



aktiv.

Skjelsbutangen 1, 1684 VESTERØY

**Sjønær og sjarmerende fritidsbolig
på Vesterøy - stor eiet tomt,
sjøutsikt og solrike uteplasser!**



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 4 500 000,-

Omkostn.: Kr 113 850,-

Total ink omk.: Kr 4 613 850,-

Selger: Kjell-Kristian

Engbretsen-Sæther

Karoline

Engbretsen-Sæther

Salgsobjekt: Fritidseiendom

Eierform: Eiet

Byggeår: 1966

BRA-i/BRA Total 65/65 kvm

Tomtstr.: 1561.3 m²

Soverom: 3

Gnr./bnr. Gnr. 53, bnr. 142

Oppdragsnr.: 1111250051

Sjønær og sjarmerende fritidsbolig på Vesterøy - stor eiet tomt, sjøutsikt og solrike uteplasser!

Velkommen til Skjelsbutangen 1 – En flott fritidseiendom med idyllisk beliggenhet på populære Vesterøy i Hvaler kommune. Hytta ligger tilbaketrukket og solrikt, med noe utsikt mot sjøen og kort vei til både badeplasser, turstier og servicetilbud i Ødegårdskilen.

Hytta har tre soverom, stor hems (ikke godkjent for varig opphold), åpen stue-/kjøkkenløsning med utgang til romslig terrasse, et mellomrom som passer ypperlig som tv-stue, kontor, soveplass eller spisestue, samt bad med dusj og opplegg for vaskemaskin. Tomten på over 1,5 mål byr på flere hyggelige uteplasser omgitt av vakker natur.

Innlagt vann, strøm og avløp – bilvei helt frem. Perfekt for deg som søker et fredelig og familievennlig fristed nær sjøen og skjærgården!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	64
Budskjema	117

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA totalt: 65 m²

TBA: 73 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 m² Gang, hobbyrom/stue, 3 soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

73 m²

Ikke målbare arealer

Lav hems og noe krypeloft, ikke målbart areal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Åpent areal er terrasser på ca 57m² og platting på ca 16m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1561.3 m²

Tomtebeskrivelse

Skrånende fjelltomt med lav stedlig vegetasjon. Tomten er ikke vesentlig opparbeidet utover plassering av hytten og noe uteplasser. Nord/vestvendt med noe utsikt.

Beliggenhet

Velkommen til Skjelsbutangen 1 – En sjarmerende fritidseiendom med idyllisk beliggenhet på Vesterøy i Hvaler kommune. Denne hytta tilbyr en sjelden kombinasjon av fredelige omgivelser, vakker natur og nærhet til både sjøen og lokale fasiliteter.

Hytta ligger høyt i terrenget og byr på utsikt mot sjøen og den vakre Hvalerskjærgården. Den solrike eiet tomten gir rikelig med plass for avslapning, lek og sosiale sammenkomster. Med bilvei helt frem er det enkelt å komme til og fra eiendommen året rundt.

I nærområdet ligger flere populære badeplasser med både svaberg og sandstrender, som Guttormsvauen og Kuvauen, ideelle for soling, bading og piknik.

Kun få minutter unna ligger Ødegårdskilen, hvor du finner matbutikker, blomsterhandel, apotek og fiskebutikk – alt du trenger for en komfortabel og praktisk hyttetilværelse.

Vesterøy byr på et mangfold av turmuligheter. Utforsk kyststien med fantastisk utsikt over Hvalerskjærgården. Øya har også flere naturreservater, som Ilene og Lerdalen, som byr på variert flora og fauna.

For de eventyrlystne er det muligheter for kajakkpadling og fisketurer i nærområdet. Spjærkilen, en kort kjøretur unna, er kjent for sine flotte bademuligheter og er et populært sted for sjørøretfiske.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Terje Frost

Byggemåte

Fritidsbolig, oppført i trekonstruksjon på en etasje samt lav hems og loft. Saltak i trekonstruksjon, tekket med shingelpapp. Bygningen er plassert på pilarer med åpent ventilert kryperom under hele bygget. Enkle greie overflater og utstyr og innredninger fra byggeår samt vedlikeholdsoppdatering og oppussing/tilbygg. Hele hytten er i hovedsak oppusset inne og tilbygget etter overtakelse av dagens eier. Eldre enkel veranda rundt hytten samt nyere platting på terreng. Noe/normal elde og bruksslitasje generelt. Normalt behov for utskiftning og oppussing. Eldre og enkel frittstående redskapsbod, oppført i trekonstruksjon.

Taktekkingen er av pappshingel. Tak(takkonstruksjon, taktekking og skorstein m/ beslag er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Tekking på tilbygg fra 2021 og øvrig tekking fra 2023. Renner og beslag i lakkert/behandlet stål. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Ukjent alder for kledning på opprinnelig bygningskropp, kledning fra byggeår for tilbygg. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre fra byggeårene. Lukket konstruksjon, isolert 20cm, med lufting over tak på tilbygget. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2021, noen fastfelt med 2 lags glass fra ca 1990, samt noen eldre vinduer med koblet glass (2 enkle glass). Bygningen har malte

balkongdører i tre. 1 stk med 2 lags glass fra ca 2016 og 1 stk med 2 lags glass fra ca 2021 Veranda i enkel eldre trekonstruksjon, fundamentert på søyler til fjell samt enkel nyere plattning direkte fundamentert til fjell/terreng. Enkel trapp i stenkonsruksjon langs fjell i adkomst samt enkel tretrapp til veranda.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 02.05.2025 av Terje Frost teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Juli 2024 satte vi inne vaskemaskin på badet, etter oppussing. Utløpsslangen løsnet fra avløpet, og noe vann rant utover gulvet og under det nye gulvbelegget. Gulvbelegget ble fjernet, fukten tørket med vifteovn og nytt gulv ble lagt i februar 2025. Tregulvet ble målt for fukt, og ingen fukt ble avdekket. Det nye dusjkabinettet ble installert med egen vannlås da det ikke er sluk på badet. Det har piplet noe vann fra rørene mellom vannlås og avløp. Nye rør fra vannlås til avløp ble installert av rørlegger mai 2025.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Stoppekran for vann inn i hytta ble byttet 2021 Våren 2024 ble badet utvidet. Nybygd vegg mot naborom, nytt dusjkabinett. Rørlegger har installert nye rør fra vannlås i dusjkabinett til avløp mai 2025. Arbeid utført av: Hvaler Rørleggerbedrift AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Nei.

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. August 2021 ble stoppekran til innvendig vann byttet ut av Hvaler Rørleggerbedrift AS. Mai 2025 ble nytt rør fra vannlås i dusj til avløp byttet av Hvaler Rørleggerbedrift AS. Arbeid utført av: Hvaler Rørleggerbedrift.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Nytt påbygg stod klart sommeren 2021. Påbygget ble skjøtt inn på eksisterende tak, men det ble ikke lagt ny sjingel/takpapp over hele hytta og det ble derfor et skille mellom nytt og gammelt tak. Dette ble forsøkt tildekt og tettet etter beste evne, men det piplet inn vann i gradrenna. Det rant vann gjennom og inn til det nylagte innvendige taket i gangen. Det ble lagt ny sjingel over hele hytta våren 2023 og nytt innvendig tak i gangen sommeren 2022. Ny glava ble lagt på berørte områder.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja. Vi har mottatt anbefaling om å bytte pipe som følge av type pipe. Vi har ikke opplevd noen utfordringer med ildsted og pipe og har derfor ikke foretatt noen utskifting. Det foreligger ikke anmerkning eller påbud om utskifting. Vi har brukt ildstedet som normalt.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Det er maur på eiendommen som på resten av Hvaler. Vi har påført maurmiddel rundt hytte 1-2 ganger per sesong og hatt noen maurfeller utplassert innvendig på våren/forsommeren i perioder hvor vi ikke har vært tilstede ofte. Opplevs uproblematisk.

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. Opplegg ny kurs til første etasje i nytt tilbygg. 2 soverom, gang og utekontakt. - Installasjon varmepumpe/aircondition - Opplegg strøm ny hems - Opplegg ny kurs Jacuzzi - Nytt elektrisk anlegg bad inkl. overspenningsvern. Arbeid utført av: Elektrikertjenesten Sarpsborg-Fredrikstad AS.

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

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Taket på tilbygget er fra 2021. Hele hytta fikk nytt takdekke i 2023. Ny sjingel ble lagt på toppen av det tidligere dekket. Hytta er malt to strøk 2021. Ny platting bakside 2024 rundt Jacuzzi.

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)? Ja. Rekkverk på terrasse er 70 cm. høyt. Kravet er 90 cm. Høyde er vurdert i forhold til utsikt.

Se vedlagt egenerklæring i salgsoppgave for utfyllende informasjon.

Innhold

1. etasje: Gang, hobbyrom/stue, 3 soverom, bad/vaskerom og stue/kjøkken
Hems.

Standard

Velkommen til Skjelsbutangen 1 – en sjelden mulighet til å sikre deg en gjennomført og innholdsrik fritidseiendom med flott beliggenhet på idylliske Vesterøy i Hvaler kommune. Her får du det beste av begge verdener: en fredelig og tilbaketrukket atmosfære omkranset av vakker natur, samtidig som du befinner deg bare et steinkast fra Ødegårdskilen med matbutikk, apotek, fiskebutikk og serveringssteder. Her finner du også bussholdeplass hvor Oslofjordekspressen tar deg til Skjærhalden eller Fredrikstad og Oslo.

Hytta er opprinnelig fra 1966, men har gjennomgått både ombygging og påbygg i 1982 og 2021 – noe som har gitt eiendommen en god og funksjonell standard tilpasset moderne fritidsliv. Eiendommen har innlagt strøm, vann og avløp, samt adkomst med

bilvei helt frem.

Den solrike tomten på over 1,5 mål byr på flere flotte uteplasser og terrasser med sittegrupper, omkranset av naturlig vegetasjon, trær og fjell. Her kan du nyte både sol og noe utsikt mot sjøen. På baksiden av hytta finner du en herlig jacuzzi på egen platting – et perfekt sted å nyte late sommerkvelder eller stjernehimmel i lune omgivelser.

Hytta har en praktisk planløsning med åpen løsning mellom kjøkken og stue, et mellomrom som passer ypperlig som tv-stue, kontor eller spisestue, tre soverom, samt bad med dusj, servant og opplegg for vaskemaskin (rommet er ikke godkjent/ bygget som våtrom). Fra stuen har du utgang til en stor terrasse med flott utsikt og gode solforhold. I tillegg finnes en romslig hems (uten målbart areal på grunn av lav takhøyde), som i dag er i bruk som ekstra soveplass (Hemsene er ikke godkjent som rom for varig opphold). Videre finner du to boder med god plass til utstyr/sykler, verktøy etc.

Fra hytta er det kort vei med bil til flere populære badeplasser som Kuvauen og Guttormsvauen, og området byr på flotte turmuligheter langs kyststien eller i nærliggende naturreservater som Ilene og Lerdalen. For de eventyrlystne er det også muligheter for kajakkpadling, fisketurer og bading i Spjærkilen, kjent for sjørørret og langgrunne viker.

Eier har leid båtplass i Ødegårdskilen de siste årene, og har betalt for leie inneværende sesong og avtalen kan overføres ny eier.

Dette er stedet for deg som ønsker et avslappende fristed med nærhet til sjøen, naturen og alle nødvendige fasiliteter – og samtidig ønsker rom for hele familien.

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport:

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

Byggeår: 1966.

Tilbygg / modernisering:

1982 Ombygging Rehab/ombygget iflg tidligere takst (forrige eier).

2021 Rehab og tilbygg Diverse utbedringer samt tilbygget ny del.

INNSENDIG:

- Innvendig er det malte tregulv og parkettgulv. Veggene har malt trepanel og mdf plater. Innvendige tak har malt trepanel og mdf panel.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag fra byggeårene.
- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Åpent ventilert rom under hytten, mindre sannsynlig med høy radonforekomst inne.

- Boligen ligger i område med høy radonkonsentrasjon.
- Boligen har isolert stålpipeline og vedovn. (se feierrapport)
- Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
- Krypkjeller er godt ventilert. Mye opplagret materiell, bør ryddes.
- Enkel, bratt tretrapp opp til hems.
- Innvendig har boligen malte fyllingsdører. (formpressede og tredører.)

VÅTROM:

Bad/vaskerom. Badet er ikke oppbygget som våtrom, ikke etablert sluk eller tett gulv/membran i våtsoner. Ombygget/oppgradert av dagens eier i 2024 via egeninnsats. Hulltaking er ikke foretatt, ikke våtrom. Ikke avdekket unormale fuktsymptomer med overflatesøk med protimeter SM.

KJØKKEN:

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt stål oppvaskkum. Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

- Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
- Det er avløpsrør av plast. Antar røropplegg, vann/avløp fra 2000 tallet.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Bereder på ca 50 liter plassert i underskap på bad. Ukjent produksjonsår.
- El anlegg fra byggeår og diverse oppgraderinger. El skap med hovedsikring og 8 fordelingskurser med automater.
- Røkvarslere, pulver-apparat.

TOMTEFORHOLD:

- Det er byggegrunn av fjell.
- Naturlig avrenning langs fjell.
- Søyler i tre-betong og stål, fundamentert til terreng på naturstein og støp.
- Skrånende fjelltomt.
- Utvendige vannrør av PEL, avløpsrør er av plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
- Dersom riktig type og tilstand på vann og avløpsledninger skal avdekkes må det foretas kamerainspeksjon. Alder og tilstand er basert på opplysninger fra eier samt tidligere takst.

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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Veranda i enkel eldre

trekonstruksjon, fundamentert på søyler til fjell samt enkel nyere platting direkte fundamentert til fjell/terreng. Vurdering av avvik: • Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk 71 cm høyt, krav er min 90 cm.

- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Åpent ventilert rom under hytten, mindre sannsynlig med høy radonforekomst inne. Boligen ligger i område med høy radonkonsentrasjon. Vurdering av avvik: • Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendig > Pipe og ildsted: Boligen har isolert stålpipa og vedovn. Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik: Se pålegg fra Hvaler kommune vedr pipe. "Det er installert en Selkirk stålpipa på deres adresse. Disse ble solgt av Jøtul frem til 1999, også under navnet Jøtul stålskorstein. Det viser seg at isolasjonen innvendig i stålpipa kan synke sammen, noe som gjør at den kan bli mye varmere enn forutsatt. Pipen har vært årsak til flere boligbranner. Det anbefales at den byttes ut før fyring gjenopptas".

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: El anlegg fra byggeår og diverse oppgraderinger. El skap med hovedsikring og 8 fordelingskurser med automater. Tilstandsgrad settes ikke på el anlegg, da undertegnede ikke har autorisasjon eller kompetanse til vurdering av el installasjoner. Anbefaler enkel el kontroll av eldre anlegg, uten samsvarserklæring.

Forhold som har fått TG2 Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Utvendig > Nedløp og beslag: Renner og beslag i lakkert/behandlet stål Vurdering av avvik: • Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

- Utvendig > Veggkonstruksjon: Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Ukjent alder for kledning på opprinnelig bygningskropp, kledning fra byggeår for tilbygg. Vurdering av avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Ikke etablert lufting for kledning på opprinnelig bygningskropp.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Antar røropplegg fra 2000 tallet. Vurdering av avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Naturlig avrenning langs fjell. Vurdering av avvik: • Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Naturlig drenering med avrenning langs fjell/terreng rundt bygningen. Avrenning kan endres med tiden, avledning bort fra bygning bør kontrolleres årlig.

Forhold som har fått TG3 Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Utvendige trapper: Enkel trapp i stenkonstruksjon langs fjell i adkomst samt enkel tretrapp til veranda Vurdering av avvik: • Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. • Det er ikke montert rekkverk. • Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Enkle eldre trapper.

Kostnadsestimat: Under 10 000.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag fra

byggeårene. Vurdering av avvik: • Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Mål høydeforskjell på 21mm innenfor 2 m, samt 28mm på hele lengden i stue/kjøkken. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

- Innvendig > Innvendige trapper: Enkel, bratt tretrapp opp til hems. Vurdering av avvik: • Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. • Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. • Det er ikke montert rekkverk. • Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. • Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell: Badet er ikke oppbygget som våtrom, ikke etablert sluk eller tett gulv/membran i våtsoner. Ombygget/oppgradert av dagens eier i 2024 via egeninnsats. Vurdering av avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende sluk og membran. Årstall: 2024 Kilde: Eier. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Forhold som har fått TG IU Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig > Krypkjeller: Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller er godt ventilert. Vurdering av avvik: • Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er begrenset tilkomst for å vurdere konstruksjonen i hele krypkjelleren da høyden er lav og med vanskelig adkomst og mye opplagret materiell. Fuktigheten kan tidvis være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann eller kondensering. Dette kan gi skader i konstruksjonen og ofte utvikle seg over tid. Tilstandsrapporten baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor/i krypkjelleren under befaring, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke forekommer skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker forholdet nærmere.

- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt, ikke våtrom. Ikke avdekket unormale fuktsymptomer med overflatesøk med protimeter SM.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

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

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på egen eiendom med plass til 4 biler.

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

Hytta har isolert stålpipeline og vedovn samt varmepumpe for både varme og kjøling med app-styring fra telefon. Ellers elektrisk oppvarming.

Anmerkning røykløp:

Det er installert en Selkirk stålpipeline på deres adresse. Disse ble solgt av Jøtul frem til 1999, også under navnet Jøtul stålskorstein.

Det viser seg at isolasjonen innvendig i stålpipeline kan synke sammen, noe som gjør at den kan bli mye varmere enn forutsatt. Pipen har vært årsak til flere boligbranner. Det anbefales at den byttes ut før fyring gjenopptas.

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 4 500 000

Kommunale avgifter

Kr 14 783

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr fritid, vann og avløp antatt forbruk 35 m3, renovasjonsgebyr fritid samt feie- og tilsynsavgift fritid.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Totale kommunale avgifter inkludert eiendomsskatt er kr. 23.010,-

Det er installert vannmåler.

Eiendomsskatt

Kr 8 227

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 192 934

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og velforening, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig velavgift

Kr 1 000

Velforening

Eiendommen er medlem i Skjelsbutangen velforening. Velforening står i hovedsak for vedlikehold av vei og bom.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 53, bruksnummer 142 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:

3110/53/142:

28.12.1994 - Dokumentnr: 14300 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3110 Gnr:53 Bnr:6

AREAL: 1562,1 M2

28.12.1994 - Dokumentnr: 14300 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:0111 Gnr:53 Bnr:6 Fnr:130

01.01.2020 - Dokumentnr: 1055374 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0111 Gnr:53 Bnr:142

01.01.2024 - Dokumentnr: 795460 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3011 Gnr:53 Bnr:142

23.11.1966 - Dokumentnr: 304028 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:53 Bnr:6

Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:53 Bnr:388

Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:53 Bnr:394

Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:53 Bnr:395

Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:53 Bnr:396
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:53 Bnr:397
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:53 Bnr:398
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:53 Bnr:399
Overført fra: Knr:0111 Gnr:53 Bnr:6 Fnr:130
Gjelder denne registerenheten med flere
Tomten har rett til vei over hoved bøllet etter grunneierens anvisning.

04.08.1982 - Dokumentnr: 7351 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:53 Bnr:6
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:53 Bnr:388
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:53 Bnr:394
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:53 Bnr:395
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:53 Bnr:396
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:53 Bnr:397
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:53 Bnr:398
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:53 Bnr:399
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold
til Bygningsloven
Overført fra: Knr:0111 Gnr:53 Bnr:6 Fnr:130
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1998 - Dokumentnr: 2703 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:53 Bnr:6
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:53 Bnr:388
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:53 Bnr:394
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:53 Bnr:395
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:53 Bnr:396
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:53 Bnr:397
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:53 Bnr:398
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:53 Bnr:399
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Som hjemmelshaver til g.nr.53 b.nr. 6 gir vi herved eier av g.nr.53 b.nr. 142 tomt/ seksjons nr. samt g.nr. b.nr. tomt/seksjonsnr. , rett til i fellesskap å legge og ha liggende vann- og spillvannsledninger med kummer gjennom vår eiendom g.nr. 53 b.nr. 6 i Hvaler kommune på nedennevnte vilkår.

1. Ledningene legges i samme trase som eksisterende vann og avløpsledninger vist på tegning nr. dat. for vann- og spillvannsledninger, dog slik at det kan foretas mindre justeringer av traceen.
2. Anleggsarbeidet kan settes i gang når det måtte ønskes fra utbyggers side.
3. Rettighet etter pkt. 1 omfatter også rett til fremtidig ettersyn, reparasjon og

fornyelse av ledninger og kummer.

4. Utbygger plikter etter endt anleggsarbeide eller senere reparasjoner m.v. å utbedre skader som blir voldt på vår eiendom. Hvis utbedringen ikke kan ansees tilfredsstillende, eller utbedring ikke kan skje, forbeholder vi oss rett til å kreve erstatning, som i tilfelle fastsettes ved lensmannsskjønn.
5. Forøvrig skal vi ikke kunne kreve noen erstatning av utbygger.
6. Vi er klar over at det ikke kan bygges over ledningene og at det heller ikke må treffes andre foranstaltninger som kan skade disse eller vanskeliggjøre tilsyn og reparasjonsarbeider m.v.
8. Denne avtale er bindende også for fremtidige eiere av vår eiendom, og kan tinglyses på vår eiendom.

Se vedlagte tinglyste avtaler i salgsoppgave for utfyllende informasjon.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke mottatt ferdigattest for hytta i sin helhet.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg til fritidsformål, datert 11.01.2023.

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.

Hemsen og uteplasser/terrasse finnes ikke i mottatte tegninger. Hemsen er i dag tatt i bruk som ekstra soveplass, men tilfredsstiller dog ikke kravene til rom for varig opphold.

Det er mottatt tegninger som viser planløsning fra da hytta ble tilbygget tilbake i tid, merket Tegn 22-5-82.75. Det er gjort endringer på dagens løsning i forhold til slik hytta fremstår i dag. Noen av veggene er flyttet. Opprinnelig tegnet gang og kott er i dag en del av stuen/kjøkkenet. Der hvor det i dag er tatt i bruk som bad, soverom og mellomrom/stue var det opprinnelig tegnet to soverom. Det er mottatt tegninger for tilbygg datert 18.01.2021. Hytta fremstår relativt lik som i disse tegningene, dog er ikke planløsningen spesifisert. Det er i mottatte tegninger, skissert to rom i det nye tilbygget, dog er det i dag laget to soverom og en entré. Det foreligger ikke plantegning som viser dagens løsning med hems/loft.

Det er gjort noen endringer på type og utforing av vinduer i forhold til slik de fremstår i siste mottatte tegninger for tilbygget.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til overnevnte, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknytning til vann og avløp via private stikkledninger. Adkomst via privat

grunn og vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan 2019-2031 med gjeldende bestemmelser.

Formål/Hensynssone: 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav, 5200 - LNFR - spredt bolig- fritids ellernæringsbebyggelse. Godkjent/vedtatt: juni 20, 2019.

§ 5.2 LNF-områder for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (jf. PBL § 11-11)
Innenfor 100-metersbeltet gjelder byggeforbudet etter PBL § 1-8 andre ledd, der ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplankartet eller i reguleringsplan, jf. § 2.3. I kommuneplankartet er byggegrensen vist som juridisk linje forbudsgrense sjø. I LNF-områder for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (nåværende og framtidig) gjelder for øvrig følgende bestemmelser;

- a) Tiltak som er nødvendig i forbindelse med tradisjonell jord-, skog-, og utmarksnæring tillates, jf. § 5.2.1 og § 5.2.2.
- b) Det er ikke tillatt å etablere nye fritidsboliger. Dette inkluderer blant annet følgende (listen er ikke uttømmende);
 - Riving og gjenoppføring er ikke tillatt.
 - Bruksendring og innredning av eksisterende bygninger, for eksempel boliger, sjøboder, uthus, landbruksbebyggelse eller lignende til fritidsbebyggelse er ikke tillatt.
- c) Det er ikke tillatt å etablere ny bolig- eller næringsbebyggelse/nye enheter.
- d) Deling av grunneiendom er ikke tillatt. Unntak er fradeling til uendret bruk og fradeling til landbruksformål.
- e) Mindre tilretteleggingstiltak for allment friluftsliv tillates i form av for eksempel tursti, toalett, skilting og badeplasser under forutsetning av at tiltaket ikke beslaglegger dyrket mark, eller er i strid med andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser.
- f) Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE er tillatt dersom de ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur-, friluftsliv- eller kulturminneinteresser. På tilsvarende betingelser er etablering av stikkledninger for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg tillatt.

Retningslinjer til § 5.2

- i. Liste med gårds- og bruksnummer samt eventuelt festenummer for kategoriene næringsbebyggelse, boligbebyggelse og fritidsbebyggelse i LNF-spredt områder, ligger vedlagt planbestemmelsene. Listen er veiledende for hvilke eiendommer LNF-spredt bestemmelsene gjelder for. Dataene er hentet direkte fra matrikkelen og det må tas forbehold om feilregistreringer. Den faktiske godkjente bruken av den eksisterende bebyggelsen må vurderes nærmere i hver enkelt sak.
- ii. Arbeid i forbindelse med etablering av VA-anlegg og fiberkabel skal utføres skånsomt i forhold til terreng og natur.
- iii. Anleggsbredden og terrenginngrepene skal holdes på et minimum og det skal tas

hensyn til eksisterende vegetasjon. Ved alle terrenginngrep skal disse i ettertid tilbakestilles til opprinnelig tilstand i størst mulig grad.

iv. Alle rør/ledninger skal tildekkes med stedegne masser.

v. Arbeidet må ikke føre til uønsket drenering eller hindringer av vanntilførselen.

Gravearbeidene skal ikke føre til at vannets naturlige løp endres. Det skal tas særlig hensyn til drenering av dyrket mark.

vi. Tiltaket må ikke føre til hindringer for allmennhetens muligheter til ferdsel og opphold.

Anleggselementer som pumpestasjoner o.l. skal ikke eksponeres i landskapet.

§ 5.2.4 Bestemmelser for fritidsboliger i LNF-områder for spredt bebyggelse (jf. PBL § 11-11 nr. 2)

Innenfor arealformål spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (nåværende og framtidig) er oppføring av ny fritidsbolig eller bruksendring til fritidsbolig ikke tillatt.

Dette betyr blant annet følgende (listen er ikke uttømmende);

- Riving og gjenoppføring er ikke tillatt.

- Bruksendring og innredning av eksisterende bygninger, for eksempel sjøboder, uthus, landbruksbebyggelse eller lignende til fritidsbebyggelse er ikke tillatt.

For eksisterende fritidsboliger kan det etter behandling av enkeltvis søknader tillates utvikling etter følgende bestemmelser;

a) På hver eiendom tillates kun én bygning med én bruksenhet. Frittstående uthus og anneks tillates ikke utvidet. Bebyggelsen innenfor en eiendom skal etter utvidelse ikke kunne fungere som flere selvstendige hytte-/bruksenheter.

b) Samlet bruksareal (BRA) for bebyggelse på fritidseiendom skal ikke overstige 90 m². Unntatt fra dette er fritidsboliger beliggende i åpne områder bak strandsonen, jf. § 5.2.5, og i sonen mellom forbudsgrense sjø og 100-meterslinjen, jf. § 5.2.6.

c) Der bebyggelsens størrelse allerede er lik, eller overskrider maksimal størrelse, tillates ikke utvidelser. Vesentlig utvidelse (over 50% økning av BRA) tillates ikke.

d) Maksimal gesimshøyde er 3,5 m og maksimal mønehøyde er 5 m. For bygninger med pulttak og flate tak skal gesimshøyde ikke overstige 4 m. Høyden måles fra gjennomsnittlig naturlig eksisterende terreng. Unntatt fra dette er fritidsboliger beliggende i sonen mellom forbudsgrense sjø og 100-meterslinjen, jf. § 5.2.6.

e) Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 14 m. I eksponert retning mot sjøen tillates maksimalt 12 m fasadelengde. Unntatt fra dette er fritidsboliger beliggende i åpne områder bak strandsonen, jf. § 5.2.5, og i sonen mellom forbudsgrense sjø og 100-meterslinjen, jf. § 5.2.6.

f) All bebyggelse skal tilpasses det naturlige terreng og utformes på en slik måte at den eksponeres minst mulig. Dette får betydning for høyde, takform, materialvalg og fargesetting. Det skal brukes ikke-reflekterende materialer og avdempede, naturtilpassede farger, også på belistning, vinduer og andre bygningsdetaljer. Irreversible terrenginngrep som sprenging, splitting og skjæring av fjell tillates ikke. Stedegen og skjermende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

g) Oppføring av frittliggende terrasse, frittliggende opparbeidet uteplass, frittliggende

trapper og lignende tillates ikke.

h) Opparbeidet uteplass, terrasse, veranda, utendørs gangareal og trapper tilknyttet hytte kan tillates med samlet areal inntil 40 m². Verandaer, terrasser og uteplasser skal tilpasses det naturlig eksisterende terreng og ligge lavest mulig. Det tillates ikke takoppbygg, takterrasse, balkong, veranda eller utvendig gangareal eller lignende elementer over 1. etasjes plan.

i) Svømmebasseng, badestamp, utedusj, levegger og lignende kan tillates som del av terrasse innenfor rammene i bokstav h).

j) Innhegning av eiendommer eller oppføring av gjerder og frittstående levegger er ikke tillatt.

k) Det er ikke tillatt å utvide etablerte adkomstveier, eller anlegge nye veier, parkeringsplasser, gangstier eller andre elementer.

l) Ved gjenoppføring etter for eksempel brann eller annen skade, skal ny situasjon som hovedregel medføre mindre eksponering og styrke friluftslivets vilkår. Hensynet til disse forhold skal legges til grunn for vurdering av om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere.

m) Riving forutsetter at bebyggelsen kan rives uten at det etterlater spor i naturen.

Retningslinjer til § 5.2.4

i. Der det allerede er flere hytteenheter på en eiendom gjelder bestemmelsene for hver enkelt hytteenhet.

Overnevnte er kun et utdrag fra bestemmelsene i kommuneplanen. Se kommuneplanens bestemmelser for utfyllende informasjon.

Områdeanalyse:

Eiendommen ligger i et radonutsatt område med høy aktsomhet.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, 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.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 500 (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))

113 850 (Omkostninger totalt)
129 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
132 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 613 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 629 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 632 550 (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 113 850

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

33 000 Markedspakke

9 700 Oppgjørshonorar inkl garanti/inneståelse

12 950 Tilretteleggingsgebyr

0 Visninger per stk. kr 2.800,- (2 stk gratis)

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

1 040 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk kr 260,- x 4

Totalt kr: 109 650

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 13.500 for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

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

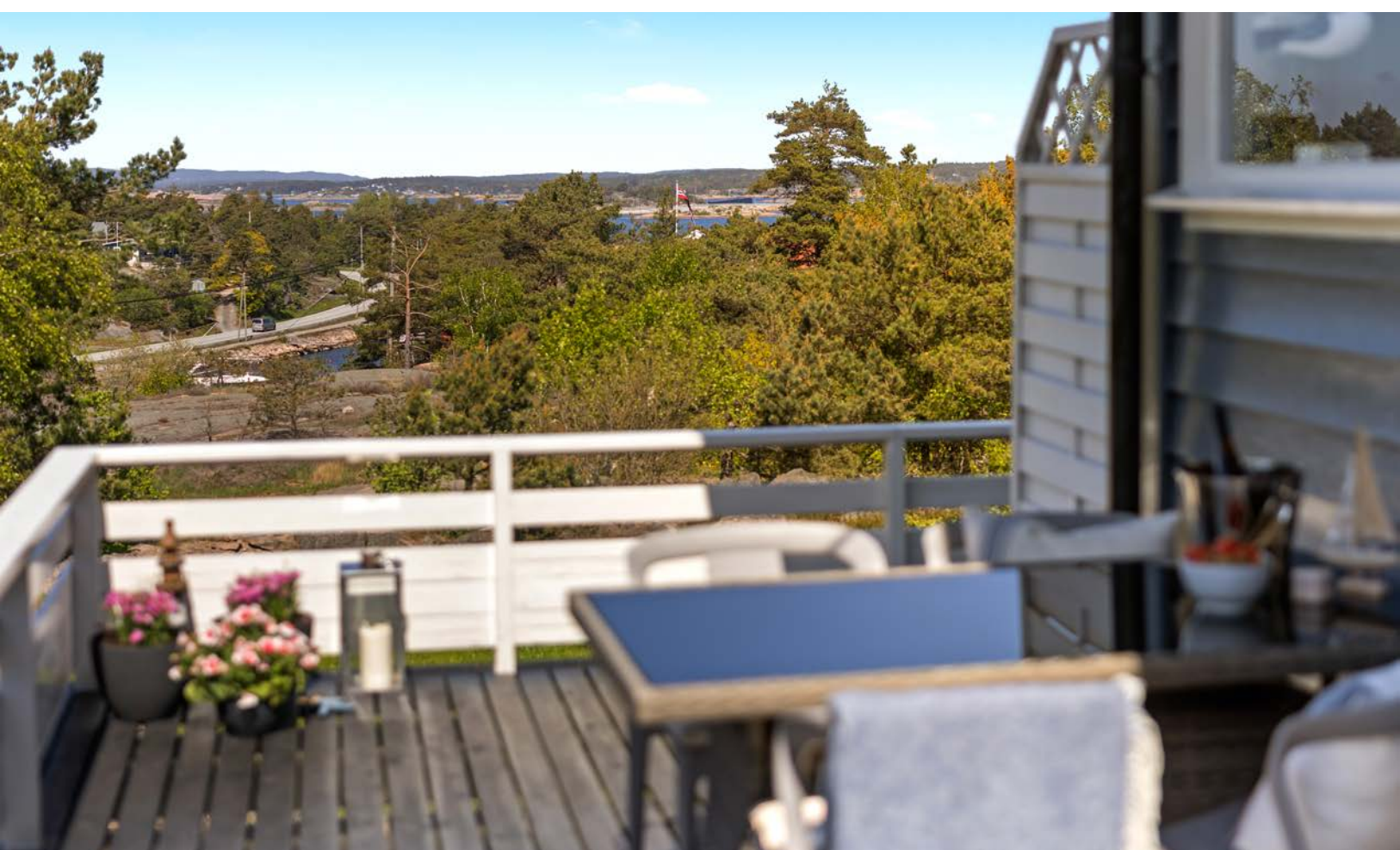
Salgsoppgavedato

12.06.2025



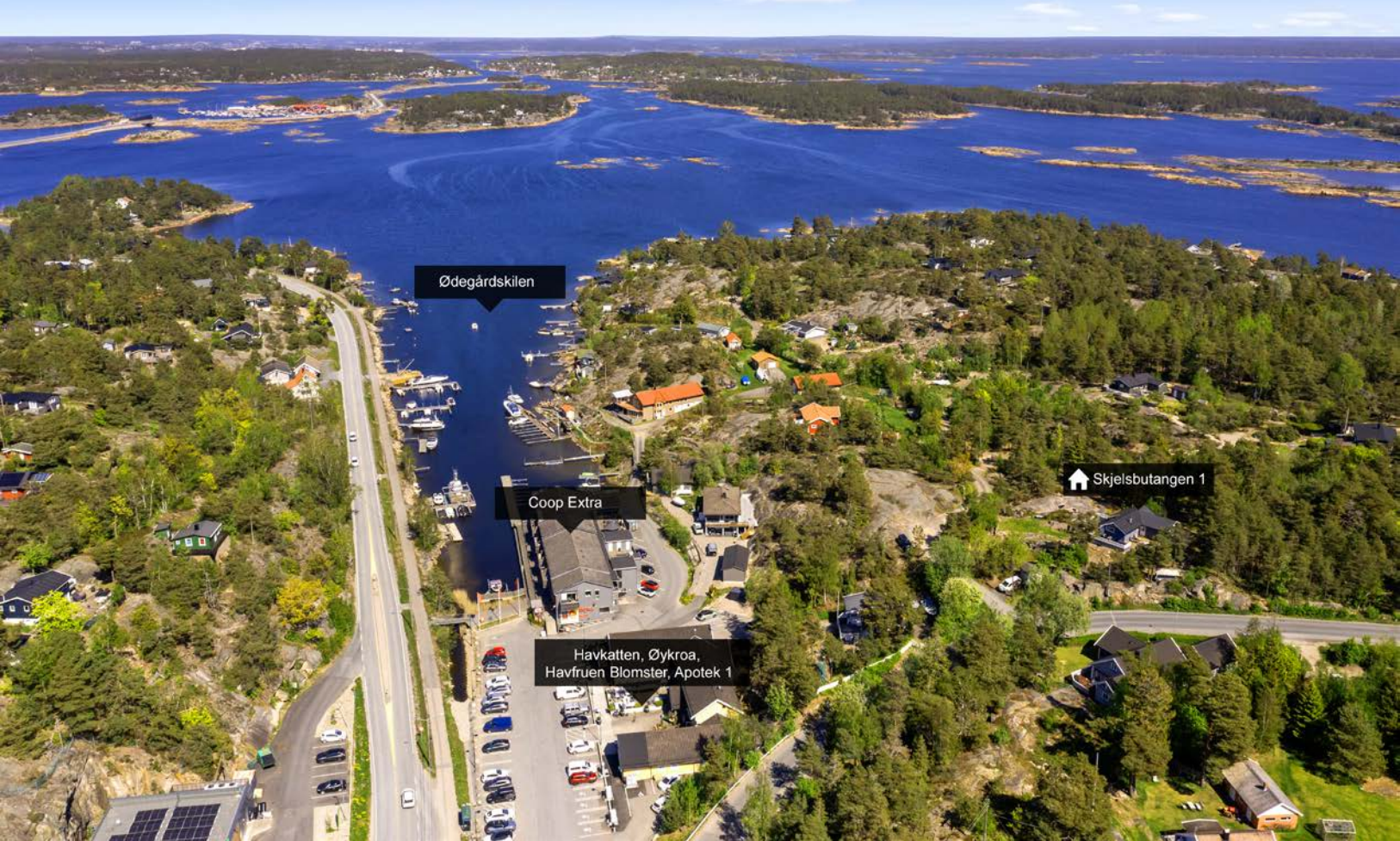














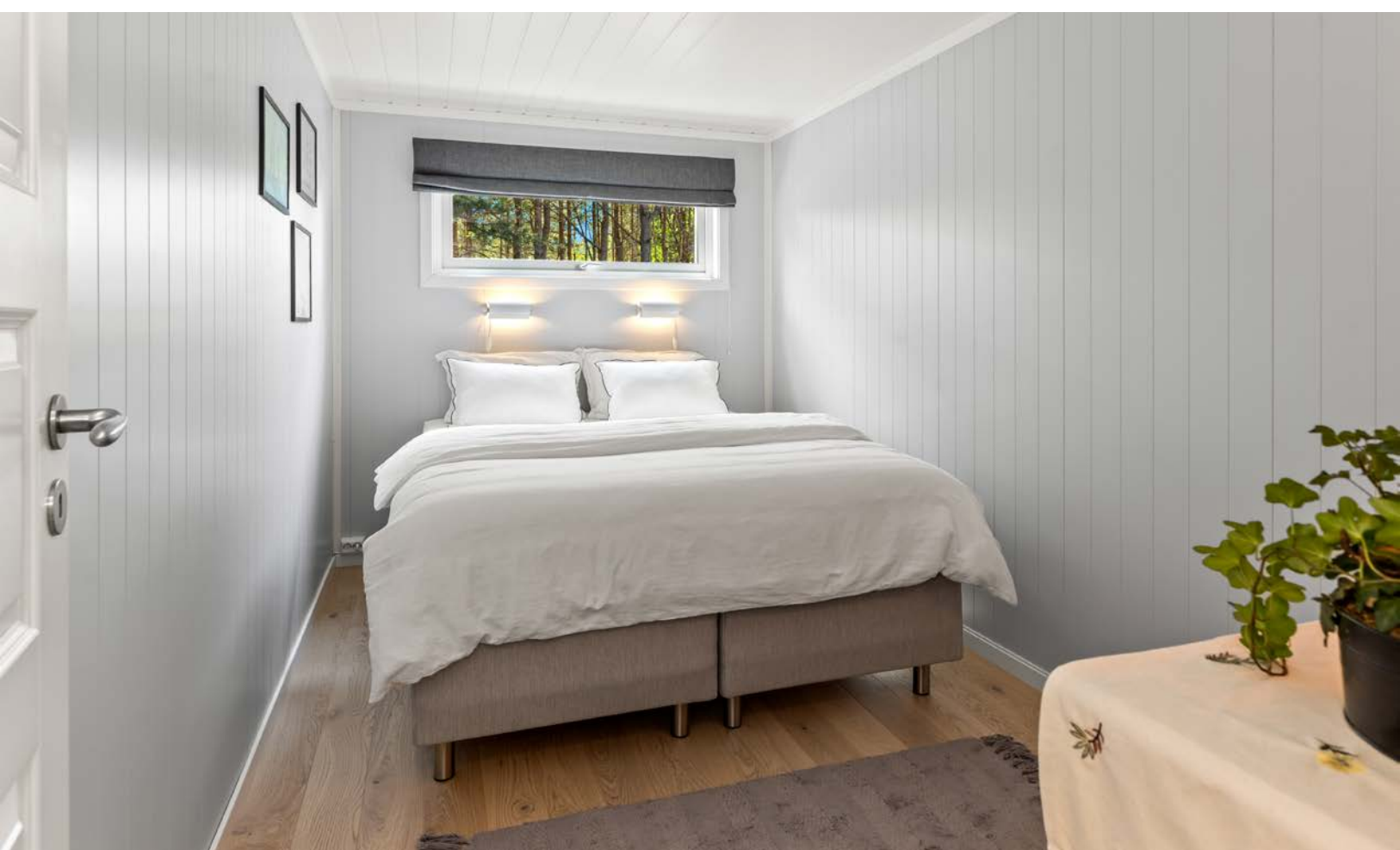


















I tillegg finnes en romslig hems (uten målbart areal på grunn av lav takhøyde), som i dag er i bruk som ekstra soveplass (Hemsen er ikke godkjent som rom for varig opphold)





aktiv.
Tar deg videre



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Skjelsbutangen 1, 1684 VESTERØY

 HVALER kommune

 gnr. 53, bnr. 142

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 02.05.2025

Rapportdato: 23.05.2025

Oppdragsnr.: 19389-1225

Referansenummer: UY2724

Autorisert foretak: A1 Fredrikstad Eiendomstaksering AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Fritidsbolig, oppført i trekonstruksjon på en etasje samt lav hems og loft. Saltak i trekonstruksjon, tekket med shingelpapp. Bygningen er plassert på pilarer med åpent ventilert kryperom under hele bygget.

Enkle greie overflater og utstyr og innredninger fra byggeår samt vedlikeholdsoppdatering og oppussing/tilbygg. Hele hytten er i hovedsak oppusset inne og tilbygget etter overtakelse av dagens eier. Eldre enkel veranda rundt hytten samt nyere platting på terreng. Noe/normal elde og bruksslitasje generelt. Normalt behov for utskiftning og oppussing. Eldre og enkel frittstående redskapsbod, oppført i trekonstruksjon.

Fritidsbolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Tak(takkonstruksjon, taktekkning og skorstein m/beslag er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette.

Tekking på tilbygg fra 2021 og øvrig tekkning fra 2023.

Renner og beslag i lakkert/behandlet stål

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Ukjent alder for kledning på opprinnelig bygningskropp, kledning fra byggeår for tilbygg.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre fra byggeårene.

Lukket konstruksjon, isolert 20cm, med lufting over tak på tilbygget.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2021, noen fastfelt med 2 lags glass fra ca 1990, samt noen eldre vinduer med koblet glass (2 enkle glass).

Bygningen har malte balkongdører i tre. 1stk med 2 lags glass fra ca 2016 og 1stk med 2 lags glass fra ca 2021

Veranda i enkel eldre trekonstruksjon, fundamentert på søyler til fjell samt enkel nyere platting direkte fundamentert til fjell/terreng.

Enkel trapp i stenkonstruksjon langs fjell i adkomst samt enkel tretrapp til veranda.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det malte tregulv og parkettgulv. Veggene har malt trepanel og mdf plater. Innvendige tak har malt trepanel og mdf panel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag fra byggeårene.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Åpent ventilert rom under hytten, mindre sannsynlig med høy radonforekomst inne.

Boligen ligger i område med høy radonkonsentrasjon.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn. (se feierrapport)

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjeller er godt ventilert. Mye opplagret materiell, bør ryddes.

Enkel, bratt tretrapp opp til hems.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. (formpressede og tredører.)

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Badet er ikke oppbygget som våtrom, ikke etablert sluk eller tett gulv/membran i våtsoner. Ombygget/oppgradert av dagens eier i 2024 via egeninnsats.

Hulltaking er ikke foretatt, ikke våtrom. Ikke avdekket unormale

fuktsymptomer med overflatesøk med protimeter SM

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt stål oppvaskkum. Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast. Antar røropplegg, vann/avløp fra 2000 tallet.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Bereder på ca 50 liter plassert i underskap på bad. Ukjent produksjonsår.

El anlegg fra byggeår og diverse oppgraderinger. El skap med hovedsikring og 8 fordelingskurser med automater.

Røkkvarslere, pulver-apparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Naturlig avrenning langs fjell.

Søyler i tre-betong og stål, fundamentert til terreng på naturstein og støp.

Skrånende fjelltomt.

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

Dersom riktig type og tilstand på vann og avløpsledninger skal avdekkes må det foretas kamerainspeksjon. Alder og tilstand er basert på opplysninger fra eier samt tidligere takst.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

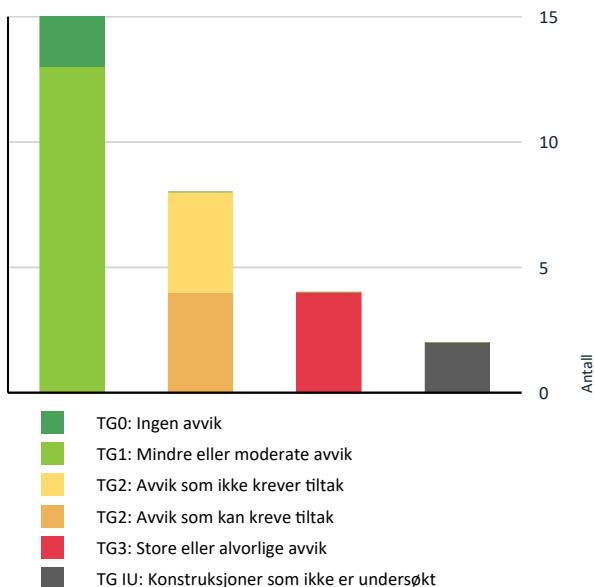
Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Mottatt tegninger og ferdigattest fra eier.

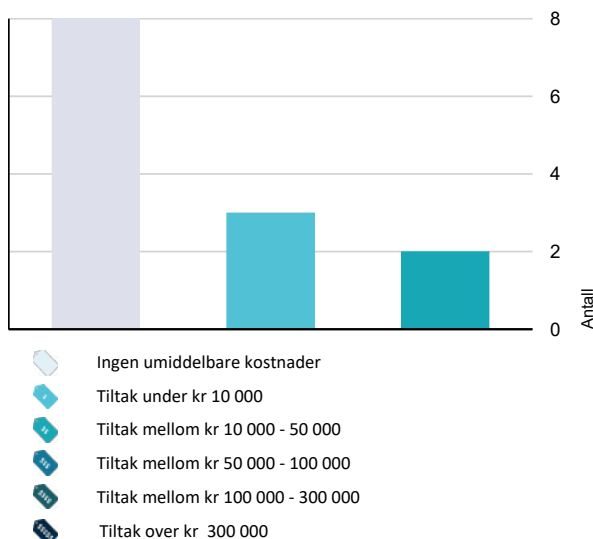
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannens mandat er å utarbeide en Tilstandsrapport for eiendommen med adresse Skjelsbutangen 1 i Hvaler kommune. Rapporten er bestilt av Aktiv Eiendomsmegler 24.04.25 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/revirent på befaringsdagen og tilsendte opplysninger/dokumenter, arealer fra oppmåling samt opplysninger fra eiendomsverdi.no og tilstandsvurdering på befaringen samt tidligere tilstandsrapport. Det er brukt fuktindikator av typen Protimeter SM. Offentlige pålegg samt reguleringsbestemmelser og øvrige kommunale forhold, utover matrikelopplysninger fra kommunens kartsider, er ikke kontrollert av takstmannen. Utvendige fasader, yttertak og pipe er kun besiktiget fra bakkenivå. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- | | | |
|---|---|-----------------------------|
| ! | Utvendig > Nedløp og beslag | Gå til side |
| ! | Utvendig > Veggkonstruksjon | Gå til side |
| ! | Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
| ! | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

1966

Kommentar

Eiers opplysning/tidligere takst.

