totalt

P-ROM - ifølge takst 14.06.2024	52 m²	Byggeår - ifølge takst 14.06.2024	1973
BRA - ifølge takst 14.06.2024	55 m²	Soverom	3
Tomt	1767 m²	Etasje(r)	0

Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

ADRESSE	SALGS DATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	P-ROM
1 Stuvikveien 62, 1692 Nedgården	28.07.2021	3 950 000	0	3 950 000	1968	68 m²
2 Stuvikveien 62, 1692 Nedgården	09.12.2019	3 100 000	0	3 100 000	1968	68 m²
3 Sanderødveien 130, 1692 Nedgården	11.08.2020	3 250 000	0	3 250 000	1964	53 m²

Øndre Sandøy, en idyllisk perle i Hvaler-arkipelet, er spesielt innbydende om sommeren. Med sine vakre landskap og pittoreske strender er øya et populært reisemål for de som søker sol, sjø og natur. Øya er preget av et variert landskap som spenner fra frodige skoger til åpne sletter og vakre strender. Øyas natur er godt bevart, og mye av området er vernet som en del av Ytre Hvaler nasjonalpark. Øya har flere turstier som gir besøkende muligheten til å utforske landskapet til fots eller på sykkel.

Fritidsboligen har en god planløsning med 3 soverom, kjøkken, stue, toalettrom og bod.

Eiet tomt opparbeidet med gressplen og terrasse.
Resten av tomten består av naturterreng.

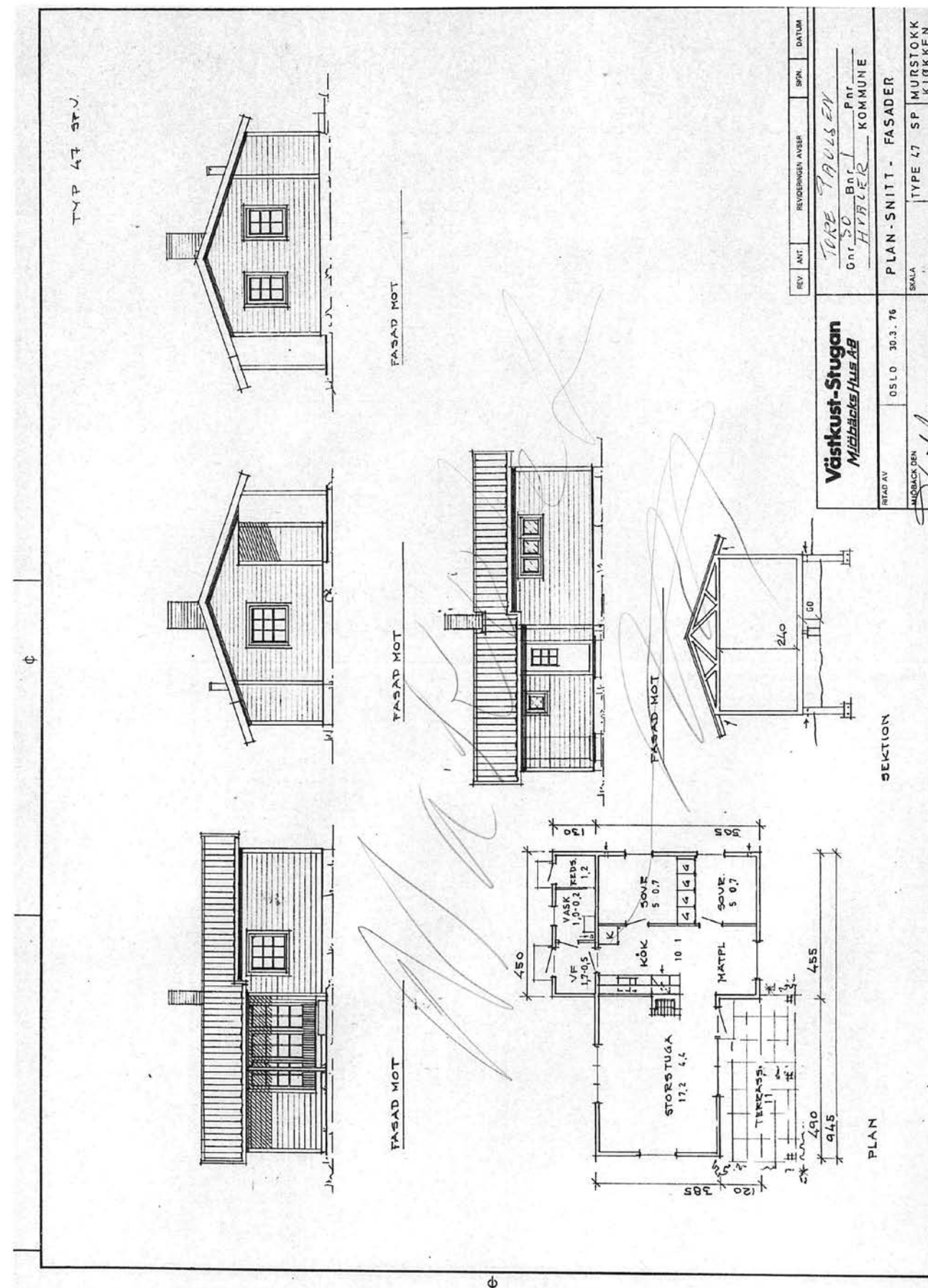
Etaksten baserer seg på meglers innvendig og utvendig besiktigelse av eiendommen, innhentede opplysninger samt opplysninger forelagt av eier. Det tas forbehold om at eiendommen ikke er belastet med feil, mangler og/eller heftelser av bygnings- og/eller reguleringsmessig art, utover det som eventuelt er opplyst og/eller oppdaget under befaringen. e-taksten er utarbeidet av megler i den hensikt å fastsette mulig prisoppnåelse for eiendommen i dagens marked og må ikke oppfattes som om en øvre eller nedre grense for eiendommens verdi. Noen skal selge, andre skal kjøpe. Felles for Aktiv sine kunder er at de er fornøyde. Vi legger stor vekt på at gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at også du skal bli fornøyd. Kontakt meg gjerne!

Eirik Rotegård Rønning
JAL Eiendomsmegling AS
eirik.rotegard.ronning@aktiv.no
907 13 404

Ansvarlig megler: Marius Martin Myren Tlf: 47645774 E-post: mmm@aktiv.no

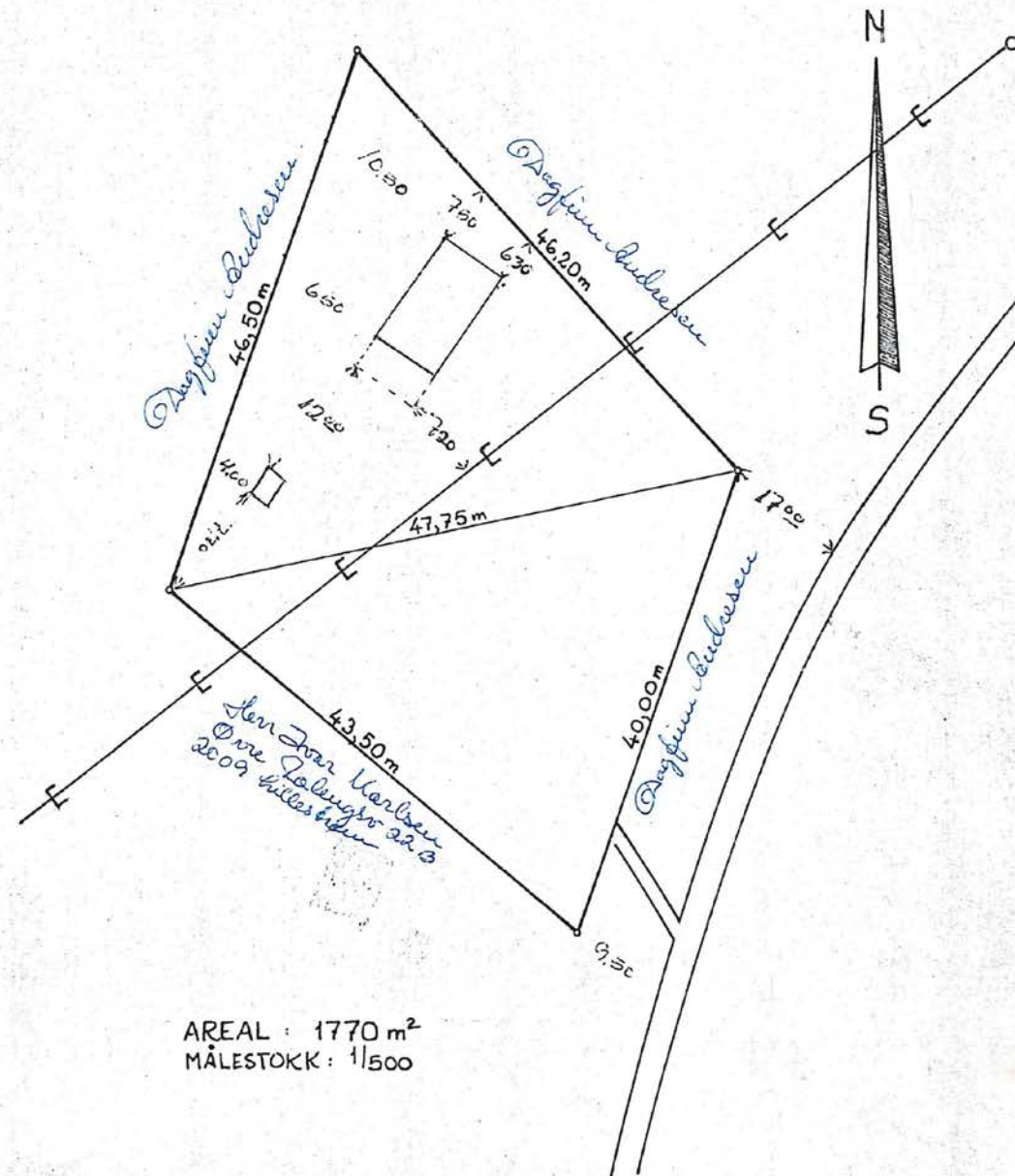
Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verddivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.



ALLE HJØRNER ER
MERKET MED
KRYSS I FJELL
ELLER STOR STEIN

17. 11. 71



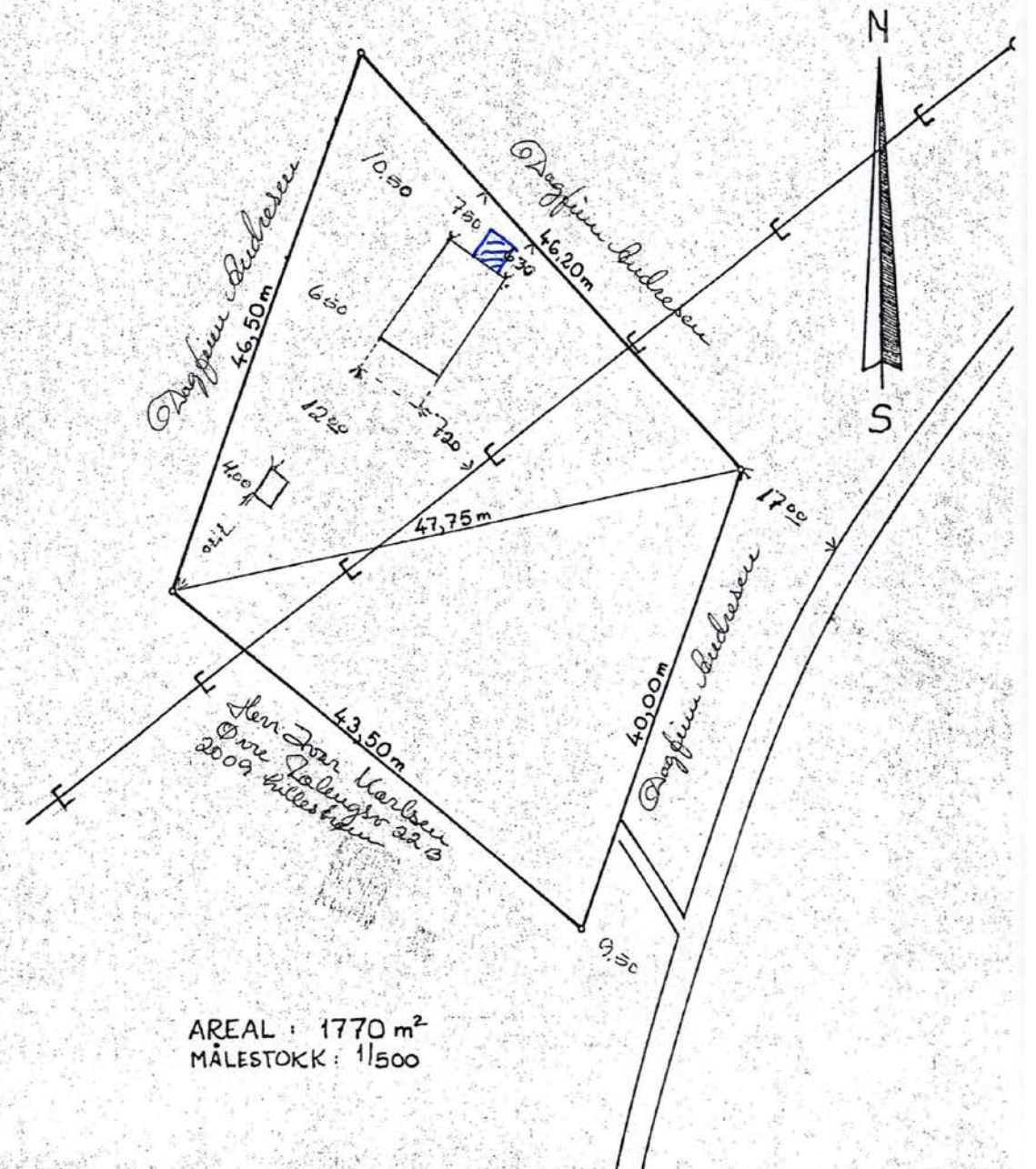
AREAL: 1770 m²
MÅLESTOKK: 1/500

TOMT FOR TORE PAULSEN
PÅ SØNDRE SANDØY
G.NR. B.NR.

OSLO, 28. SEPTEMBER 1970
SIVILINGENIØR Terje Orlien

ALLE HJØRNER ER
MERKET MED
KRYSS I FJELL
ELLER STOR STEIN

17. 11. 71



AREAL: 1770 m²
MÅLESTOKK: 1/500

TOMT FOR TORE PAULSEN
PÅ SØNDRE SANDØY
G.NR. 30 B.NR. 1

OSLO, 28. SEPTEMBER 1970
SIVILINGENIØR Terje Orlien
Anild H Andersen



JAL EIENDOMSMEGLING AS
V/EIRIK ROTEGÅRD RØNNING
PB 349
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1111240082
Vår referanse: 3497729/24160439
Bestilling: C3 2024-06-03 (5) 48

Dato
03.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
977076	200	10.12.2010	BESTEMMELSE OM VEG HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SLETTING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3110 HVALER	30	1	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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

Returneres til:

Advokat Otto Ruge
Storgt. 10
1607 Fredrikstad

Skjøte¹⁾

Opplysningene i feltene 1–6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾	
Kommunenavn	Gnr. Bnr. Fester. Seksjonsnr. Ideell andel
0111 Hvaler	30 294 1/1
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei ☐ Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja
Beskaffenhet	
☒ 1. Bebyggd ☐ 2. Ubebyggd	
Bruk av grunn	
☐ B. Bolig-eiendom ☒ F. Fritids-eiendom ☐ V. Forretning/kontor ☐ I. Industri ☐ L. Landbruk ☐ K. Off. vei ☐ A. Annet	
Type bolig	
☐ FB. Enebolig ☐ TB. Bolig ☐ RK. Kjøde ☐ BL. Leilighet ☐ AN. Annet	

2. Kjøpesum	
Kr 150.000,-	Utløst til salg på det frie marked
	☐ Ja ☒ Nei
Omsetningstype	
☒ 1. Fritt salg ☐ 2. Gave (helt eller delvis) ☐ 3. Ekspropriasjon ☐ 4. Tvangsauksjon ☐ 5. Skifteoppgjør ☐ 6. Annet	
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.	

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾	
Kr 150.000,-	
Doknr: 977076 Tinglyst: 10.12.2010 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	

4. Overdras fra	
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn Ideell andel
	Roar Andresen 1/1

5. Til	
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn Fast bosatt i Norge Ideell andel
	Kirsten Mary Andersen ☒ Ja ☐ Nei 1/2
	Anita Helge Andersen ☒ Ja ☐ Nei 1/2

6. Særskilte avtaler	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	
Eiendommen skal ha rett til vei over gnr. 30, bnr. 1.	

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrag):
«Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og org. som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte.»

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v.⁵⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Nedgården, 3-10 2010

Utstedeers underskrift⁶⁾

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Roar Andresen

ROAR ANDRESEN

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

⁷⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

ADVOKAT OTTO RUGE
M.N.A.
1607 FREDRIKSTAD

OTTO RUGE

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesteres underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver⁶⁾

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

Ja

Nei

Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

Ja

Nei

Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

Ja

Nei

Hvis ja, må ektefelle(n) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelle/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

7) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt for dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

6) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

7) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet må, utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

ERKLÆRING

Undertegnede begjærer festekontrakt over eiendommen gnr. 30, bnr. 294 i Hvaler (tidligere festenr. 165 under gnr. 30, bnr. 1) slettet i forbindelse med at festeren nå har kjøpt tomten.

Slettelse av festekontrakten berører ikke tredjeparts interesser.

Hvaler, 3-10 2010.

Kirsten M. Andersen

Kirsten M. Andersen

Roar Andresen

Roar Andresen

Arild H. Andersen

Arild H. Andersen



Matrikkelrapport for Grunneiendom 3110-30/294/0

Bruksnavn		Beregnet areal	1 767.0
Etablert dato	17.08.2010	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skylld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3110	Kommunenavn	HVALER

- ☒ Tinglyst
- ☐ Bestående
- ☐ Seksjonert
- ☐ Avklarte eiere
- ☐ Har grunnforurensning
- ☐ Har kulturminner
- ☐ Har festgrunn
- ☐ Mangel matrikkelføring
- ☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ARILD HELGE ANDERSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
KIRSTEN MARY ANDERSEN		H - Hjemmelshaver	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		
OP - Oppmålingsforretning	20.07.2010	17.08.2010	42/10	

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	01.01.1000	1 767.0	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
146816738	0	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	TB - Tatt i bruk

Bygning 146816738: 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

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

Bygningsstatushistorikk

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

Bruksenheter

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

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
146816738-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0.0	11.0	11.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	05.07.2002	11.07.2002
IG - Igangsettingstillatelse	05.07.2002	11.07.2002
TB - Tatt i bruk	05.07.2002	11.07.2002

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Stuvikveien	26		1692 NEDGÅRDEN

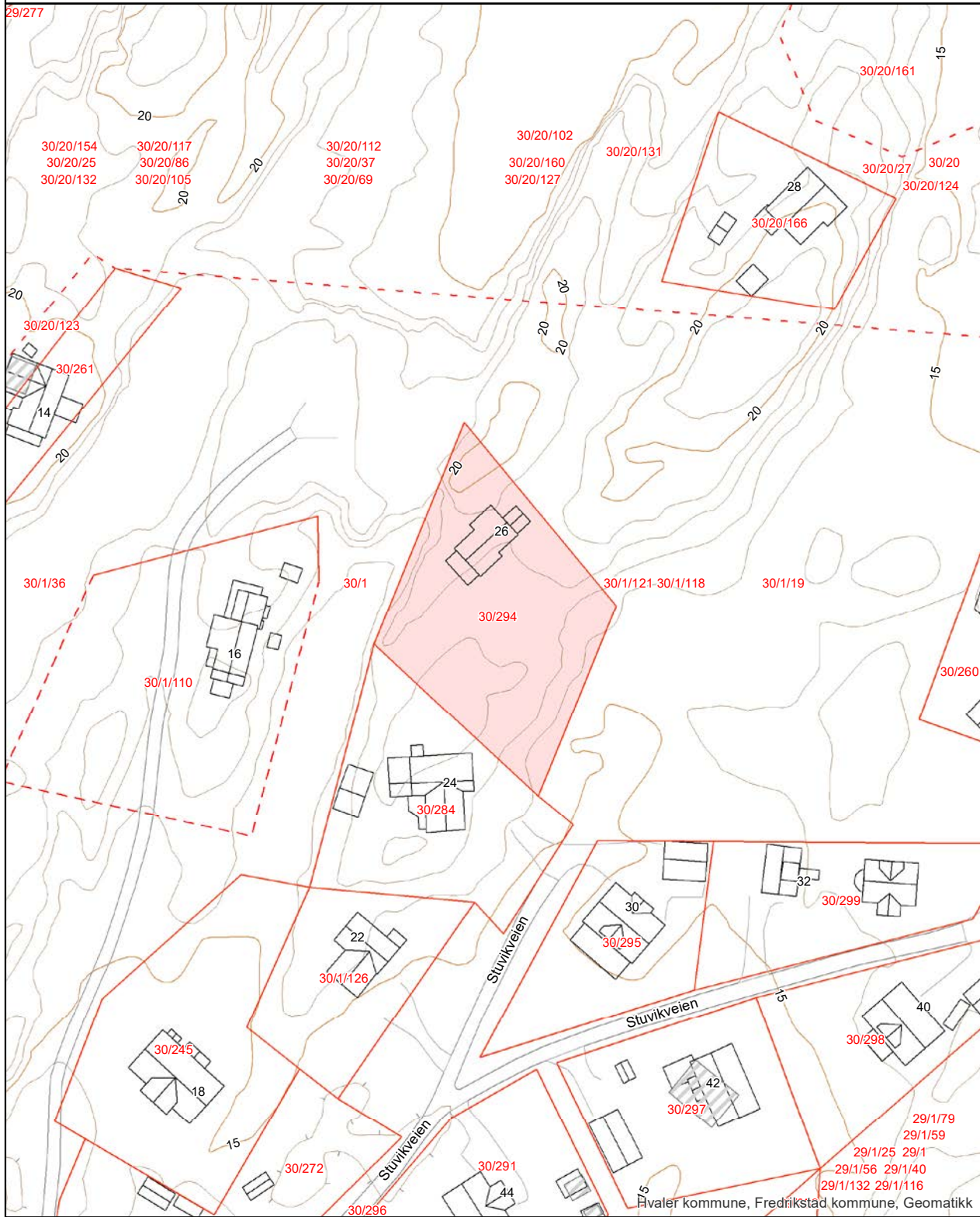
Oversiktskart

Adresse: Stuvikveien 26, 1692 NEDGÅRDEN
Gnr/Bnr: 30/294/0/0



Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-05-29

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



Matrikkelkart

Adresse: Stuvikveien 26, 1692 NEDGÅRDEN
Gnr/Bnr: 30/294/0/0



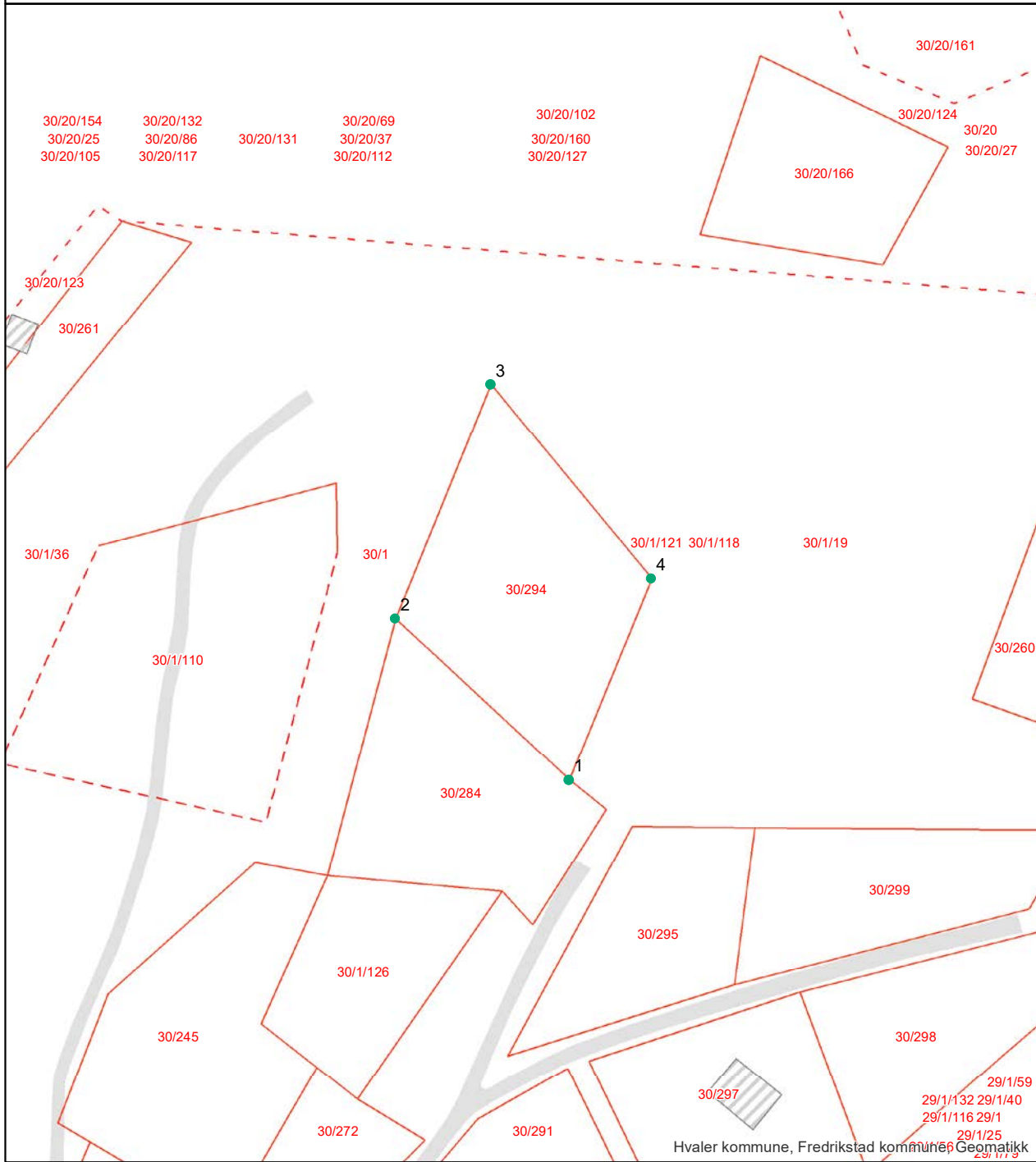
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-05-29

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.



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1767.0		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6543511.37054	619225.185605	Jordfast stein	43.59	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
2	6543540.97987	619193.234449	Fjell	46.56	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
3	6543584.08677	619210.759529	Fjell	46.41	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6543548.36468	619240.360739	Fjell	40.01	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0

Kommuneplan

Adresse: Stuvikveien 26, 1692 NEDGÅRDEN
Gnr/Bnr: 30/294/0/0

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

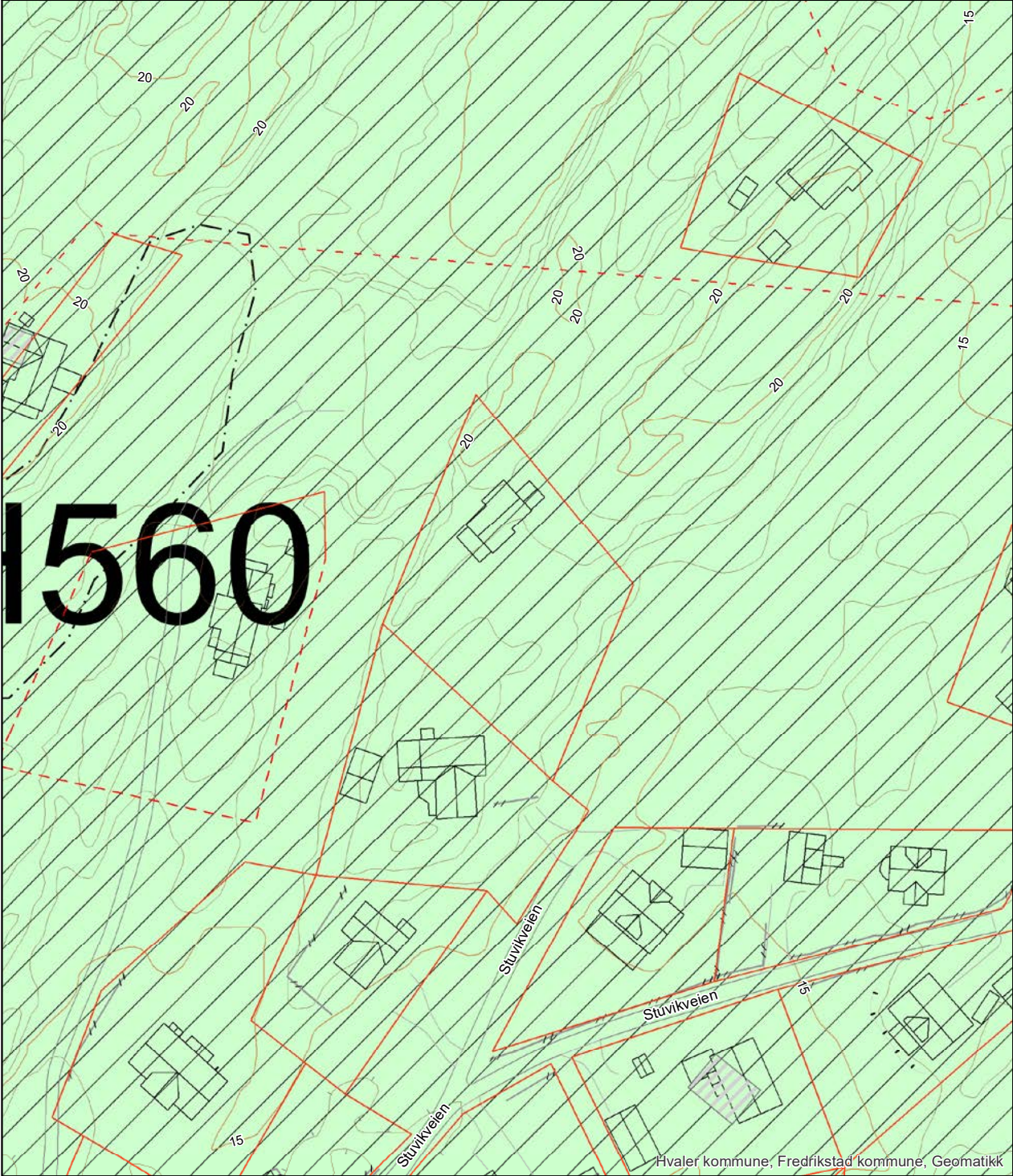


Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-05-29



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.



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk

Reguleringsplan

Adresse: Stuvikveien 26, 1692 NEDGÅRDEN
Gnr/Bnr: 30/294/0/0

 Hvaler
kommune

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-05-29

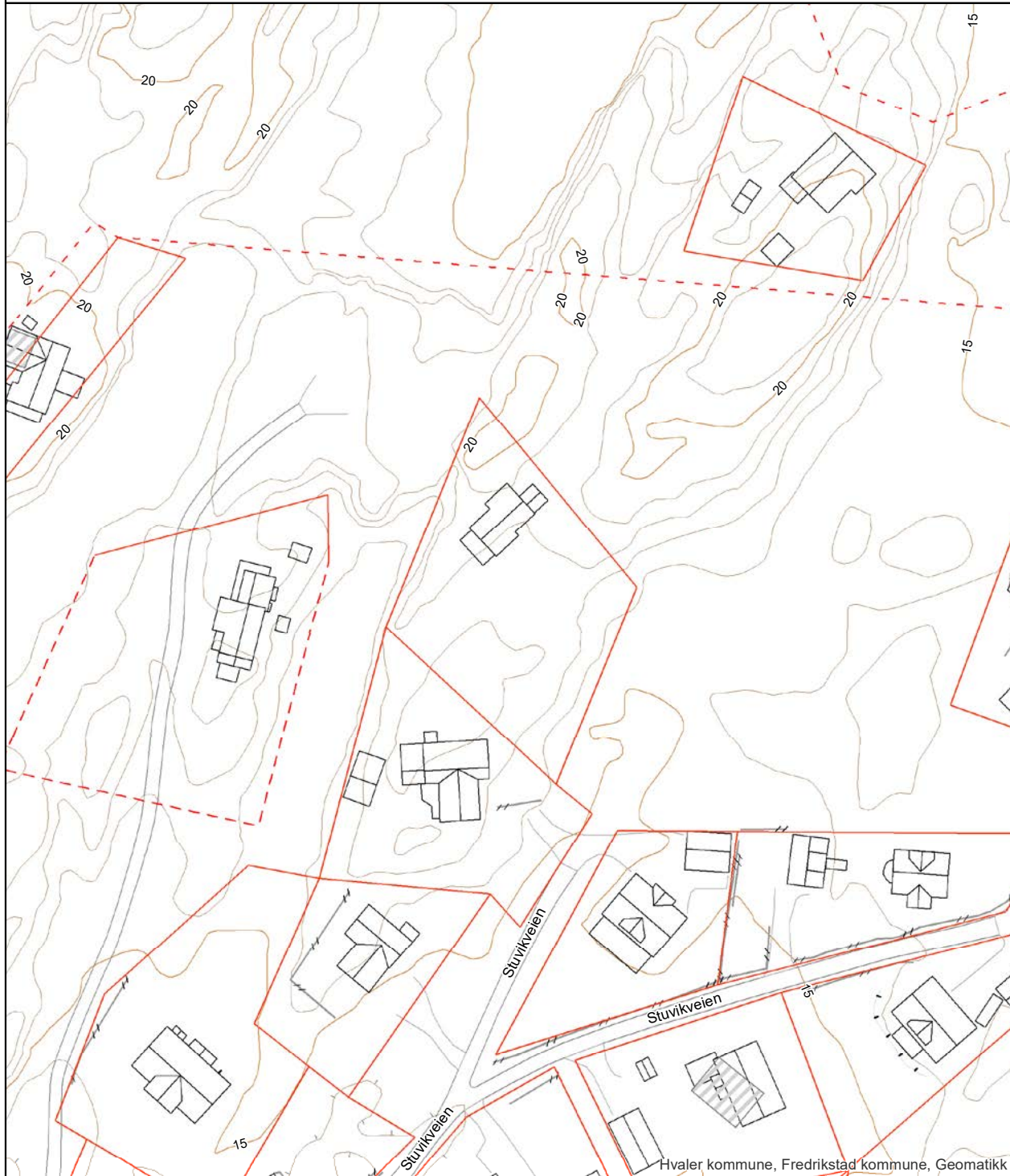


Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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.

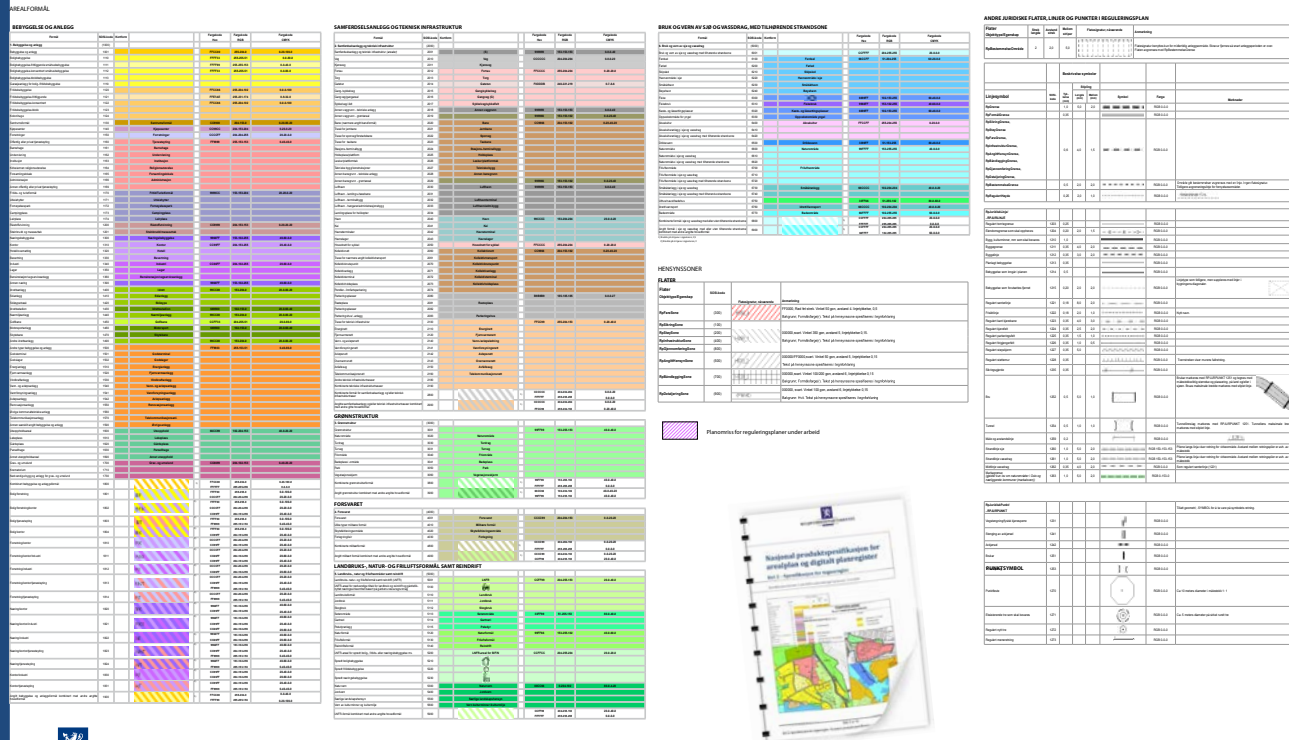
Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen



Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

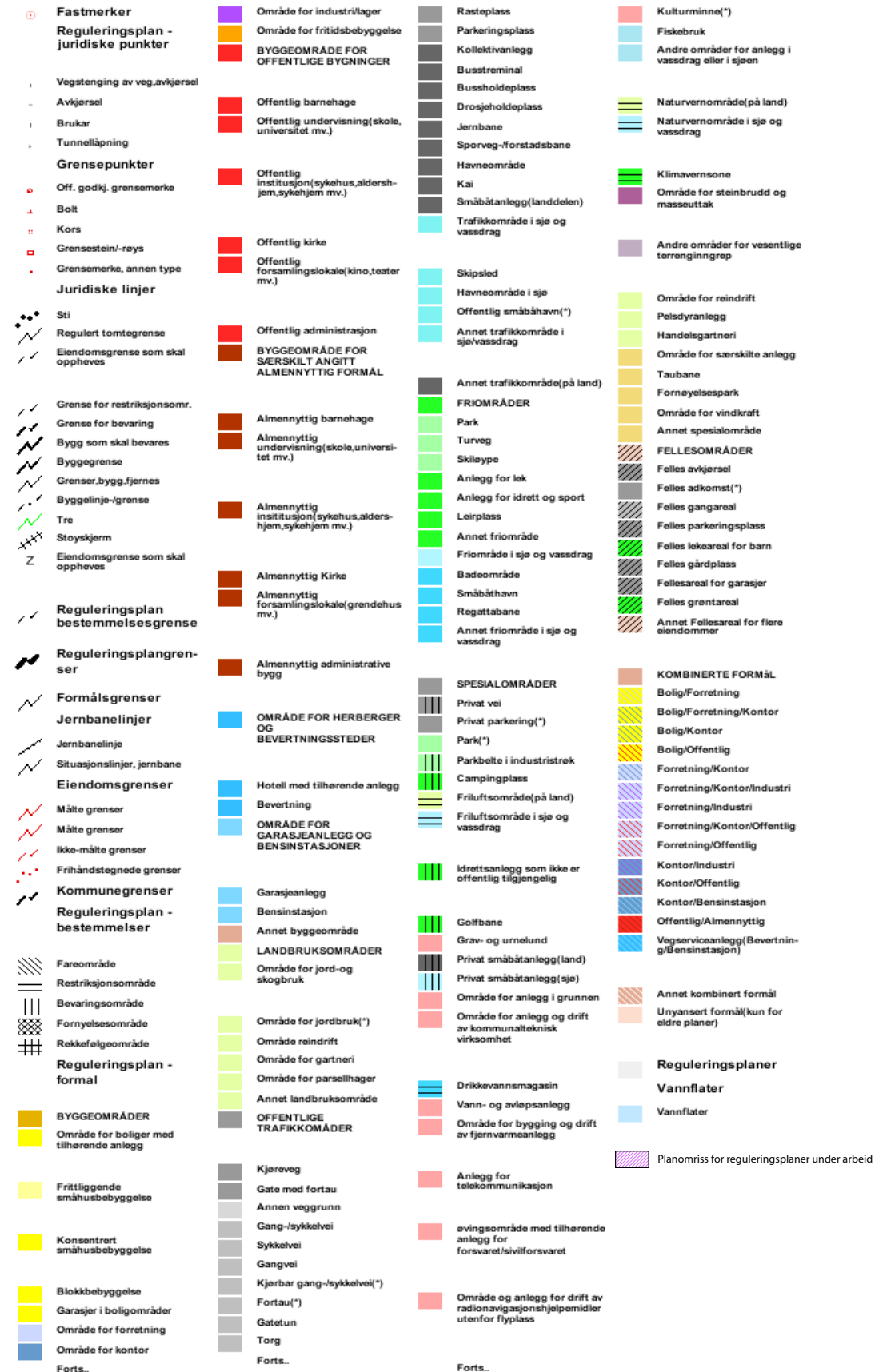


MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • Pb.8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Hvaler kommune



Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 30	Bnr: 294	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Stuvikveien 26 ▼		
Areal:	1767	m² *	
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

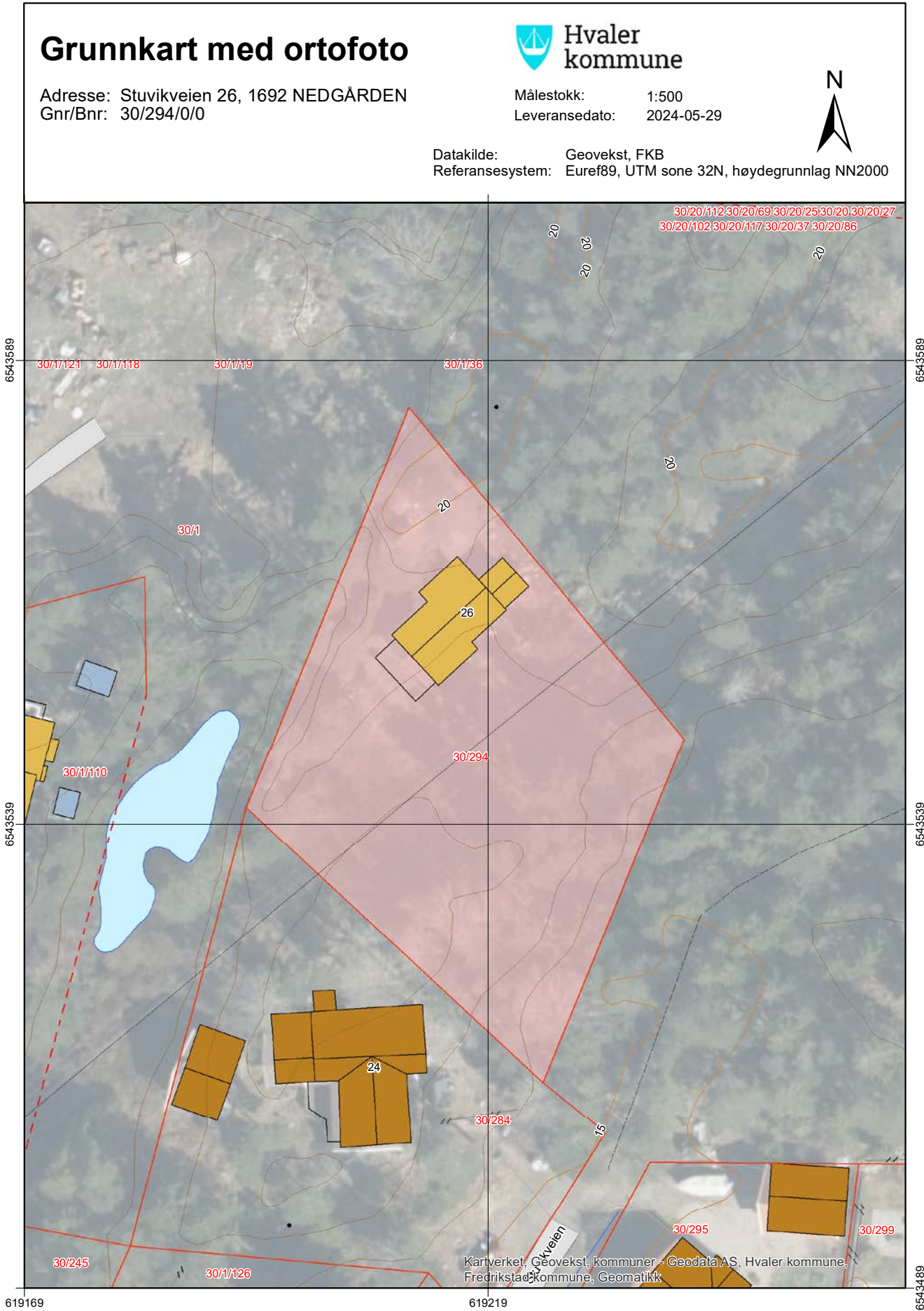
Kommuneplan, navn: Kommuneplan 2019-2031 Kommuneplankart vest.pdf Kommuneplankart øst.pdf Planbeskrivelse.pdf Planbestemmelser.pdf Vedlegg - Inndeling av bebyggelse i LNF-B-områder.pdf Vedlegg - Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanens arealdel.pdf Vedtak.pdf	Formål/Hensynssone: 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 550 - Hensyn landskap, H550 5200 - LNFR - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse	Godkjent/vedtatt: juni 20, 2019
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	Formål:	Godkjent/vedtatt:
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Hvaler kommune 04.06.2024



Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS, Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk

Eiendomsopplysninger	Gnr/bnr/fnr/snr
	30/294

dato: 19. juni 2024

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).

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3110 Hvaler - 30/294/0/0

Eierrepresentant: Andersen Kirsten Mary

Regningsmottaker: Andersen Kirsten Mary



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3110 Hvaler	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	30	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	294	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1767 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Stuvikveien 26 1692 NEDGÅRDEN	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
		Grunnkrets	Søndre Sandøy	Valgkrets	Østre

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
ANDERSEN ARILD HELGE	B R A VEIEN 82	1784 HALDEN	1/2	Hjemmelshaver
ANDERSEN KIRSTEN MARY	B R A VEIEN 82	1784 HALDEN	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
120 Renovasjon fritid	1,00 stk	kr 3 320,00	01.02.2025	1/1	0	kr 4 150,00
506 Branntilsyn fritidsbolig	1,00 stk	kr 320,00	01.02.2025	1/1	0	kr 320,00
63 Eiendomsskatt fritid	2 373 000,00 prom	kr 2,10	01.02.2025	1/1	0	kr 4 983,00

kr 9 453,00

Eiendomsopplysninger	Knr-Gnr/bnr/fnr/snr	31. mai 2024
	3110-30/294/0/0	

Kommunale pålegg

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

Andersen Kirsten Mary		
B R A Veien 82		
1784 Halden		
Adresse:	Stuvikveien 26 (- -)	Dato: 30.05.2024
Bygningsnr:	146816738	Saksreferanse:
Eiendom:	30 / 294 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)
Antall røykløp:	1	Vår referanse: Anette Neumann Garder
Antall ildsted:	1	Avtale nr: 100601
Tilsyn:	Utført 05.08.2020	
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.

Avvik røykløp:

Gjelder:	Elementskorstein	Plassering:
1	Brennbart materiale for nær sotluke	

Avvik fra:

OBS!

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



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 eiendom (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, varmpumper 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-antennar 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. AVTREKKSIVIFTER 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 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 oppdrags-giver. 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, eks-empelvis 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, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold 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 orient-ere 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 for-behold. 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 bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet 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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Stuvikveien 26
1692 NEDGÅRDEN

Meglerforetak: Aktiv Fredrikstad og Hvaler
Saksbehandler: Eirik Rotegård Rønning

Oppdragsnummer: 1111240082

Telefon: 907 13 404
E-post: eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 22.04.2025

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon