



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.

aktiv.
Tar deg videre







Eiendomsmegler MNEF

Lars-Ketil Liane

Mobil 950 92 360
E-post lars-ketil.liane@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 950 000,-
Omkostn.: Kr 100 100,-
Total ink omk.: Kr 4 050 100,-
Årlig festeavgift: Kr 1 475,-
Selger: Øivind Kylstad
Marita Wennevold Hollen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1989
BRA-i/BRA Total: 160/174 m²
Tomtstr.: 1278 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 49, bnr. 244
Snr. 1

Oppdragsnr.: 1111230032

Flott koselig eventyrhus
på Stormmusfjellet /
Hauge | Rett til kjøp av
båtplass | Strai kjøkken |

Stormmusbrinken 16 er en romslig og innholdsrik enebolig. Eiendommen ligger på Stormmusfjellet/Hauge på Vesterøy i et etablert og attraktivt boligområde. Kort avstand til barnehage, nærområdet forøvrig har vakker sjø og natur. Selger opplyser om at det følger rett til kjøp av båtplass ved Vauerkilen.

1. etasje har en fin fordeling, hvor soverommene ligger fraskilt fra de sosiale rommene. Kjøkkeninnredning fra Strai, med speilglans fronter og kvarts benkeplate fra Silestone. Stuen som er hjertet av boligen, har god takhøyde, stort vindusareal med mye lysinnfall og Dovrepeis. Spisestue av god størrelse og har utgang til den solrike plattingen.

I tillegg er hemsen i 2. etasje innredet, dog ikke søkt bruksendret.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen4
Om eiendommen28
Forbrukerinformasjon 101
Budskjema 102

1. etasje



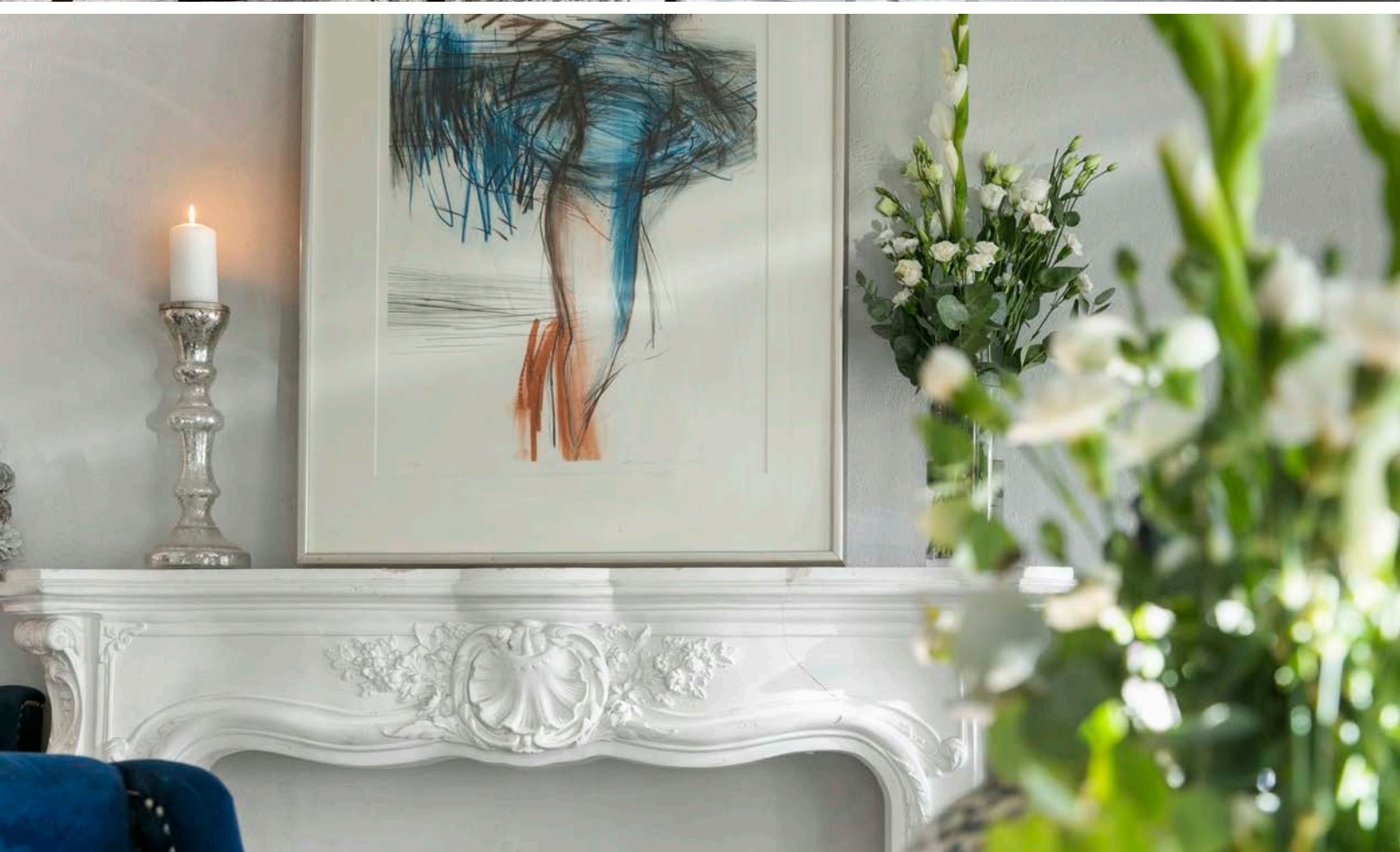
1. Etasje

Denne tegningen er ment som en illustrasjon, og noe avvik kan derfor forekomme.

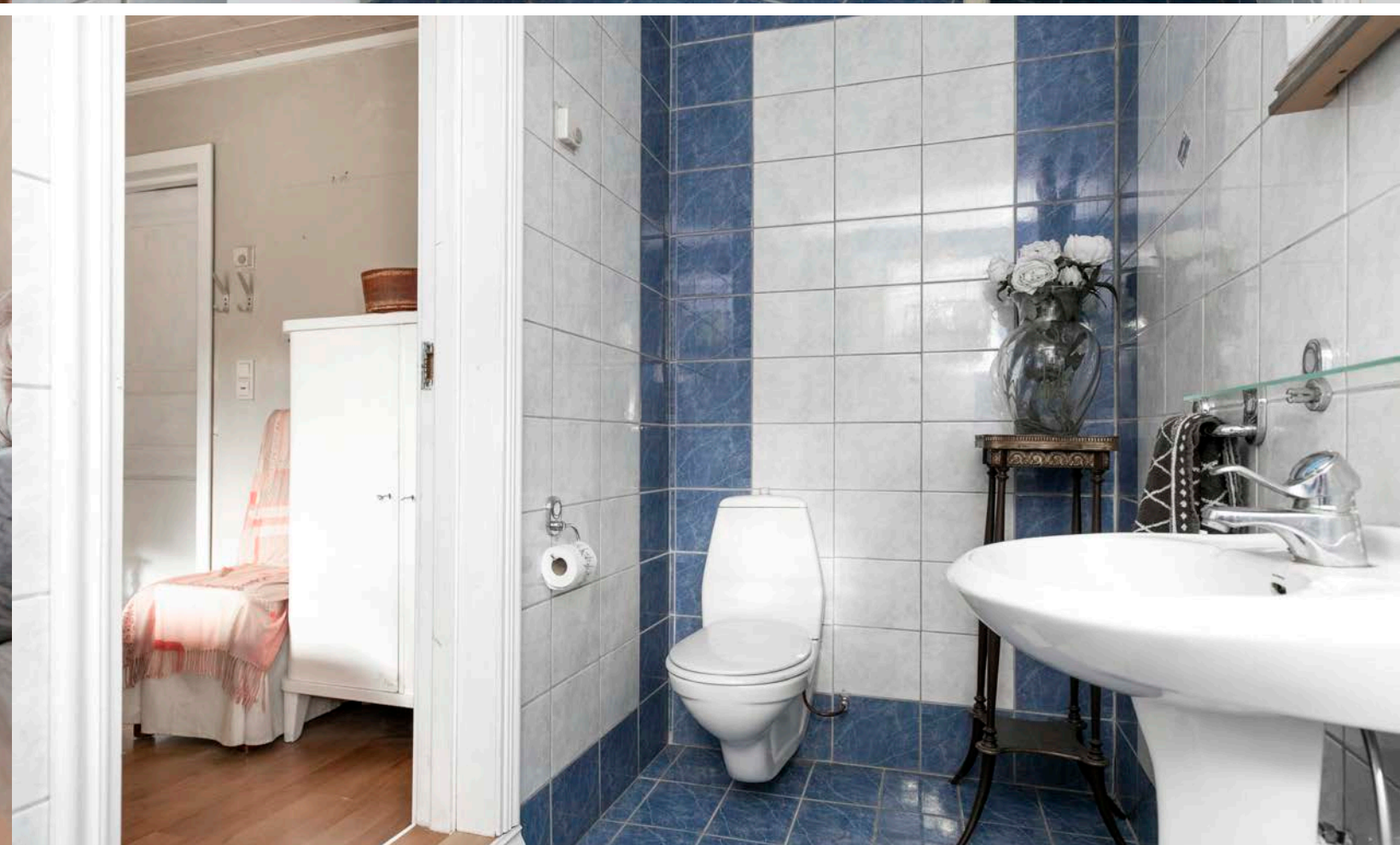
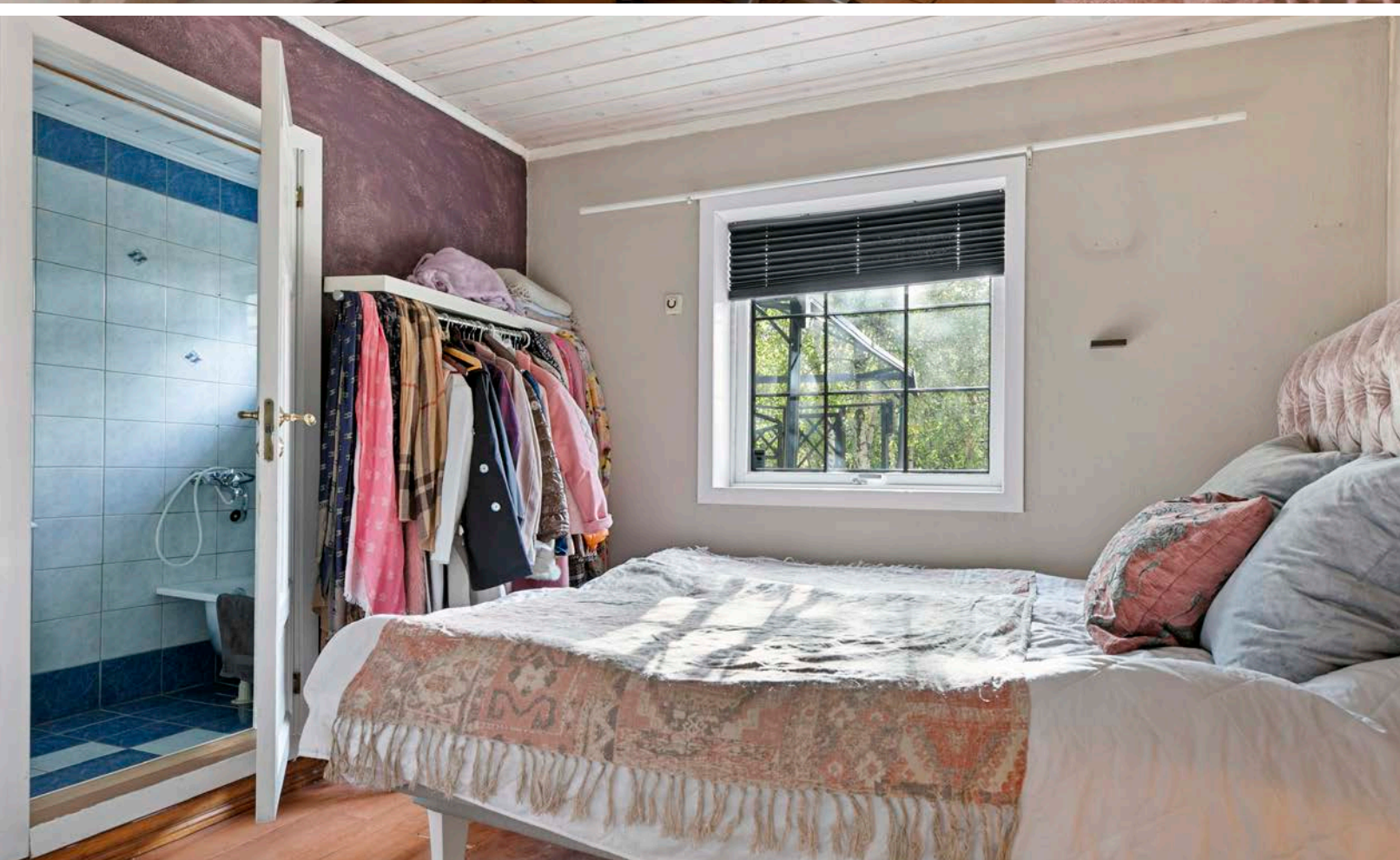
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











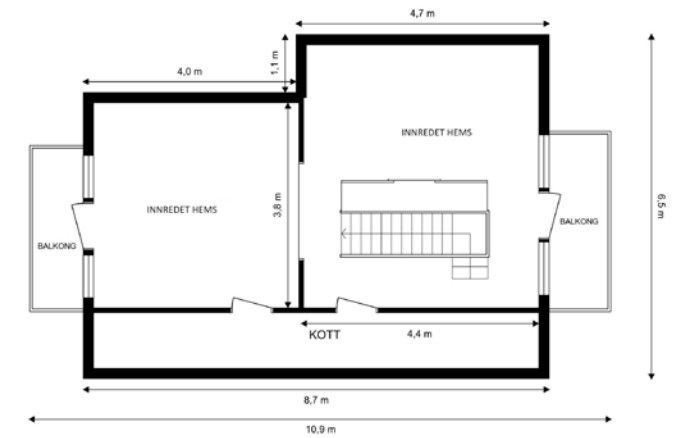


Wc-rom hovedbad





Plantegning 2. etasje/Hems



2. Etasje

Denne tegningen er ment som en illustrasjon, og noe avvik kan derfor forekomme.





Innredet hems (Rommene er ikke omsøkt og godkjent til rom for varig opphold).





Fasade mot syd, digitalt malt hvitt. Dette er kun et EKSEMPEL på hvordan boligen kan bli.



Fasade mot syd i dag



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: 160 m²

BRA - e: 14 m²

BRA totalt: 174 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 129 m² Hall m/trapp, Kjøkken, Vaskerom, 2 boder, Stue, Stue 2, Soverom, Bad, Bad 2, Soverom 2/Kontor.

BRA-e: 14 m² Carport bygget sammen med boligen, 14m2, registrert som BRA-e (utvendig adkomst).

2. etasje

BRA-i: 31 m² Innredet hems (ikke søkt bruksendret)

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealer er hentet fra tidligere tilstandsrapport og stedvis kontrollert ved stikkmåtagning på befaringen.

Carport bygget sammen med boligen, 14m2, registrert som BRA-e (utvendig adkomst).

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1278 m²

Tomtebeskrivelse

Festet fellestomt

Opparbeidet med noe plenareale, busker og beplantning samt noe naturtomt. Asfalt i innkjørsel og gårdsplass. Tomten har normalt gode lys/solforhold.

Flat tomt, skrånende terreng på baksiden. Ikke etablert spesielt fall ut fra undermuren. Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Festeavtale: Utløpsår feste: 2067, Festeavgift: kr. 1475

Årlig festeavgift

Kr 1 475

Regulering av festeavgift

Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2027 i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Stormmusfjellet/Hauge på Vesterøy i et etablert og attraktivt boligområde. Området består i hovedsak av boligbebyggelse med frittliggende eneboliger i lav trekonstruksjon. Barnevennlig område med umiddelbar nærhet til flotte turområder. Skoler på Asmaløy med skolebuss. Bussforbindelse inn til Fredrikstad sentrum. Flotte tur og rekreasjonsområder samt flott skjærgård i nærområdet. Kort vei til Utgårdskilen brygge med fiskemottak, bryggeplasser og maritime omgivelser. Nærhet til dagligvare/kjøpesenter i Ødegårdskilen.

Adkomst

Det vil bli skiltet med AKTIV visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage rett ved eiendommen på Hauge. Barne -og ungdomsskole på Asmaløy med skolebuss.

Offentlig kommunikasjon

Kort avstand til busstopp med forbindelse til øvrige deler av Hvaler, samt til Fredrikstad sentrum.

Bygningssakkyndig

Terje Frost

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunn og fundamenter: Det er byggegrunn av fjell/stedlige faste masser. Drenering fra byggeår med avrenning i masser rundt boligen. Bygningen har sannsynligvis ringmur i isolerte elementer. Antatt stripefundamenter av betong under grunnmur. Støpt plate på oppfylte masser. Yttervegger: Veggene har murkonstruksjon (25cm isoblokk), pusset og malt. Bindingsverk, trekonstruksjon med stående bordkledning i gavler. Takkonstruksjoner: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Saltak i trekonstruksjon, undertak av rupanel tekket med asfaltshingel. Taktekkingen er av pappshingel. Hovedtaket er røstet/skråtak uten inspeksjonsmulighet. Taket er besiktiget fra taknivå. Renner og beslag i lakkert/behandlet stål.

Gulvsystemer: Etasjeskiller er av trekonstruksjon, gulv i 1 etg er betongdekke. Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Dører: Bygningen har malt hovedytterdør fra byggeår og malte balkongdører i tre med 2 lags isolerglass. En dør (mot bakside) har nyere isolerglass fra 2014, men selve døren er dårlig. Balkong dør mot veien har isolerglass fra 1991. Balkong: Utkragede enkle balkonger i

trekonstruksjon, enkle rekkverk i trekonstruksjon fra byggeår.

For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises det til vedlagt takstrapport.

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 murpuss/mur 1. etasje.
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 faglært. Utskiftning til nytt automatisk sikringssskap. Montering av strøm boblebad. Montering og oppheng av diverse lamper. Arbeid utført av: Lyn Elektro.
11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.
12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Kontroll av el-anlegg. Se forrige punkt.
22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? 2. etasje mangler brukstillatelse.

Se vedlagt egenerklæring i salgsoppgave for utfyllende informasjon.

Innhold

Boligen går over 2 plan og følgende rom er inkludert:
1. etasje: Hall m/trapp, Kjøkken, Vaskerom, Stue, Stue 2, Soverom, Bad, Bad 2, Soverom 2/Kontor.
2. etasje/hems: Innredet hems (ikke søkt bruksendret)

Boder:
2 stk boder i 1. etasje.

Mye lagringsplass i boligens 2. etasje.

Standard

I Stormmusbrinken 16 finner du en romslig og innholdsrik enebolig over 1,5 plan. Eiendommen ligger på Stormmusfjellet/Hauge på Vesterøy i et etablert og attraktivt boligområde. Nærområdet byr på fine rekreasjonsområder ved sjø og natur. Kun 100 meter fra boligen har du friområdet Stormmusfjellet på hele 85 dekar, se også utsnitt fra reguleringsplan/kartutsnitt i salgsoppgave. Selger opplyser om at det er en rettighet til kjøp av båtplass til kr. 25.000,- gjennom Stormmusfjellet bryggesameie ved Vauerkilen, kun 3-4 minutters gange fra eiendommen. Plass til småbåt opp til 20 fot. Årlig avgift.

Eneboligen utført i flott Tyrolhus stil, belegningsstein i innkjørsel og fin beplantning ved inngangspartiet.

Boligens 1. etasje har en fin fordeling, hvor de sosiale rommene og soverommene er fraskilt fra hverandre. Et av soverommene har eget bad, og et ligger vis-à-vis hovedbadet. Begge badene har dusj, samt boblebad på hovedbadet.

Kjøkkenet er av god størrelse og har Strai innredning med speilglans fronter og kvarts benkeplate fra Silestone. Hvitevarer fra 2017, komfyr og vifte fra 2014, samt dobbelt kjøleskap tilkoblet vann/isbiter. Kjøkkenhalvøyen har plass til fire stoler, og åpner for sosiale stunder under matlagingen. Det er også en koselig peis på kjøkkenet som sørger for jevn og god varme.

Stuen er hjertet av boligen og når du står her, forstår du fort at dette er en viktig del av boligen. Rommet

har god takhøyde, stort vindusareal med mye lysinnfall og koselig peis fra Dovre.

Spisestuen ligger i tilknytning til kjøkkenet og har god plass til både familie og venner. Fra spisestuen er det utgang til den sydvendte skiferbelagte plattingen og hagen. Her står solen på store deler av dagen.

I boligens 2. etasje/hems finner man den opprinnelige hemsen som i dag er innredet og benyttet som soverom. Rommet er holdt i en lys fargetone, og har utgang til egen balkong. Walk-in garderobe finner du også i 2. etasje, innredet med doble speilskap og egen rad med hylleløsninger fra Garderobemannen. Bruksendringen fra hems til rom for varig opphold er ikke omsøkt og godkjent hos kommunen.

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport: Kjedet enebolig fra 1989, oppført i mur/lettklinker og trekonstruksjon over 1,5 etasjer med støpt plate på mark. Saltak i trekonstruksjon, undertak av rupanel tekket med asfaltshingel. Greie overflater utstyr og innredninger fra byggeår samt vedlikeholdsoppdatering og oppussing/modernisering. Alle våtrom er fra byggeår, badene er pusset opp på overflater og innredninger etter byggeår og kjøkken er byttet i 2014. Overflater og utstyr/innredninger generelt har elde og bruksslitasje. Behov for oppussing/vedlikeholdsoppdatering og utskifting. Våtrommene har overskredet teknisk levetid på våtsoner og må totalrehabiliteres for å tåle dagens brukerkrav. Enkelte bygningsdeler fra byggeår må påregnes å skiftes ut på noe sikt, elde/slitasje generelt.

Utvendig:

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå. Renner og beslag i lakkert/behandlet stål Veggene har murkonstruksjon (25cm isoblokk), pusset og malt. Bindingsverk, trekonstruksjon med stående bordkledning i gavler. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Hovedtaket er røstet/skråtak uten inspeksjonsmulighet. Lav del med ventilert loft, adkomst via takluke i kontor/soverom. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Bygningen har malt hovedytterdør fra byggeår og malte balkongdører i tre med 2 lags isolerglass. En dør (mot bakside) har nyere isolerglass fra 2014, men selve døren er dårlig. Balk dør mot veien har isolerglass fra 1991. Utkragede enkle balkonger i trekonstruksjon, enkle rekkverk i trekonstruksjon fra byggeår.

Innvendig: Innvendig er det gulv av oppdalskifer, keramiske fliser, noe parkett og malt tregulv. Vegger med malt puss, noe malte plater og trepanel. Innvendige tak har malt/behandlet trepanel. Etasjeskiller er av trekonstruksjon, gulv i 1 etg er betongdekke. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Forrige eier utførte radonmåling i 2015, med tilfredsstillende verdier. Boligen ligger i område med høy radonkonsentrasjon. Boligen har elementpipe. Peisovn på kjøkken og lukket peis i stuen. Det er el varmekabler i fleste gulv i 1 etg. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Bad: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det ble ikke avdekket unormalt/forhøyet fukt ved overflatesøk med Protimeter SM Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Membran/tettesjikt må oppgraderes

for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, teknisk levetid er overskredet. Rommet fungerer med avviket, men tidspunkt for rehabilitering/modernisering nærmer seg.

Vaskerom: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det ble ikke avdekket unormalt/forhøyet fukt ved overflatesøk med Protimeter SM Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Membran/tettesjikt må oppgraderes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, teknisk levetid er overskredet. Rommet fungerer med avviket, men tidspunkt for rehabilitering/modernisering nærmer seg.

Bad 2-hovedbad: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det ble ikke avdekket unormalt/forhøyet fukt ved overflatesøk med Protimeter SM Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Membran/tettesjikt må oppgraderes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, teknisk levetid er overskredet. Rommet fungerer med avviket, men tidspunkt for rehabilitering/modernisering nærmer seg.

Kjøkken: Tidsmessig innredning med speilglans lakkerte fronter, silestone benkeplate med underlimt vaskekum. Integrerte hvitevarer, frittstående dobbelt kjøleskap. Fritthengende/takhengt kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner: - Innvendige vannledninger er av kobber samt plast (rør i rør). Ikke komplett rør i rør opplegg. - Det er avløpsrør av plast. - Boligen har naturlig ventilasjon.

- Varmtvannstanken er på ca 300 liter plassert på vaskerom.
- Oppgradert el-skap, 63 amp hovedsikring, 14 fordelingskurser med automater.
- Enkle røkvarslere, pulver-apparat. Boligen er tilknyttet alarmselskap med brannalarm.

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 Avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig > Takteking: Taktekingen er av pappshingel. Taket er besikket fra taknivå. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen. • Det er avvik: Noe mosegroing samt ansamling av barnåler.
 - Utvendig > Nedløp og beslag: Renner og beslag i lakkert/behandlet stål Vurdering av avvik: • Det er avvik: Renner bør renses.
 - Utvendig > Veggkonstruksjon: Veggene har murkonstruksjon (25cm isoblokk), pusset og malt. Bindingsverk, trekonstruksjon med stående bordkledning i gavler. Vurdering av avvik: • Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
 - Utvendig > Dører: Bygningen har malt hovedytterdør fra byggeår og malte balkongdører i tre med 2 lags isolerglass. En dør (mot bakside) har nyere isolerglass fra 2014, men selve døren er dårlig. Balk dør mot veien har isolerglass fra 1991. Vurdering av avvik: • Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Balkongdør mot bakside er slitt/skadet.
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utkragede enkle balkonger i

- trekonstruksjon, enkle rekkverk i trekonstruksjon fra byggeår. Vurdering av avvik: • Det er avvik: Vedlikeholdsbehov.
- Innvendig > Overflater: Innvendig er det gulv av oppdalskifer, keramiske fliser, parkett og malt tregulv. Vegger med malt puss, noe malte plater og trepanel. Innvendige tak har malt/behandlet trepanel. Vurdering av avvik: • Det er avvik: Parkettgulv på soverom i 1 etg bør legges om.
 - Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Vurdering av avvik: • Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Noe lite veggventiler. Tilluft mangler på hovedbad.
 - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca 300 liter plassert på vaskerom. Vurdering av avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. • Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år • Det er avvik: Berederen er tilkoblet i stikkontakt, forskrifter krever fast installasjon. Det er liten lekkasje fra bereder, eier har plassert bøtte under. Årstall: 1991. Kilde: Tidligere salgsoppgaver.

- Forhold som har fått TG2 Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Hovedtaket er røstet/skråtak uten inspeksjonsmulighet. Vurdering av avvik: • Det er avvik: Ingen inspeksjonsmulighet av hovedtak. (røstet konstruksjon med lufting i sperrefakk)
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trekonstruksjon, gulv i 1 etg er betongdekke. 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. Målt 15 mm høydeforskjell på 2 m avstand i stuen.
- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger etter 2015 og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Forrige eier utførte radonmåling i 2015, med tilfredsstillende verdier. Boligen ligger i område med høy radonkonsentrasjon. Vurdering av avvik: • Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Forhold som har fått TG3:
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det ble ikke avdekket unormalt/forhøyet fukt ved overflatesøk med Protimeter SM. Vurdering av avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.
 - Våtrom > Etasje > Bad > Generell: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det ble ikke avdekket unormalt/forhøyet fukt ved overflatesøk med Protimeter SM. Vurdering av avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.
 - Våtrom > Etasje > Bad 2 > Generell: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det ble ikke avdekket unormalt/forhøyet fukt ved overflatesøk med Protimeter SM. Vurdering av avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

For utfyllende tekniske standard for øvrig henvises

det til vedlagt takstrapport.

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.

- Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løseøreliste.
- Sort kjøøl/fryseskap på kjøkken samt vaskemaskin på vaskerom følger ikke med boligen.
- Lysekroner følger ikke med (innerste stue og trappeløp).
- Lampeheng i stue følger ikke med.
- 2 lamper fra kjøkken følger ikke med

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering
I egen carport, på gårdsplass eller utenfor eiendommen.

Forsikringsselskap
IF Forsikring

Polisenummer
1192340

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

Boligen har elementpipe.
Peisovn på kjøkken.
Lukket peis fra Dovre i stuen.
Det er el varmekabler i fleste gulv i 1 etg.

Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

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

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 950 000

Kommunale avgifter

Kr 11 610

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Avløp, vann, branntilsyn over en etg, renovasjon, eiendomsskatt
Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

Totale kommunale avgifter for 2025 inkludert eiendomsskatt er kr. 19.206,-

Det er installert vannmåler. Det er ikke medtatt antatt forbruk for vann og avløp og kostnad for

dette i mottatte opplysninger fra kommunen. Det må derfor beregnes kostnad for forbruk vann og avløp i tillegg til de opplyste kostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 7 596

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 380 646

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 5 246 455

Formuesverdi sekundær 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.

Velforening

Eiendommen har årlige utgifter til brygge-/velavgift.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 49, bruksnummer 244, seksjonsnummer 1 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:

3110/49/244/1:
18.09.1987 - Dokumentnr: 9888 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
ÅRLIG AVGIFT NOK 818
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
LEIEN KAN REGULERES
FESTERETTEN KAN IKKE OVERDRAS/FRAMLEIES
UTEN SAMTYKKE
FRA GRUNNEIER
FESTETID: FREM TIL 01 04 2067

Diverse påtegning
Kontraktens pkt. 1 er endret slik at det er anledning til å
oppføre 2 bolighus og 2 garasjer.

18.09.1987 - Dokumentnr: 9888 - Festekontrakt - vilkår
ÅRLIG AVGIFT NOK 818
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
LEIEN KAN REGULERES
FESTERETTEN KAN IKKE OVERDRAS/FRAMLEIES
UTEN SAMTYKKE
FRA GRUNNEIER
FESTETID: FREM TIL 01 04 2067

Diverse påtegning
Kontraktens pkt. 1 er endret slik at det er anledning til å
oppføre 2 bolighus og 2 garasjer.

08.10.1991 - Dokumentnr: 8931 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/2

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for seksjonen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. 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. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak/bygg kan tas i bruk. Man har dog anledning til å søke om brukstillatelse hos kommunen i ettertid. Vi anbefaler interessenter å ta kontakt med Hvaler kommune for ytterligere informasjon angående muligheten og vilkår for dette.

Hvaler Kommune opplyser i brev 20.03.2025: Det er mulig å søke midlertidig brukstillatelse i ettertid. Ideelt sett skal da daværende ansvarlige foretak gjøre nødvendige vurderinger, erklæringer osv. etter dagens standard. Dersom disse foretakene ikke er tilgjengelige, for eksempel ikke eksisterer lenger, kan det benyttes fagpersoner, for eksempel takstmann, som kan erklære at bygget er tilfredsstillende trygt for å tas i bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk i 1. etasje utenom noen innvendige dører/vegger som er fjernet/flyttet. Det største badet er opprinnelig godkjent og tegnet som soverom. Det er ikke mottatt plantegning av 2. etasje/loft. Dog er denne etasjen angitt som hems og boder på snitt-tegning. Dagens eier har innredet hemsene som soverom og walk-in-closet. Rommet er dog ikke omsøkt og godkjent hos kommunen som rom for varig opphold. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eiendommen har tilgang via kommunal vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 2 Stormmusfjellet sør med gjeldende bestemmelser. Formål: 110-Boliger -småhusbebyggelse og 310-Kjørevei. Godkjent/vedtatt: 21. juni 1978.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. I området kan oppføres frittliggende bolighus i 1.etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan underetasje tillates innredet i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
- § 3. Bygningenes grunnflate, inklusiv garasje må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal.
- § 4. For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass på egen tomt for en garasje og plass for oppstilling

- for minst en bil. Garasjer skal, dersom de har utkjøring mot offentlig vei, plasseres minst 5 meter fra tomtegrense. Dersom garasje har utkjøring på egen gårdsplass parallelt med offentlig vei, gjelder veiens byggelinje. Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense. Plassering av garasje skal være vist på en situasjonsplan som må følge byggemelding for bolighuset selv om garasje ikke oppføres samtidig med dette.
- § 5. Bygningene skal ha pulttak eller saltak med takvinkel 18-35 grader. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha samme takvinkel.
- § 6. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 7. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyde må ikke overstige 0,80 meter inklusiv eventuell sokkel.
- § 8. Ingen tomt eller område må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for offentlig ferdsel. Avkjørsel fra tomt skal være oversiktlige. Eksisterende vegetasjon skal bevares i mest mulig grad.
- § 9. I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.
- § 10. Unntak for disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Hvaler kommune.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan 2019-2031 med formål 1001 Bebyggelse og anlegg. Godkjent/vedtatt 20. juni 2019.

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar boplikt

Det er boplikt på eiendommen i henhold til innført 0-konsesjon i Hvaler kommune.

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

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, gjerne 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 nøye, 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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger
98 750 (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))
100 100 (Omkostninger totalt)
116 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
118 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 050 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 066 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 068 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 100 100

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 dekningssalg 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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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.

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Markedspakke 3 (Kr.26 150)
Provisjon (forutsatt salgssum: 3 950 000,-) (Kr.73 075)
Grunnpakke (Kr.12 900)
Kommunal info (Kr.3 782)
Visningshonorar (2 gratis visninger) (Kr.2 800)
Oppgjør (Kr.8 250)
Totalt kr. (Kr.126 957)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

Oppdragsansvarlig

Lars-Ketil Liane
Eiendomsmegler MNEF
lars-ketil.liane@aktiv.no
Tlf: 950 92 360

Ansvarlig megler

Lars-Ketil Liane
Eiendomsmegler MNEF
lars-ketil.liane@aktiv.no
Tlf: 950 92 360

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

Salgsoppgavedato

03.05.2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Stormmusbrinken 16, 1684 VESTERØY
HVALER kommune
gnr. 49, bnr. 244, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 12.08.2024 Rapportdato: 26.08.2024 Oppdragsnr.: 19389-1089 Referansenummer: NB1127
Autorisert foretak: A1 Fredrikstad Eiendomstaksering AS Vår ref:



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.

A1 Fredrikstad Eiendomstaksering drives av Byggmester og Takstingeniør Terje Frost, som har mer enn 30 års erfaring i bygg og eiendomsbransjen. Frost er utdannet ved Norges Eiendomsakademi (NEAK), og sertifisert hos Norsk Takst, Norges ledende operatør innen boligtaksering. Dette er et nødvendig kvalitetsstempel på den profesjonalitet og kompetanse som behøves i dagens eiendomsmarked og gjør det mulig å overføre visjonen til handling.



Rapportansvarlig



Terje Frost
Uavhengig Takstingeniør
a1eiendomstaksering@gmail.com
906 14 077

Stormmusbrinken 16, 1684 VESTERØY
Gnr 49 - Bnr 244
3110 HVALER

A1 Fredrikstad Eiendomstaksering AS
Thorsøveien 49
1634 GAMLE FREDRIKSTAD



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 BYGNINGSELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 strakstiltak 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

Kjedet enebolig fra 1989, oppført i mur/lettklinker og trekonstruksjon over 1,5 etasjer med støpt plate på mark. Saltak i trekonstruksjon, undertak av rupanel tekket med asfaltshingel. Greie overflater utstyr og innredninger fra byggeår samt vedlikeholdsoppdatering og oppussing/modernisering. Alle våtrom er fra byggeår, badene er pusset opp på overflater og innredninger etter byggeår og kjøkken er byttet i 2014. Overflater og utstyr/innredninger generelt har elde og bruksslitasje. Behov for oppussing/vedlikeholdsoppdatering og utskifting. Våtrommene har overskredet teknisk levetid på våtsoner og må totalrehabiliteres for å tåle dagens brukerkrav. Enkelte bygningsdeler fra byggeår må påregnes å skiftes ut på noe sikt, elde/slitasje generelt.

Enebolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG
Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra taknivå. Renner og beslag i lakkert/behandlet stål Veggene har murkonstruksjon (25cm isoblokk), pusset og malt. Bindingsverk, trekonstruksjon med stående bordkledning i gavler. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Hovedtaket er røstet/skråtak uten inspeksjonsmulighet. Lav del med ventilt loft, adkomst via takluke i kontor/soverom. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Bygningen har malt hovedytterdør fra byggeår og malte balkongdører i tre med 2 lags isolerglass. En dør (mot bakside) har nyere isolerglass fra 2014, men selve døren er dårlig. Balk dør mot veien har isolerglass fra 1991. Utkragede enkle balkonger i trekonstruksjon, enkle rekkverk i trekonstruksjon fra byggeår.

INNSENDIG
Innvendig er det gulv av oppdalskifer, keramiske fliser, noe parkett og malt tregulv. Vegger med malt puss, noe malte plater og trepanel. Innvendige tak har malt/behandlet trepanel. Etasjeskiller er av trekonstruksjon, gulv i 1 etg er betongdekke. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Forrige eier utførte radonmåling i 2015, med tilfredsstillende verdier. Boligen ligger i område med høy radonkonsentrasjon. Boligen har elementpipe. Peisovn på kjøkken og lukket peis i stuen. Det er el varmekabler i fleste gulv i 1 etg. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det ble ikke avdekket unormalt/forhøyet fukt ved overflatesøk med Protimeter SM
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.
Membran/tettesjikt må oppgraderes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, teknisk levetid er overskredet. Rommet fungerer med avviket, men tidspunkt for rehabilitering/modernisering nærmer seg.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det ble ikke avdekket unormalt/forhøyet fukt ved overflatesøk med Protimeter SM
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.
Membran/tettesjikt må oppgraderes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, teknisk levetid er overskredet. Rommet fungerer med avviket, men tidspunkt for rehabilitering/modernisering nærmer seg.

Bad 2-hovedbad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det ble ikke avdekket unormalt/forhøyet fukt ved overflatesøk med Protimeter SM
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.
Membran/tettesjikt må oppgraderes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, teknisk levetid er overskredet. Rommet fungerer med avviket, men tidspunkt for rehabilitering/modernisering nærmer seg.

KJØKKEN

Tidsmessig innredning med speilglans lakkerte fronter, silestone benkeplate med underlimt vaskekum. Integrerte hvitevarer, frittstående dobbelt kjøleskap. Fritthengende/takhengt kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber samt plast (rør i rør). Ikke komplett rør i rør opplegg.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca 300 liter plassert på vaskerom.
Oppgradert el-skap, 63 amp hovedsikring, 14 fordelingskurser med automater.
Enkle røkvarslere, pulver-apparat. Boligen er tilknyttet alarmselskap med brannalarm.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell/stedlige faste masser.
Drenering fra byggeår med avrenning i masser rundt boligen.
Bygningen har sannsynligvis ringmur i isolerte elementer. Antatt stripefundamenter av betong under grunnmur.
Flat tomt, skrånende terreng på baksiden. Ikke etablert spesielt fall ut fra undermuren.
Utvendige vann og avløpsrør er av PEL og plast.
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

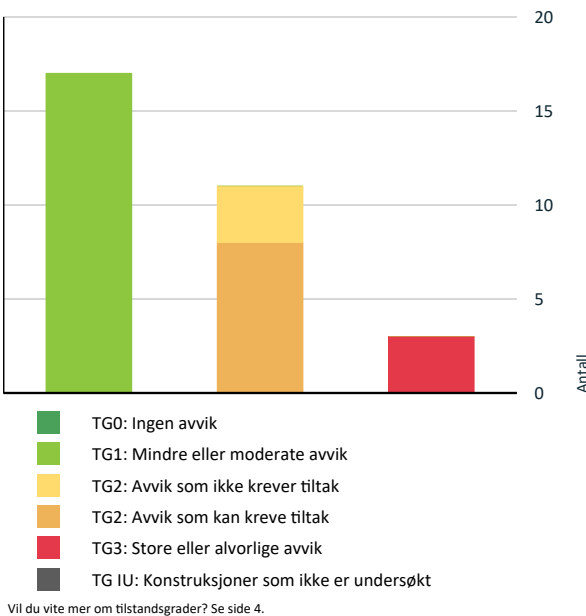
Lovlighet

Enebolig

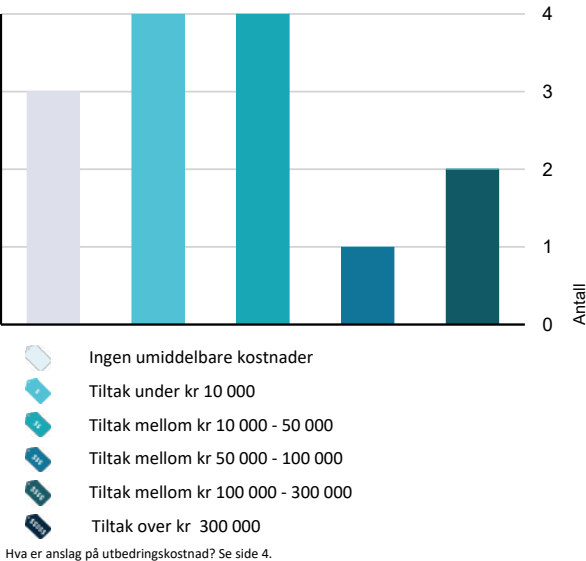
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Fremlagte tegninger har ikke godkjenning/stempel fra kommunen

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannens mandat er å utarbeide en oppdatering for tidligere Tilstandsrapport (utført av undertegnede) for eiendommen med adresse Stormmusbrinken 16 på Hauge i Hvaler kommune. Oppdatering av rapporten er bestilt av Lars Ketil Liane, Aktiv Eiendomsmegler 07.08.24 på vegne av eierne. Hensikten med oppdraget er å kartlegge bygningens tekniske tilstand i forbindelse med salg av eiendommen. Arealer og øvrige opplysninger er hentet fra samtaler med eier/rekvirent på befaringsdagen og tilsendte opplysninger/dokumenter, arealer fra oppmåling og tidligere Tilstandsrapport samt opplysninger fra tilstandsvurdering på befaringen og tidligere tilstandsrapport. Det er brukt fuktindikator av typen Protimeter SM. Offentlige pålegg samt reguleringsbestemmelser og øvrige kommunale forhold, utover matrikelopplysninger fra kommunens kartsider, og mottatt fra megler, er ikke kontrollert av takstmannen. Utvendige fasader og pipe er kun besiktiget fra bakkenivå, yttertak fra taket.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1989

Kommentar

Antatt byggeår.

Anvendelse

Bolig tatt i bruk

Standard

Eiendommen innehar normal enkel standard

Vedlikehold

Oppfølging av løpende vedlikehold, dog med etterslep/vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
- Det er avvik:

Noe mosegroing samt ansamling av barnåler.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

Vedlikehold/ettersyn og rensk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Nedløp og beslag

Renner og beslag i lakkert/behandlet stål

Vurdering av avvik:

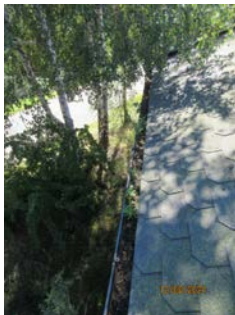
- Det er avvik:

Renner bør renses.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon (25cm isoblokk), pusset og malt. Bindingsverk, trekonstruksjon med stående bordkledning i gavler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Ettersyn og vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Hovedtaket er røstet/skråtak uten inspeksjonsmulighet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen inspeksjonsmulighet av hovedtak. (røstet konstruksjon med lufting i sperrefakk)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke avdekket unormal tilstand, holdes under oppsyn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør fra byggeår og malte balkongdører i tre med 2 lags isolerglass. En dør (mot bakside) har nyere isolerglass fra 2014, men selve døren er dårlig. Balk dør mot veien har isolerglass fra 1991.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

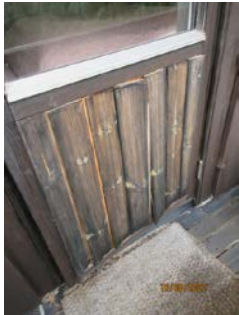
Balkongdør mot bakside er slitt/skadet.

Konsekvens/tiltak

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

Generelt vedlikehold, en dør bør byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkragede enkle balkonger i trekonstruksjon, enkle rekkverk i trekonstruksjon fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikeholdsbehov.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av oppdalskifer, keramiske fliser, parkett og malt tregulv. Vegger med malt puss, noe malte plater og trepanel. Innvendige tak har malt/behandlet trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkettgulv på soverom i 1 etg bør legges om

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nytt parkettgulv på soverom. Vedlikeholdsbehov forøvrig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trekonstruksjon, gulv i 1 etg er betongdekke.

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.

Målt 15 mm høydeforskjell på 2 m avstand i stuen

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger etter 2015 og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Forrige eier utførte radonmåling i 2015, med tilfredsstillende verdier. Boligen ligger i område med høy radonkonsentrasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Forrige eier utførte radonmåling i 2015, med tilfredsstillende verdier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Peisovn på kjøkken og lukket peis i stuen. Det er el varmekabler i fleste gulv i 1 etg. Ikke registrert pålegg fra feier.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det ble ikke avdekket unormalt/forhøyet fukt ved overflatesøk med Protimeter SM

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med avviket. Membran/tettefunksjon har overskredet forventet levetid, og badet må oppgraderes for å tilfredsstillende forskrifter.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det ble ikke avdekket unormalt/forhøyet fukt ved overflatesøk med Protimeter SM

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med avviket. Membran/tettefunksjon har overskredet forventet levetid, og badet må oppgraderes for å tilfredsstille forskrifter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

ETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det ble ikke avdekket unormalt/forhøyet fukt ved overflatesøk med Protimeter SM

Vurdering av avvik:

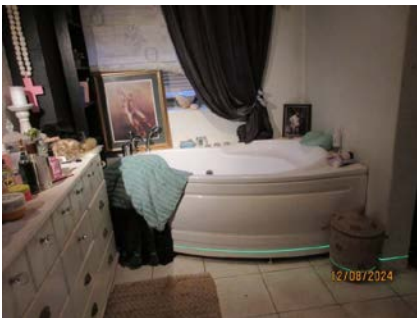
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med avviket. Membran/tettefunksjon har overskredet forventet levetid, og badet må oppgraderes for å tilfredsstille forskrifter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD 2

TG 1 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tidsmessig innredning med speilglans lakkerte fronter, silestone benkeplate med underlimt vaskekum. Integreerte hvitevarer, frittstående dobbelt kjøleskap.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Fritthengende/takhengt kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber samt plast (rør i rør). Ikke komplett rør i rør opplegg.



TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Noe lite veggventiler. Tilluft mangler på hovedbad.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilluft til bad, f.eks med spalte i dør. Våtrommene bør ha mekanisk avtrekk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 300 liter plassert på vaskerom.

Årstall: 1991 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Berederen er tilkoblet i stikkontakt, forskrifter krever fast installasjon. Det er liten lekkasje fra bereder, eier har plassert bøtte under.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Fagpersonell bør kontrollere lekkasje og generell tilstand på bereder. Bereder fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Elektrisk anlegg

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.

Oppgradert el-skap, 63 amp hovedsikring, 14 fordelingskurser med automater.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017 Nytt el skap montert av Lyn Elektro i 2017
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Eier innhentet samsvarserklæring ved forrige rapport. (ikke fremvist/kontrollert av takstingeniøren)
5. 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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. 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
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Tilstandsrapport

12. 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?
Ukjent

Generell kommentar

Enkel el kontroll anbefales.

Tilstandsgrad settes ikke på el anlegg, da undertegnede ikke har autorisasjon eller kompetanse til vurdering av el installasjoner.



TG 1 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.

Enkle røkvarslere, pulver-apparat. Boligen er tilknyttet alarmselskap med brannalarm.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ukjent Røkvarslere og slukkeutstyr bør testes, evt oppgraderes.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Røkvarslere og slukkeutstyr bør testes, evt oppgraderes.

TOMTEFORHOLD

TG 1 Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell/stedlige faste masser.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår med avrenning i masser rundt boligen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har sannsynligvis ringmur i isolerte elementer. Antatt stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 1 Terrengforhold

Flat tomt, skrånende terreng på baksiden. Ikke etablert spesielt fall ut fra undermuren.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av PEL og plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

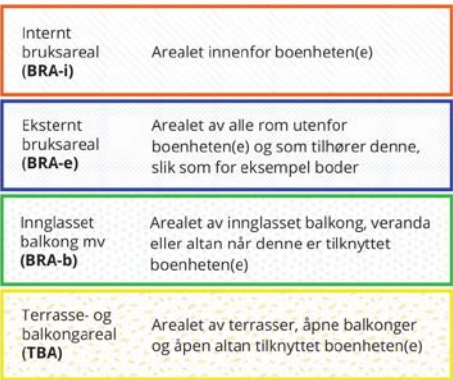
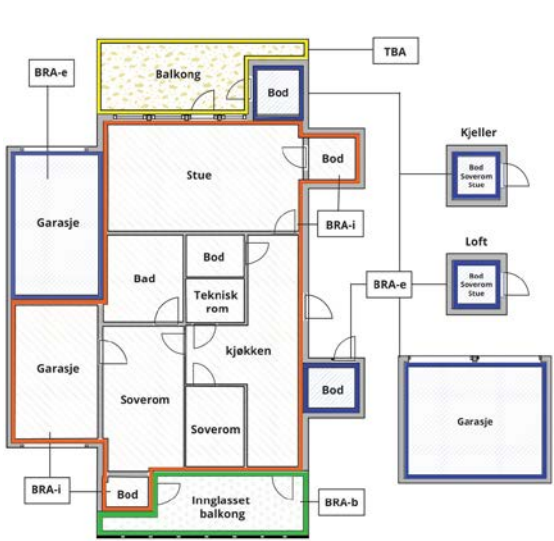
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningssakkyndige 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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	129	14		143	
Etasje 2	31			31	
SUM	160	14			
SUM BRA	174				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Hall m/trapp, Kjøkken, Vaskerom, Bod, Bod 2, Stue, Stue 2, Soverom, Bad, Bad 2, Soverom 2/Kontor		
Etasje 2	Soverom, Walk in garderobe/Trimrom		

Kommentar

Carport bygget sammen med boligen, 14m2, registrert som BRA-e (utvendig adkomst)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Fremlagte tegninger har ikke godkjenning/stempel fra kommunen

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)
Enebolig	154	6

Kommentar

Enebolig

Arealer er hentet fra tidligere tilstandsrapport og stedvis kontrollert ved stikkmåltagning på befaringen.
Carport er registrert som BRA-e (utvendig adkomst) det er dør mellom carport og bod, men denne er ikke kontrollert/testet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2024	Terje Frost	Takstingeniør
	Øivind Kylvik	eier/fester
16.8.2022	Terje Frost	Takstmann
	Marita Wennevold Hollen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3110 HVALER	49	244	1	1	1278 m²	Eiendomsverdi.no	Festet
Adresse		Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato
Stormmusbrinken 16							
Hjemmelshaver							
Haraldsen Maria Veronica, Hjemmelshaver 1/1.							
Hollen Marita Wennevold, Fester 3/5. Kylstad							
Øivind, Fester 2/5							
Kommentar							
Festekontrakten er ikke mottatt/kontrollert av takstingeniøren							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Stormmusfjellet/Hauge på Vesterøy i et etablert og populært boligområde. Området består i hovedsak av boligbebyggelse med frittliggende eneboliger i lav trekonstruksjon. Barnevennlig område med kort vei til barneskole og barnehage. Bussforbindelse inn til Fredrikstad sentrum. Flotte tur og rekreasjonsområder samt flott skjærgård i nærområdet. Kort vei til Utgårdskilen brygge med fiskemottak, bryggeplasser og maritime omgivelser. Nærhet til dagligvare/kjøpesenter i Ødegårdskilen.

Adkomstvei

Offentlig adkomstvei

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Regulering

Reg plan: Stormmusfjellet sør. Plan ID: 2

Om tomten

Tomten er flat til noe skrånende i bakkant. Opparbeidet med noe plenareale, busker og beplantning samt noe naturtomt. Asfalt i innkjørsel og gårdsplass. Tomten har normalt gode lys/solforhold.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
3 617 600	2024	Opplysninger fra Komtek

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 900 000	2017

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF				14 500
Kommentar				
Iflg info fra eier.				



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.09.2022	Ettersendt fra megler	Innhentet	4	Nei
Megler	27.09.2022	Matrikkelinfo/Komtek, ettersendt fra megler	Innhentet		Nei
Eier	16.08.2022	Eier foreviste eiendommen og informerte om forhold på befaringen	Fremvist		Nei
Tidligere takst	11.11.2015	Tilstandsrapport fra 2015 utarbeidet av undertegnede.	Fremvist		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	27.09.2022	Tilstandsrapport fra 2022 utarbeidet av undertegnede.	Fremvist		Nei
Megler	23.08.2024	Matrikkelinfo fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eier	12.08.2024	Øivind Kylvik foreviste eiendommen og informerte om forhold på befaringen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	23.08.2024	Ettersendt fra megler	Gjennomgått		Ja



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 elers 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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.



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjenning 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.

- 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 godkjenning 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/NB1127>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111230032	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marita Wennevold Hollen	Øivind Kylstad
Gateadresse	
Stormmusbrinken 16	
Poststed	Postnr
VESTERØY	1684
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	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalendr.	1192340

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: MWH, ØK

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

Svar

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Beskrivelse

Arbeid utført av

Filer

[NELFO Sluttkontroll - Nelfo Sluttkontroll bolig - 3.pdf](#) [NELFO Samsvarserklæring - NELFO Samsvarserklæring - 3.pdf](#)

[NELFO Risikovurdering - Nelfo Risk bolig priv - 3.pdf](#) [1NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign._Ny.pdf](#)

[1NELFO Kursfortegnelse.pdf](#) [2NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign._Ny.pdf](#) [1NELFO Rapport fra risiko. og slutt..pdf](#)

[2NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign..pdf](#) [1NELFO Sluttkontroll R1.pdf](#)

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

Beskrivelse

Filer

[NELFO Sluttkontroll - Nelfo Sluttkontroll bolig - 3.pdf](#) [NELFO Samsvarserklæring - NELFO Samsvarserklæring - 3.pdf](#)

[NELFO Risikovurdering - Nelfo Risk bolig priv - 3.pdf](#) [1NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign._Ny.pdf](#)

[1NELFO Kursfortegnelse.pdf](#) [2NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign._Ny.pdf](#) [1NELFO Rapport fra risiko. og slutt..pdf](#)

[2NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign..pdf](#) [1NELFO Sluttkontroll R1.pdf](#)

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

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

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

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
 Beskrivelse

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

Tilleggskommentar

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: 111230032

Initialer selger: MWH, ØK

4

66

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marita Wennevold Hollen	0ef64ce04f5bc5e35d6af35e1666939e55828e84	13.02.2025 13:29:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øivind Kylstad	1f0fc8567eec0523d74a1deed3fe8e2f28045353	15.02.2025 08:40:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 111230032

- 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

67

Matrikkelrapport for Seksjon 3110-49/244/0/1

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	08.10.1991	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skylid	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	3110	Kommunenavn	HVALER

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
MARIA VERONICA HARALDSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1
ØIVIND KYLSTAD		F - Fester	B - Bosatt		2/5
MARITA WENNEVOLD HOLLEN		F - Fester	B - Bosatt		3/5

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	08.10.1991			

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
12363710	0	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	TB - Tatt i bruk

Bygning 12363710: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	0.0	0.0	0.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Stormmusbrinken	16		1684 VESTERØY

Oversiktskart

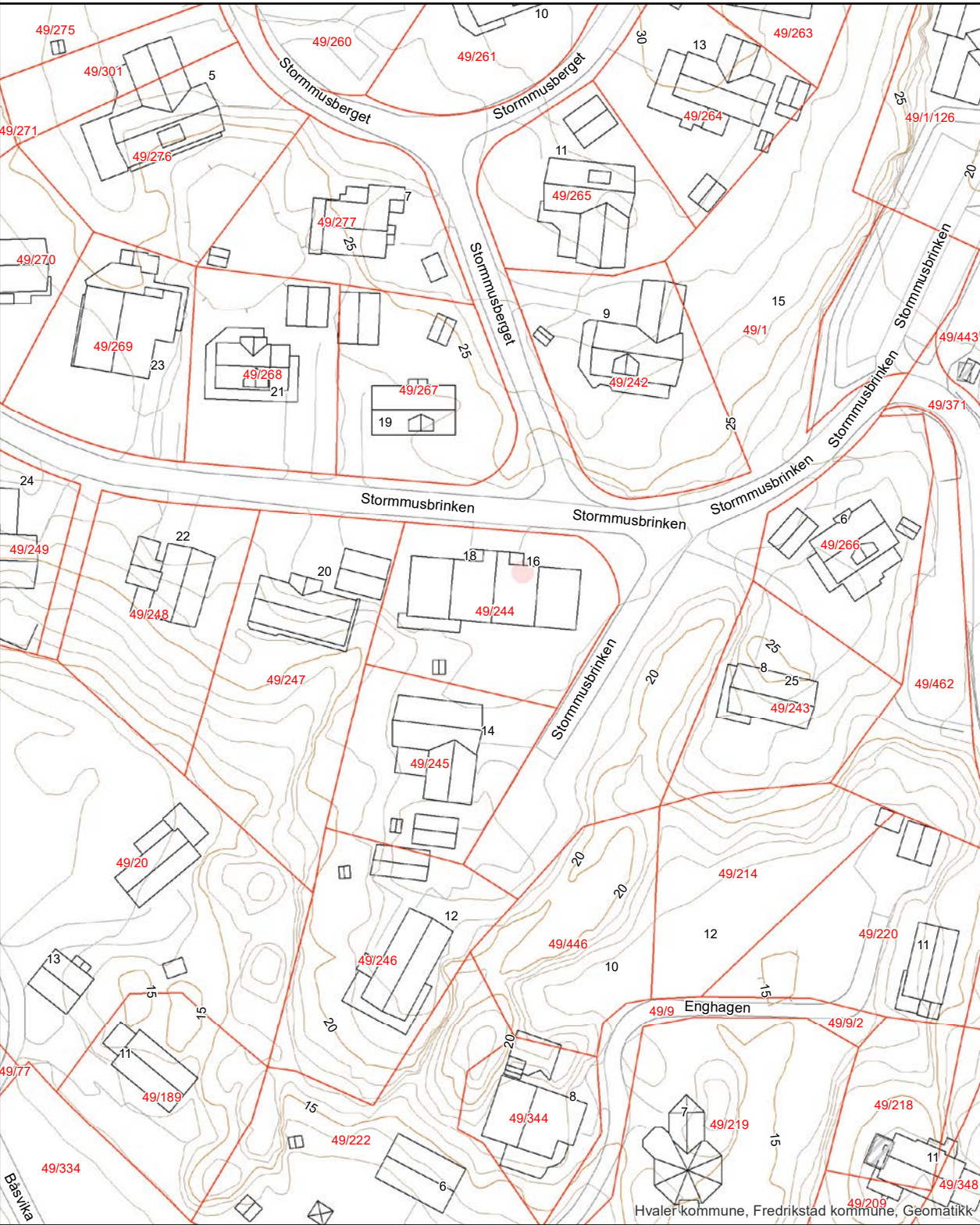


Adresse: Stormmusbrinken 16, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 49/244/0/1

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-06



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



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk

Matrikkelkart



Adresse: Stormmusbrinken 16, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 49/244/0/1

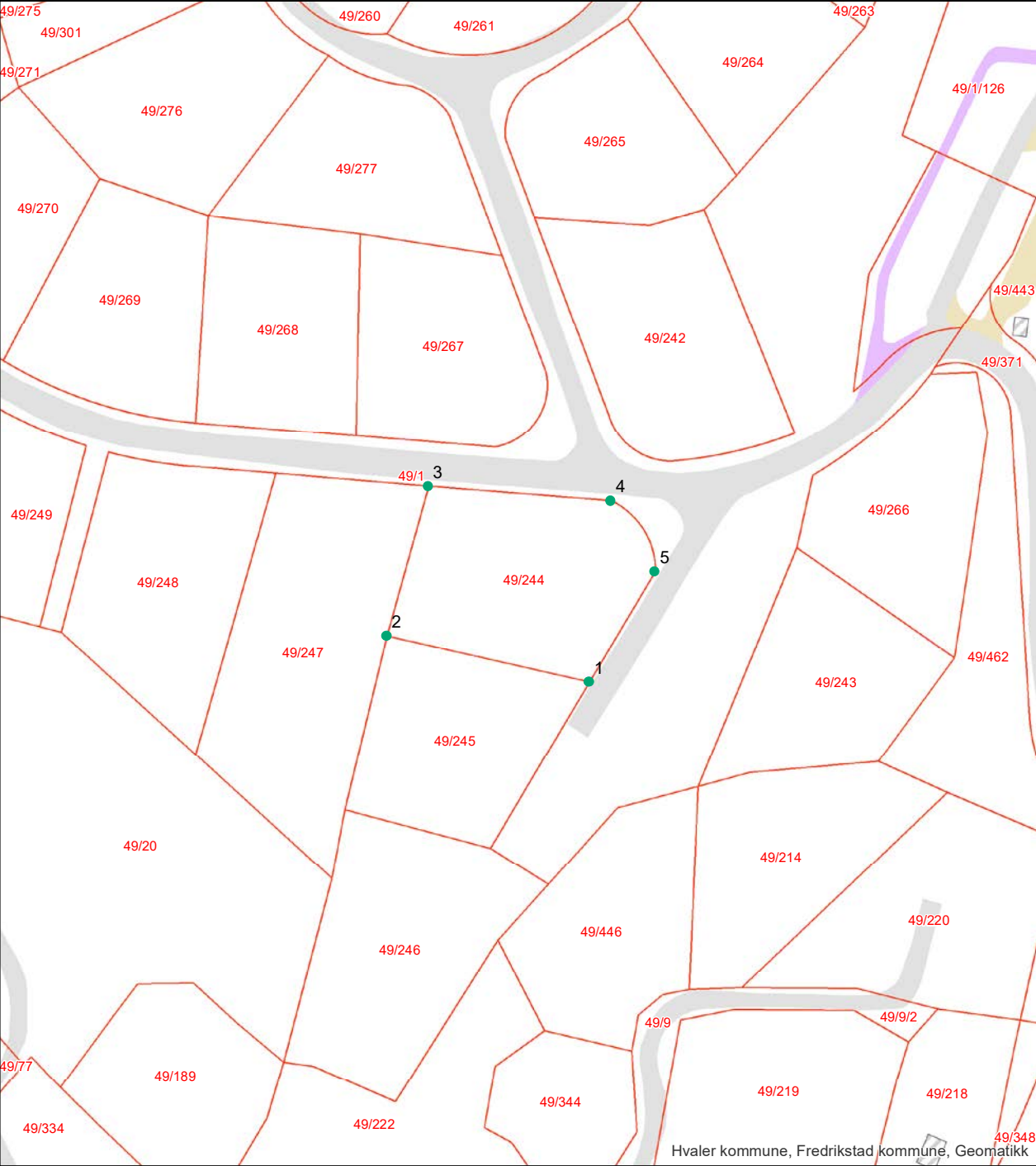
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-06



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

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

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



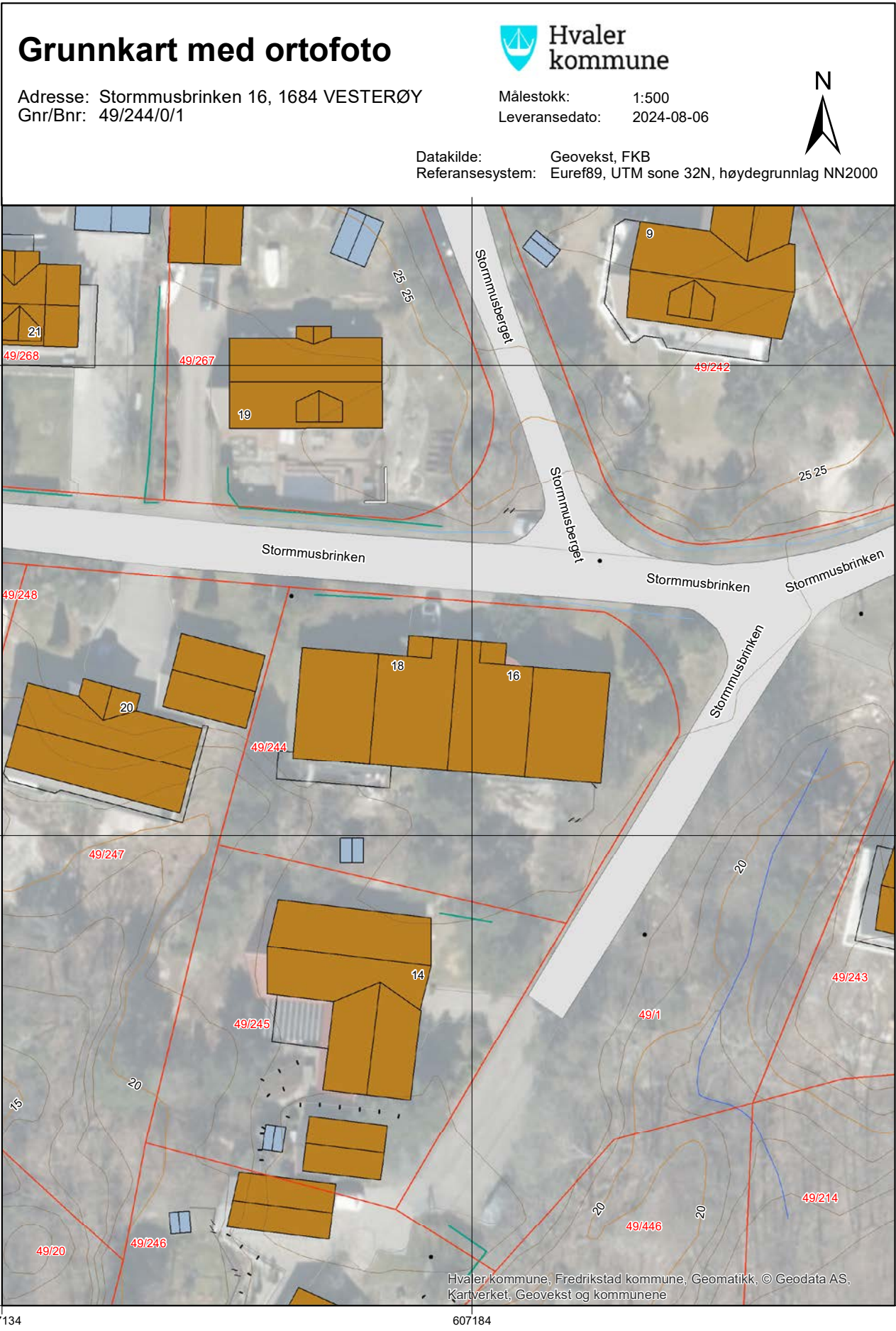
Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1278.1		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6552959.77708	607194.335291	Ikke spesifisert	37.93	Umerket		Terrengmålt	14	0
2	6552968.1665	607157.372585	Ikke spesifisert	28.41	Umerket		Terrengmålt	14	0
3	6552995.54189	607164.94024	Ikke spesifisert	33.51	Umerket		Terrengmålt	14	0
4	6552992.91197	607198.333168	Ikke spesifisert	16.12	Geometrisk hjelpепunkt		Terrengmålt	14	14.094
5	6552979.94722	607206.355674	Ikke spesifisert	23.49	Umerket		Terrengmålt	14	0



Grunnkart

Adresse: Stormmusbrinken 16, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 49/244/0/1



Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2024-08-06



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



Hvaler Kommune

Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
7. august 2024

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	49	Bnr.:	244	Fnr.:	0	Snr.:	1
Adresse:		Stormmusbrinken 16					

Beskrivelse av dette produktet:
WI01061700 Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg.
Kopi av rapporter og opplysninger om pålegg vedlegges.

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	X	Nei:		Sist tilsyn, dato: 19.05.2022
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	X	Ukjent:
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	X	Nei:		Sist feiing/ sjekk, dato: 19.05.2022

Med vennlig hilsen

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3110 Hvaler - 49/244/0/1

Eierrepresentant: Hollen Marita Wennevold
Regningsmottaker: Hollen Marita Wennevold



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3110 Hvaler	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	49	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	244	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	1				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Byggningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
12363710	Tomannsbolig, vertikaldelt	Tatt i bruk	Bolig		0

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 3)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
HARALDSEN MARIA VERONICA	HAUGE 21	1684 VESTERØY	1/1	Hjemmelshaver
HOLLEN MARITA WENNEVOLD	STORMMUSBRINKEN 16	1684 VESTERØY	3/5	Fester
KYLSTAD ØIVIND	STORMMUSBRINKEN 16	1684 VESTERØY	2/5	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
310	Avløp årsgebyr privat	1,00 stk	kr 2 736,00	01.01.2025	1/1	0	kr 3 420,00
210	Vann årsgebyr privat	1,00 stk	kr 2 536,00	01.01.2025	1/1	0	kr 3 170,00
502	Branntilsyn over en etg	1,00 stk	kr 480,00	01.01.2025	1/1	0	kr 600,00
110	Renovasjon privat	1,00 stk	kr 3 536,00	01.01.2025	1/1	0	kr 4 420,00
61	Eiendomsskatt privat	3 617 600,00 prom	kr 2,10	01.01.2025	1/1	0	kr 7 596,00
							kr 19 206,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
74629771	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	31.12.2023	2023	54	569



Hvaler kommune
Meglerinformasjon

Hollen Marita Wennevold

Stormmusbrinken 16

1684 Vesterøy

Adresse: Stormmusbrinken 16 (H - 1 - 1)
Byggningsnr: 12363710
Eiendom: 49 / 244 / 0 / 1
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 2
Tilsyn: Utført 19.05.2022
Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 07.08.2024
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Vegard Johansen
Avtale nr: 78562

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

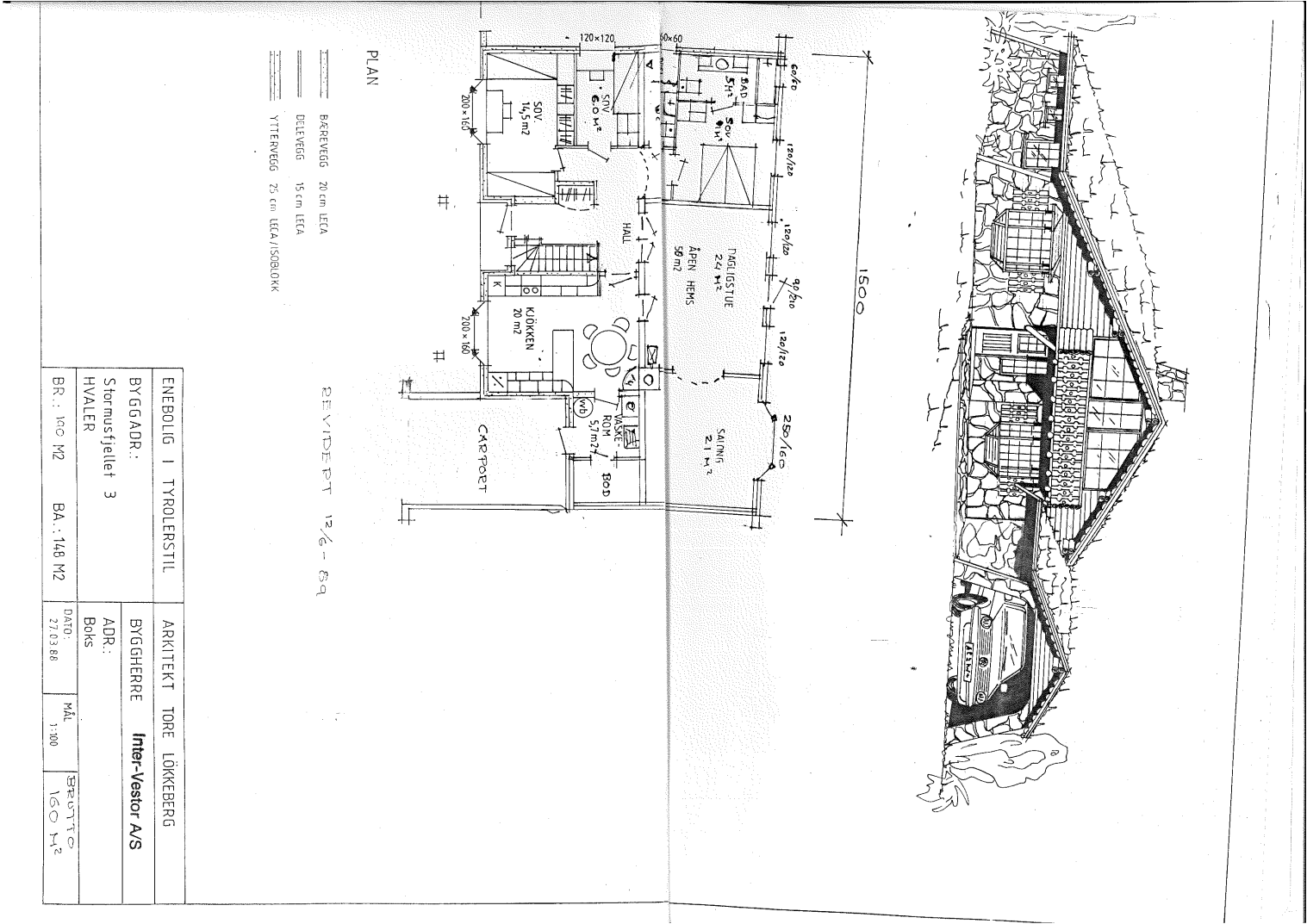
OBS!
Opplysninger om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem. Endringer av diverse art på eiendommen som det er ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.

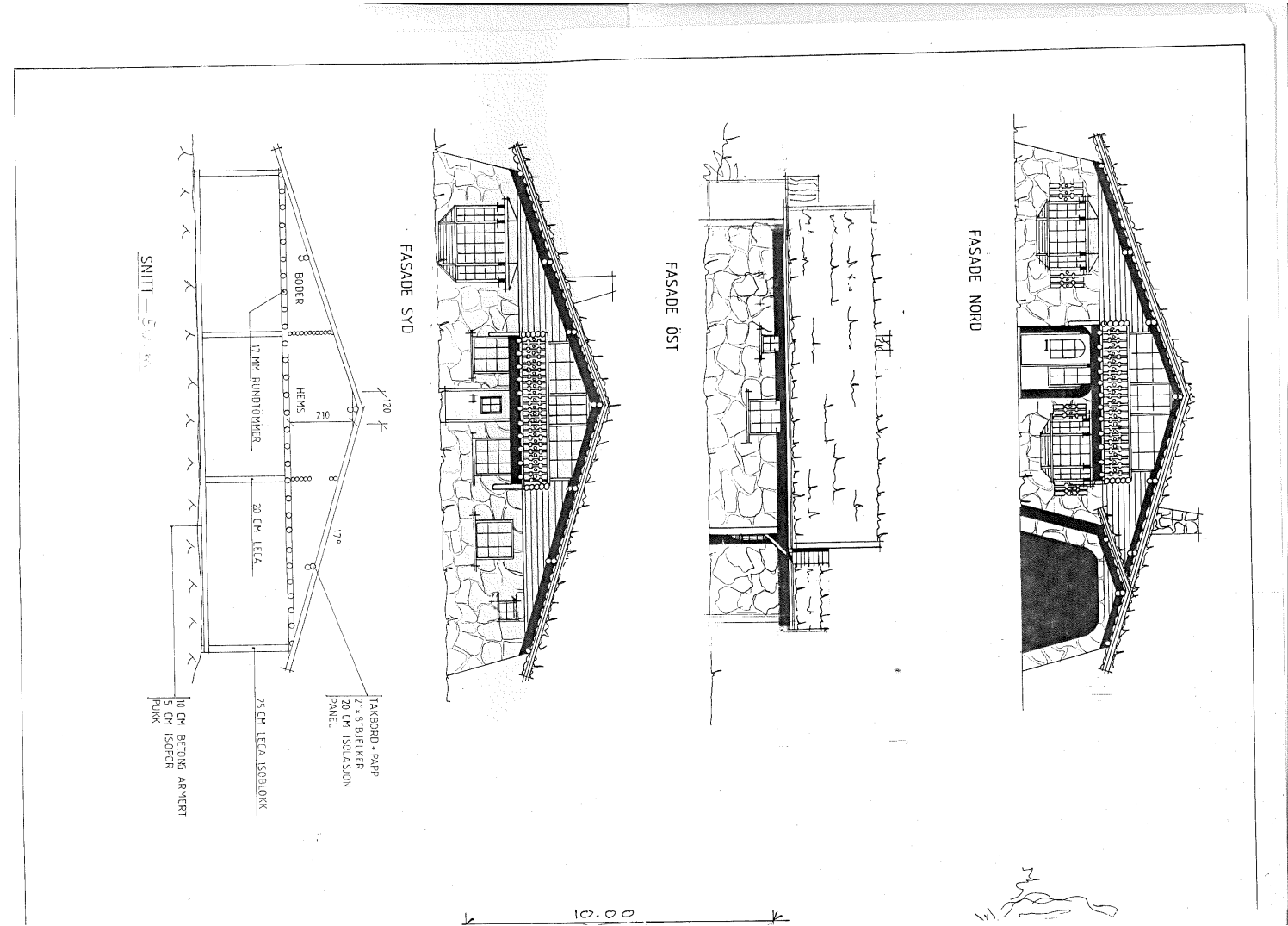
Eiendomsopplysninger	Knr-Gnr/bnr/fnr/snr
	3110-49/244/0/1

9. august 2024

Kommunale pålegg

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





Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 49	Bnr: 244	Fnr: 0	Snr: 1 ▼
Adresse:	Stormmusbrinken 16 ▼		
Areal:	1278.1	m² *	Arealet gjelder hele eiendommen
Antall boenheter:			

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: 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 20, 2019
Reguleringsplan, navn: 2 Stormusfjellet sør	Formål: 110 - Boliger 310 - Kjørevei	Godkjent/vedtatt: juni 21, 1978
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.

82



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Hvaler kommune

Fastmerker	Reguleringsplan - juridiske punkter	BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER	BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNTYTTIG FORMÅL	BYGGEOMRÅDER	Reguleringsplan - formål
Vegstenging av veg, avkjørsel	Off. godkj. grensemerke	Offentlig barnehage	Almennyttig barnehage	Område for boliger med tilhørende anlegg	Område for jordbruk(*)
Avkjørsel	Bolt	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	Almennyttig undervisning (skole, universitet mv.)	Frittliggende småhusbebyggelse	Område reindrift
Brukar	Kors	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Almennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Konsentrert småhusbebyggelse	Område for gartneri
Tunellåpning	Grensestein/-reys	Offentlig kirke	Almennyttig Kirke	Blokkbebyggelse	Område for parsellhager
Grensepunkter	Grensemerke, annen type	Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Almennyttig forsamlingslokale (grøndehus mv.)	Garasjer i boligområder	Annet landbruksområde
Sti	Regulert tomtegrense	Offentlig administrasjon	Almennyttig administrative bygg	Område for forretning	OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER
Eiendomsgrænse som skal oppheves	Grense for restriksjonsomr.	BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNTYTTIG FORMÅL	OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER	Område for kontor	Kjøreveg
Grense for bevaring	Bygg som skal bevares	Almennyttig barnehage	OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER	Område for kontor	Gate med fortau
Byggsgrense	Grenser, bygg, fjernes	Almennyttig undervisning (skole, universitet mv.)	OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER	Område for kontor	Annen veggrunn
Byggelinje/-grense	Tre	Almennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER	Område for kontor	Gang-/sykkelvei
Stoyskjerm	Eiendomsgrænse som skal oppheves	Almennyttig Kirke	OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER	Område for kontor	Sykkelvei
Reguleringsplan bestemmelsesgrense	Reguleringsplangrenser	Almennyttig Kirke	OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER	Område for kontor	Gangvei
Formålsgrenser	Jernbanelinjer	Almennyttig Kirke	OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER	Område for kontor	Kjørbar gang-/sykkelvei(*)
Eiendomsgrænser	Kommunegrenser	Almennyttig Kirke	OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER	Område for kontor	Fortau(*)
Reguleringsplan - bestemmelser	Reguleringsplan - bestemmelser	Almennyttig Kirke	OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER	Område for kontor	Fort...
Fareområde	Fareområde	Almennyttig Kirke	OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER	Område for kontor	Fort...
Restriksjonsområde	Restriksjonsområde	Almennyttig Kirke	OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER	Område for kontor	Fort...
Bevaringsområde	Bevaringsområde	Almennyttig Kirke	OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER	Område for kontor	Fort...
Fornyelsesområde	Fornyelsesområde	Almennyttig Kirke	OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER	Område for kontor	Fort...
Rykkefølgeområde	Rykkefølgeområde	Almennyttig Kirke	OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER	Område for kontor	Fort...
Reguleringsplan - formål	Reguleringsplan - formål	Almennyttig Kirke	OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER	Område for kontor	Fort...
BYGGEOMRÅDER	BYGGEOMRÅDER	Almennyttig Kirke	OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER	Område for kontor	Fort...
Område for boliger med tilhørende anlegg	Område for boliger med tilhørende anlegg	Almennyttig Kirke	OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER	Område for kontor	Fort...
Frittliggende småhusbebyggelse	Frittliggende småhusbebyggelse	Almennyttig Kirke	OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER	Område for kontor	Fort...
Konsentrert småhusbebyggelse	Konsentrert småhusbebyggelse	Almennyttig Kirke	OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER	Område for kontor	Fort...
Blokkbebyggelse	Blokkbebyggelse	Almennyttig Kirke	OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER	Område for kontor	Fort...
Garasjer i boligområder	Garasjer i boligområder	Almennyttig Kirke	OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER	Område for kontor	Fort...
Område for forretning	Område for forretning	Almennyttig Kirke	OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER	Område for kontor	Fort...
Område for kontor	Område for kontor	Almennyttig Kirke	OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER	Område for kontor	Fort...
Fort...	Fort...	Almennyttig Kirke	OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER	Område for kontor	Fort...

Kommuneplan



Adresse: Stormmusbrinken 16, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 49/244/0/1

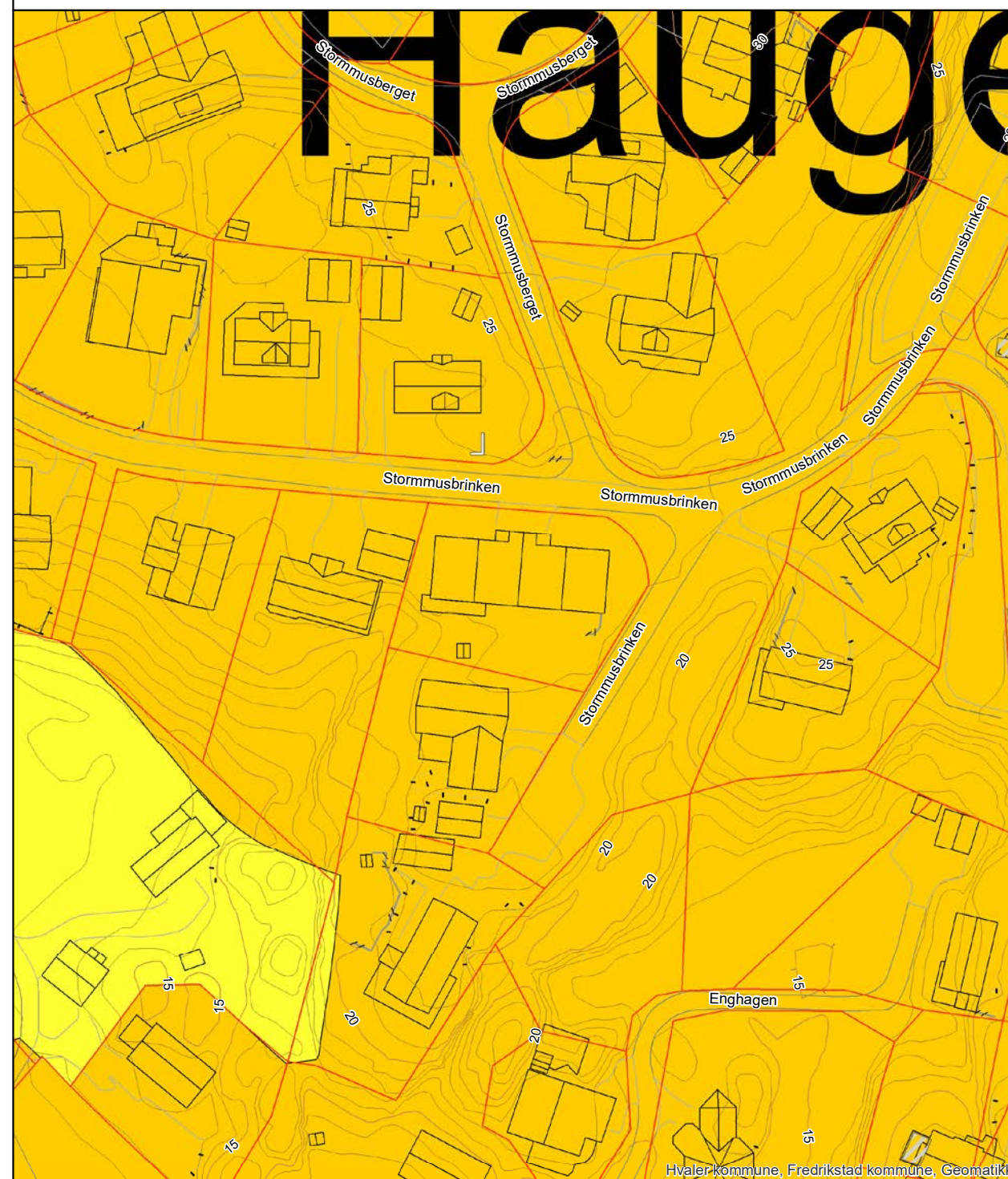
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-06



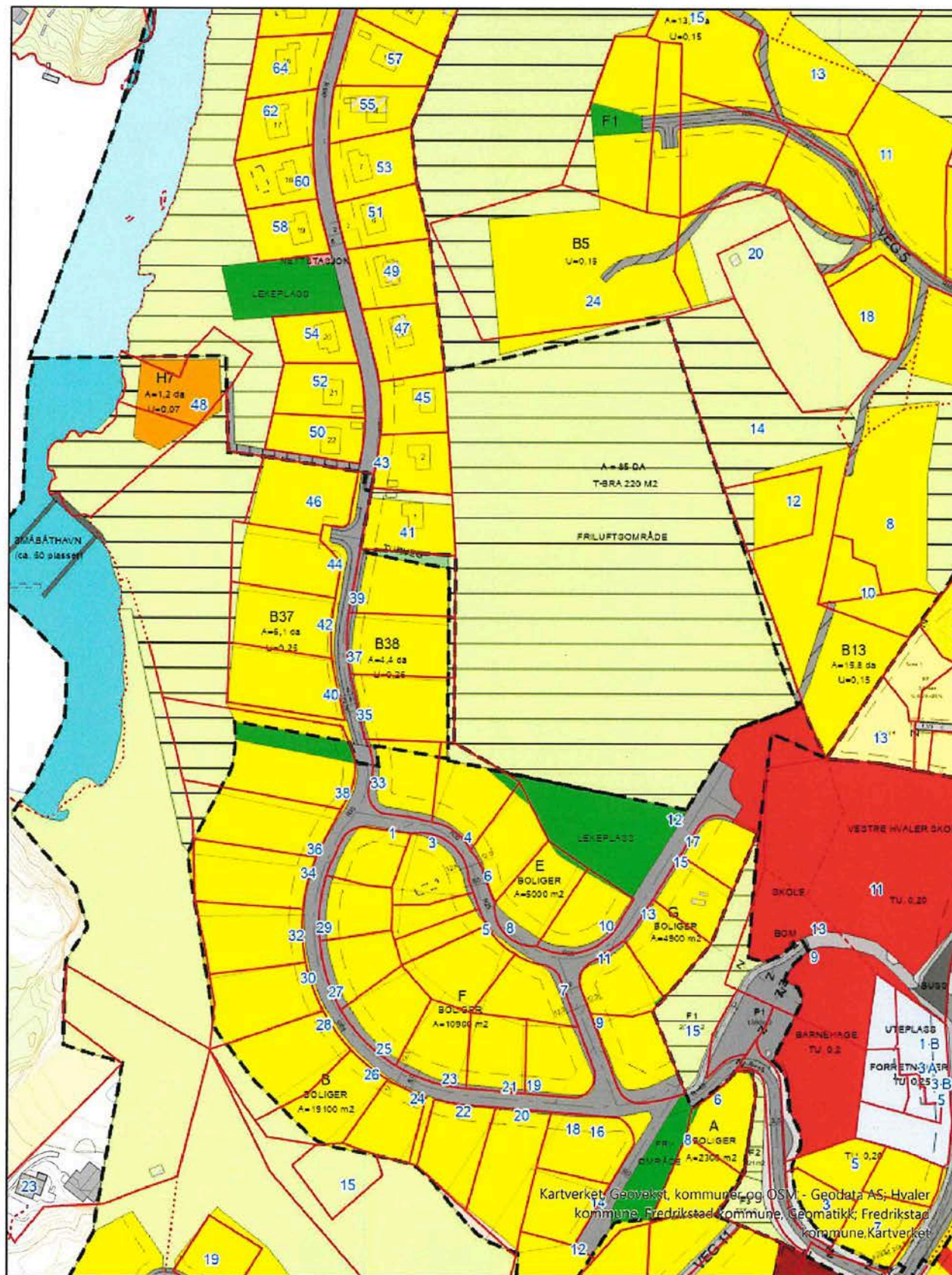
Planident: 011199
Ikrafttredelsesdato: 20.6.2019
Plannavn: Kommuneplan 2019-2031

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

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



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk



0 65 130 Meter
Målestokk 1:2 500

Dato 28.10.2022

Redd bolagsplan utveksles for en Bolagsplan

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

REGISTRERT
08 OKT. 1991

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir (jfr. tinglysingsforskriftens § 6).

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Sparebanken Økonomisenter A/S	Postboks 26 1601 Fredrikstad	09.31020

1. Eiendom	Gnr. 49	Bnr. 244	Fnr.	Kommune Hvaler
------------	---------	----------	------	----------------

2. Hjemmels-haver	Navn Sparebanken NOR	Fødselsnummer
-------------------	-------------------------	---------------


Doknr: 8931 Tinglyst: 08.10.1991 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).
--------------	---

4. Egen-erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at
	a) ☐ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). ☐ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheter og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).
--------------------	--

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

Firmaattest m.m. i h.h. d.d.

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	149		21				41			
2	B	149		22				42			
3				23				43			
4				24				44			
5				25				45			
6				26				46			
7				27				47			
8				28				48			
9				29				49			
10				30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		298		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk
(jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.
Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Stormmussfjellet 3, 1674 Vesterøy

100

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
20.06.91	Fester: for Spb. NOR, Egil Dalviken
Sted	Grunneier: Knut Martinsen
Fredrikstad	

Tinglysingsstempel

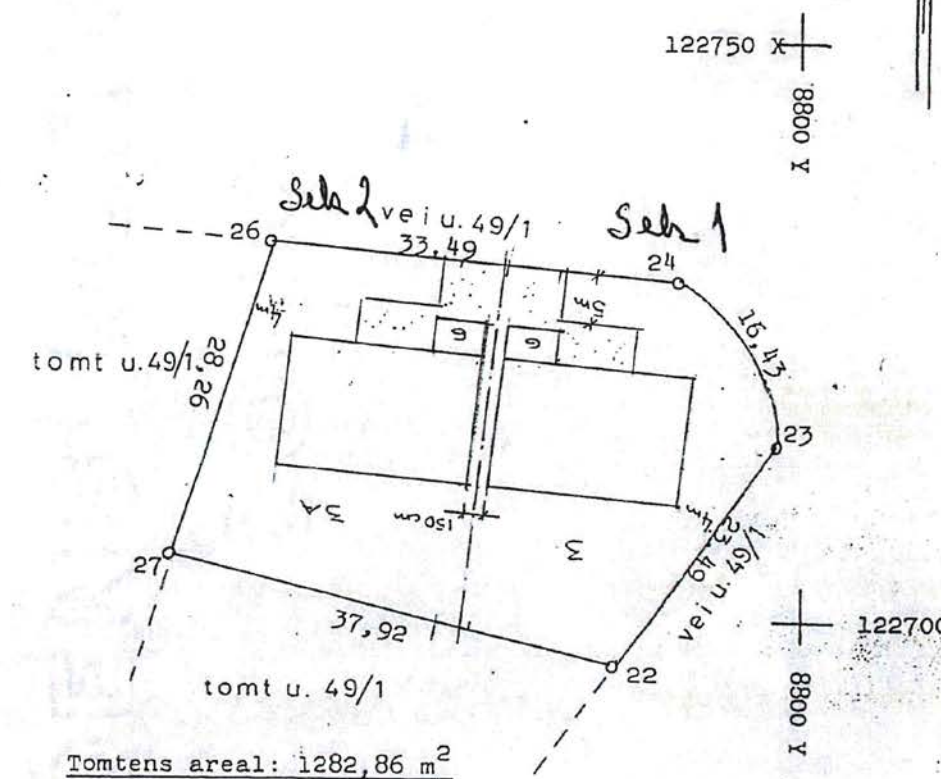


Stoermusfillet 3. KART OVER
G.NR. 3 B.NR. 244

MAL 1 : 500

Koordinatoppgave:

Pkt.	Y	X	Pkt.	Y	X
26	8756,37	122732,52			
24	8789,68	122729,03			
23	8797,40	122715,86			
22	8784,85	122696,00			
27	8748,10	122705,35			



DAGBOKFØRT

18.09.87 09888

LEIEKONTRAKT

FREDRIKSTAD BYRETT

Mellom Knut Martinsen, fødselsnummer 10 05 44 - 46182, som eier av eiendommen Stormmusfjellet 3 gnr. 49, bnr. 244 i Hvaler (nedenfor kalt grunneier)

og Elida Braathø fødselsnummer

(nedenfor kalt leier) er dags dato inngått følgende leiekontrakt:

1. Grunneieren bortleier til leieren sin eiendom Stormmusfjellet 3 gnr. 49, bnr. 244 i Hvaler. Eiendommen er målt opp ved kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning av 9. november 1978 til 1 282,86 m². Eiendommens grenser beskrives således:

i henhold til kart- og oppmålingsforretning samt skylddelingsforretning av 9. november 1978.

På eiendommen skal føres opp et bolighus og garasje.

Leieren kan ikke hogge ned og nytte trær på tomten uten etter samtykke fra grunneieren og godkjenning av bygningsmyndighetene.

Leieren må avstå eventuell grunn vederlagsfritt for oppsetting av master for elektriske ledningstrekk e.l.

2. a. Leien for eiendommen er kr. 615.- kronersekshundreogfemten 00/100 pr. år.

I tillegg til denne leie skal leieren betale eiendommens forholdsvis andel av leien for de områder som ifølge reguleringsplan er utlagt til friarealer og veigrunn. Den årlige andel av leien for disse areal utgjør for nærværende eiendoms vedkommende kr. 203.-.

Den årlige samlede leie blir således for nærværende eiendom kr. 818.- som blir å betale forskuddsvis og ukrevet hvert år den 1. april, første gang den 14. mai 1987. idet leieforholdet ansees påbegynt den 14. mai 1987.

Betales ikke leien til forfallsdag svarer ~~10%~~ 15% p.a. i rente.

- b. Øking av leien finner sted hvert tiende år, regnet fra leiekontraktens inngåelse, på de vilkår som Lov om tomtefeste av 30. mai 1975 § 14 fastsetter.
- c. Som sikkerhet for riktig betaling av leien har grunneieren 1. prioritets panterrett i leieretten samt i den på eiendommen til enhver tid stående og herved pantsatte bebyggelse og/eller dennes forsikringssum, for skyldig leie for de tre siste årene med tillegg av eventuelle renter og omkostninger. Motkrav som ikke er fastslått av rettsgyldig dom eller forlik kan ikke avkortes i krav på forfalt leie uansett om motkravet begrunnes i forhold som henholder under leiekontrakten.
3. Leietiden skal være til 1. april 2067. Ved leietidens utløp den 1. april 2067 har leieren eller dennes rettsetterfølger rett til å fornye leiekontrakten for 50 år av gangen på vilkår som i mangel av overenskomst blir å fastsette ved skjønn.

4. Leieren har rett til å overdra eller pantsette leieretten, dog kun sammen med overdragelse eller pantsettelse av den til enhver tid stående bebyggelse på eiendommen.

Overdragelse av leieretten må godkjennes av grunneieren ved skriftlig erklæring.

Deling og/eller underbortleie av eiendommen er ikke tillatt.

5. Skulle leien ikke bli betalt til forfallsdag, har grunneieren rett til uten forutgående søksmål straks å stille leieretten og den på eiendommen til enhver tid stående bebyggelse til tvangsauksjon for å søke dekning for forfalt leie med omkostninger og renter.

Forkynnelse av påkrav etter tvangsfullbyrdslovens § 109 kan skje for undertegnede eller senere leiere av eiendommen og eiere av den på eiendommen til enhver tid stående bebyggelse på hans sist oppgitte bopel eller hvis dette ikke er mulig for den som på respektive leiers og/eller eiers vegne har tilsyn med eiendommen.

I tilfelle søksmål vedtar undertegnede og senere leiere av eiendommen og eiere av den på eiendommen til enhver tid stående bebyggelse uansett bopel og oppholdssted Hvaler forlikråd og Onsøy herredsrett som vernetting etter varsel som for innenbygdsboende, forkynt på samme måte som ovenfor bestemt for påkrav.

6. Leieren betaler enhver omkostning som påløper i anledning opprettelse av nærværende leiekontrakt, blant annet utgifter til stempel- og tinglysningsgebyr og konsesjon samt utgifter til juridisk bistand i anledning leiekontraktens opprettelse og tinglysning.

7. For øvrig kommer Lov om tomtefeste av 30. mai 1975 til anvendelse så langt den ikke strider mot de i kontrakten nevnte bestemmelser.

8. Nærværende leiekontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer, ett til grunneier og ett til leier.

Fredrikstad, den 14. mai 1987.

Som grunneier:

Knut Martinsen

Knut Martinsen

Som leier:

Elida Braathø

Elida Braathe

Undertegnede bekrefter at Knut Martinsen og

Elida Braathø

som begge er over 20 år, egenhendig og i mitt nærvær har underskrevet denne leiekontrakt.

Fredrikstad, den 14. mai 1987.

Johan H. Olavsen
ADVOKAT
JOHAN H. OLAVSEN

Knut Martinsen

Johan H. Olavsen
ADVOKAT
JOHAN H. OLAVSEN



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

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

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

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

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

9. 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-/tomanns-/fritidsbolig, 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 4 500/5 100/5 700 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: Stormmusbrinken 16
1684 VESTERØY

Meglerforetak: Aktiv Fredrikstad og Hvaler
Saksbehandler: Lars-Ketil Liane

Oppdragsnummer: 1111230032

Telefon: 950 92 360
E-post: lars-ketil.liane@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: 03.05.2025

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