Anvendelse

Fritidsbolig, tatt i bruk

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1982	Ombygging	Rehab/ombygget iflg tidligere takst (forrige eier)
2021	Rehab og tilbygg	Diverse utbedringer samt tilbygget ny del.

UTVENDIG

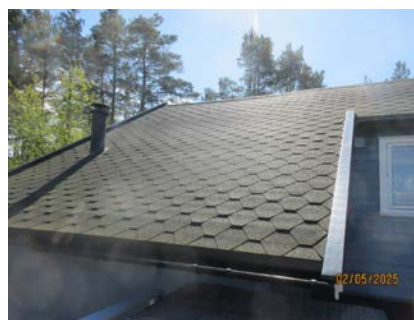
Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Tak, takkonstruksjon, taktekking og skorstein m/beslag er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Tekking på tilbygg fra 2021 og øvrig tekking fra 2023.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



TG 2 Nedløp og beslag

Renner og beslag i lakkert/behandlet stål

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Sommerhytte, minimal risiko for rasfare.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Ukjent alder for kledning på opprinnelig bygningskropp, kledning fra byggeår for tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Ikke etablert lufting for kledning på opprinnelig bygningskropp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke avdekket skader som skyldes manglende ventilering opp bak kledningen. Forholdet kan føre til økt fare for kondensering og fuktskader. Årlig ettersyn anbefales.

Vedlikehold/utskifting av eldre kledning må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre fra byggeårene. Lukket konstruksjon, isolert 20cm, med lufting over tak på tilbygget.



! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2021, noen fastfelt med 2 lags glass fra ca 1990, samt noen vinduer med koblet glass (2 enkle glass).

! TG 1 Dører

Bygningen har malte balkongdører i tre. 1stk med 2 lags glass fra ca 2016 og 1stk med 2 lags glass fra ca 2021

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i enkel eldre trekonstruksjon, fundamentert på søyler til fjell samt enkel nyere plating direkte fundamentert til fjell/terreng.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk 71 cm høyt, krav er min 90 cm

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For lavt rekkverk utgjør fallfare/personskade.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Utvendige trapper

Enkel trapp i stenkonstruksjon langs fjell i adkomst samt enkel tretrapp til veranda

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Enkle eldre trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tiltak er brukerstyrt. Manglende rekkverk utgjør fallfare.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det malte tregulv og parkettgulv. Veggene har malt trepanel og mdf plater. Innvendige tak har malt trepanel og mdf panel.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag fra byggeårene.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på 21mm innenfor 2 m, samt 28mm på hele lengden i stue/kjøkken.

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.

Normalt å måle avvik på eldre trebjelkelag i hytter. Mindre konsekvens.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Åpent ventilert rom under hytten, mindre sannsynlig med høy radonforekomst inne.

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipen og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Se pålegg fra Hvaler kommune vedr pipe.

"Det er installert en Selkirk stålpipen på deres adresse. Disse ble solgt av Jøtul frem til 1999, også under navnet Jøtul stålskorstein.

Det viser seg at isolasjonen innvendig i stålpipa kan synke sammen, noe som gjør at den kan bli mye varmere enn forutsatt. Pipen har vært årsak til flere boligbranner. Det anbefales at den byttes ut før frysing gjenopptas"

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Se pålegg fra Hvaler kommune vedr pipe. "Det anbefales å bytte pipe før frysing gjenopptas"

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG IU Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Krypkjeller er godt ventilert.

Vurdering av avvik:

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

Det er begrenset tilkomst for å vurdere konstruksjonen i hele krypkjelleren da høyden er lav og med vanskelig adkomst og mye opplagret materiell. Fuktigheten kan tidvis være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann eller kondensering. Dette kan gi skader i konstruksjonen og ofte utvikle seg over tid. Tilstandsrapporten baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor/i krypkjelleren under befaring, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke forekommer skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det anbefales derfor at en er oppmerksom på denne risikoen og undersøker forholdet nærmere.

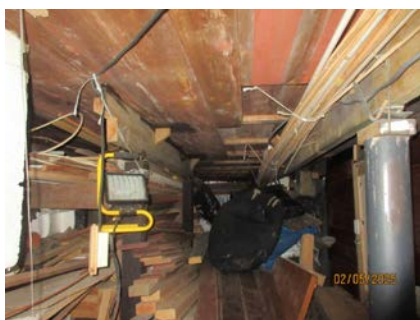
Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det anbefales rydding og ytterligere kontroll av kryperom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



! TG 3 Innvendige trapper

Enkel, bratt tretrapp opp til hems.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Brukerstyrt. Dette er en trapp som fjernes når den ikke er i bruk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. (formpressede og tredører.)

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

Badet er ikke oppbygget som våtrom, ikke etablert sluk eller tett gulv/membran i våtsoner. Ombygget/oppgradert av dagens eier i 2024 via egeninnsats.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende sluk og membran

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer til eiers bruk, men oppfyller ikke krav til våtrom. Fare for fuktproblematikk ved lekkasje. Mindre konsekvens for spredning til øvrige rom. Åpent under hytten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, ikke våtrom. Ikke avdekket unormale fukt symptomer med overflatesøk med protimeter SM

Årstall: 2024 Kilde: Eier

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt stål oppvaskkum. Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Antar røropplegg fra 2000 tallet (tidspunkt for innlagt vann?)



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Antar røropplegg fra 2000 tallet (tidspunkt for innlagt vann?)

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Stakemulighet bør kontrolleres ytterligere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Bereder på ca 50 liter plassert i underskap på bad.



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

El anlegg fra byggeår og diverse oppgraderinger. El skap med hovedsikring og 8 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.
Diverse oppgraderinger i forbindelse med modernisering og oppføring av tilbygg.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Diverse oppgraderinger. El arbeider utført i selgers eiertid er utført av fagfolk

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

Samsvarserklæringer foreligger for deler av anlegget (oppgraderinger/nyinstallasjoner) samt nyinstallasjoner i tilbygg.

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 El kontroll fra Norgesnett utført 2019, ingen feil avdekket.

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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?
Nei

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

Tilstandsgrad settes ikke på el anlegg, da undertegnede ikke har autorisasjon eller kompetanse til vurdering av el installasjoner. Anbefaler enkel el kontroll av eldre anlegg, uten samsvarserklæring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 TG 0 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.

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?

Tilstandsrapport

Nei Røkvarslere og slukkeutstyr bør testes/sjekkes jevnlig

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Røkvarslere og slukkeutstyr bør testes/sjekkes jevnlig

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Naturlig avrenning langs fjell.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Naturlig drenering med avrenning langs fjell/terreng rundt bygningen. Avrenning kan endres med tiden, avledning bort fra bygning bør kontrolleres årlig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avrenning av vann bør kontrolleres med jevne mellomrom, og evt ledes bort naturlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Søyler i tre-betong og stål, fundamentert til terreng på naturstein og støp.



TG 0 Terrengforhold

Skrånende fjelltomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Dersom riktig type og tilstand på vann og avløpsledninger skal avdekkes må det foretas kamerainspeksjon. Alder og tilstand er basert på opplysninger fra eier samt tidligere takst.

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	65			65	73
Hems					
SUM	65				73
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Hobbyrom/stue, Soverom 3, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken		
Hems	Lekerom, Bod		

Kommentar

Lav hems og noe krypeloft, ikke målbart areal.
Åpent areal er terrasser på ca 57m² og platting på ca 16m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Mottatt tegninger og ferdigattest fra eier.

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

Kommentar: Div ombygging bad etc, samt oppføring av Tilbygg og omteking tak generelt. (utført via egeninnsats med fagkyndig bistand iflg eier)

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	65	0

Kommentar

Fritidsbolig Lav hems og noe krypeloft, ikke målbart areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.5.2025	Terje Frost	Takstingeniør
	Kjell kristian Engebretsen-Sæther	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3110 HVALER	53	142		0	1561.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skjelsbutangen 1

Hjemmelshaver

Engebretsen-Sæther Karoline, Engebretsen-Sæther Kjell-Kristian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Skjelsbutangen ved Ødegårdskilen på Vesterøy, Hvaler. Beliggende i et område med spredt lav boligbebyggelse samt fritidseiendommer. Skrånende fjelltomt med stedlig vegetasjon/skog, parkering på egen eiendom. Fine bademuligheter i nærområdet og umiddelbar nærhet til flott skjærgård med fine tur- og rekreasjonsområder. God bussforbindelse til Fredrikstad sentrum samt ekspressbuss til Oslo. Ca 20 minutters bilvei til Fredrikstad. Kort gangvei til dagligvareforretninger på nedsiden av hytten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg med bom.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via privat vannlag

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via privat vannlag

Regulering

Kommuneplan 2019-2031
Plan ID: 011199

Om tomten

Skrånende fjelltomt med lav stedlig vegetasjon. Tomten er ikke vesentlig opparbeidet utover plassering av hytten og noe uteplasser. Nord/vest-vendt med noe utsikt.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
3 917 900	2025	Opplysninger fra Komtek

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 850 000	2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Landkreditt				2 000
Kommentar Iflg info fra eier.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.05.2025	Mottatt fra eier	Gjennomgått		Nei
Megler	22.05.2025	Matrikkelinfo fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eier	02.05.2025	Rekvirent foreviste eiendommen og informerte om forhold på befaringen	Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	12.06.2020	Ettersendt fra rekvirent/eier	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.05.2025	
2	11.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/UY2724>

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.	
1111250051	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Karoline Engebretsen-Sæther	Kjell-Kristian Engebretsen-Sæther
Gateadresse	
Skjelsbutangen 1	
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	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Landkreditt forsikring
Polise/avtalnr.	37939374

Document reference: 111250051

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

Beskrivelse

Juli 2024 satte vi inne vaskemaskin på badet, etter oppussing. Utløpsslangen løsnet fra avløpet, og noe vann rant utover gulvet og under det nye gulvbelegget. Gulvbelegget ble fjernet, fukten tørket med vifteovn og nytt gulv ble lagt i februar 2025. Tregulvet ble målt for fukt, og ingen fukt ble avdekket. Det nye dusjkabinettet ble installert med egen vannlås da det ikke er sluk på badet. Det har piplet noe vann fra rørene mellom vannlås og avløp. Nye rør fra vannlås til avløp ble installert av rørlegger mai 2025.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Stoppekran for vann inn i hytta ble byttet 2021 Våren 2024 ble badet utvidet. Nybygd vegg mot naborom, nytt dusjkabinett. Rørlegger har installert nye rør fra vannlås i dusjkabinett til avløp mai 2025.

Arbeid utført av

Hvaler Rørleggerbedrift AS

Filer

[Faktura Rørlegger mai 2025.pdf](#)

[Faktura rørlegger bytte stoppekran.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

August 2021 ble stoppekran til innvendig vann byttet ut av Hvaler Rørleggerbedrift AS. Mai 2025 ble nytt rør fra vannlås i dusj til avløp byttet av Hvaler Rørleggerbedrift AS.

Arbeid utført av

Hvaler Rørleggerbedrift

Filer

[Faktura rørlegger bytte stoppekran.pdf](#)

[Faktura Rørlegger mai 2025.pdf](#)

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

Beskrivelse

Nytt påbygg stod klart sommeren 2021. Påbygget ble skjøtt inn på eksisterende tak, men det ble ikke lagt ny sjingel/takpapp over hele hytta og det ble derfor et skille mellom nytt og gammelt tak. Dette ble forsøkt tildekt og tettet etter beste evne, men det piplet inn vann i gradrenna. Det rant vann gjennom og inn til det nylagte innvendige taket i gangen. Det ble lagt ny sjingel over hele hytta våren 2023 og nytt innvendig tak i gangen sommeren 2022. Ny glava ble lagt på berørte områder.

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

Beskrivelse

Vi har mottatt anbefaling om å bytte pipe som følge av type pipe. Vi har ikke opplevd noen utfordringer med ildsted og pipe og har derfor ikke foretatt noen utskifting. Det foreligger ikke anmerkning eller påbud om utskifting. Vi har brukt ildstedet som normalt.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er maur på eiendommen som på resten av Hvaler. Vi har påført maurmiddel rundt hytte 1-2 ganger per sesong og hatt noen maurfeller utplassert innvendig på våren/forsommeren i perioder hvor vi ikke har vært tilstede ofte. Opplevtes uproblematisk.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

- Opplegg ny kurs til første etasje i nytt tilbygg. 2 soverom, gang og utekontakt. - Installasjon varmepumpe/aircondition - Opplegg strøm ny hems - Opplegg ny kurs Jacuzzi - Nytt elektrisk anlegg bad inkl. overspenningsvern

Arbeid utført av

Elektrikertjenesten Sarpsborg-Fredrikstad AS

Filer

[1Samsvarserklæring.pdf](#)

[Samsvarserklæring Jacuzzi.pdf](#)

[3_-_Samsvarserklæring varmepumpe.pdf](#)

[Samsvarserklæring Hems og spotter.pdf](#)

[Faktura elektro bad 2024.pdf](#)

[Samsvarserklæring Hvaler elektriske bad 2024.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

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, tømmerarbeid 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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Taket på tilbygget er fra 2021. Hele hytta fikk nytt takdekke i 2023. Ny sjingel ble lagt på toppen av det tidligere dekket. Hytta er malt to strøk 2021. Ny platting bakside 2024 rundt Jacuzzi.

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

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

Beskrivelse

Rekkverk på terrasse er 70 cm. høyt. Kravet er 90 cm. Høyde er vurdert i forhold til utsikt.

Document reference: 111250051

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 næringsseiendom
- 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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 forsikringspremie er 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: 111250051

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karoline Engebretsen Sæther	5e05bbede54542d3c44e 80ddce5bd2e95167bcb8	19.05.2025 21:13:44 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjell Kristian Engebretsen Sæther	9f40b5bd007e6be2c53c c638ca8750bb4011bbad	19.05.2025 21:10:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 111250051

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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>

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3110-53/142/0

Bruksnavn		Beregnet areal	1 561.3
Etablert dato	23.12.1994	Historisk oppgitt areal	1 562.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3110	Kommunenavn	HVALER

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
KAROLINE ENGBRETSSEN-SÆTHER		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
KJELL-KRISTIAN ENGBRETSSEN-SÆTHER		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
FE - Feilretting	13.12.2018	13.12.2018	18/1929	
GF - Grunneiendom fra feste	18.01.1995			
DL - Kart- og delingsforretning	23.12.1994			

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	01.01.1996	1 561.3	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
146785026	0	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	TB - Tatt i bruk

Bygning 146785026: 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006
EB - Endre bygningsdata	17.11.2020	17.11.2020

Bruksenheter

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Skjelsbutangen	1		1684 VESTERØY

Oversiktskart

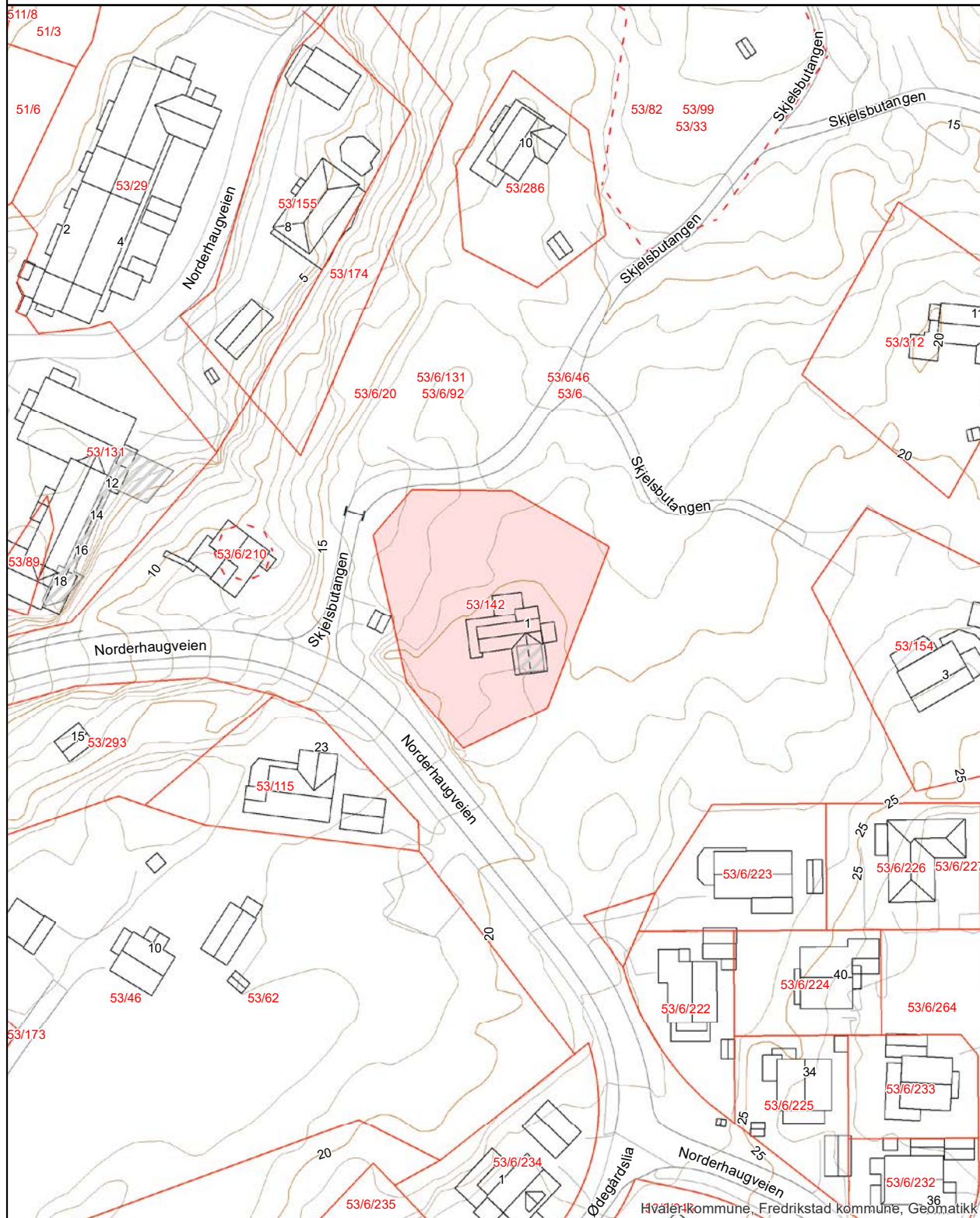
Adresse: Skjelsbutangen 1, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 53/142/0/0



Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-24



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



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1561.3		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6553866.75138	609519.712727	ikke spesifisert	16.92	Ukjent		Terrengmålt	14	0
2	6553879.58831	609508.711007	ikke spesifisert	29.14	Ukjent		Terrengmålt	14	0
3	6553908.01377	609502.315281	ikke spesifisert	11.53	Ukjent		Terrengmålt	14	0
4	6553916.83072	609509.729387	ikke spesifisert	19.37	Ukjent		Terrengmålt	14	0
5	6553916.70917	609529.088368	ikke spesifisert	21.82	Ukjent		Terrengmålt	14	0
6	6553905.88136	609548.017503	ikke spesifisert	33.41	Ukjent		Terrengmålt	14	0
7	6553874.68192	609536.108032	ikke spesifisert	18.23	Ukjent		Terrengmålt	14	0

Grunnkart

Adresse: Skjelsbutangen 1, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 53/142/0/0

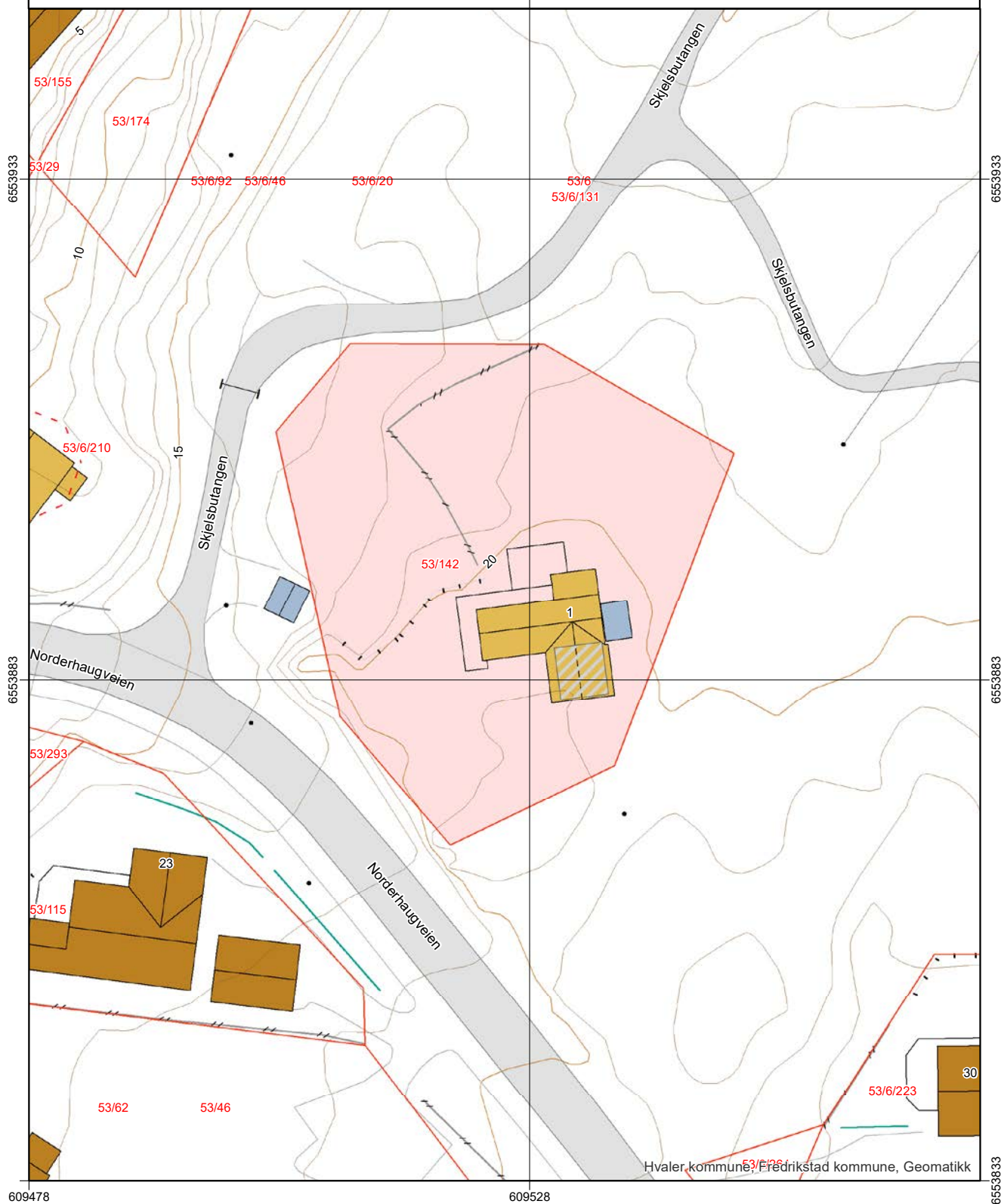


Hvaler
kommune

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-04-24



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



609478

609528

6553833

Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk

Grunnkart

Adresse: Skjelsbutangen 1, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 53/142/0/0

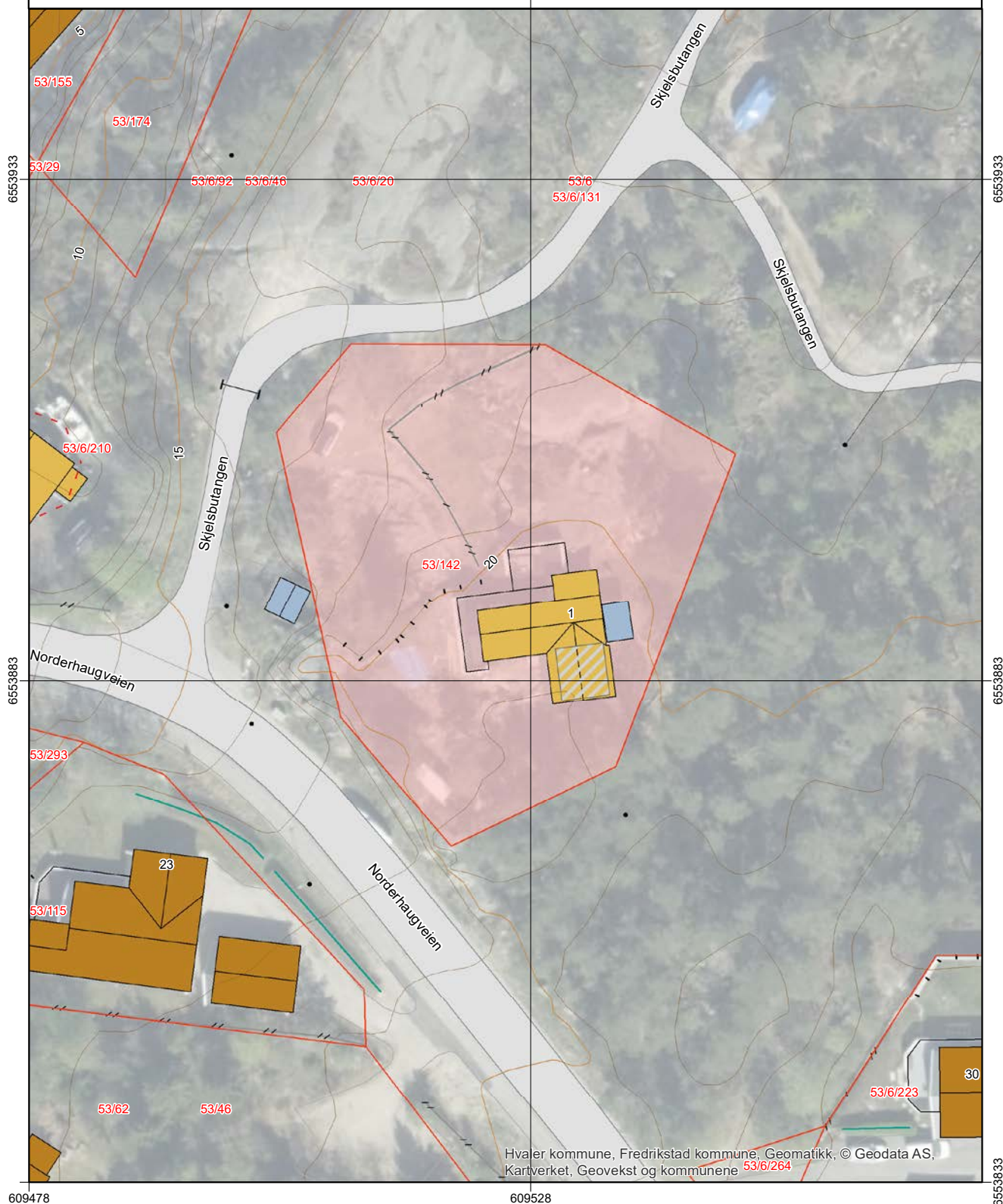


Hvaler
kommune

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-04-24



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



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk, © Geodata AS,
Kartverket, Geovekst og kommunene 53/6/264



Hvaler kommune Meglerinformasjon

Engebreetsen-sæther Kjell

Holterveien 28

1900 Fetsund

Adresse: Skjelsbutangen 1 (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 146785026
Eiendom: 53 / 142 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 1
Tilsyn: Utført 08.06.2023
Hyppighet: Hvert 6. år

Dato: 28.04.2025
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Christoffer Solberg
Avtale nr: 79465

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.

Anmerkning røykløp:

Gjelder:

Plassering:

Kommentar til rapporten:

Det er installert en Selkirk stålpipa på deres adresse. Disse ble solgt av Jøtul frem til 1999, også under navnet Jøtul stålskorstein. Det viser seg at isolasjonen innvendig i stålpipa kan synke sammen, noe som gjør at den kan bli mye varmere enn forutsatt. Pipen har vært årsak til flere boligbranner. Det anbefales at den byttes ut før fyring gjenopptas.

OBS!

Opplysninger om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem.

Endringer av diverse art på eiendommen som det er ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.



Hvaler Kommune

Megleropplysninger

Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
28. april 2025

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	53	Bnr.:	142	Fnr.:	0	Snr.:	0
Adresse:		Skjelsbutangen 1					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	☒	Nei:	☐	Sist tilsyn, dato: 08.06.2023		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	☐	Nei:	☒	Ukjent:	☐	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	☒	Nei:	☐	Sist feiing/ sjekk, dato: 08.06.2023		

Med vennlig hilsen

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

**Eiendomsopplysninger**

Knr-Gnr/bnr/fnr/snr
3110-53/142/0/0

8. mai 2025**Kommunale pålegg**

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



Kjell-Kristian Engebretsen-Sæther

Holterveien 28
1900 Fetsund

Deres referanse

Vår referanse

2021/406-8-368/2023-SARKRO

Klassering

53/142

Dato

11.01.2023

Ferdigattest- tilbygg, 53/142, Vesterøy

Eiendom: Gnr/bnr 53/142

Tiltak: Tilbygg til fritidsformål

Vedtak: - fmb – 6/23

Avgjort ifølge fullmakt.

Hvaler kommune gir ferdigattest for tilbygg på eiendom gnr/bnr 53/142 på Vesterøy, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og forskrift om byggesak kap. 8.

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Det er klageadgang på vedtaket. Klagefristen er 3 uker og orientering om klageadgang ligger ved, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Gebyr for kommunens behandling av søknad om ferdigattest er per i dag kr 0, jf. gjeldende gebyrregulativ for Hvaler kommune.

Saksbeskrivelse

Hvaler kommune mottok den 10.01.23 søknad om ferdigattest for tilbygg til fritidsbolig. Søknaden er fremsatt av hjemmelshaver.

Kommunen har tidligere innvilget byggetillatelse for tiltaket i vedtak BY- 72/21.

Hjemmelsgrunnlag

Plan- og bygningsloven § 21-10 og forskrift om byggesak (SAK) kap. 8.



Vurdering

Kommunen skal etter søknad gi ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak når vilkårene i plan- og bygningsloven § 21-10 er oppfylt.

Ferdigattest gis dersom det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling. Sluttokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med gitt tillatelse og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Kommunen *kan* også gi ferdigattest der det foreligger bagatellmessige overtredelser.

Ansvarlig søker har oppgitt i søknaden at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest. Ferdigattesten gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon.

Vi presiserer at ferdigattesten ikke er en bekreftelse på tiltakets tekniske kvaliteter eller at det tilfredsstiller gjeldende regelverk. Ferdigattesten er kun en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Vilkårene i plan- og bygningsloven § 21-10 er oppfylt og ferdigattest kan innvilges.
Med hilsen

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Sarah Linn Krohn
seniorrådgiver byggesak



Kopi til interne mottakere:
Elin Karlsen
Lena Elisabeth Solheim-Hauge

Hvaler kommune
Teknisk enhet



Underretning om klageadgang på forvaltningsvedtak

(jf. forvaltningsloven av 10.februar 1967 med senere endringer)

Klagerett: (forvaltningslovens § 28)

Det følger av forvaltningsloven § 28 første ledd at enkeltvedtak kan påklages av den som har vært part i saken og av andre med rettslig klageinteresse. Klagerett betinger en tilknytning til den saken vedtaket gjelder.

I byggesaker vil alle som har søkt om byggetillatelse og/eller dispensasjon fra plan- og bygningslovgivningen kunne påklage vedtaket i egenskap av å være part i saken. Klagerett som part har også alle naboer som har kommet med merknader til tiltaket.

Klagerett er imidlertid ikke betinget av partsstatus. Dersom vedtaket vil kunne påvirke naboens interesser direkte eller indirekte, må det vurderes om vedkommende har rettslig klageinteresse og dermed partsstilling.

Klagefrist: (forvaltningslovens § 29)

Fristen for klage er 3 uker fra det tidspunktet du har mottatt underretningen om vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut.

Hvor sendes klagen?:

Skriftlig klage stiles til Stasforvalteren i Oslo og Viken, og sendes Hvaler kommune ved Byggesaksavdelingen innenfor klagefristens utløp.

Innhold i klagen: (forvaltningslovens § 32)

Følgende skal fremkomme av klagen:

- Det skal vises til vedtaket som det klages over.
- Klagen skal være undertegnet av klageren eller hans fullmektig.
- Begrunnelse for endring som ønskes i det vedtak det klages over.

Klagebehandling: (forvaltningslovens § 33)

Vedtaket kan oppheves eller endres dersom Hvaler kommune finner klagen begrunnet.

Dersom Hvaler kommune ikke tar klagen til følge, sendes saken til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Hvis du mener at du har blitt utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan du klage til Sivilombudsmannen (Stortingets ombudsmann for forvaltning). Sivilombudsmannen kan ikke omgjøre vedtaket, man kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.

Utsatt iverksetting: (forvaltningslovens § 42)

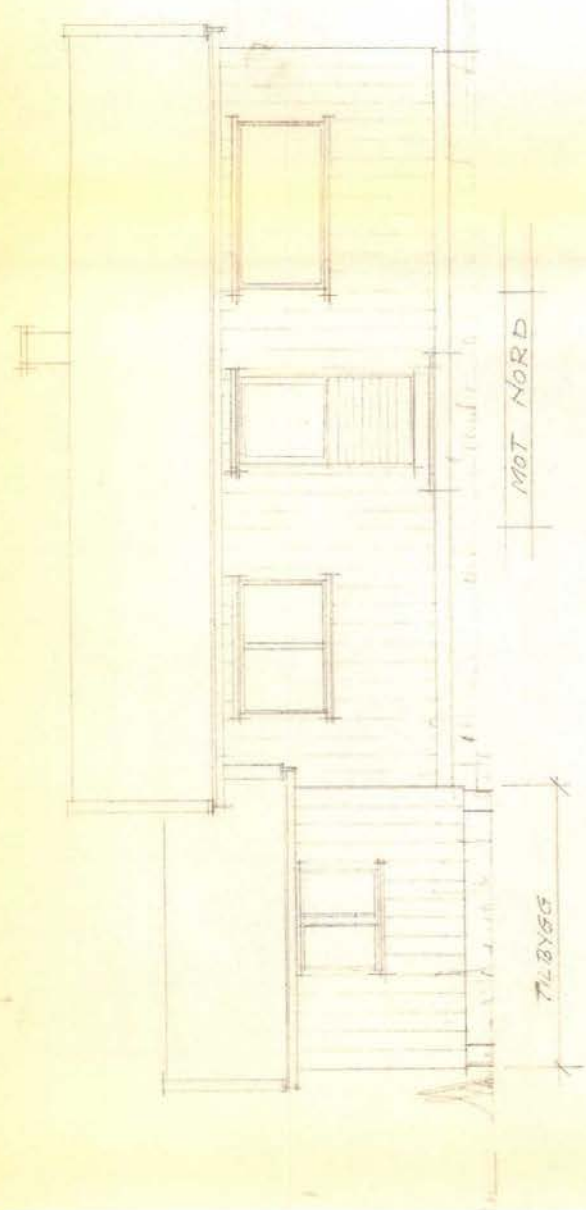
Dersom vedtaket kan tenkes gjennomført til skade for parten før klagesaken er avgjort, kan underinstansen, klageinstansen eller annet overordnet organ beslutte at vedtak ikke iverksettes før klagefristen er ute eller klagen er avgjort.



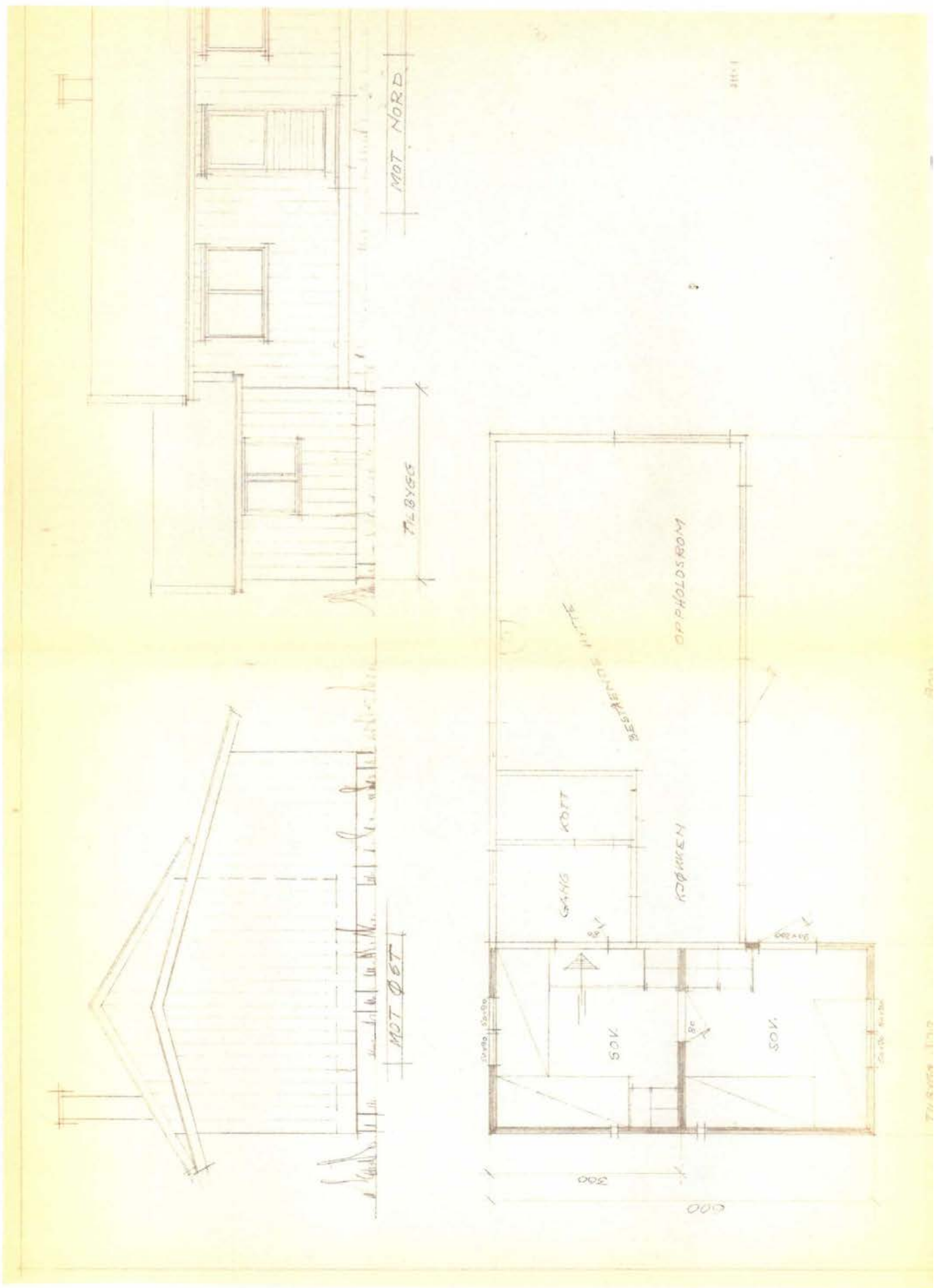
Innsyn i saksdokumenter og krav til veiledning: (forvaltningslovens §§ 18 og 19)

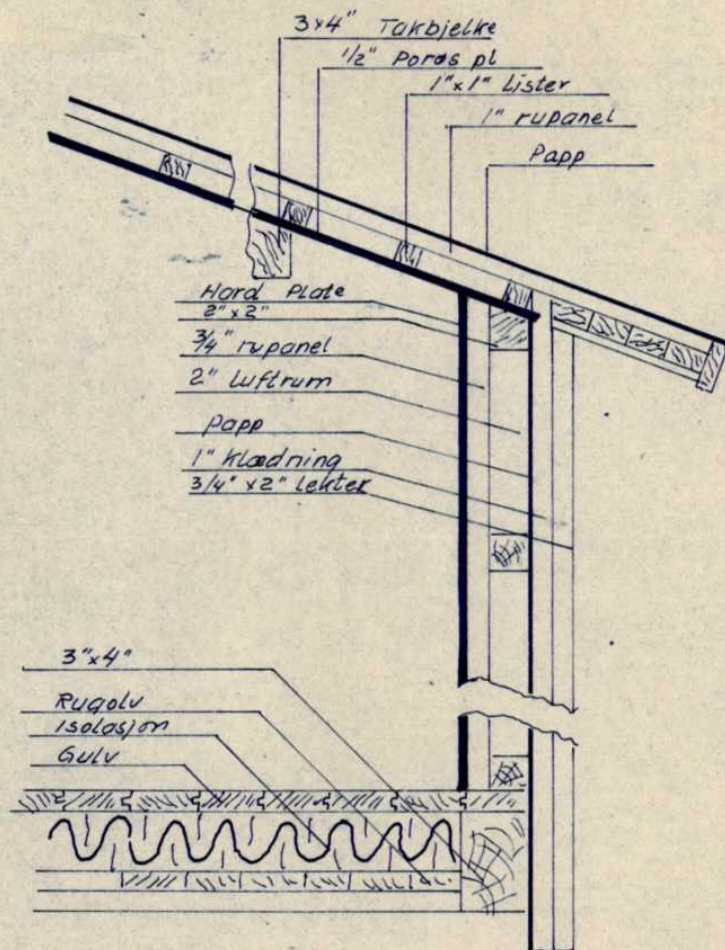
En part har rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter og rett til innsyn (med noen unntak), jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ta kontakt med Hvaler kommune ved Byggesaksavdelingen ved spørsmål.

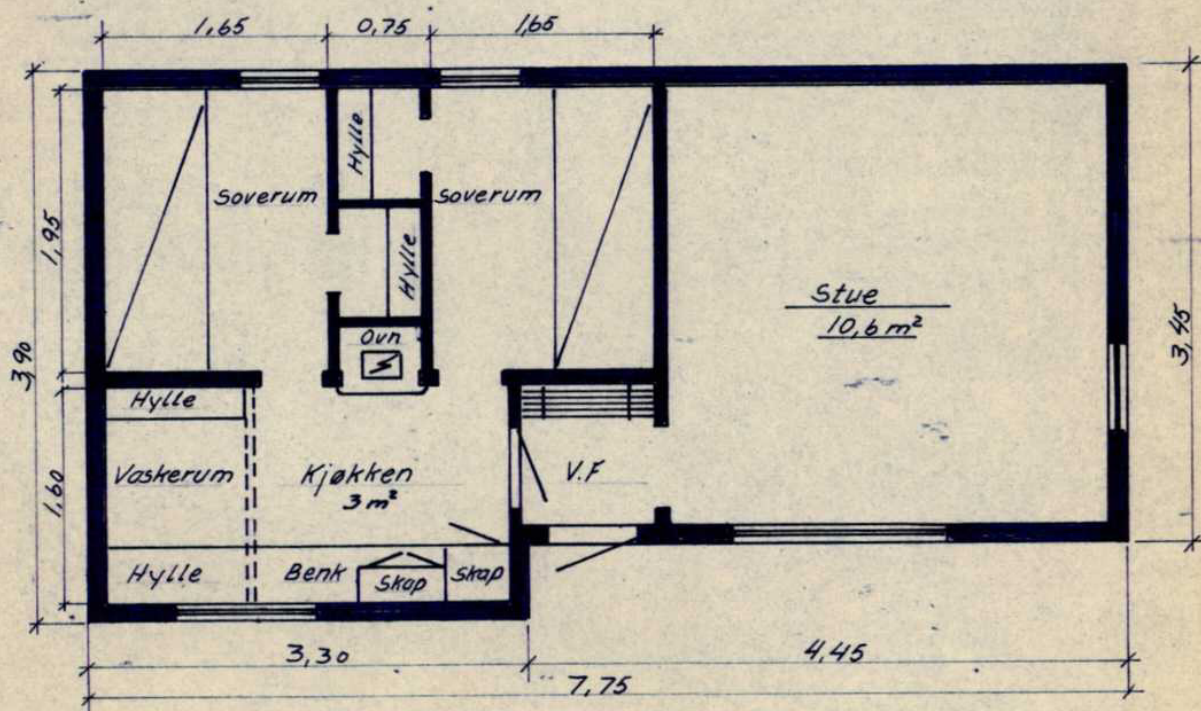
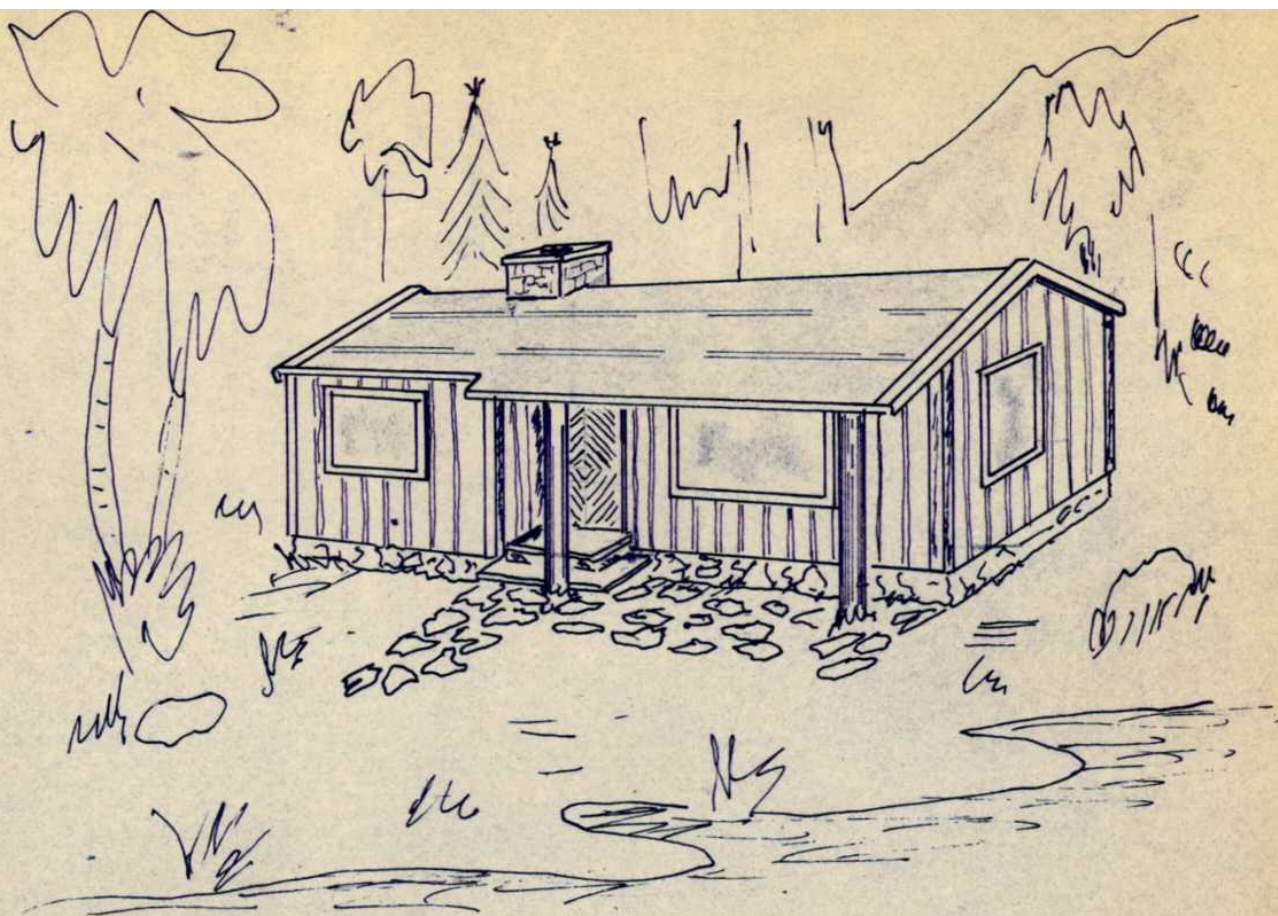




TILBYGG TIL SOMMERHETTE PÅ PLOT NR 150
 AV GNR 53 B NR 6. SATELLITSTADEN, VESTBY
 REG. NR. 90. HVALER KOMMUNE



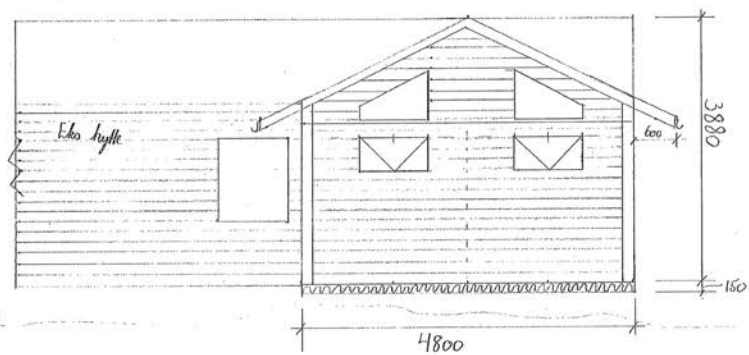




SOMMERHYTTE 27 m²

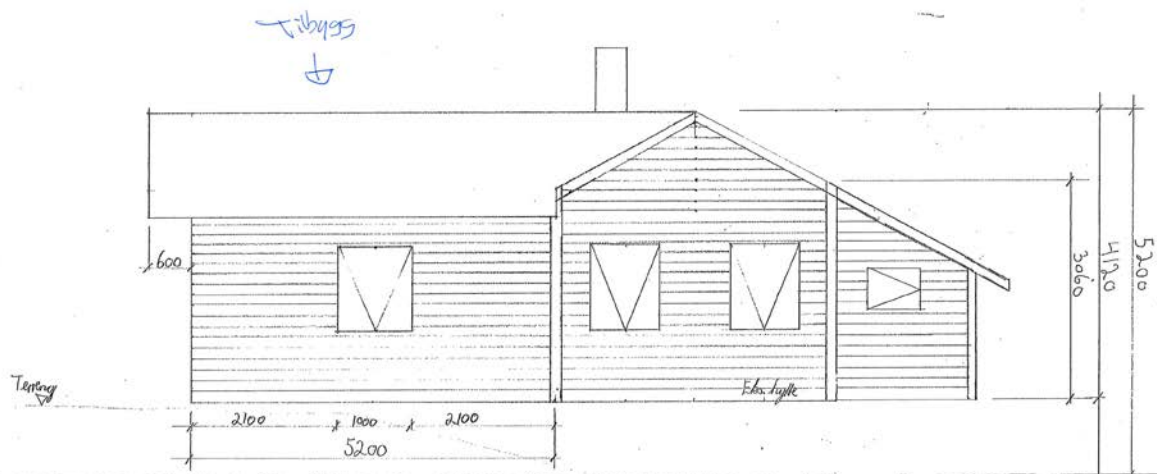
M. 1:50

Vedlegg E-1
 Sett fra sør



Oppdragsgiver:		
Kjell-Knutten Engelsen-Sæther		
Pilestikk		
Sjøløstangen I		
53/142		
Fasade sør		
Dato:	Tegner:	Formid:
18.01.21	A.S.	A3
risikobeh:	Tilbø:	
1:50	Tilbygg	

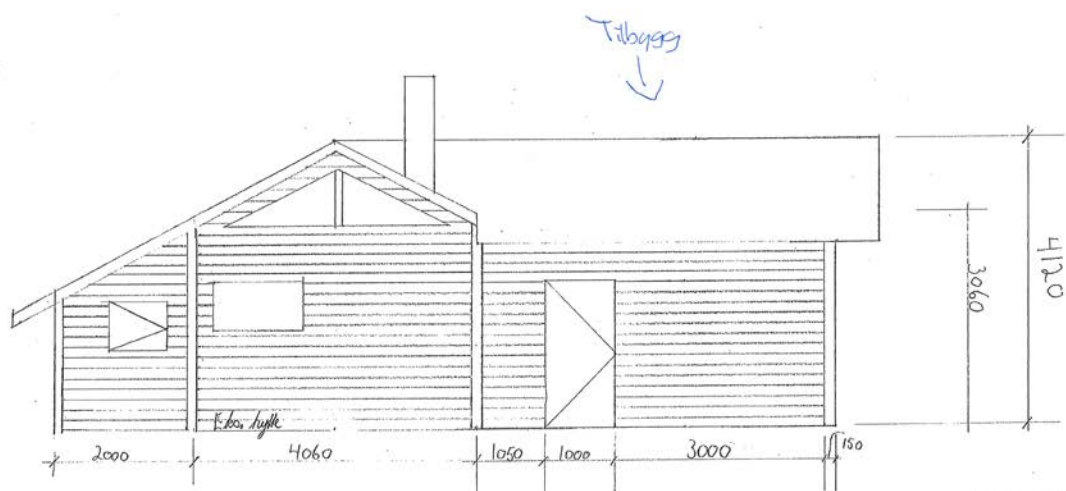
Uedless E-2
Satt fra Øst



Oppdragsgiver:		
Kjøtt - Kristian Engelsen - Søther		
Prosjekt	Øst / Bnr	
Sjefskolelærer 1	53/142	
Fasade Øst		
Dato:	Tegner:	Format:
18.01.21	A.S	A3
skala:	Tilte:	
1:50	Tilbygg	

Vedlegg E-3

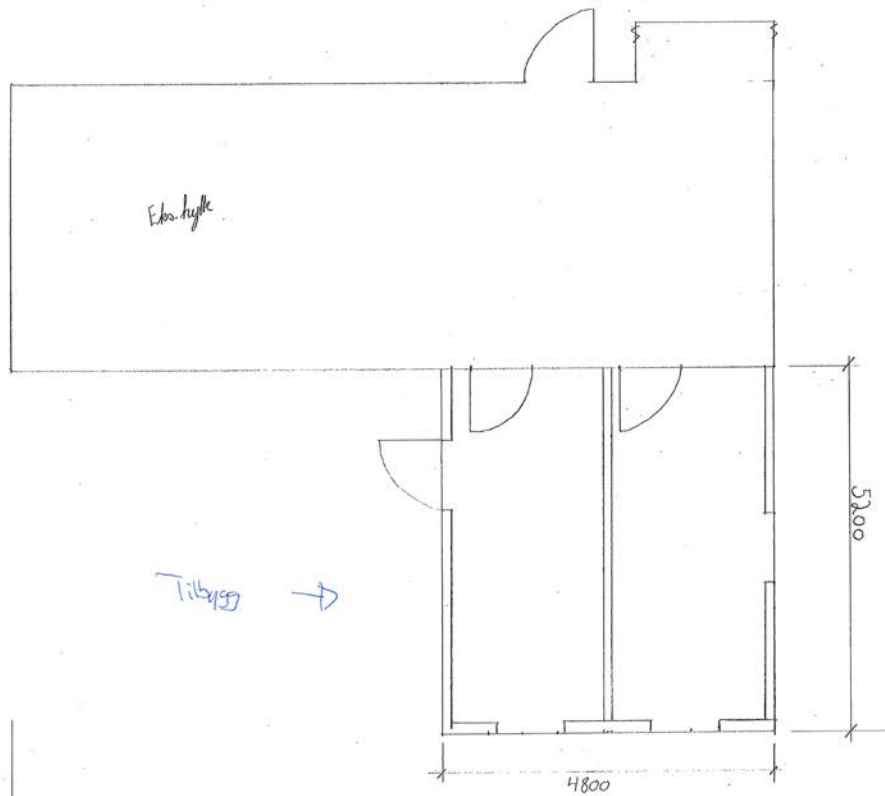
Sett fra Vest



Oppdragsnr:		
Kjell-Kristian Engelsen-Sæther		
Prosjekt:		
Sjøfartsutvalget 1		
53/1962		
Fasade Vest		
Dato:	Tegnet av:	Formet:
18.01.21	A.S.	A.S.
Målestokk:		
1:50		
Tilbehør:		
Tilbygg		

Uedlegg E-4

Plantegning



Oppdragsgiver:		
Kjell-Kristian Engelsen - Søster		
Prosjekt:	Gnr / Bnr	
Stylobutangs 1	53 / 142	
Plantegning		
Dato:	Signatur:	Format:
18.01.21	A.S.	A3
Målestokk:	Tillegg:	
1:50	Tillegg	



WI30110100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 53	Bnr: 142	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Skjelsbutangen 1 ▼		
Areal:	1561.3	m² *	
Antall boenheter:	1		

OBS !

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

Planopplysninger:

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

*For matrikkelenhet.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

98

Spesifikasjon for tegneregler

AREALFORMÄL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

[illegible]

SAMFERDSEL SANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

[illegible]

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

[illegible]

HENSYNSSONER

FLAYER.

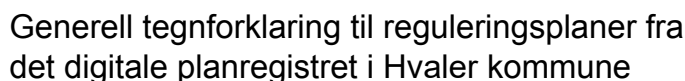
[illegible] Planeringsremsor för reguleringsplaner under arbete

ANDRÉ JURICKSI FLÅTER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

Teil	Material	Einheit	Stückzahl	Bezeichnung	Abbildung
1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27	27
28	28	28	28	28	28
29	29	29	29	29	29
30	30	30	30	30	30
31	31	31	31	31	31
32	32	32	32	32	32
33	33	33	33	33	33
34	34	34	34	34	34
35	35	35	35	35	35
36	36	36	36	36	36
37	37	37	37	37	37
38	38	38	38	38	38
39	39	39	39	39	39
40	40	40	40	40	40
41	41	41	41	41	41
42	42	42	42	42	42
43	43	43	43	43	43
44	44	44	44	44	44
45	45	45	45	45	45
46	46	46	46	46	46
47	47	47	47	47	47
48	48	48	48	48	48
49	49	49	49	49	49
50	50	50	50	50	50
51	51	51	51	51	51
52	52	52	52	52	52
53	53	53	53	53	53
54	54	54	54	54	54
55	55	55	55	55	55
56	56	56	56	56	56
57	57	57	57	57	57
58	58	58	58	58	58
59	59	59	59	59	59
60	60	60	60	60	60
61	61	61	61	61	61
62	62	62	62	62	62
63	63	63	63	63	63
64	64	64	64	64	64
65	65	65	65	65	65
66	66	66	66	66	66
67	67	67	67	67	67
68	68	68	68	68	68
69	69	69	69	69	69
70	70	70	70	70	70
71	71	71	71	71	71
72	72	72	72	72	72
73	73	73	73	73	73
74	74	74	74	74	74
75	75	75	75	75	75
76	76	76	76	76	76
77	77	77	77	77	77
78	78	78	78	78	78
79	79	79	79	79	79
80	80	80	80	80	80
81	81	81	81	81	81
82	82	82	82	82	82
83	83	83	83	83	83
84	84	84	84	84	84
85	85	85	85	85	85
86	86	86	86	86	86
87	87	87	87	87	87
88	88	88	88	88	88
89	89	89	89	89	89
90	90	90	90	90	90
91	91	91	91	91	91
92	92	92	92	92	92
93	93	93	93	93	93
94	94	94	94	94	94
95	95	95	95	95	95
96	96	96	96	96	96
97	97	97	97	97	97
98	98	98	98	98	98
99	99	99	99	99	99
100	100	100	100	100	100

Benennung/Photo (Bildnummer)					Teilnummer, DIN-Nr. für die weitere Identifizierung
Aggregatpumpe/Druck-Generatoren	029				029-022-0
Dringring in aufsteigend	034				034-022-0
Einbauevent	040				040-022-0
Becken					040-022-0
BAUGRUPPE SYMBOL					
Einbauevent	045				045-022-0
Einbauevent (nicht einbauevent)	051				051-022-0
Einbauevent (nicht einbauevent)	052				052-022-0
Einbauevent (nicht einbauevent)	053				053-022-0





100

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3110-53/142, Skjelsbutangen 1, 1684 VESTERØY



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	14.04.2025	Risiko



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	12.7 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.24 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.7 km
Flomfaresoner	14.04.2025	Ikke funnet	0.07 km
Forurenset grunn	14.04.2025	Ikke funnet	3.4 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	14.04.2025	Ikke funnet	0.18 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	14.04.2025	Ikke funnet	0.32 km
Kvikkleire	14.04.2025	Ikke funnet	0.01 km
Skredfaresoner	14.04.2025	Ikke funnet	107.2 km
Stormflo	08.04.2025	Ikke funnet	0.03 km
Støysoner	07.04.2025	Ikke funnet	0.02 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket:

14.04.2025

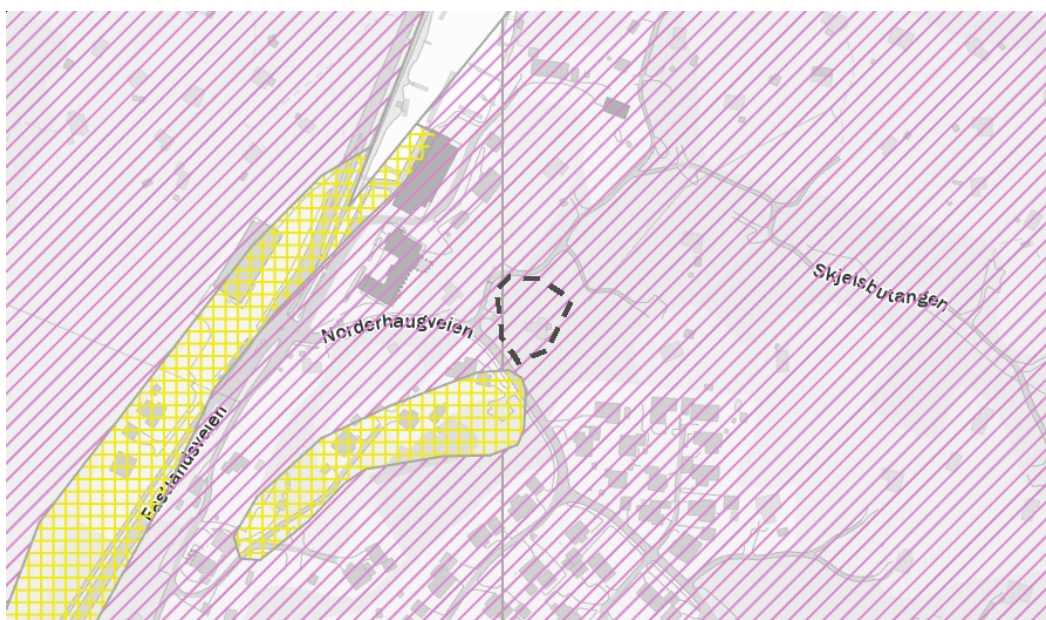
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Kommuneplan



Adresse: Skjelsbutangen 1, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 53/142/0/0

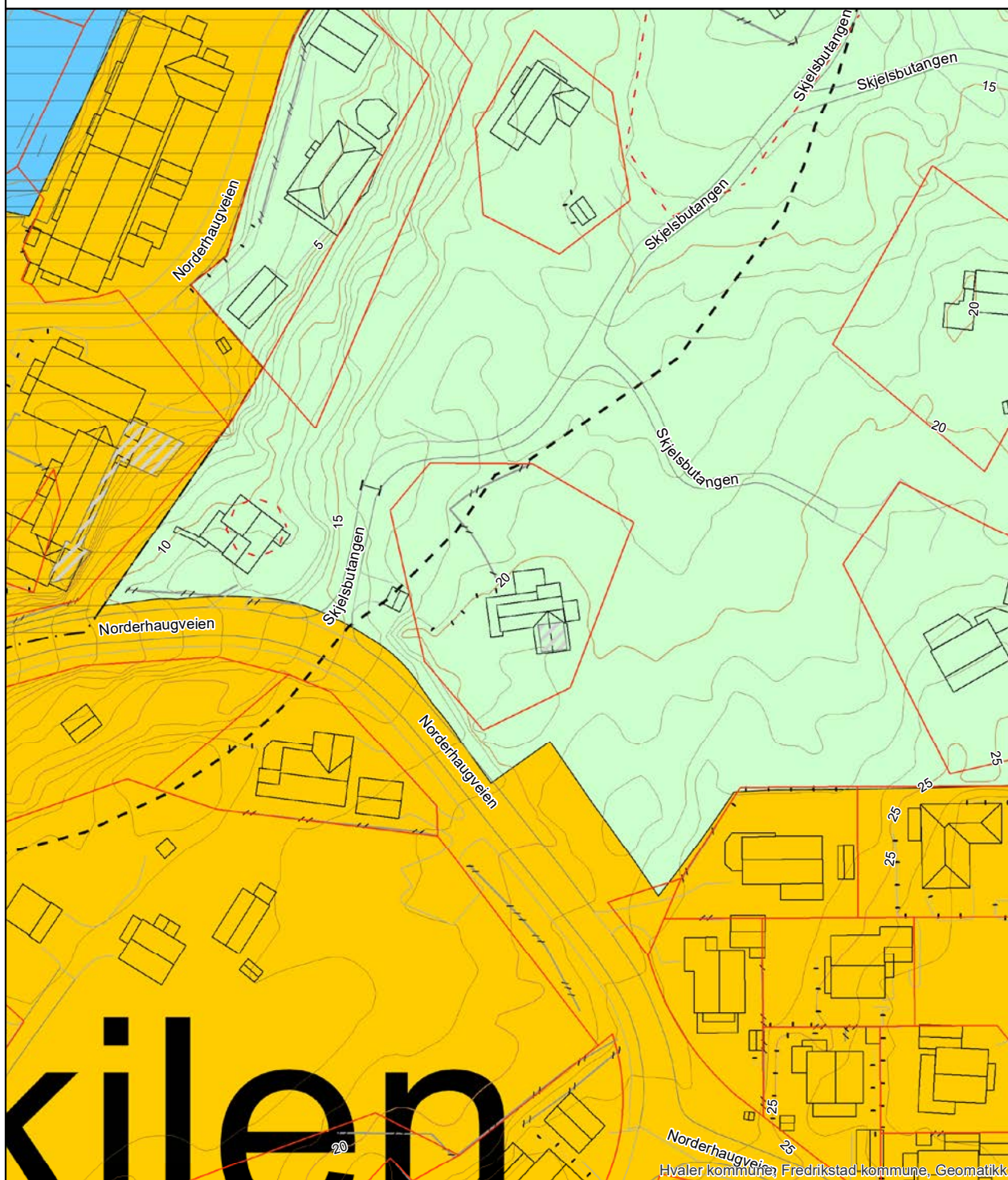
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-24



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

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

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



Reguleringsplan



Adresse: Skjelsbutangen 1, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 53/142/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-24



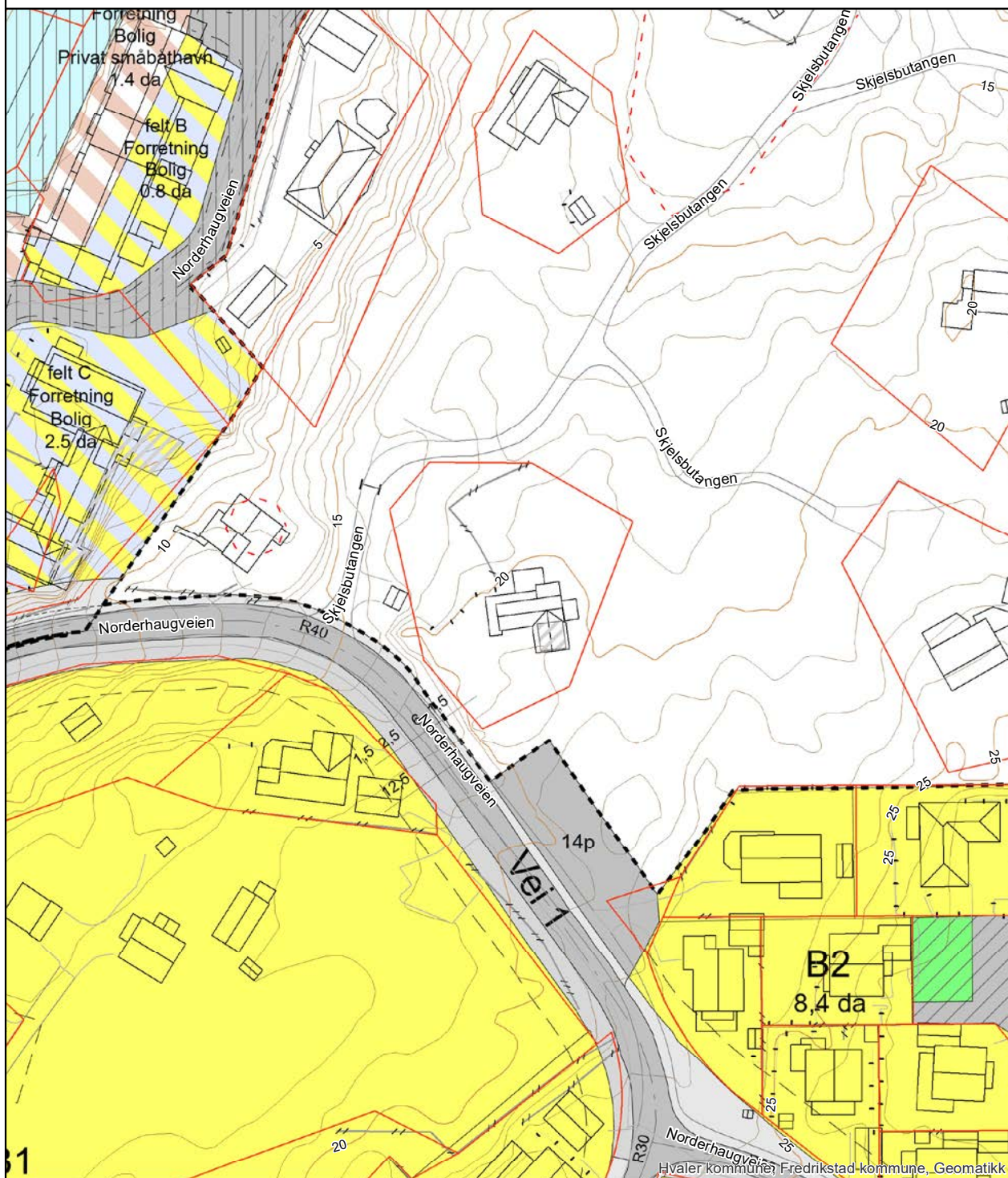
Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.

Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.



Dagb. nr. 4028
Onay Sorønskriverebode

23 NOV. 1966

Skp. AS/UB

Leiekontrakt.

H. m. nr. 30.

Undertegnede Ingvar Eriksen, Skjelsbu i Hvaler, bortleier herved en hyttetomt av sin eiendom Skjelsbu, gnr. 53 bnr. 6 i Hvaler, til herr Gunnar Erling Larsen, født 31. juli 1936, Bakkegata 12, Sarpsborg.

Tomten er ca. 0,8 dekar stor. Grensen begynner ved kryss i fjell i tomten østre hjørne og går derfra i sydvestlig retning 32 meter til kryss i fjell, derfra i nordvestlig retning 25 meter til kryss i fjell, derfra i nordøstlig retning 32 meter til kryss i fjell, og derfra i sydøstlig retning 22 meter tilbake til utgangspunktet.

Bortleien skjer ellers på slike vilkår:

1. Leietiden er 75 -syttifem- år regnet fra 1. juni 1966.
2. Leieavgiften er kr. 110,00 -ethundreogti kroner- pr. år, som betales forskuddsvis og ukrevet innen hvert års 1. juni.
3. Til sikkerhet for avgiften har grunneieren panterett i tomten og de hus som blir ført opp på den. Unnlattelse av å betale avgiften innen 3 måneder etter forfall medfører rett for grunneieren til å erklære festet for brutt og kreve kontrakten slettet. Grunneieren har isåfall rett til uten forutgående søksmål å sette tomten med hus til tvangsauksjon. Når festet går ut, uansett av hvilken som helst grunn, medfører dette ikke noe krav på grunneieren for utbedringer, innløsning m.v.
4. Partene har rett til å kreve avgiften regulert hvert 10. år. Kommer enighet ikke istand, fastsettes avgiften ved skjønn.
5. Dersom leieren ønsker trær fjernet fra tomten tilfaller trærne grunneieren.
6. Tomten har rett til vei over hovedbølet etter grunneierens anvisning.
7. De rettigheter og forpliktelser som tilkommer og påhviler leieren etter denne kontrakt, hviler også på hans bo og

8. Omkostningene ved opprettelsen av denne kontrakt betales av leieren.

Hvaler, 21/11.1966

Sarpsborg, 4/11.1966.

Ingvar Eriksen
grunneier

Gunnar E. Larsen
leier

Vi bekrefter herved at Ingvar Eriksen har underskrevet kontrakten i vårt nærvar og at han er over 21 år.

1. Alf Iversen 2. Ole Sandhaug

Vi bekrefter herved at Gunnar Erling Larsen har underskrevet kontrakten i vårt nærvar og at han er over 21 år.

1. Kåre Hansen 2. Inger J. Hansen

*skr. om at i.d. ikke er konsensus
samt at tomten ikke ligger i felt.
beløp skok. lagt til hjelpekost.*

DAGBOKFØRT

04.AUG82 07351

FREDRIKSTAD
BYRETT*Kr. 6N/KM.*Skjelsbu, *Mai 82*

Undertegnede grunneier Gunnar Holger Eriksen, Skjelsbu, f. 10.01.36 pers.nr. [REDACTED] har ingen innvendinger til at Tormod Langvik gjør et tilbygg til sin hytte på tomt nr. 130, g.nr. 53, br.nr. 6 i Hvaler.

Gunnar Eriksen godkjenner også at dette tilbygg mot öst kan ha utstrekning inntil ovenstående tomts grenselinje mot Eriksens eiendom g.nr. 53, br.nr. 6.

Tilbygget skal benyttes som soverom og vil ha et areal ca. 3 x 6 m.



Gunnar Eriksen
Grunneier.



Tormod Langvik
Hytteier.

TINGLYST
23 MARS 1998
B.NR. *ells.*
DAGBOK NR. *2703*

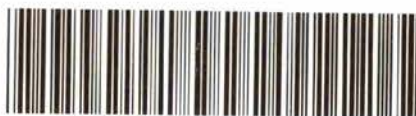
AVTALE OM VANN- OG AVLØPSLEDNING OVER G.NR. _____ B.NR. _____
TOMT/SEKSJON NR. _____

Som hjemmelshaver til g.nr. 53 b.nr. 6 gir vi herved eier av g.nr. 53 b.nr. 142 tomt/seksjons nr. _____, samt g.nr. _____ b.nr. _____ tomt/seksjonsnr. _____, rett til i fellesskap å legge og ha liggende vann- og spillvannsledninger med kummer gjennom vår eiendom g.nr. 53 b.nr. 6 i Hvaler kommune på nedennevnte vilkår.

1. Ledningene legges i samme trase som eksisterende vann og avløpsledninger vist på tegning nr. _____ dat. _____ for vann- og spillvannsledninger, dog slik at det kan foretas mindre justeringer av traceen.
2. Anleggsarbeidet kan settes i gang når det måtte ønskes fra utbyggers side.
3. Rettighet etter pkt. 1 omfatter også rett til fremtidig ettersyn, reparasjon og fornyelse av ledninger og kummer.
4. Utbygger plikter etter endt anleggsarbeide eller senere reparasjoner m.v. å utbedre skader som blir voldt på vår eiendom. Hvis utbedringen ikke kan ansees tilfredsstillende, eller utbedring ikke kan skje, forbeholder vi oss rett til å kreve erstatning, som i tilfelle fastsettes ved lensmannsskjønn.
5. Forøvrig skal vi ikke kunne kreve noen erstatning av utbygger.
6. Vi er klar over at det ikke kan bygges over ledningene og at det heller ikke må treffes andre foranstaltninger som kan skade disse eller vanskeliggjøre tilsyn og reparasjonsarbeider m.v.
8. Denne avtale er bindende også for fremtidige eiere av vår eiendom, og kan tinglyses på vår eiendom.

Hvaler den 23. mars 1998

Gunnar Eriksen Pers. nr. 100136 [REDACTED]
Hjemmelshaver
g.nr. 53 b.nr. 6 tomt/seksjonsnr. _____

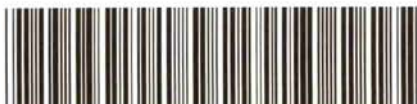


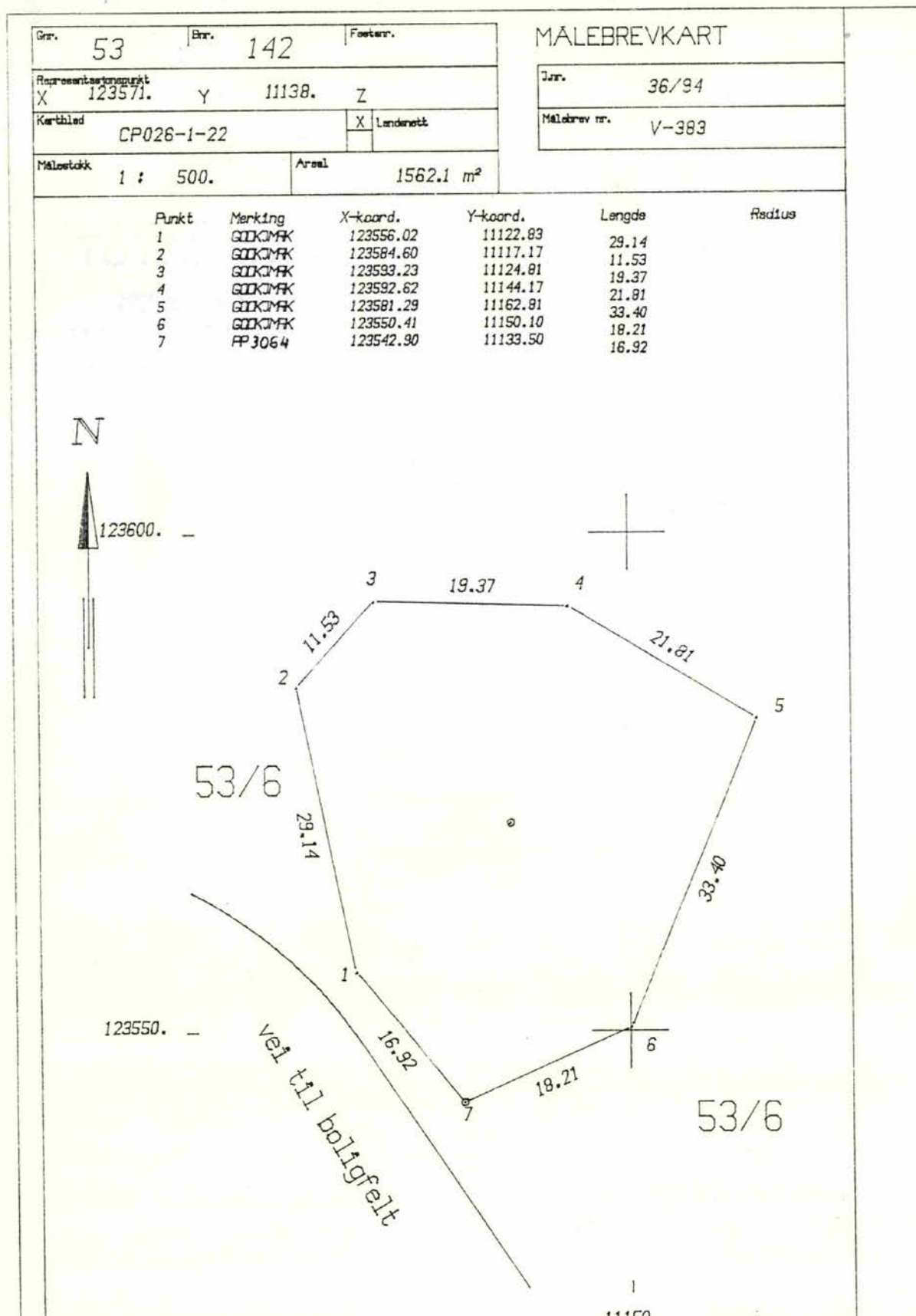
Doknr: 2703 Tinglyst: 23.03.1998 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

_____ Pers.nr. _____

Hjemmelshaver
g.nr. _____ b.nr. _____ tomt/seksjonsnr. _____

MÅLEBREV		uten grensejustering med grensejustering
Kommune 0111 Hvaler 		J.nr. 36/94
Målebrev nr. V-383		Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.
Målebrev over		
Eiendom	Gnr. 53	Bnr. 142
	Festenr.	
	Bruksnavn/adresse	
Areal	1562.1 m²	
TINGLYST 2 8 DES. 1994 FREDRIKSTAD BYRETT DAGBOKNR: 14300		
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning		
Dato for forretningen	24.10.94	
Rekvisitent	Gunnar Eriksen	
Bestyrer	Synnøve Kjølle	
Forretning	Kart- og delingsforretning over en tomt fradelte gnr. 53 bnr. 6. Parsellen er tildelt bnr. 142 og omfatter tidligere festetomt 130 under 53/6.	
Underskrift		
Sted	Dato	Underskrift
Skjærhalden	22/12-1994	 
Tinglysing		
Dagbokstempel	Tinglysingsstempel	
Påtegninger (rettelser o.l.)		







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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. FASTMONTERTE 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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 eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Skjelsbutangen 1
1684 VESTERØY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Ketil Liane

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

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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: _____

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre