

NY HYTTE - FANTASTISK BELIGGENDE PÅ SØNDRE SANDØY

Gjølertangen 80



PRISANTYDNING
13 000 000



Ett hvert bygg er en konstruksjon med et
uttrykk og en funksjon
- laget for fremtiden.

05

Eiendommen

07

Velkommen til Gjølertangen 80

08

Nøkkelinformasjon/Megler

16

Plantegninger

46

Beliggenhet

54

Om boligen

61

Tekniske dokumenter

EIENDOMMEN

GJØLERTANGEN 80

Lengst syd på Søndre Sandøy er det i 2023 oppført en ny, romslig hytte - høyt og spektakulært beliggende med storslått utsikt mot havgavet, Herføl og Koster. Svært privat med mulighet for svømmebasseng. Med hytta medfølger bryggeplass i fellesbrygge på Gjølertangen, her er det badeplasser og område for rekreasjon og sosialisering. Den gamlehytta i er delvis revet og ny tilsvarende hytte er oppført i moderne drakt med eksklusive materialvalg. Store uteområder i trepattinger og skiferstein. Det vises til fergeavgang fra Skjærhalden visningsdagen: 07.05 kl 1215.



Gjølertangen 80

Prisantydning	13 000 000
Omkostninger	336 070
Totalpris	13 336 070
P-rom	93 m2
Bruksareal	93 m2
Soverom	3
Bad	1
Eierform	Selveier
Byggeår	2023
Festet tomt	4361 m2



Henning Hesselberg

Eiendomsmegler MNEF

95 85 01 92
henning.hesselberg@stavlu
nd.no



Kirkebygga 2-4, 1607 Fredrikstad

















PLANTEGNINGER

Underetasje: Trapperom og kontor.

1. etasje: Gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, 3 soverom og hems
(deler av hems har ikke målbart areal).

P-Rom | **93 m²**

BRA | **93 m²**



1. etasje



Kjeller / oppbevaring

STANDARD

Ny og innholdsrik hytte med høy standard. Rommelig kjøkkeninnredning fra Kvik med integrerte hvitevarer fra Siemens. Stilig bad med mulighet for vaskemaskin. Store, solrike uteområder i ulike høyder omkranser store deler av hytta. Treplattinger/-trapper er fornyet. På eiendommen er det fra gammelt av også etablert et badebasseng. Rørpropplegg er fornyet, ellers er det behov for restaurering.













KJØKKEN

Dette er åpen kjøkkenløsning i minamilstisk og moderne stil med laminerte, hvitmalt fronter og trefronter. Kjøkkenet er rikelig utstyrt med nedfelt stålrum i laminatbenkeplate. Integrert stekeovn, integrert oppvaskmaskin under benk. 2 integrerte kjøleskap, integrert vinskap og en mindre integrert fryser. Det er kjøkkenventilator med kullfilter integrert i stekeplaten/duksjonstoppen. Alle hvitevarer er høykvalitet fra Siemens. Vinskap er levert fra Temtech.





Tilpasset kjøkkeninnredning fra Kvik med Siemens hvitevarer







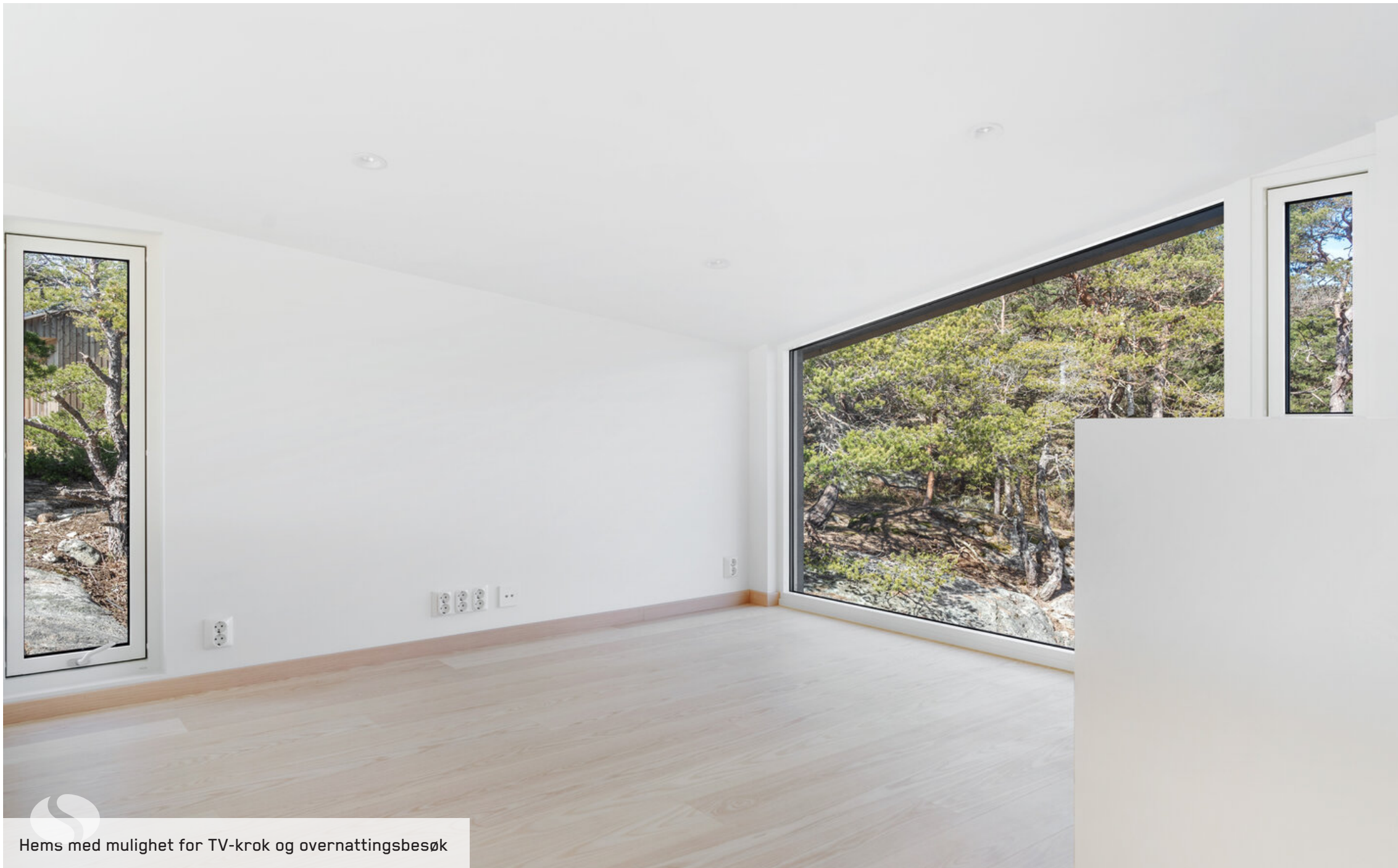




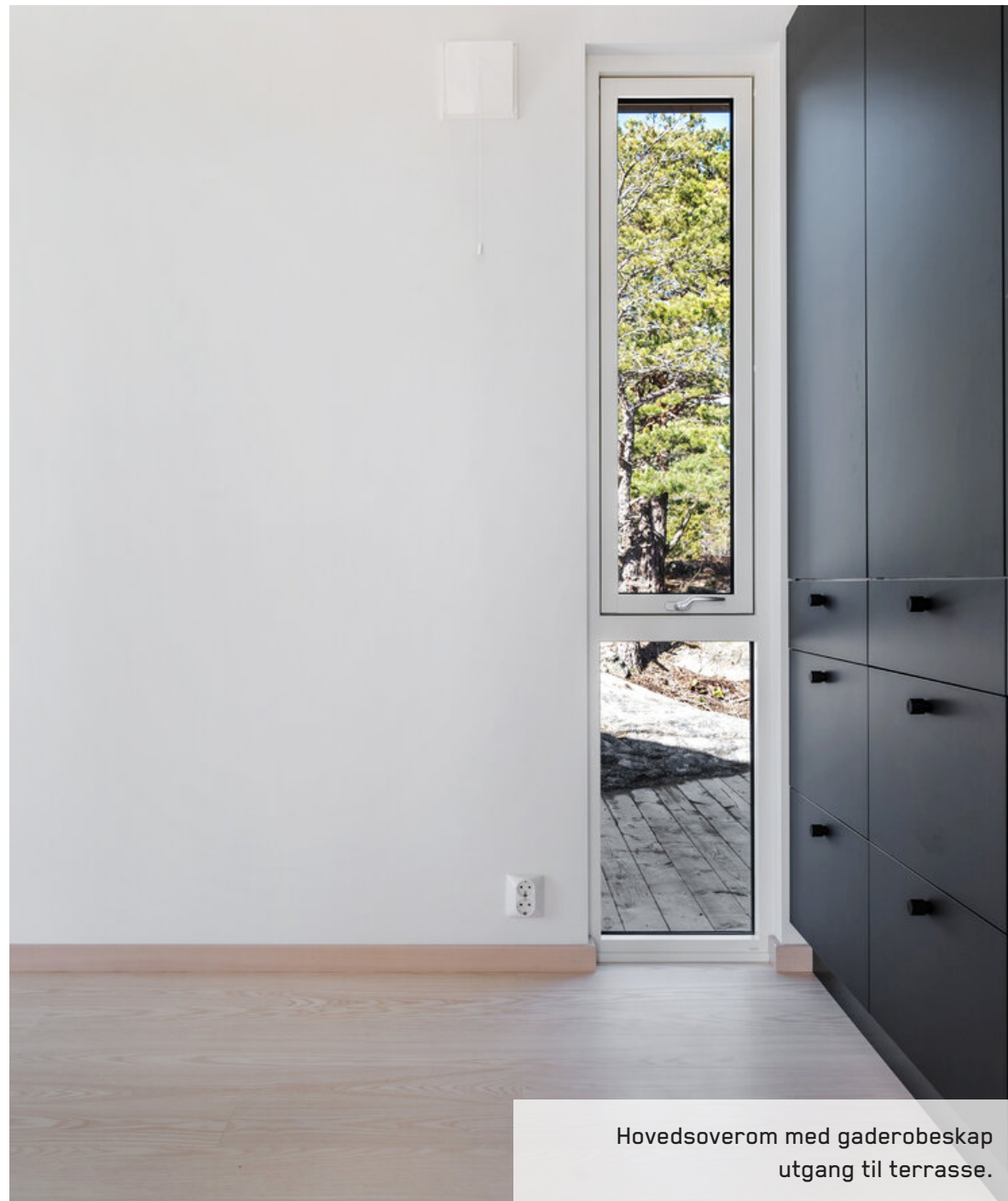








Hems med mulighet for TV-krok og overnattingsbesøk



Hovedsoverom med gaderobeskap
utgang til terrasse.



Soverom 2



BAD

Flislagt bad i moderne stil inneholder: vegghengt toalett og dusjhjørne og innredning med vask og speil. varmekabler, ventilasjon i vegg og opplegg for vaskemaskin.







UTEAREAL

Stor naturtomt. Trappeadkomst opp til hytta samt plattinger i form av tre og skiferstein. På framsiden av hytta er det også et eldre svømmebasseng, som trenger rehabilitering (røropplegg og saltvannspumpe er klart).









BELIGGENHET



BELIGGENHET

Hytta ligger høyt, fritt og usjenert ved Gjølertangen på Søndre Sandøy. Fantastisk utsikt i retning deler av Skagerak, Kosterøyene, Herføl samt vakre småholmer og skjær utenfor Gjølertangen. Fergeforbindelse til Nergården. Med eiendommen følger båtplass i felles bryggeanlegg. Med båt er Skjærhalden, Herføl, Strømstad og Kosterøyene innenfor en kort kjøretur. Søndre Sandøy byr på nydelige strender, utstragt og populært turnett og cafe/restaurant i Nergården (Café Oline). Vika ved Gjølertangen (rett nedenfor eiendommen) med strand, brygger og friarealer er en fantastisk plass for lek, soling og bading.







Bryggeanlegg



Gjølertangen 80

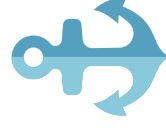
Avstand til sjø

154 m



Havner i området

- Herføl Marina
Drivstoff, matvarer
- Nedgården Gjestebrygge
- Skjærhalden Gjestehavn
Drivstoff, matvarer



Offentlig transport

✈	Oslo Gardermoen	132.6 km
✈	Sandefjord lufthavn Torp	51.2 km
✈	Skjærhalden Buss, ferge	3.6 km
✈	Halden bussterminal Buss, tog	21.9 km
✈	Halden stasjon Linje RE20	21.9 km

Avstand til byer

Halden	22.1 km
Fredrikstad	25 km
Skien	87 km
Oslo	103.2 km

Ladepunkt for el-bil

🚗	Hvaler Rådhus	4.1 km
🚗	Hvaler rådhus lyn/hurtiglading	4.1 km

Aktiviteter

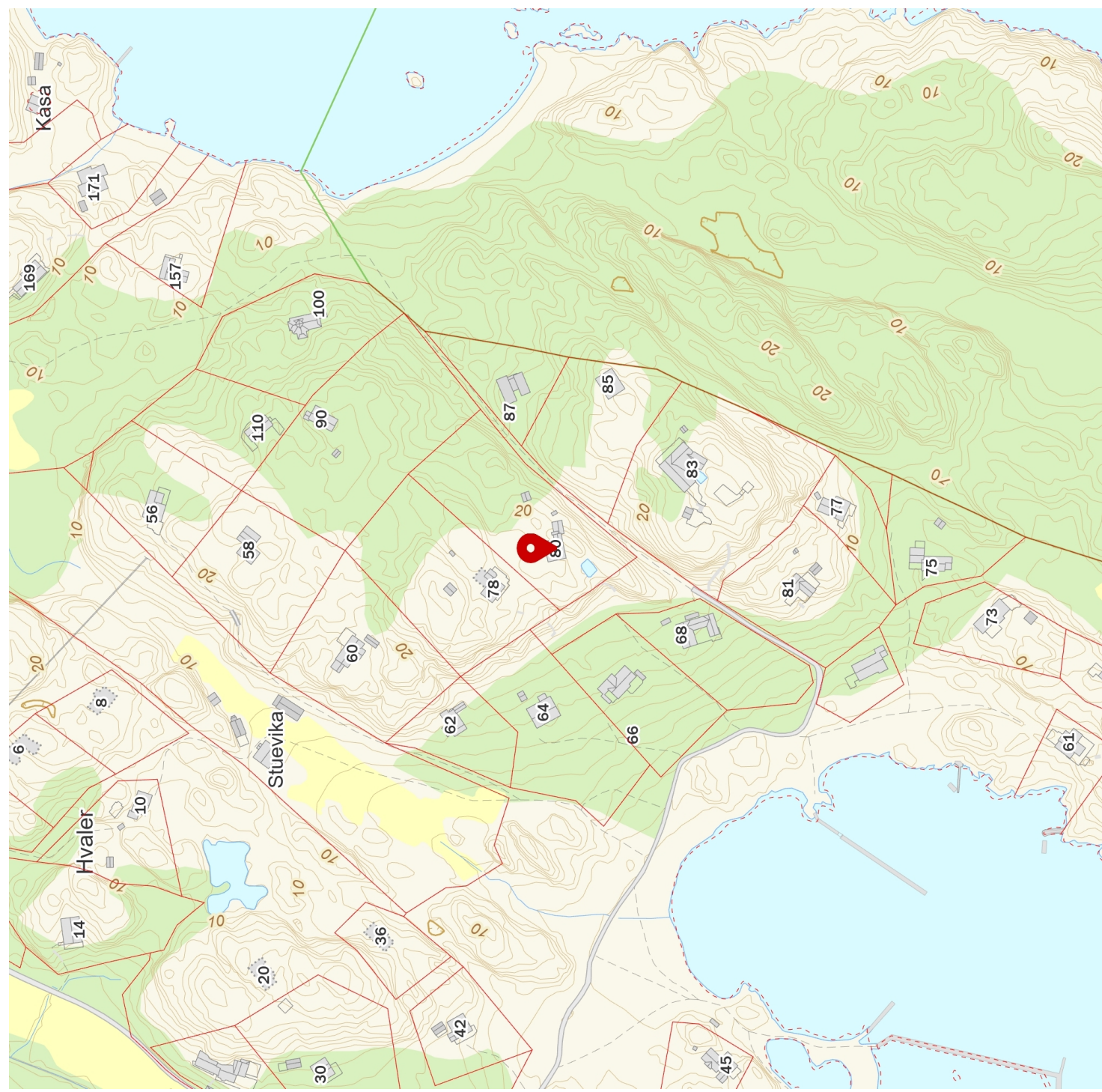
Stuevika badeplass	15 min 🚶
Fløyholmen badeplass	2.9 km
Kroksand badeplass	3.5 km
Øyhopping på Hvaler	3.6 km
Undring i Fjæra - Hvaler	3.6 km
Sandbukta badeplass	3.9 km
Tresvika badeplass	4.3 km
Storesand badeplass	4.4 km

Sport

🏐	Stuevika - sandvolleyballbane og akt.omr15 min 🚶 Sandvolleyball	1.2 km
🏐	Nedgården balløkke Ballspill	7 min 🚶 2.4 km
🏊	Nivå Trening	21.9 km
🏊	Spenst Halden avd. Høvleriet	21.9 km

Dagligvare

Spar Skjærhalden PostNord	3.6 km
Kiwi Skjærhalden Post i butikk, søndagsåpent	4.1 km



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distansertid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Stavlund AS avd. Fredrikstad kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

OM BOLIGEN

Båtplass

Med eiendommen følger båtplass (ca 2,5 meter) i felles bryggeanlegg (Feholmen bryggeforening).

Årlig kostnad kr 500,-.

Beregnet total kostnad

13 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

325 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 13 000 000,-))

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

9 900,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

336 070,- (Omkostninger totalt)

13 336 070,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

Det foreligger tilstandsrapport datert 12.04.2023, med befaringsdato den 27.03.2023. Tilstandsrapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven som trådte i kraft 1.1.2022. Tilstandsrapporten angir avvik for ulike bygningsdeler iform av tilstandsgrader (TG) på en skala fra TG 0 til TG 3 der TG 0 er beste tilstandsgrad.

Tilstandsgrader angitt med TG 2 kan kreve tiltak.

Tilstandsgrader angitt med TG3 angir store, eller

alvorlige avvik som krever tiltak utbedring straks, eller

innen kort tid. For TG 2 og TG 3 skal det angis et kostnadsoverslag for det enkelte bygningselement. For bygningsdeler som ikke er undersøkt, eller som ikke har vært tilgjengelig for undersøkelse angis disse med tilstandsgrad TG IU.

Følgende elementer er gitt tilstandsgrad TG 2 og TG 3:

TG 2: Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

TG 2: Kryp kjeller. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv hvor det vises fukt.

TG 2: Det er kjøkkenventilator med omluft kullfilter.

Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2: Boligen har nødvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

For lav kant over trapp fra hems.

Tiltak:

Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

TG 2: Drenering.

Boligen er fundamentert til fjell, synlig vanninnsig.

Tiltak:

Boligen som er fundamentert til fjell vil ha en begrenset mulighet for drenering, påse at kjeller er tilstrekkelig ventilert til en hver tid.

TG 3: Forstøtningsmurer av naturstein.

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tiltak

Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 3: Terrengforhold:

Terreng faller inn mot bygning. Fall inn mot bygning fra fjellformasjoner, dette gir synlig vanninnsig i krypkjeller.

Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3: Tomteforhold:

Basseng med utbedring-sikringsbehov. Det mangler blant annet rekkverk.

Tiltak:

Bassenget må utbedres og sikres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Rom Under Terreng: Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

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

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

Synlig vanninnsig i krypkjeller.

Tiltak

Dette er en utsatt konstruksjon, ytterligere undersøkelser bør foretas.

Våtrom/bad er ikke tatt i bruk.

Det forutsettes at interessenter til eiendommen har lest og satt seg inn i tilstandsrapportens innhold, herunder de respektive bygningselementers tilstandsgrader og begrunnelsen for disse. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk slik at den enkelte interessent får rett forståelse av tilstandsgradenes omfang og konsekvens.

Tilstandsrapporten utgjør en del av salgsoppgaven.

Selgers egenerklæringsskjema

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

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

Ja, av kun faglært. Byggmester Geir Morten Olsen med underleverandører har bygd våtrom.

-Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja, av kun faglært. Byggmester Geir Morten Olsen. Nytt våtrom, samt sluk i kjelleren.

- Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Ja, Alle arbeider er dokumentert.

- Er arbeidet byggemeldt?

Ja. Arbeidene er søkt om og godkjente.

-Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, av kun faglært. Byggmester Geir Morten Olsen. Nytt inntak av vann og avløp samt helt nytt rør-i-rør system i hele huset.

-Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, av kun faglært. Byggmester Geir Morten Olsen. Nye terrasser, nye fasader og nytt tak 2022.

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

Ja, av kun faglært. Foss Elektro. Helt nytt elektrisk anlegg.

- Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Ja. Det foreligger samsvarserklæring.

Boligens areal

Primærrom: 93 kvm, Bruksareal: 93 kvm

U . etasje/kjeller:

Bruksareal: 11 m².

Primærrom: 11 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Trapperom , Kontor

1. etasje:

Bruksareal: 82 m².

Primærrom: 82 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Entré, Hovedsoverom, Soverom 2, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom 1 og hems (deler har ikke målbart areal)

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Adkomst

Fra Nergården: Følg veien forbi Olines og ta Sanderødveien til høyre. Følg veien noen kilometer og ta Gjølertangen til høyre.

Følg veien/stien ned mot vannet og hold venstre forbi strand/gresslette. Sving opp mot venstre og ta sti til venstre ved hytte i bakken, og følg så trappa opp til eiendommen/Gjølertangen 80.

Tomt

Areal: 4 361 kvm, Eierform: Festet tomt, Utløpsår feste: 2046, Festeavgift: 40000, Festeavgiften reguleres hvert 10. år, neste gang i 2027. Festeavgiften reguleres i henhold til konsumprisindeks. Tomten kan innløses.

Byggemåte

Hele hytta er ny i 2023 bortsett fra deler av grunnmur. Helårshytte. Veggene har bindingsverkskonstruksjon og fasaden har både stående malt trekledning, og steinkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon og er tekket med sveisepapp. Takrenner, nedløp og beslag er av stål.Terrassene rundt huset er av tre.

Ferdigattest / brukstillatelse

Ferdigattest av 18.04.2023 foreligger.

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i alle gulv. Oppvarming via el.kjele. Klargjort bergvarme.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter B

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Energiforbruk

Hytta er ny, strømforbrukshistorikk foreligger ikke.

Kommunale avgifter

Kr. 21 376

Formuesverdi

Formuesverdi som sekundærbolig kr. pr.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for

primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Regulering

Eiendommen er ikke regulert. I kommuneplanene er eiendommen avsatt til spredt bolig-, fritids og næringsbebyggelse i LNFR/stransonebeltet (utenfor 100-meteren).

Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt VA gjennom et privat anlegg.

Tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt i salgsoppgaven.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 95 85 01 92 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en

tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med

sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking

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

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk

bank.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.

(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eieendomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.

(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:

- a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
- b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
- c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

Adresse og matrikkel

Gjølertangen 80, 1692, Nedgården, Gnr. 31 bnr. 1 Fnr. 14 i Hvaler kommune

Eier

Andreas Edvin S Fritzsønn
Ulla Salthammer Fritzsønn

Oppdragsnummer

192-23-0036

Meglernes vederlag

Provisjon (forutsatt salgssum: 13 000 000,-) (Kr.104 000)

Tinglysingsgebyr elektronisk (Kr.897)

Visninger pr. stk. (Kr.2 300)

360' drone og "snapshot" (faktura til selger) (Kr.750)

Dronefotografering (faktura til selger) (Kr.2 000)

Ekstra plantegning (faktura til selger) (Kr.400)

Foto ← 250 kvm, inntil 2 plan (faktura til selger) (Kr.4 950)

Foto → 250 kvm, inntil 2 plan (faktura til selger) (Kr.5 950)

Interiørveiledning før foto (faktura til selger) (Kr.1 875)

Skumringsbilder (faktura til selger) (Kr.2 200)

Tilstandsrapport hus/hytte (faktura til selger) (Kr.12 500)

Eiendomsmeglerpakke med ferdigattest (Infoland) (Kr.1 567)

Tilstandsrapport leilighet (faktura til selger) (Kr.7 500)

Markedspakke (Kr.15 300)

Oppgjørsgebyr (Kr.4 155)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Tilrettelegging (Kr.8 000)

Totalt kr. (Kr.174 929)

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklærings skjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte

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

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

Behandling av personopplysninger

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

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Gjølerangen 80, 1692 NEDGÅRDEN

HVALER kommune

gnr. 31, bnr. 1, fnr. 14

Areal (BRA): Fritidsbolig 93 m²



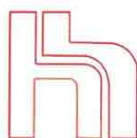
Befaringsdato: 27.03.2023

Rapportdato: 27.04.2023

Oppdragsnr.: 10596-1208

Referansenummer: FL1241

Autorisert foretak: Henrik Hals



Gyldig rapport
27.04.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Henrik Hals

Rapportansvarlig



Henrik Hals

henrik.hals@taksteam.no

958 08 570

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støtemurer • 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).

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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 tjenestetyper.

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

Boligen er ikke tatt i bruk.
Jamfør bygningsbeskrivelsen.

Fritidsbolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av sveiseapp.
Taket er besikket fra bakkenivå.
Renner, nedløp og beslag av stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående, malt, bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Diverse terrassert rundt boligen.
Noen eldre terrasser og nye terrasser fra 2022/23.
Diverse trapper rundt boligen og i terreng.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv med parkett og flis.
Vegger med malte flater.
Himling med malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonperre.
Boligen har stålpipe og vedovn.
Gulvet er av betong.
Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har trapper.
Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: kontrollerkjøringer.
Veggene har fliser.
Taket er malt.
En avskalning av flis og "helgedag" på en fuge i dusjhjørne anses som kosmetisk, utbedres etter befarung.
Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 34mm. fra terskel.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Gulvmontert wc, servant med ettgreps blandebatteri, møbel, speil med lys og sideskap, opplegg for vaskemaskin og dusjnisje.
Det er elektrisk styrt vifte.
Badet er ikke tatt i bruk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med malte og laminerte fronter, nedfelt stålrum med ettgreps i blandebatteri i laminatbenkeplate. Ventilator i platetopp, integrert stekeovn, integrert oppvaskmaskin under benk, to skt. integrerte kjøleskap, integrert vinskapp og en mindre integrert fryser.
Det er montert komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besikket i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
Boligen blir varmet opp med vannbåren gulvvarme.
Det er montert sikringsskap med automatsikringer i kj.etg.
Det er montert røykvarslere og utplassert brannslukningsutstyr i boligen.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
En mindre del av mur er av eldre dato.
Forstøtningsmur er av naturstein.
Fjell i dagen, terrasser og platting
Bygningen har utvendig avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL).
Tilkoplet offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger via privat vannlag.
Basseng med vedlikehold- og utbedringsbehov.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig

[Gå til side](#)

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	82	82	0
Kjeller	11	11	0
Sum	93	93	0

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

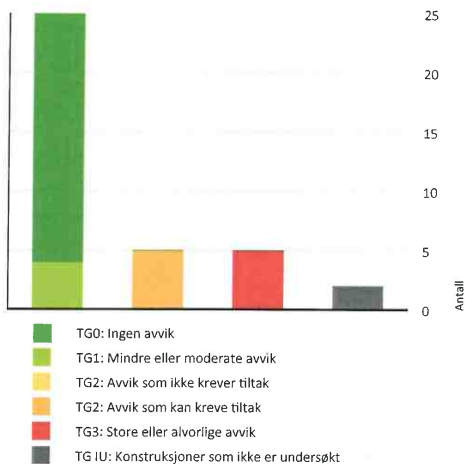
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er å utføre en tilstandsrapport på eiendommen i forbindelse med salg, boligen er ikke tatt i bruk av eier. Det forutsettes at dokumentasjon er utført i henhold til gjeldene regler og praksis. Videre forutsettes det av en avskalning av flis og "helgedag" på en fuge i dusjhjørne, utbedres etter befaring, samt vindu med sprekke skiftes(reklamasjon).

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det er ikke montert rekkverk.
Skader i trinn i eldre trepper i terreng.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
Terreng faller inn mot bygning.
Fall inn mot bygning fra fjellformasjoner, dette gir synlig vanninnsig i krypkjeller.

Kostnadsestimat: Under 10 000

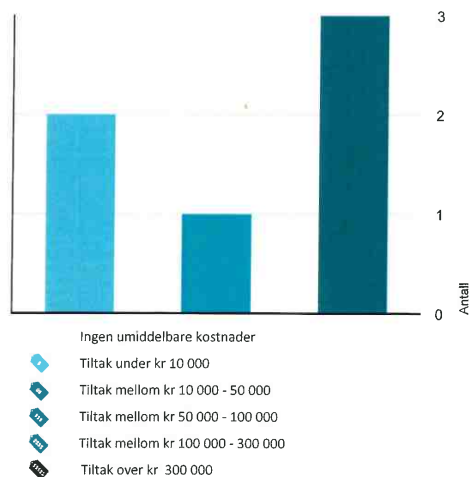
Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)
Det er avvik:
Basseng med utbedring-sikringsbehov.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Sammendrag av boligens tilstand

Synlig vanninnsig i krypkjeller.

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon [Gå til side](#)
Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Krypkjeller [Gå til side](#)
Det er avvik:

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
For lav kant over trapp fra hems.

Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken [Gå til side](#)
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
Det er avvik:
Boligen er fundamentert til fjell, synlig vanninnsig.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2023

Anvendelse
Eget bruk

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Nybygg.

Tilbygg / modernisering

2022	Ombygging	Boligen er bygget opp på nytt, bortsett fra en mindre del av murte vegger.
------	-----------	--

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av sveisepapp.
Taket er besikket fra bakkenivå.



Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av stål.



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående, malt, bordkledning.



Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger



Diverse terrassert rundt boligen.
Noen eldre terrasser og nye terrasser fra 2022/23.



Rekkverk mangler



Terrasse med utbedringsbehov

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper



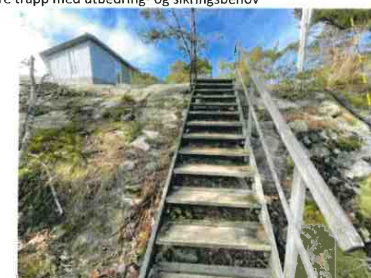
Diverse trapper rundt boligen og i terreng.



Mangler rekkverk



Eldre trapp med utbedring- og sikringsbehov



Trapp med råde i trinn

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.

Skader i trinn i eldre trepper i terreng.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Eldre trapper bær påregnes utbedret.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

INNSENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

Gulv med parkett og flis.
Vegger med malte flater.
Himling med malte plater.

TG 0

Etasjeskille/gulv mot grunn

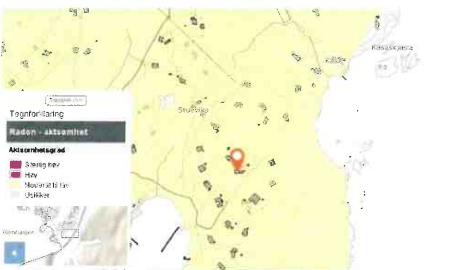
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 0

Radon

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

TG 2



Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

Boligen har ståpipe og vedovn.

TG 0

Rom Under Terreng

Gulvet er av betong.
Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

TG IU

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

Synlig vanninnsig i krypkjeller.

Tiltak

- Dette er en utsatt konstruksjon, ytterligere undersøkelser bør foretas.

Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.



Viser fukt i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tiltak

- Tiltak:

Innvendige trapper

Boligen har trapper.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- For lav kant over trapp fra hems.

Tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

Innendig har boligen malte dører.

TG 0

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollklæringer.

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.
Taket er malt.

TG 0

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 34mm. fra terskel.

TG 1

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

TG 0



Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert wc, servent med ettgreps blandebatteri, møbel, speil med lys og sideskap, opplegg for vaskemaskin og dusjnasje.

TG 0

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

TG 0

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Badet er ikke tatt i bruk.

TG IU

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte og laminert fronter, nedfelt stålkum med ettgreps i blandebatteri i laminatbenkeplate. Ventilator i platetopp, integrert stekeovn, integrert oppvaskmaskin under benk, to skt..integrerte kjøleskap, integrert vinskapp og en mindre integrert fryser.
Det er montert komfyrvakt.

TG 0

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TG 2

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 0

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 0

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

TG 0

Vannbåren varme

Boligen blir varmet opp med vannbåren gulvvarme.

TG 0

Elektrisk anlegg

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

TG 0

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

Det er montert sikringsskap med automatsikringer i kj.etg.

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2023 Anlegget er nytt i 2022/23
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
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?
Ja
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branttiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jømfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Branntekniske forhold

Det er montert røykvarslere og utplassert brannslukningsutstyr i boligen.

TG 0

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Drenering

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Boligen er fundamentert til fjell, synlig vanninnslag.

Tiltak

- Tiltak:

Boligen som er fundamentert til fjell er vil ha en begrenset mulighet for drenering, på se av kjeller er tilstrekkelig ventilert til en hver tid.

TG 2

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. En mindre del av mur er av eldre dato.

TG 1

Forstøtningsmur

Forstøtningsmur er av naturstein.

TG 3



Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Terrengforhold

Fjell i dagen, terrasser og plattting

TG 3



Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.
Fall inn mot bygning fra fjellformasjoner, dette gir synlig vanninnslag i krypkjeller.

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendig avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Tilkoplet offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger via privat vannlag.

TG 1

Tilstandsrapport

Andre tomteforhold

Basseng med vedlikehold- og utbedringsbehov.

1 TO 3



Mangler blant annet rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Basseng med utbedring-sikringsbehov.

Tiltak

- Tiltak:

Bassenget må utbedres og sikres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 bygningsakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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 overtrædelser. 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			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
1. Etasje	82	82	0	Entré , Hovedsoverom , Sovorom 2, Stue/kjøkken , Bad/vaskerom , Sovorom 1, Hems(deler har ikke målbart areal)	
Kjeller	11	11	0	Trapperom , Kontor	
Sum	93	93	0		

Kommentar

Deler av hemser ikke målbart grunnet lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Bygget er i hovedsak ført opp på nytt.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2023	Henrik Hals	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3011 HVALER	31	1	14	0	4361.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita). Arealet er ikke kontrollert av undertegnede	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Gjølertangen 80			
Hjemmelshaver Fritzønn Andreas Edvin Salthammer, Fritzønn Ulla Salthammer			

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fint beliggende ut mot Gjølertangen, Søndre Sandøy. Området består av hyttebebyggelse. Gangavstand til felles brygge, samt turområder badeplasser.

Gang/sykkelavstand til fergerleie med adkomst til øvrige Hvalerøy og Skjærhalden som handelssentrum med dagligvarebutikker.

Adkomstvei

Privat adkomst fra offentlig vei, via fergeforbindelse eller egen båt.

Tilknytning vann

Offentlig vann gjennom privat vannlag.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp gjennom privat vannlag.

Regulering

Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen.

Kommuneplanens arealdel for perioden 2019-2031 er derfor gjeldende.

Avsatt til 5200 - LNFR - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse

Om tomten

Tomten er i hovedsak naturtomt av skogbunn og fjell i dagen.

Opparbeidet med terrasser og basseng. Her er det behov for utbedringer /vedlikehold.

Det opplyses to båt plasser til eiendommen.

Bebyggelsen

Boligen er sannsynlig fundamentert til fjell. Det er isolerte yttervegger med bindingsverk av tre, kledd utvendig med stående kledning.

Vinduene er med isolerglass i malte trerammer og utvendig aluminiumsbeslag.

Takkonstruksjon av sperrer med saltak løsning, isolert mot oppholdsrom. Yttertaket er tekket med undertak og takpapp. Takrenner, -nedløp og beslag av stål og pipe over tak.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 550 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Festekontrakt		Festeforhold vurderes ikke i denne rapport.	Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straksiltak 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 Rappportsammendrag 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 brukeren 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 tjenestetyer.

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

• Inspisering av uttertak 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 slitasje: 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omstuttede 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 målbar, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenheter er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningsakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningsakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/FL_1241

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklærings skjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Stavlund AS	Oppdragsnr.	192230036
Adresse	Gjølertangen 80		
Postnr.	1692	Sted	Nedgården
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalensnr	89910454
Selger 1 Fornavn	Andreas Edvin S	Etternavn	Fritzsønn
Selger 2 Fornavn	Ulla Salthammer	Etternavn	Fritzsønn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. **Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?** Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn: Byggmester Geir Morten Olsen med underleverandører
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Helt nytt bygget våtrom
- 2.1 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
 Nei Ja Vet ikke
Firmanavn: Byggmester Geir Morten Olsen
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Helt nytt våtrom samt sluk i kjelleren
- 2.2 **Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar Alle arbeider er dokumentert
- 2.3 **Er arbeidet byggemeldt?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar Arbeidene er søkt om og godkjente
3. **Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
4. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
Firmanavn: Byggmester Geir Morten Olsen
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nytt inntak av vann og avløp samt helt nytt rør i rør system i hele huset
5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
 Firmanavn Byggmester Geir Morten Olsen
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nye terrasser, nye fasader og nytt tak 2022
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats Vet ikke
 Firmanavn Foss elektro
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Helt nytt elektrisk anlegg
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar Det foreligger samsvarserklæring
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringskjemaet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikrings-selskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerefeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjeparts-løsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her:
<https://buysure.no/boligselgerforsikring>

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 2024/2023 10:07:28 (EE5-versjon: 2)

Grunnboksutskrift fra Statens kartverk Data uthentet: 15.03.2023 kl. 09.50
Oppdatert per: 15.03.2023 kl. 09.49

Kommune: 3011 HVALER
Gnr: 31 Bnr: 1 Fnr: 14

Bekreftet grunnboksutskrift

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

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2020/3125893-1/200	HJEMMEL TIL FESTERETT	
05.10.2020 21.00	VEDERLAG: NOK 5 550 000	
	FRITZSØNN ANDREAS EDVIN S	IDEELL: 1/2
	F.NR: 060577	
	FRITZSØNN ULLA SALTHAMMER	IDEELL: 1/2
	F.NR: 090675	

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2006/444084-4/200	** SÆREIE IFØLGE SKJØTE	
19.09.2006	GJELDER: HJEMMEL TIL FESTERETT	2020/3125893-1/200
	GJELDER: FRITZSØNN ANDREAS EDVIN S	
	F.NR: 060577	
	GJELDER: FRITZSØNN ULLA SALTHAMMER	
	F.NR: 090675	

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutten eldre enn festekontrakten.

Heftelser i festerett:

1968/300793-4/86	BEST. OM ADKOMSTRETT
01.03.1968	GJELDER FESTE
1968/300793-5/86	FESTEKONTRAKT - VILKÅR
01.03.1968	GJELDER FESTE
	FESTETID: 49 ÅR
	ÅRLIG AVGIFT NOK 990
	LEIEN KAN REGULERES
	BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2020/3125911-1/200	PANTEDOKUMENT
05.10.2020 21.00	GJELDER FESTE
	BELØP: NOK 5 550 000
	PANTHAVER: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
	ORG.NR: 971 227 222
2022/1246260-1/200	PANTEDOKUMENT
02.11.2022 16.10	GJELDER FESTE
	BELØP: NOK 5 000 000
	PANTHAVER: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
	ORG.NR: 971 227 222
	ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

Bekreftet grunnboksutskrift

Side 1 av 2

2020/1488149-1/200
01.01.2020 00.00OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
TIDLIGERE: KNR:0111 GNR:31 BNR:1 FNR:14

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

St.mrk. nr. 10, - kfr. T.K. 15. M.

Dagb. nr. 0793

LEIEKONTRAKT

Onsøy Sørenskriverembete

1 MARS 1968

Undertegnende Per Rød, f. 12/12-1918, bortleier heved en parsell av sin eiendom Sandarød, gnr.31, bnr.1 i Hvaler til herr Hartvig O. Dahl, f. 7/11-21, Langbelgen 65, Oslo.

Parsellen er beliggende i Gjelertangen på Sandre Sande, og den har følgende grenser :

Utgangspunkt i kryss i fjell på vestsiden av veiklove i terrenget, derfra 50 meter i NNO-lig retning til kryss i do., derfra 20 meter til kryss i nedlagt sten, derfra 20 meter til kryss i do., og derfra 16 meter til kryss i do. i parsellens NO-lige hjørne. Derfra 48 meter i VNV-lig retning i en stigende svakk i terrenget til kryss i nedlagt sten i parsellens NV-lige hjørne. Derfra 46,5 meter i SSV-lig retning til kryss ifjell, derfra 30 meter til kryss i do., derfra 22 meter til kryss i fjellpynt på østsiden av en liten fjellklove, derfra 46 meter tilbake til utgangspunktet.

1. Leietiden er 49-årtiniår- regnet fra 1 april 1967.
2. Leieavgiften er kr. 990-nihundreogtittikroner- pr. år, som betales forskuddsvis, ukrevet innen hvert års 1 april.
3. Leieavgiften er regulerbart hvert 10 år i overensstemmelse med de på stedet gjeldende tonteleier.
4. Til sikkerhet for avgiften har grunneieren pantrett i de bygninger som er oppført på parsellen. Unnlattelse av å betale avgift innen 3-treimåneder- etter forfall medfører rett for grunneieren til å erklære leiekontrakten for brutt og kreve kontrakten slettet. Leieren skal i så fall gis skriftlig varsel med 2-toukers- frist for kontrakten slettes. Grunneieren har også rett til, dersom leieavgiften ikke betales, uten forutgående søksmål å sette bygningene under tvangsauksjon. Når festet er opphørt, uansett av hvilken grunn, medfører dette ikke noe krav på eieren for utbedringer, innløsninger m. v.
5. Festeren har ikke rett til å drive pensjonatvirksomhet el. lign. på parsellen.
6. På parsellen kan oppføres en hytte, eventuelt et mindre aneks og et nødvendig uthus.
7. Ingen inngjerdningsrett av parsellen.
8. Festeren har rett til å overdra leiekontrakten til andre, men grunneieren må underrettes om dette.

Rettkopi bekreftes



9. Det går en alfars sti over parsellens nordside.
10. Festeren har rett til ferskvann utenfor parsellen etter avtale med eieren.
11. Festeren har rett til andel i fellesbrygge på nordsiden av Brygholmen.
12. Festeren har rett til adkomst til parsellen over sti som eieren anviser fra sjøen på sydsiden av parsellen frem til parsellens NO hjørne og over sti til fjellbratt på sydsiden av parsellen. Festeren plikter å delta i rydding og vedlikehold av de felles stier som han permanent benytter for adkomst til parsellen. Dog ikke over 25 meter av noen felles sti.
13. Festeren har ikke rett til å oppføre WC og til å kaste avfall slik at det kan sjenere naboers drikkevann eller parsell.
14. De rettigheter og forpliktelser som tilkommer og påhviler festeren etter denne kontrakt, hviler også på hans bo og arvinger.
15. Ved eventuelle uoverensstemmelser vedkommende kontraktens forståelse og leieregulering kan hver av partene oppnevne en leg-skjønsmann innen kommunen.
16. Alle utgifter i forbindelse med oppmåling og markering av parsellen samt utstedelse og tinglysning av leiekontrakten betales av festeren.
17. Det påhviler festeren å nedsette metallbolter ved siden av de kryss som markerer parsellens grenser.
18. Denne kontrakt utferdiges i 3-tre- eksemplarer hvorav grunneieren skal ha en kopi.

Søndre Sands, Hvaler, 26. februar 1968.

.....
Grunneier

.....
Fester

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

.....
.....

Vi bekrefter herved at Hartvig O. Dahl har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

.....
.....

Tomt nr. 14.
Leie av brygge

1. Attest om fnntak for konsesjon.
2. Attest om strandlov.



Veronica Rød

Oppdragsnr
192-23-0036

Ansvarlig megler
Henning Hesselberg

Telefon
95 85 01 92

Vår dato
15.03.2023

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger:

Adresse: Gjølertangen 80, 1692 Nedgården
Selger(e): Andreas Edvin S Fritzsønn / Ulla Salthammer Fritzsønn
Matrikkel: Gnr. 31 Bnr. 1 Fnr. 14 i Hvaler kommune

Vi henvender oss til grunneier for å avklare forhold rundt festekontrakten.

Vennligst fyll ut og returner til henning.hesselberg@stavlund.no

Årlig festeavgift	Kr. 40 000	Forfallsdato:
Restanse festeavgift	Kr.	
Festeavgift ajour, betalt for år	2022	
Neste regulering av festeavgift	2027	
Festekontrakt utløper dato	1.9.2046	
Rett til fornyelse?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Reguleres iht. konsumprisindeks?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Kreves det samtykke fra bortfester på skjøtet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Er det ønskelig å benytte forkjøpsretten?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Mulighet for innløsning av festetomten?	Ja	
Eventuelle øvrige kjente forhold av betydning for eiendommen		
Ved gebyr for overføring av festekontrakt, vennligst opplys gebyrets størrelse og kontonummer for innbetaling	Kr. 1000,- Kontonummer: 1111 5201192	
Har grunneiere BankID for e-signatur på skjøtet?	Ja	
Mobil og e-post grunneiere (samtlige):	Navn: Veronica B. Rød Mobil: 97110398	

* Kan på ny markedsreguleres 1.9.2046 slik at leien utgjør 2% av markedsverdi.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3011 Hvaler - 31/1/14/0

Eierrepresentant: Fritzsønn Andreas Edvin S

Regningsmottaker: Fritzsønn Andreas Edvin S



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn		Grunnforening	Nei
Kommune	3011 HVALER	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	31	Seksjonert	Nei	Punkt feste	Nei
Bruksnr	1	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	14	Beregnet areal	4361,3 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

Adresse	Gjølerlangen 80 1692 NEDGÅRDEN	Tilleggsnavn	Søndre Sandøy	Kirkesogn	Hvaler
		Grunnkrets		Valgkrets	Østre

(Antall: 1)

TINGLYSTE EIERE

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
FRITZSØNN ULLA SALTHAMMER	Dannevigsveien 8	0463 OSLO	1/2	Fester
FRITZSØNN ANDREAS EDVIN S	Dannevigsveien 8	0463 OSLO	1/2	Fester

(Antall: 2)

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
120	Renovasjon fritid	1,00 stk	kr 3 016,00	01.01.2023	1/1	0	kr 3 770,00
506	Branntilsyn fritidsbolig	1,00 stk	kr 240,00	01.01.2023	1/1	0	kr 300,00
63	Eiendomsskatt fritid	2 866 500,00 prom	kr 3,50	01.01.2023	1/1	0	kr 10 032,00
320	Avløp årsgebyr fritid	1,00 stk.	kr 2 488,00	01.01.2023	1/1	0	kr 3 110,00
220	Vann årsgebyr fritid	1,00 stk.	kr 1 864,00	01.01.2023	1/1	0	kr 2 330,00
209	Vann antatt forbruk	25,00 m3	kr 24,98	01.01.2023	1/1	0	kr 781,00
309	Avløp antatt forbruk	25,00 m3	kr 33,70	01.01.2023	1/1	0	kr 1 053,00
							kr 21 376,00

VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
24893818	100	100	Årsavlesning - målt	3.3.2023	0	0	0



WI30110100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 31	Bnr: 1	Fnr: 14	Snr: 0
Adresse:	Gjølerlangen 80		
Areal:	Ca. 4361 m² *		
Antall boenheter:	0		

OBS!

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan 2019-2031 Kommuneplankart vest.pdf Kommuneplankart øst.pdf Planbeskrivelse.pdf Planbestemmelser.pdf Vedlegg - Inndeling av bebyggelse i LNF-B-områder.pdf Vedlegg - Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanens arealdel.pdf Vedtak.pdf	Formål/Hensynssone: 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 550 - Hensyn landskap, H550 5200 - LNFR - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse Strandsonebeite	Godkjent/vedtatt: juni 20, 2019
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	Formål:	Godkjent/vedtatt:
Reguleringsbestemmelser: Bygning innenfor 100-meters beltet i strandsonen: NEI		

*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 tettbygde strøk. Vi gjør oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

Grunnkart med ortofoto

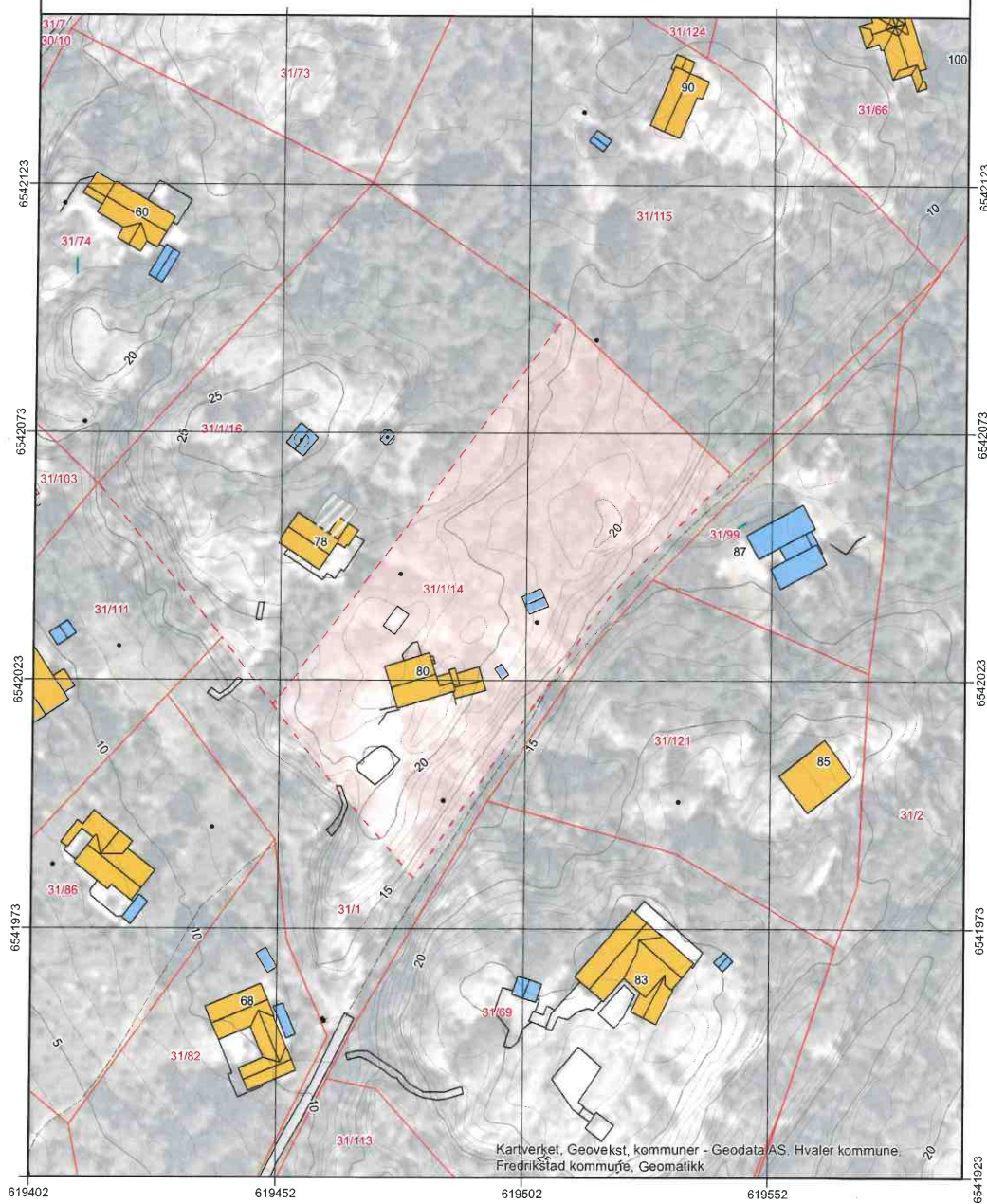


Adresse: Gjølertangen 80, 1692 NEDGÅRDEN
Gnr/Bnr: 31/1/14/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-03-15



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



Grunnkart

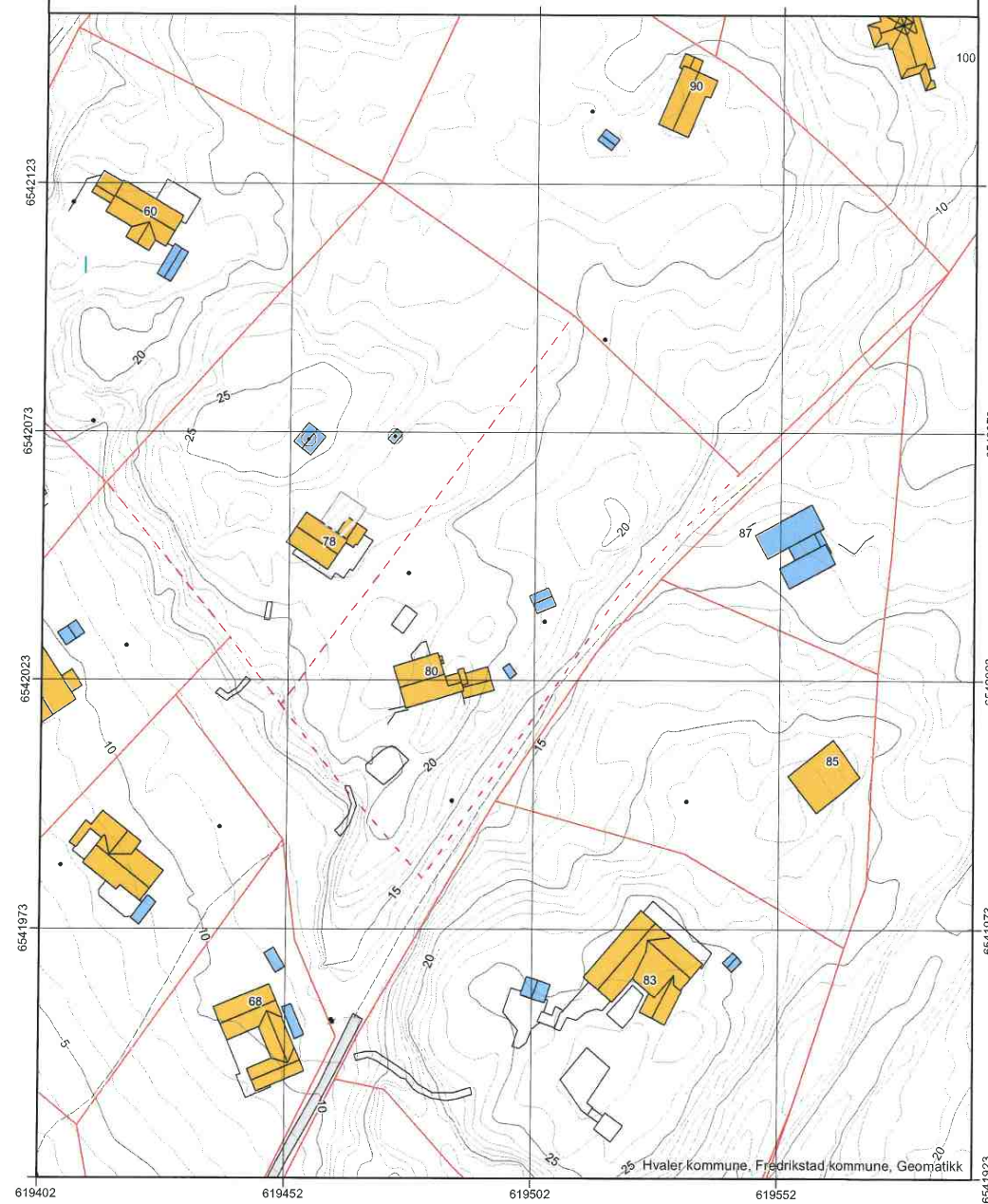


Adresse: Gjølertangen 80, 1692 NEDGÅRDEN
Gnr/Bnr: 31/1/14/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-03-15



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



Kommuneplan



Adresse: Gjølertangen 80, 1692 NEDGÅRDEN
Gnr/Bnr: 31/1/14/0

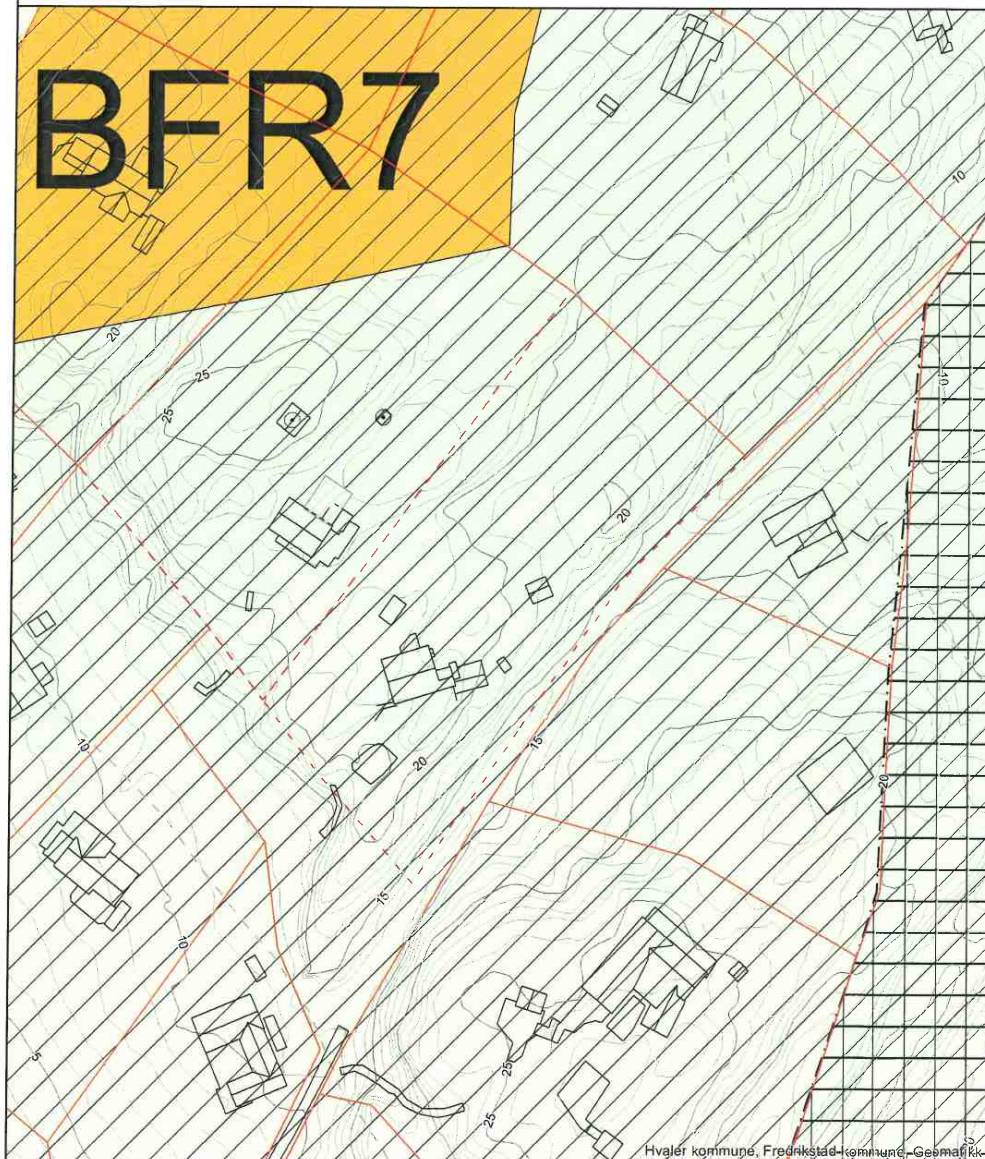
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-03-15



Planident: 011199
Ikrafttredelsesdato: 20.06.2019
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.



Kommuneplanens arealdel
Hvaler kommune
2019-2031
Nasjonal ArealplanID: 011199

Igangsettingsvarsel: Dato: 12.12.14
1. gangs ettersyn: Dato: 11.05.17 - 21.08.17
2. gangs ettersyn: Dato: 23.03.18 - 21.05.18
Behandling Kommune- styret (egengodkjenning): Dato: 20.06.19

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32
Kartgrunnlag: FKB
Høydegrunnlag: NN 2000
Plankartet er utarbeidet av Ramboll/Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune



Tegnforklaring

Bebyggelse og anlegg (PBL §11-7, NR. 1)	Arealstatus NÅVÆRENDE FRAMTIDIG
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Sentrumsformål	
Foreninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Næringsbebyggelse	
Idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §11-7, NR. 2)	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Veg	
Havn	
Parkering	
Turvel	
Skipsted	
Småbåtleid	
Grønnstruktur (PBL §11-7, NR. 3)	
Grønnstruktur	
Friområde	
Park	
Landbruks-, natur- og friluftformål (PBL §11-7, NR. 5)	
LNFR areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilh. strandsone (PBL §11-7, NR. 6)	
Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Farled	
Småbåthavn	
Fiske	
Naturområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Hensynssoner (PBL §11-8)	
Sone med særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, landskap, bevaring av naturmiljø og kulturmiljø:	
Hensynssone landbruk	
Hensynssone friluftsliv	
Hensynssone landskap	
Hensynssone naturmiljø	
Hensynssone kulturmiljø	
Båndleggingszone	
Båndlegging for regulering etter pbl.	
Båndlegging etter lov om naturvern	
Båndlegging etter lov om kulturminner	
Gjennomføringszone	
Krav om felles planlegging	
Detaljeringszone	
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
Bestemmelseområder (PBL §11-9)	
Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	
Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	
Linjesymboler	
KpAngittHensynGrense	
KpBåndleggingGrense	
KpGjennomføringGrense	
KpDetaljeringsGrense	
BestemmesGrense	
Forbudsgrense sjø	
Arealgrense	
Plangrense	

Oversiktskart

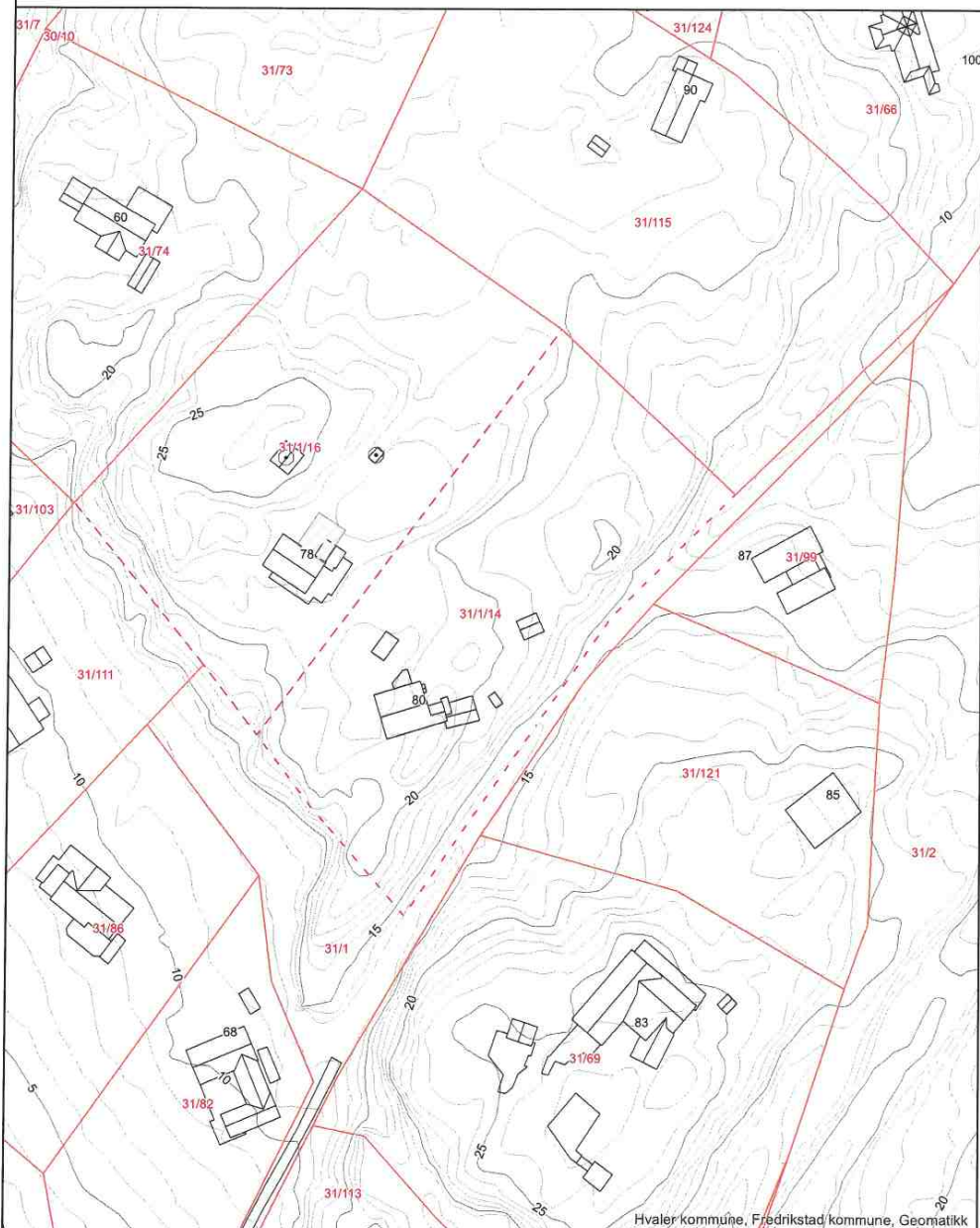


Adresse: Gjølertangen 80, 1692 NEDGÅRDEN
Gnr/Bnr: 31/1/14/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-03-15



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



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk



Matrikelrapport
Festegrund 3011-31/1/14

Matrikelrapport for Festegrund 3011-31/1/14

Bruksnavn		Beregnet areal	4 361.3
Etablert dato	01.03.1968	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	06.10.2020	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skylt	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3011	Kommunenavn	HVALER

- Tinglyst
- Avklarte eiere
- Har festegrund
- Bestående
- Har grunnforurensning
- Mangel matrikkelføring
- Seksjonert
- Har kulturminner
- Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Roller	Status	Adresse	Andel
VERONICA BERGE RØD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1
ULLA SALTHAMMER FRITZSØNN		F - Fester	B - Bosatt		1/2
ANDREAS EDVIN SALTHAMMER FRITZSØNN		F - Fester	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
FE - Feilretting	29.11.2018	29.11.2018	18/1929	
OP - Oppmålingsforretning	01.07.2014	07.07.2014	2014/704	
OP - Oppmålingsforretning	01.07.2014	07.07.2014	2014/704	
EF - Etablering av feste	01.03.1968			

Teiger

Hovedteig	Avklart areal	Twist	Fiere mtl. enheter	Ureg. jordsannelse	Datafangsdato	Ber. areal	Arealmerknad
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01.01.1996	4 361.3	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
146820778	0	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	TB - Tatt i bruk

15.03.2023

side 1 av 2

Rapporten er levert av Geodata AS

Bygning 146820778: 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	<input type="checkbox"/>	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

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

Bruksenheter

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

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
146820778-1	T - Tilbygg	IG - Igangsettingstillatelse	03.03.2022

Areialendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0.0	37.8	37.8	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	27.05.2021	28.05.2021
IG - Igangsettingstillatelse	13.12.2021	03.03.2022

Adresser

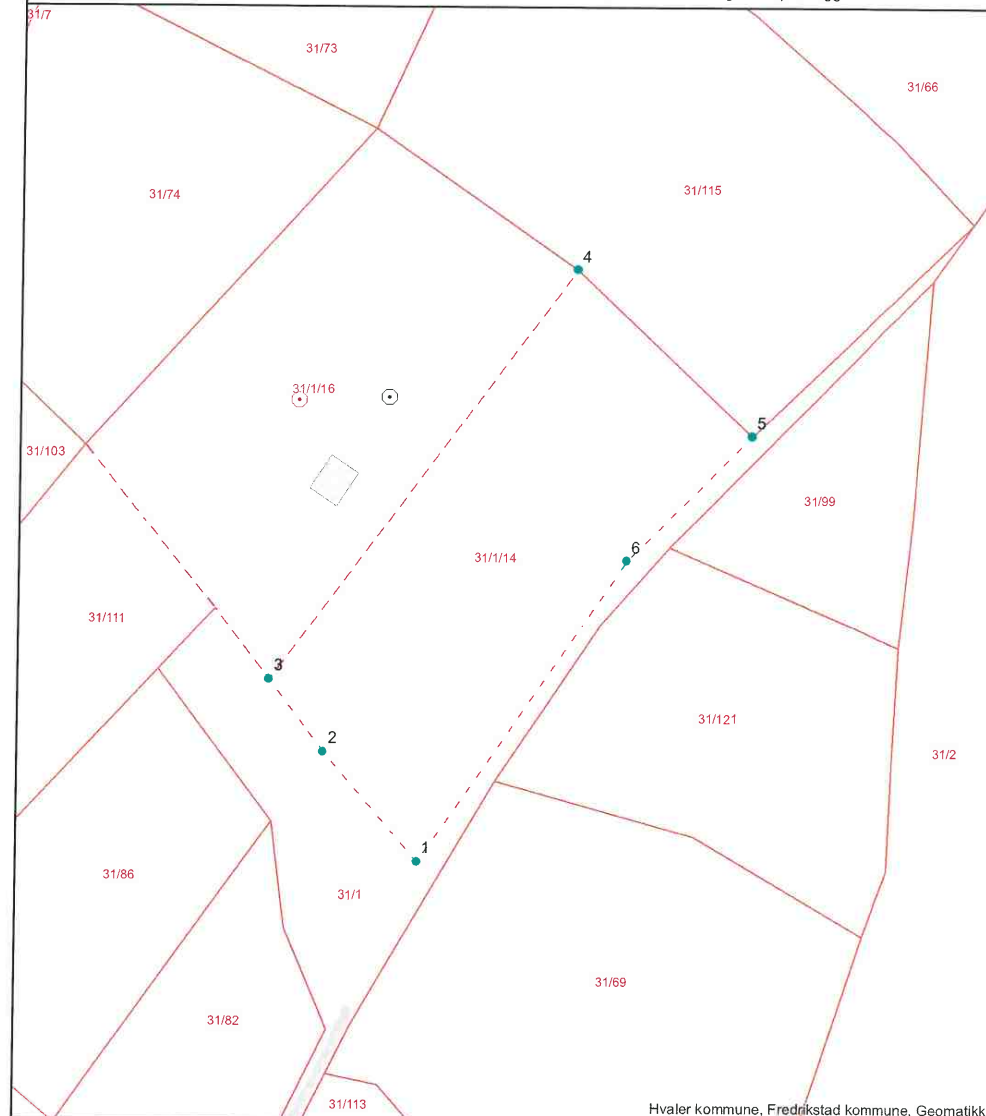
Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Gjølertangen	80		1692 NEDGÅRDEN

Matrikkelkart



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

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



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm): Arealmerke: Koordinatsystem:
4365.2 EUREF89 UTM Sone 33

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6546730.1	274866.91	Ikke spesifisert	27.79	Ukjent		Analytisk plottet	21	0
2	6546752.58	274850.57	Fjell	17.37	Boll		Terrengmålt	14	0
3	6546767.25	274841.27	Ikke spesifisert	98.16	Ukjent		Analytisk plottet	21	0
4	6546840.26	274806.87	Jordfast stein	46.7	Kors		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6546805.48	274938.02	Jordfast stein	33.99	Kors		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6546783.8	274911.84	Ikke spesifisert	70.01	Ukjent		Genererte data (interpolasjon)	200	0

side: 1

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen**Eiendomsopplysninger:**

Gnr.:	31	Bnr.:	1	Fnr.:	14	Snr.:	
Adresse:	Gjølertangen 80						

Beskrivelse av dette produktet:**WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen**

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:	<input checked="" type="checkbox"/>	Sist tilbud, dato: 04.08.2020
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>



**Hvaler kommune
Meglerinformasjon**

Fritzsønn Andreas Edvin S

Dannevigsveien 8

0463 Oslo

Adresse: Gjølertangen 80 (- -)
Bygningsnr: 146820778
Eiendom: 31 / 1 / 14 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 1
Tilsyn: Ikke utført 04.08.2020
Hyppighet: Hvert 6. år

Dato: 16.03.2023
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Stian Andre Stensrud
Avtale nr: 74281

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

OBS!

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



Hvaler kommune

Eiendomsopplysninger

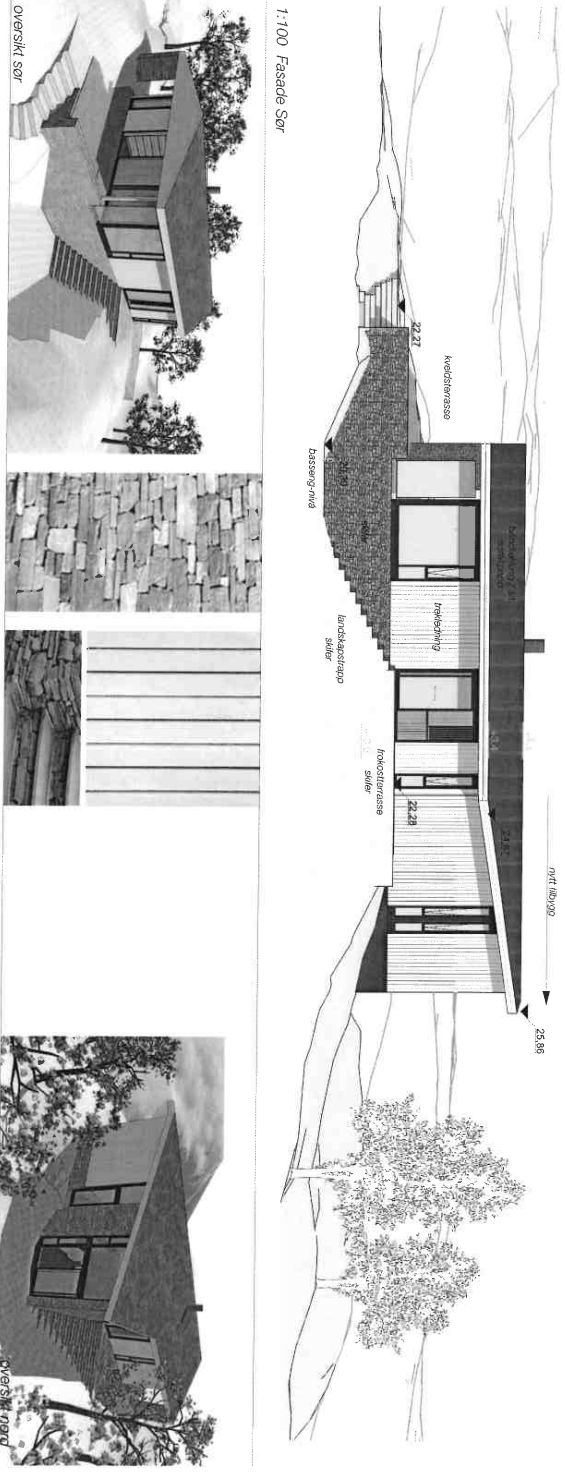
Gnr/bnr/fnr/snr
3011-31/1/14/0

21. mars 2023

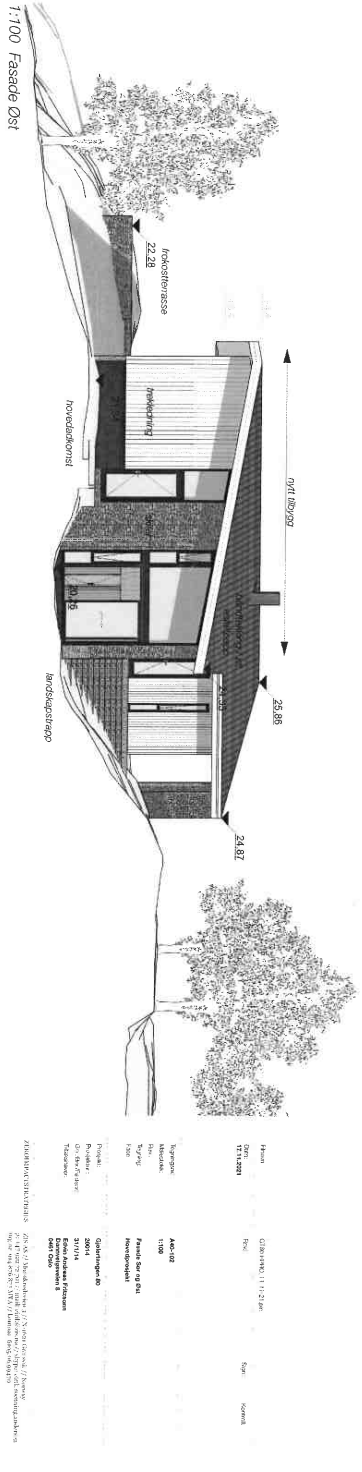
Kommunale pålegg

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

**ZERO
IMPACT
STRATEGIES**

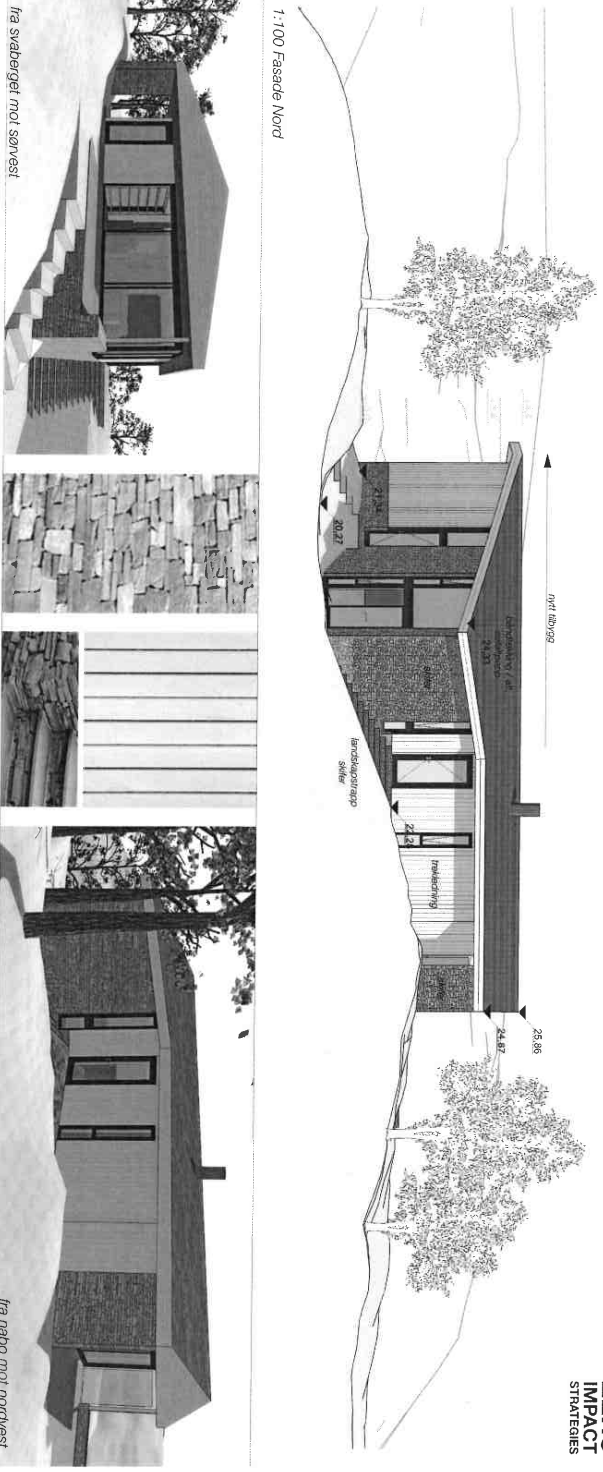


1:100 Fasade Sør

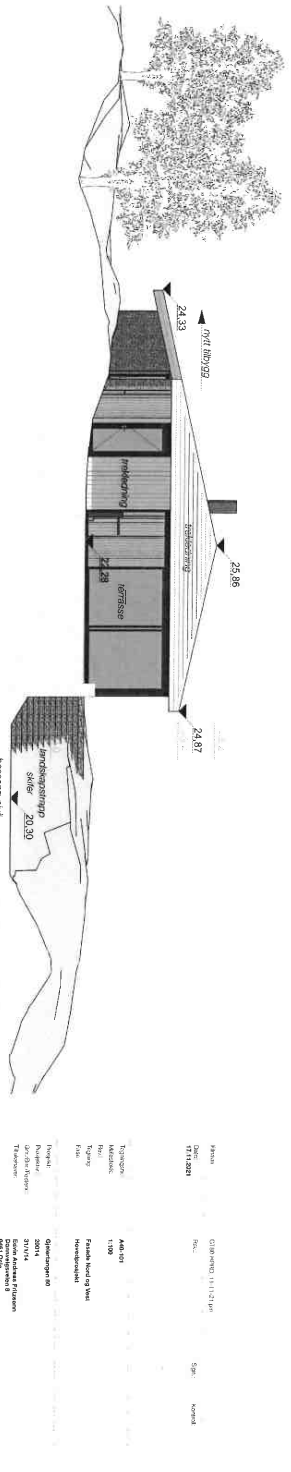


1:100 Fasade Ost

**ZERO
IMPACT
STRATEGIES**



1:100 Fasade Nord



1:100 Fasade Vest

PROSJEKT
 Prosjekt: Havn
 Byggher: Havn Kommune
 Arkitekt: [Firma]
 Dato: [Dato]

TEKNISSPEKIFIKASJON
 Tegning: Fasade Nord
 Skala: 1:100
 Dato: [Dato]

NOTIS
 Denne tegningen er utarbeidet i samarbeid med [Firma].

PROSJEKT
 Prosjekt: Havn
 Byggher: Havn Kommune
 Arkitekt: [Firma]
 Dato: [Dato]

TEKNISSPEKIFIKASJON
 Tegning: Fasade Vest
 Skala: 1:100
 Dato: [Dato]

NOTIS
 Denne tegningen er utarbeidet i samarbeid med [Firma].

ZIS AS
Att. Eirik Andersen Rønning
Mossikrødveien 3
1621 GRESSVIK

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2021/581-16-4947/2023-STEFLA	31/1/14	18.04.2023

Ferdigattest - fremføring av vann- og avløpsledninger og riving og gjenoppføring av fritidsbolig - 31/1/14 - Gjøertangen 80

Eiendom: Gnr/bnr/fnr 31/1/14
Tiltak: Fremføring av vann- og avløpsledning og riving og gjenoppføring av fritidsbolig

Vedtak: Adm. byggesaker (ferdigattest/midlertidig brukstillatelse) - FMB - 49/23 Avgjort ifølge fullmakt.

Hvaler kommune gir ferdigattest for fremføring av vann- og avløpsledninger og riving og gjenoppføring av fritidsbolig på eiendommen gnr/bnr/fnr 31/1/14, Gjøertangen 80 på Søndre Sandøy, 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 30.03.2023 søknad om ferdigattest for fremføring av vann- og avløpsledninger og riving og gjenoppføring av fritidsbolig på ovennevnte eiendom. Søknaden er fremsatt av ansvarlig søker.

Kommunen har tidligere innvilget dispensasjon, rammetillatelse og igangsettingstillatelse i vedtakene PA – 49/21, BY – 142/21 og BY – 348/21. Tilknytningstillatelse og ferdigmelding av VA-ledningene er godkjent av vann- og avløpsavdelingen.

Hjemmelsgrunnlag

Plan- og bygningsloven § 21-10 første og andre ledd, og forskrift om byggesak (SAK10) kap. 8.

Vurdering

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

Det er opplyst i følgebrev til søknaden at tiltaket tilfredsstillere kravene til ferdigattest.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon. Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillere dagjeldende norske forskriftskrav, og at eventuelle produktserifikat samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggverkets tekniske kvaliteter, eller at byggverket tilfredsstillere gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, men er en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av byggesaken.

Ansvarlig søker har dokumentert at drivhus, sisterner og vedskur er revet. Dermed regnes vilkår satt i dispensasjonsvedtaket som oppfylt.

Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 første og andre ledd gis ferdigattest for fremføring av vann- og avløpsledninger og riving og gjenoppføring av fritidsbolig på eiendommen gnr/bnr/fnr 31/1/14, Gjøertangen 80.

Tiltaket skal brukes i samsvar med omsøkte formål og innvilget tillatelse.

Med hilsen

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Hanne Hermansen (e.f.)
enhetsleder

Stefan Flandorfer
rådgiver byggesak

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

Eiendomsskatt
Teknisk enhet
Vann og avløp

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 Statsforvalteren 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 Sivilombudet (Stortingets ombud for forvaltning). Sivilombudet kan ikke omgjøre vedtaket, men 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)

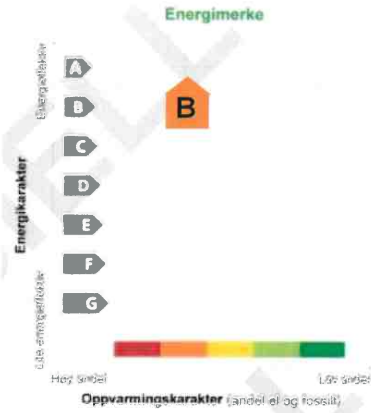
Dersom vedtaket kan tenkes gjennomført til skade for parten før klagesaken er avgjort, kan underinstansen, klageinstansen eller annet overordnet organ beslutte at vedtak ikke iverksettes før klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

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.

ENERGIATTEST

Adresse Gjølertangen 80
 Postnr 1692
 Sted NEDGÅRDEN
 Andels- /leilighetsnr. /
 Gnr. 31
 Bnr. 1
 Seksjonsnr. 0
 Festenr. 14
 Bygn. nr. 146820778
 Bolignr. H0101
 Merkenr. a2f9b5f2-b126-4d4b-a0b0-e11e0226bba9
 Dato.



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

Undertegnede gir med dette følgende kjøpetilbud på eiendommen:

Adresse, gnr/bnr/snr/fnr, evt. annen eksakt betegnelse – (ved andelsleiligheter; andelsnr og/eller adresse)

Kjøpesum, med mur-og nagelfaste innredninger – og i den stand den befant seg ved besiktigelsen:

Kr. _____ + vanlige omkostninger (som beskrevet i salgsoppgave fra Stavlund as)

FINANSIERINGSPLAN

Ved kontraktens underskrift 5%, min. kr. 100 000,-

Lån i

Egenkapital

Sum

Egenkapital består av følgende:

Salg av eiendom

Disp. kontantbeløp/bankinnskudd el. lign

Annet

VIKTIG, BUDFRIST, OVERTAGELSE, FORBEHOLD M.M.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Dette kjøpetilbudet står ved makt t.o.m. _____ kl _____, og er bindende for meg/oss frem til dette tidspunkt.

Dersom kjøpetilbudet innen denne frist blir akseptert av selger, foreligger det en bindende avtale mellom partene og forpliktelse til å inngå endelig kjøpekontrakt, basert på Stavlund as sitt standard kontraktsformular (asis). Et akseptert kjøpetilbud er således å forstå som en midlertidig kjøpekontrakt.

Kjøpetilbudet er gitt med følgende forbehold: _____

- Jeg er innforstått med at tilbudet ikke kan trekkes tilbake dersom det har blitt meddelt selgeren, med mindre selgeren skriftlig samtykker i dette.
- Jeg har lest meglers salgsoppgave for eiendommen med dens vedlegg, og har gjort meg kjent med de reguleringsmessige forhold i området.
- Jeg er kjent med at megler ikke kan formidle informasjon om kjøpetilbud som er gitt med kortere svarfrist enn kl 1200 påfølgende arbeidag, etter siste annonserte visnings slutt. Etter dette formidles ikke bud med kortere frist enn 30 min.

Megler er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innebærer også at oppdragstaker skal innhente legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder selger, kjøper og fullmektige for disse. Tilsvarende gjelder for fysiske personer som direkte, eller indirekte kontrollerer mer enn 25% av eierandelene, eller stemmene i et selskap.

BUDGIVERE

Navn:	Navn:
Personnr:	Personnr:
Adresse:	Adresse:
Telefon:	Telefon:
Mobil:	Mobil:
E-post:	E-post:

Kopi av gyldig legitimasjon (feks. førerkort)

den

20

Underskrift

Underskrift

STAVLUND

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

