

HELÅRSHYTTE, PRAKTFULT BELIGGENDE VED GRAVNINGSSUND - NORDRE SANDØY

Hollungen 60

PRISANTYDNING
9 000 000





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

05

Velkommen til Hollungen 60

06

Nøkkelinformasjon/Megler

09

Eiendommen

10

Plantegninger

36

Beliggenhet

46

Om boligen

52

Tekniske dokumenter

HOLLUNGEN 60

Romslig, arkitekttegnet hytte høyt og solrikt beliggende med nydelig utsikt til Granvingssund. Kun 80 meter fra vannet med bademulighet og båt plass i felles flytebryggeanlegg. Hytta er oppført på/omkring en fjellkulle, blandt spredt furuvegetasjon, og er godt tilpasset terrenget. Store, solrike uteplasser i form av veranda og plattinger omkranser deler av hytta i to plan. Hytta er oppusset de senere år og holder bra standard, tilkoblet vann og avløp samt moderne kjøkken og bad. Stor eiertomt med mye boltreplass bak hytta. Ca 10 minutters gange fra fergeleie. Med båt er Skjærhalden, Herføl, Strømstad og Kosterøyene innenfor en kort kjøretur.



Hollungen 60

Prisantydning	9 000 000
Omkostninger	238 720
Totalpris	9 238 720
P-rom	88 m2
Bruksareal	96 m2
Soverom	3
Bad	1
Eierform	Selveier
Byggeår	1991
Eiet tomt	1098 m2



Henning Hesselberg

Eiendomsmegler MNEF

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



Kirkebygga 2-4, 1607 Fredrikstad





EIENDOMMEN



PLANTEGNINGER

Hytte over to plan.

1. etasje:

P-ROM: Bad, toalettrom, soverom, rom benyttet som soverom og entre.

S-Rom: Bod.

2. etasje:

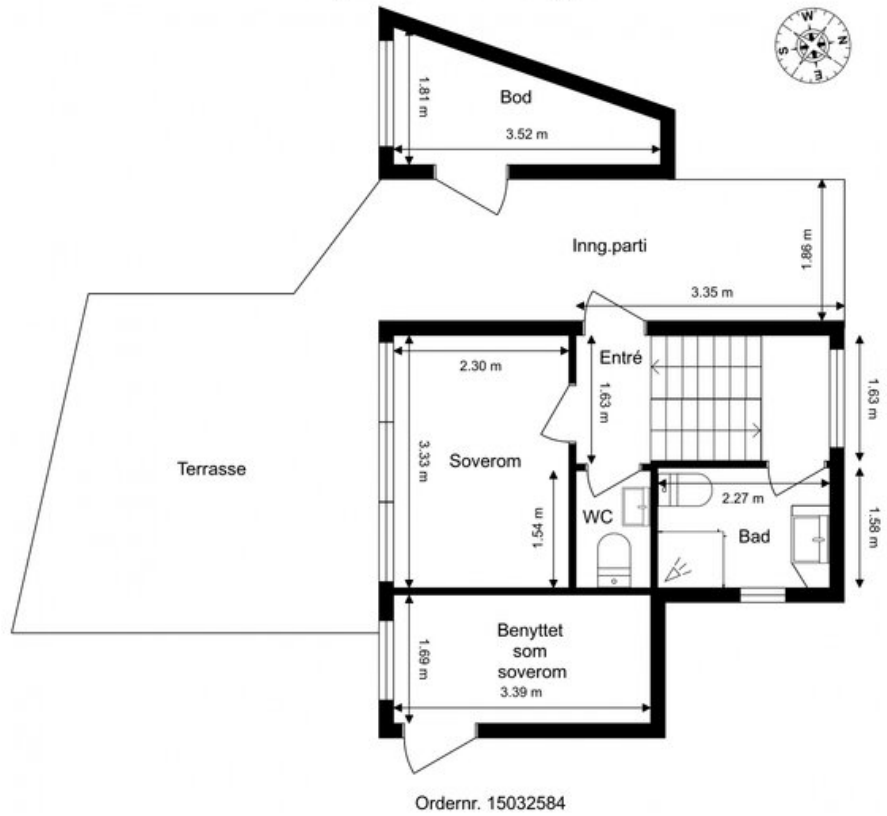
P-ROM: Stue, spisestue, kjøkken, to soverom, gang og entre.

S-ROM: Innglassert veranda.

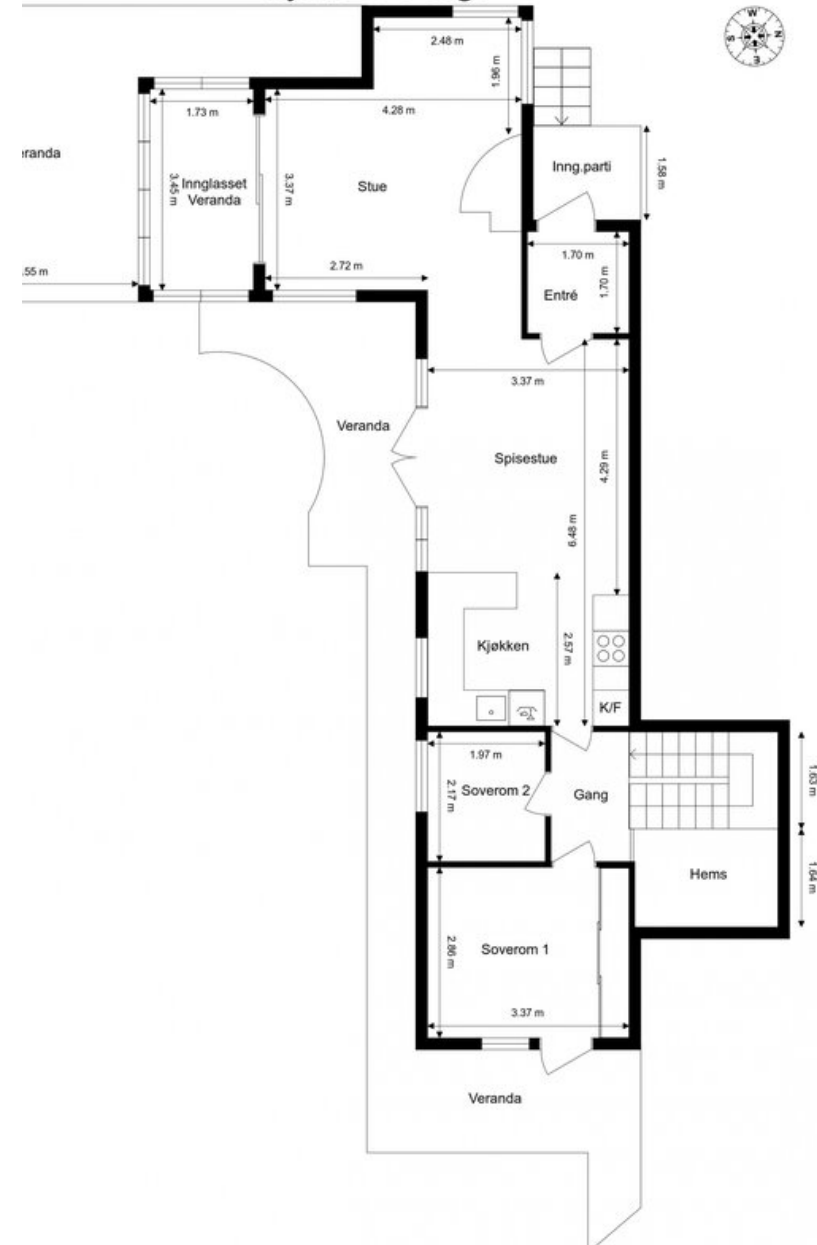
P-Rom | **88 m²**

BRA | **96 m²**

Hytte - 1. etg.

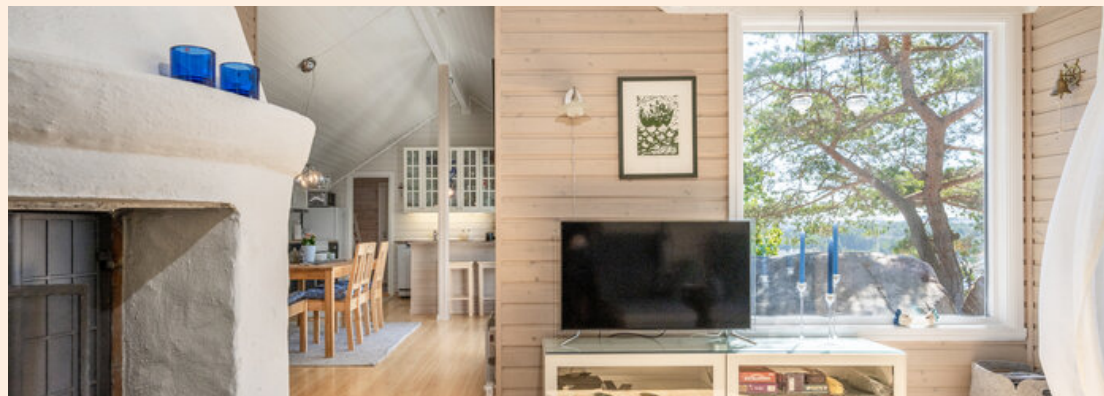


Hollungen 60, 1680 Skjærhalden Hytte - 2. etg.



STANDARD

Eiendommen fremstår i god stand, og er godt vedlikeholdt. Tilkoblet kommunalt vann og avløp. Gulvflater belagt med flis og laminat. Veggflater belagt med trepanel og våtromspanel. Himlinger belagt med malte trepanel. Stor veranda mot sjøsiden tilknyttet stuen, deler av denne er innglasset og forlenger rommet i retning Gravningsund.



















Rom benyttes som soverom



KJØKKEN

Romslig, mørk kjøkkeninnredning med profilerte fronter og tre laminerte benkeplater. Hvite overskap med glass fronter. Mye skap og benkeplatt. Frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Ventilator med mekanisk avtrekk over platetopp. Gulvflate belagt med laminat. Vegg og himlingsflater belagt med malt trepanel.





BAD

Lyst bad i første etasje fra 2014. Rommet inneholder vegghengt servantinnredning med slette fronter, speilskap med belysning, dusjkabinett og toalett. Flislagt gulv med gulvvarme. Vegger belagt med våtromspanel. Malt trefiberpanel i himling.

Praktisk toalettrom fra 2017 med vegghengt servantinnredning. Flislagt gulv. Malte trepanel på vegg og himlingsflater.









Toalettrom

TERRASSE

Utgang fra stue til solrik sydvestvendt, delvis innglassert veranda på 26 m². Utgang fra spisestue til veranda som strekker seg fra sjøsiden til sydøstveggen (sydøstveggen er overbygget) på 27 m².
Romslig platting/inngangsparti på 31 m² på bakkeplan.

















BELIGGENHET



BELIGGENHET

Eiendommen ligger på Nordre Sandøy, en av de tre østlige øyene på Hvaler med fergeforbindelse fra Skjærhalden. Nydelige sol- og utsiktsforhold, fra hytta har man et godt overblikk over Gravningsund, med praktfulle eiendommer, naust og strender. Eiendommen ligger rett ved vannet, båtplass og badeplass. Det er ca 10 minutters gange til fergeterminal. Et utstrakt stinett tar deg til andre deler av øya, bla Makø med serveringstilbud (også fergeforbindelse). Med båt er Skjærhalden, Herføl, Strømstad og Kosterøyene innenfor en kort kjøretur.













Hollungen 60

Avstand til sjø

85 m



Offentlig transport

✈	Oslo Gardermoen	129.7 km
✈	Sandefjord lufthavn Torp	50.6 km
🚏	Skjærhalden Buss, ferge	2.9 km
🚏	Halden bussterminal Buss, tog	19.9 km
🚏	Halden stasjon Linje RE20	19.9 km

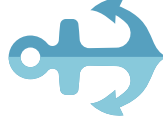
Avstand til byer

Halden	20.1 km
Fredrikstad	22.4 km
Skien	86.6 km
Oslo	100.5 km

Ladepunkt for el-bil

🚗	Hvaler Rådhus	3.3 km
🚗	Hvaler rådhus lyn/hurtiglading	3.3 km

Havner i området



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

Aktiviteter

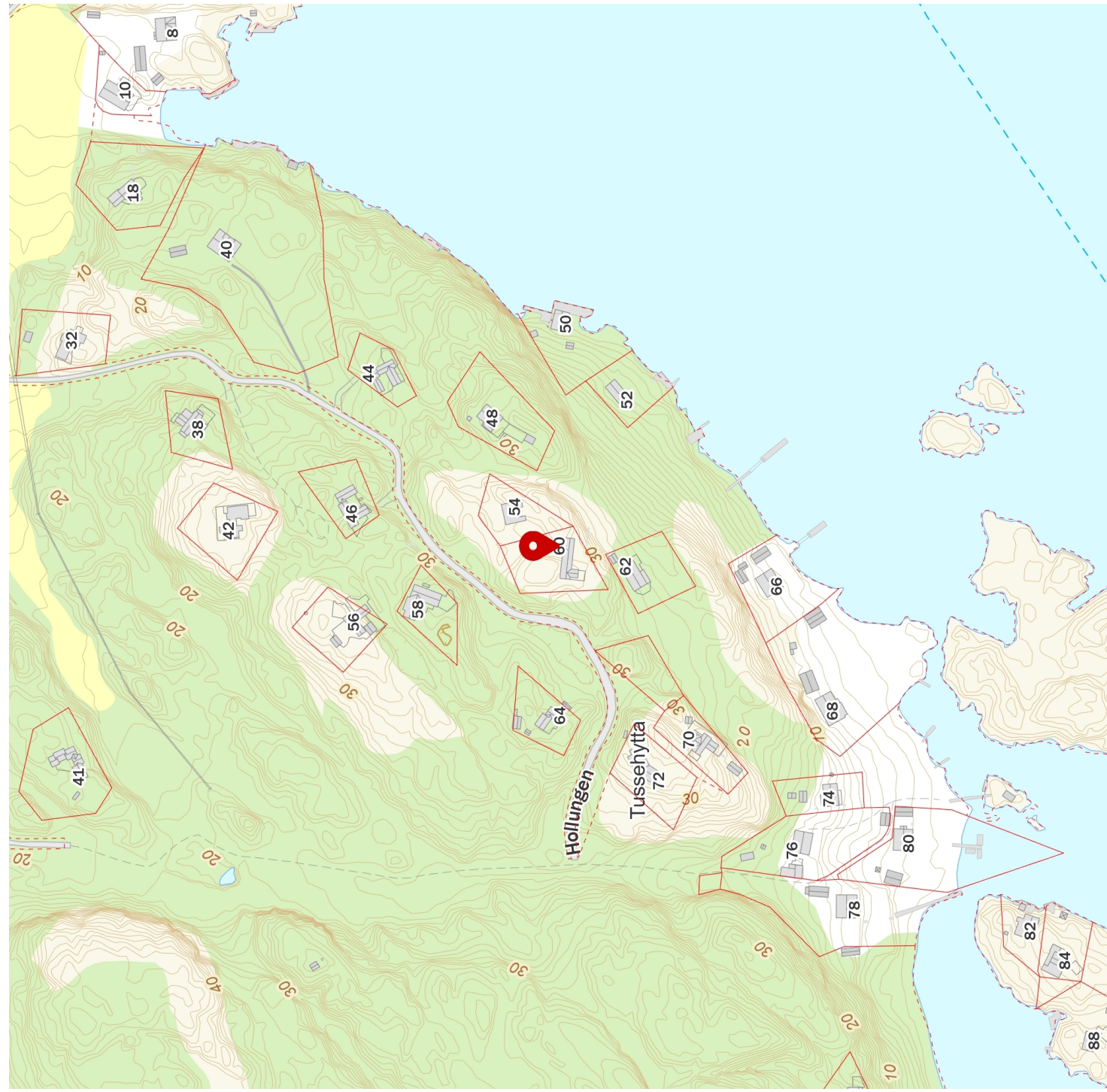
Sandbukta bade plass	19 min 🚶
Stuevika bade plass	2.1 km
Tresvika bade plass	9 min 🚶
Krøksand bade plass	2.5 km
Undring i Fjæra - Hvaler	2.8 km
Øyhopping på Hvaler	2.8 km
Brattholmen bade plass	13 min 🚶
Tøftebukta bade plass	3.9 km

Sport

🏆	Nedgården balløkke Ballspill	1.8 km
🏆	Stuevika - sandvolleyballbane og akt.omr Sandvolleyball	2.1 km
🏊	Nivå Trening	19.9 km
🏊	Spentst Halden avd. Høvleriet	19.9 km

Dagligvare

Spar Skjærhalden PostNord, søndagsåpent	2.8 km
Kiwi Skjærhalden Post i butikk, søndagsåpent	3.1 km



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid 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 Stavilund 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 hytta følger båtplass i felles bryggeanlegg, nest ytterst på venstre side (ikke tinglyst).

Beregnet total kostnad

9 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

225 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 9 000 000,-))

12 550,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

238 720,- (Omkostninger totalt)

9 238 720,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Løpende kostnader

Båtplass kr 6.500,-.

Drift av vann og avløpslag kr 1.500,-.

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

Det foreligger tilstandsrapport fra Anticimex - Magnus Langvik datert 06.07.2023. Tilstandsrapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven som trådte i kraft 1.1.2022. Tilstandsrapporten angir avvik for ulike bygningsdeler i form av tilstandsgrader (TG) på en skala

fra TG 0 til TG 3 der TG 0 er beste tilstandsgrad.

Tilstandsgrader angitt med TG2 kan kreve tiltak.

Tilstandsgrader angitt med TG3 angir store, eller alvorlige avvik som krever tiltak utbedring straks, eller innen kort tid. For TG2 og TG3 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.

I tilstandsrapporten for denne eiendommer er det angitt tilstandsgrader for ulike bygningsdeler. Av disse er 61% bygningselementer gitt TG0, eller 1. 37% (13 enkeltelementer) er gitt tilstandsgrad 2. 1% (1 enkeltelement) er gitt TG3. Nærmere beskrivelse av disse finnes i tilstandsrapporten.

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.

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3:

TG2

Våtrom - bad

-Naturlig ventilasjon, ikke mekanisk avtrekk.

Baderomspanel er ikke forseglest i underkant og kan redusere platenes levetid. Det er målt ca. 3mm motfall til

sluk fra døråpning.

Toalettrom

-Ikke etablert avtrekk i rommet. Registrert riss i flisfuger og stedvis bomlyd i flis noe som kan indikere manglende vedheft mellom flis og underlag.

Øvrige rom - 2. etasje

-Registrert en liten skade i panel på soverom 1 og knirk i gulv på kjøkken/stue. Dørbladet til innerdør ved soverom 2 har kontakt med dørterskel, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes.

Loft - uinnredet/råloft

-Det er registrert utettheter i dampsperre/plastfolie mot skråtak og det kan føre til kondensproblematikk.

Innvendige trapper

-Det er kun rekkverk/håndløper på en side. TG2 er satt iht NS3600 grunnet sikkerhet.

Etasjeskiller - 1 og 2. etasje

-Det er noe merkbare skjevheter i første og andre etasje.

Teknisk anlegg, VVS anlegg

-Varmtvannsbereeder mangler sikkerhetsventil og kontrollert avrenning til avløp.

Elektrisk anlegg

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. Med bakgrunn i dette bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

-Kledning på vegger mot syd er preget av slitasje.

Kledningen kan ikke ses å være montert med lufting og det vil normalt påvirke levetiden negativt. Tilstrekkelig lufting anbefales.

Dører og vinduer

-Vinduer er hovedsakelig av eldre dato. Vinduet på soverom i første etasje har kontakt med vinduskarm, noe som fører til at vinduet henger når det åpnes/lukkes.

-Dørbladet til enkelte ytterdører har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe fører til at dørene henger når de åpnes/lukkes.

Yttertak

-Taktekkingen bærer preg av elde og slitasje. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand. Det er registrert en løs takstein i renne mellom to takflater mot nordøst.

Veranda - utgang fra stue

-Rekkverkshøyden er under 1,0 meter noe som er avvik fra dagens byggt teknisk forskrift

Veranda - utgang fra soverom 1

-Rekkverket har horisontale åpninger større enn 5 cm og vertikale åpninger større enn 10 cm. Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Dette er avvik fra dagens byggt teknisk forskrift.

TG3

Utvendige trapper

-Utvendige trapper tilknyttet veranda mot syd og inngangsparti mot vest mangler rekkverk.

Selgers egenerklærings skjema

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

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

-Ja. Installert toalett og vask i 1. etasje. Arbeidet ble utført av Hvaler VVS og kvittering medfører.

Punkt 12: Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

-Ja, kun av ufaglært/egeninnsats. Byttet ut vinduer på kjøkken.

Punkt 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)?

-Ja. Båtplass leies av grunneier.

Boligens areal

Primærrom: 88 kvm, Bruksareal: 96 kvm

1. etasje:

Bruksareal: 24 m².

Primærrom: 22 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Bad, toalettrom, soverom, rom benyttet som soverom og entre.

Sekundærrom: 2 m². Følgende rom er oppgitt som sekundærrom: Bod.

2. etasje:

Bruksareal: 72 m².

Primærrom: 66 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Stue, spisestue, kjøkken, to soverom, gang og entre.

Sekundærrom: 6 m². Følgende rom er oppgitt som sekundærrom: Innglassert veranda.

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

Ferge fra Skjærhalden til Nordre Sandøy. Opparbeidet gangvei fra fergeleie til eiendommen (ca 10 minutter).

Tomt

Areal: 1 098 kvm, Eierform: Eiet tomt

Byggemåte

Hytte over to etasjer samt mellomplan. Hytten står på søyler av betong og treverk fundamentert til fjell. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller av treverk. Utvendige fasader kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform utvendig tekket med takstein.

Ferdigattest / brukstillatelse

Ferdigattest av 08.04.1991 foreligger.

Oppvarming

Hytten er oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter E

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

Energiforbruk

Ca 7600 kwh (helårs forbruk).

Med et estimat på kr 1,- pr. kwh. utgjør dette ca. kr 7600,- pr. år.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Kommunale avgifter

Kr. 15 718

Inkl Eiendomsskatt fritid

Formuesverdi

Formuesverdi som sekundærbolig kr. 420 467 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. LNFR - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse. Hensyn kulturmiljø og landskap. Hytta ligger innenfor 100-metersbeltet

Konsesjon / odel

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

Vei/vann/avløp

Tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:

Innvendig løsøre (møbler) medfølger hytta, bort sett fra noen private gjenstander.

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis.

Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved

eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Stavlund 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, Dobbelt 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 brukslitasje 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.

Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.

(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eigeidomsatt 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

Hollungen 60, 1680, Skjærhalden, Gnr. 28 bnr. 105 i Hvaler kommune

Eier

Elisabeth Engen Lie

Oppdragsnummer

192-23-0099

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

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Hollungen 60
1680 Skjærhalden
Gnr./Bnr.: 28/105
Hvaler kommune

Areal

Hytte
Bruksareal: 96 m² (P-rom: 88 m²/S-rom: 8 m²)

Befaring

Befaringsdato: 03.07.2023

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41 41 41 28

E-post: boligrapport.oslo@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Magnus Langvik

Mobil: 48276107

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningsakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningsakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkere som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)



Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)



Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)



Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjåblongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjåblongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt



TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon



Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	03.07.2023
Referansenummer	15032584
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-23-0099
Hjemmelshaver/selger	Elisabeth Engen Lie
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Elisabeth Engen Lie
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	20 °C
Rapportdato	06.07.2023 14.42

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Hytte
Gate/vei adresse	Hollungen 60
Postnummer/sted	1680 Skjærhalden
Kommune	3011 - Hvaler
Gnr./Bnr.:	28/105
Tomt	Eiet tomt: 1098 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Hytte	1991		

Byggemåte

Hytte beliggende på naturtomt på Nordre Sandøy i Hvaler kommune.

Bygning over to etasjer samt mellomplan. Hytten står på søyler av betong og treverk fundamentert til fjell. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller av treverk. Utvendige fasader kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform utvendig tekket med takstein. Hytten har profilerte entrédører. Verandadører/terrasedører og vinduer med to-lags glass fra byggeår, samt fra 2011. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

Adkomst til første etasje via overbygget inngangsparti/veranda oppmålt til ca. 31 m². Første etasje med mellomplan består av entré, toalettrom, bad, soverom, rom benyttet som soverom, samt en bod uten direkte tilknytning til etasjen. Adkomst til andre etasje via innvendig trapp, eller utvendig trapp og overbygget inngangsparti oppmålt til ca. 3 m². Etasjen består av entré, stue, spisestue, kjøkken, gang og to soverom. Utgang fra spisestue og soverom 1. til sydøstvendt veranda oppmålt til ca. 27 m². Utgang fra stue til sydvestvendt delvis innglasset veranda oppmålt til ca. 26 m². I tillegg har etasjen en hems med gulvflate oppmålt til ca. 4 m².

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjåblongmessig prisanslag
Våtrom - Bad.		Ventilasjon	7	
		Overflater vegger	7	
		Fallforhold (gulv)	7	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Ventilasjon	8	
		Overflater gulv	8	
Øvrige rom - 2. etg.		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Innerdører	8	
Loft - uinnredet / råloft		Kontroll av diffusjonssperre	9	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	9	
Etasjeskiller - 2. etg.		Skjevhetmåling	9	
Etasjeskiller - 1. etg.		Skjevhetmåling	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader inkl. kledning	11	
Dører og vinduer		Vinduer	12	
		Dører	12	
Yttertak		Helhetsvurdering	12	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	12	
		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)		
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	13	Kr 10 000 - 50 000

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Hytte

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
1. etg.	24	22	2	Entré, bad, toalettrom, soverom og rom benyttet som soverom.	Bod.
2. etg.	72	66	6	Entré, stue, spisestue, kjøkken, gang og to soverom.	Innglasset veranda.
SUM	96	88	8		

Kommentarer til areal

Innglasset veranda og vegg mellom innglasset veranda og hoveddel er medregnet i hyttens bruksareal.

Rom benyttet som soverom, tidligere bod/sisternerom er medregnet i hyttens bruksareal etter dagens bruk. Dette kan være et søknadspålagt tiltak. Det er ikke kjent om tiltaket er søkt om eller godkjent, og det er heller ikke tatt stilling til dette.

Hems med adkomst fra gang i andre etasje har en gulvflate oppmålt til ca. 4 m². Arealet er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Bod med utvendig adkomst er oppmålt til ca. 4 m². Deler av arealet er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde/fikke gangbart gulv. Måleverdig del av boden areal er medregnet i hyttens bruksareal.

Bruken av rommet, på befaringstidspunktet, avgjør om rommet defineres som P - Rom eller S - Rom. Se mer utfyllende i rapportens premisser om areal.

Areal

Til arealberegningen er bransjenormen "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldene fra 9. februar 2015" lagt til grunn. Bransjenormen er basert på Norsk standard 3940 utgave 2012 (NS 3940). Det er viktig å merke seg at det er noen forskjeller mellom disse, og de viktigste forskjellene er nevnt nedenfor. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" gjelder takstbransjens bransjenorm.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, skal dette opplyses om i rapporten. Det samme gjelder forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

De viktigste avvikene fra NS 3940:

Areal oppgis i hele kvadratmeter. Måleverdige arealer skal være tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Måleverdige areal skal ha gangbart gulv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter o.l. regnes med i arealet for hver etasje. Større åpninger enn disse regnes ikke med i etasjens areal, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Det presiseres at boder som ligger utenfor hoveddelen skal måles, men ikke medtas i angivelse av bruksarealet.

Primær- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygningssakkyndiges valg.

Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden.

Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Rapport

Våtrom - Bad.

Baderom fra ca. 2014 i følge opplysninger fra tidligere tilstandsrapport.

Flislagt gulv med varme.
Veggflater belagt med våtromspanel.
Himlingsflate belagt med trefiberpanel.
Vegghengt servantinnredning med slette fronter.
Heldekkende servant med ett-greps armatur.
Speilskap med belysning og stikkontakt over servant.
Dusjkabinett med skyvedører av glass.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Gulvstående toalett.
Avtrekkventil med naturlig avtrekk i himling.
Vannrør av typen kobberør.
Synlige avløpsrør av plast.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner



Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 51,4 %, temperatur 21,6 grader C og duggpunkt 11,3 grader C.



TG 2

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftskiftning.

Overflater vegger

Baderomspanel er ikke forseglet i underkant. Dette kan redusere platenes levetid.

Fallforhold (gulv)

Det er målt ca. 3 mm motfall til sluk fra døråpning. Dette er vurdert til ikke å være tilfredsstillende med tanke på lekkasjesikkerhet. Tiltak bør påregnes.

Kjøkken

Gulvflate belagt med laminat.
Vegg og himlingsflater belagt med trepanel.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Ventilator med mekanisk avtrekk over platetopp.
Vannrør av typen kobberør.
Synlige avløpsrør av plast.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Annet



Informasjon

Det er ikke etablert komfyrvakt eller automatisk lekkasjesikring på kjøkkenet. Etablering av komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring anbefales.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom fra 2017 i følge opplysninger fra eier.
Gulvflate belagt med fliser.
Vegg og himlingsflater belagt med trepanel.
Vegghengt servantinnredning med slett front.
Heldekkende servant med ett-greps armatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av typen kobberør.
Synlige avløpsrør av plast.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning



TG 2

Ventilasjon

Det er ikke etablert avtrekk i rommet. Etablering av avtrekk bør påregnes.

Overflater gulv

Det er registrert riss i flisfuger og stedvis bomlyd i flis. Bomlyd kan indikere manglende vedheft mellom flis og underlag. Fornying av gulvoverflate bør påregnes.

Øvrige rom - 1. etg.

Gulvflater belagt med laminat.
Vegg og himlingsflater belagt med trepanel.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på tilluftsventiler i vindu/vegg kombinert med naturlig avtrekk i baderom.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Øvrige rom - 2. etg.

Gulvflater belagt med laminat.
Vegg og himlingsflater belagt med trepanel.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på tilluftsventiler i vindu/vegg.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)



TG 2

Overflater vegger

Det er registrert en liten skade i panel i soverom 1.

Overflater gulv

Det er registrert knirk i gulv i stue/kjøkken.

Innerdører

Dørbladet til innerdør ved soverom 2. har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Krever justering av dørblad/dørkarm.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet krypeloft med adkomst fra soverom 2. i andre etasje.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Inspeksjonsmulighet - Overflater vegger/undertak - Konstruksjonsoppbygging - Statikk - Annet

 TG 2 Kontroll av diffusjonssperre | Det er registrert utettheter i dampsperre/plastfolie mot skråtak. Kan føre til kondensproblematikk. Tiltak anbefales.


Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Pipe av lettklinkerblokker fra byggeår. Peis plassert i stue.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen


Innvendige trapper

Innvendige trapper av treverk.

 TG 2 Innvendige trapper | TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forskriftskrav) grunnet sikkerhet. Det er kun rekkverk/håndløper på en side. Av denne grunn oppfylder ikke trappeløpene dagens krav. Forholdene anbefales utbedret/undersøkt med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet.


Etasjeskiller - 2. etg.

Etasjeskille av treverk.

 TG 2 Skjevhetmåling | Det er noe merkbare skjevheter i 2. etasje. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 18 mm i stue, og ca. 17 mm i soverom 1. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Etasjeskiller - 1. etg.

Etasjeskille av treverk.

 TG 2 Skjevhetmåling | Det er noe merkbare skjevheter i 1. etasje. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 13 mm i entré og ca. 18 mm i soverom. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen kobberør.
Synlige avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereider på 120 liter, hovedstoppekran, vannmåler og automatisk lekkasjesikring plassert i teknisk rom.
Opplegg for vaskemaskin i entré i første etasje.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Stakeluke - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Annet


 Stakeluke | Stakeluker lokalisert i teknisk rom.

 Informasjon | Det er installert automatisk lekkasjesikring ved opplegg for vaskemaskin i entré. Sensor er ikke tilkoblet. Tilkobling av sensor anbefales.

 TG 2 Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Sikkerhetsventil mangler kontrollert avrenning til avløp. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder i hytten. Det er målt mellom 1,99 og 2,26 meter takhøyde i første etasje og mellomplan. Det er målt mellom 1,60 og 3,27 meter takhøyde i andre etasje.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Takhøyde

 Takhøyde | Hytten har stedvis en takhøyde lavere enn 2,2 meter.


Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningsakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.
Foreligger det ertilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av EI-anlegg: Sikringskap med automatsikringer og strømmåler plassert i trapperom.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
--	--	--


Brann


Hytten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier
--	---

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon


Yttervegger av trekonstruksjon utvendig kledd med liggende trekledning.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Konstruksjon
--	--

 TG 2	Fasader ink. kledning	Kledning på vegger mot syd er preget av slitasje. Kledningen kan ikke ses å være montert med lufting. Det vil normalt påvirke levetiden til kledningen negativt. Hytten er bygget i en periode der det forventes at lufting inngår i god håndverksmessig utførelse. Tilstrekkelig lufting anbefales.
--	-----------------------	---

Dører og vinduer

Profilerte entrédører. Verandadører/terrasedører og vinduer med to-lags glass fra byggeår, samt fra 2011.

 TG 2	Vinduer	Vinduer er hovedsakelig av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Vindu i soverom i 1. etg. har kontakt med vinduskarm, noe som gjør at vinduet henger når det åpnes/lukkes. Krever justering av vinduskarm.
	Dører	Dørbladet til enkelte ytterdører har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at dørene henger når de åpnes/lukkes. Krever justering av dørblad/dørkarm.

Yttertak

Yttertak i saltaksform utvendig tekket med takstein. Taktekkingen er fra byggeår.

 TG 2	Helhetsvurdering	Taktekkingen bærer preg av elde og slitasje. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand. Det er registrert en løs takstein i renne mellom to takflater mot nordøst. Tiltak anbefales.
--	------------------	---

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sydvestvendt delvis innglasset veranda oppmålt til ca. 26 m². Innglasset del utgjør ca. 6 m². Verandaen er belagt med terrassebord og har rekkverk av treverk, samt av glass og metall. Rekkverkshøyden er målt til ca. 91 cm og ca. 100 cm.

 TG 2	Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift.
--	--	--

Balkonger, terrasser, veranda etc

Veranda/inngangsparti oppmålt til ca. 31 m². Verandaen er belagt med terrassebord.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) - Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom
--	--

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra spisestue og soverom 1, til sydøstvendt veranda oppmålt til ca. 27 m². Verandaen er belagt med terrassebord og har rekkverk av treverk. Rekkverkhøyden er målt til ca. 90 cm.



TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverket har horisintale åpninger større enn 5 cm og vertikale åpninger større enn 10 cm. Rekkverkhøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift.

Utvendige trapper

Utvendige trapper av treverk.



TG 3

Helhetsvurdering

Utvendige trapper tilknyttet veranda mot syd og inngangsparti mot vest mangler rekkverk. Tiltak må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Grunnmur, fundamenter

Hytten står på søyler av betong og treverk fundamentert til fjell.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Byggegrunn



TGIU

Fundamenter

Deler av søyler/understøttelser er ikke inspisert grunnet redusert tilkomst.

Drenering



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vann fra yttertak og bortledning

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann og avløpsledninger fra 2014 i følge opplysninger fra tidligere tilstandsrapport.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Fremvist plan, snitt og fasadetegninger.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samvarserklæring mangler på deler av anlegget.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Egenerklærings skjema

Fremlagt. Signert og datert: 30.06.2023.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertakk inklusive undertakk (under yttertakk) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøperen om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilfårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også være i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellig, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkelte ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplekkede murlater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningsfaglige kontakten for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningsfaglige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klagd på det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

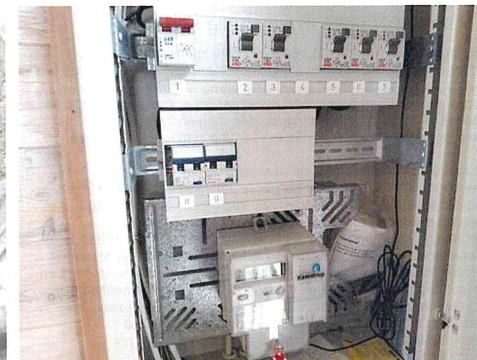
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningsfaglige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annen eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svammebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks. vis rom under terreng, loft eller andre uinnredede arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktøk og skjævheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i bad.]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]

POST NR	BESKRIVELSE	STATUS	REMARKER
1	Utterpanel	1,5	1,5
2	Membran	1,5	1,5
3	Sluk	1,5	1,5
4	Elektrisk anlegg	1,5	1,5
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25

Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]



Hollungen 60 selges med verdibevis!

If ønsker derfor å gi deg som kjøper en unik forsikring – uten tillegg i pris når du kjøper If boligkjøperpakke gjennom megler eller forsikrer huset med superforsikring i If.

Verdibevis

for Hollungen 60

Hva får du med en utvidet dekning?

Før

Nå

Drenering

Med vanlig superdekning fikk du erstattet innvendige skader som skyldes at vann kommer inn i bygningen via terreng eller grunn. Dette skyldes ofte at det er tettheter eller brudd på dreneringen. Reparasjon av dreneringen fikk du derimot ikke dekket.

Med dette verdibeviset får du også dekket reparasjon av dreneringen hvis vann trenger inn i boligen din.



Viktige opplysninger om utvidelsen

Forsikringsutvidelsen gjelder fra 03.07.2023, og varer i fire år.

Utvidelsen gjelder bare så lenge forsikringsavtalen er gyldig, og forutsetter at boligen er forsikret med boligkjøperpakken eller husforsikring med superdekning i If. Dersom du sier opp forsikringen din vil du ikke lenger kunne nyte godt av forsikringsutvidelsen.

Vi gjør også oppmerksomme på at samtlige vilkår, begrensninger og sikkerhetsforskrifter knyttet til den angitte boligens forsikringsavtale i If gjelder.

Har du spørsmål er du velkommen til å ringe 21 49 24 00.



Egenerklærings skjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Stavlund AS	Oppdragsnr.	192230099
Adresse	Hollungen 60		
Postnr.	1680	Sted	Skjærhalden
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?	2017	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?	Tryg	Polise/avtale nr.	8128660
Selger 1 Fornavn	Elisabeth Engen	Etternavn	Lie

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
- 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 _____ Hvaler VVS
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Installerte toalett og vask i 1. etasje.
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
 Nei Ja Vet ikke
Firmanavn _____
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar Kvittering
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?**
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
- 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 _____
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 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 _____
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Byttet ut vinduer på kjøkken.
 - 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 _____
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Vet ikke Kommentar
 - 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, tømmerarbeid 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
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
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 Båtplass leies av grunneier.

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 egenerklærings skjema. 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 egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien 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 tilfredsstillt 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 brukerfeil, 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 prislister her:

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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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: 30/06/2023 14:01:49 (EES-versjon: 2)

Reguleringsplan



Adresse: Hollungen 60, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 28/105/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-06-29

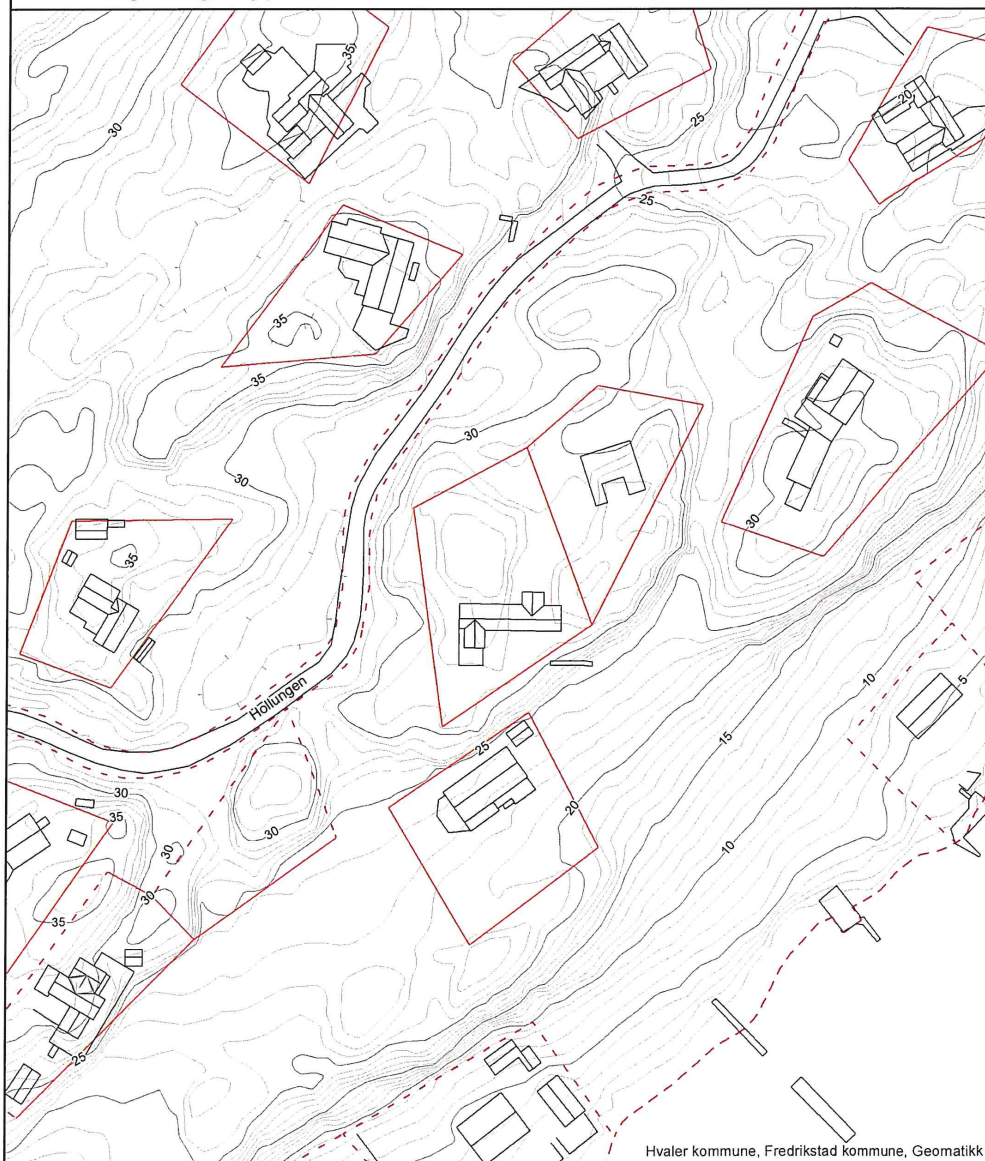


Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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

Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk

Kommuneplan



Adresse: Hollungen 60, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 28/105/0/0

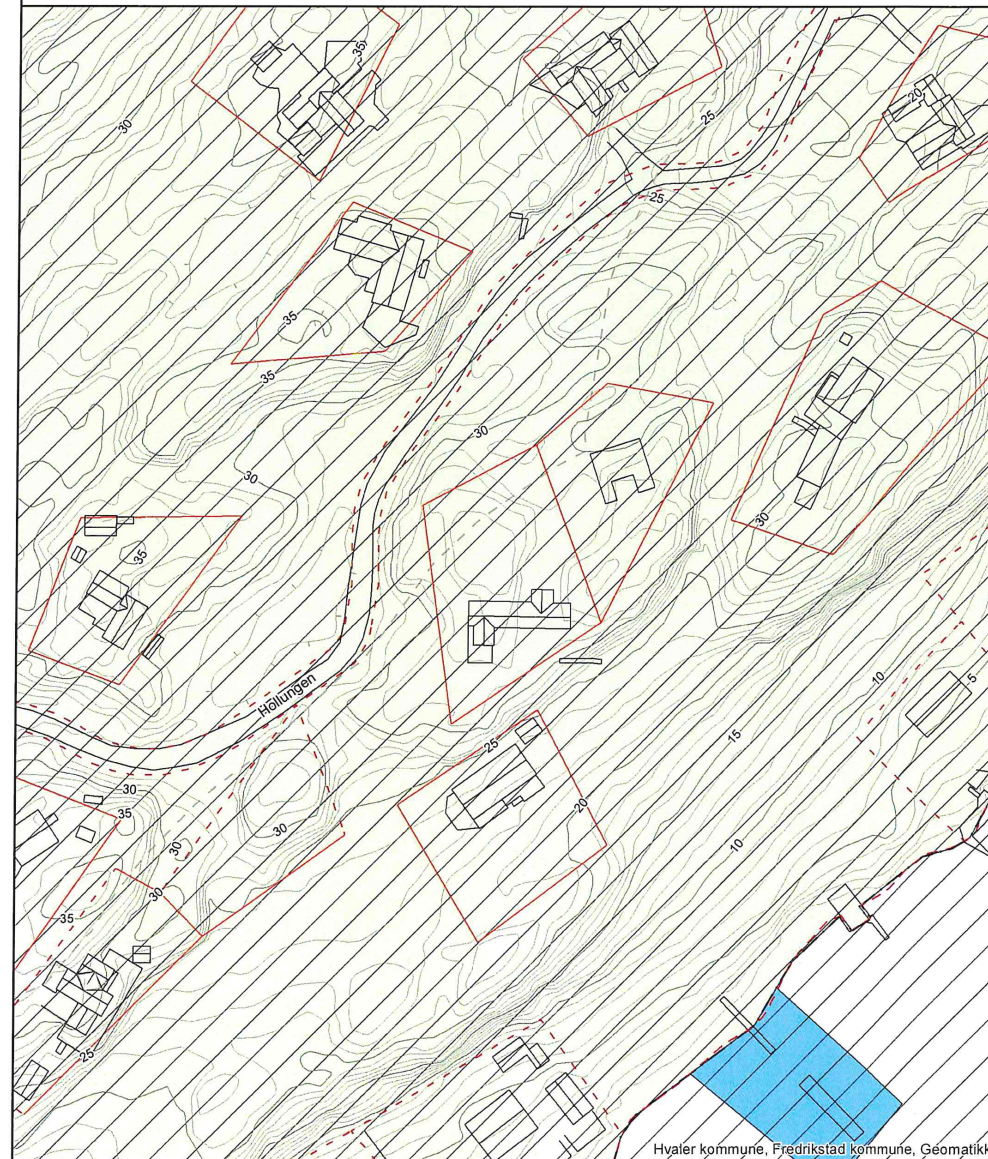
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-06-29



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.



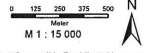
Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk



Kommuneplanens arealdel
Hvaler kommune
2019-2031
Nasjonal ArealplanID: 011189

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 zone 32
Kartgrunnlag: FKB
Høydegrunnlag: NN 2000
Plankartet er utarbeidet av Rambøll/Virkomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune



Tegnforklaring

Bebyggelse og anlegg (PBL §11-7, NR. 1)

- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Foretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Næringsbebyggelse
- Ideeltanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Utøppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Arealstatus NÅVERENDE FRAMTIDIG

- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Foretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Næringsbebyggelse
- Ideeltanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Utøppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §11-7, NR. 2)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Havn
- Parkering
- Turvei
- Skiløpsted
- Småbåtleid

Grønnstruktur (PBL §11-7, NR. 3)

- Grønnstruktur
- Frøtområde
- Park

Landbruks-, natur- og friluftformål (PBL §11-7, NR. 5)

- LNFR areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse osv.

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

Hensynsoner (PBL §11-8)

Sone med særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, landskap, bevaring av naturmiljø og kulturmiljø:

- Hensynsone landbruk
- Hensynsone friluftsliv
- Hensynsone landskap
- Hensynsone naturmiljø
- Hensynsone kulturmiljø

- Båndleggingsone
- Båndlegging for regulering etter pbl
- Båndlegging etter lov om naturvern
- Båndlegging etter lov om kulturminner

Gjennomføringsone

- Krav om felles planlegging
- Detaljeringsone
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Bestemmelseområder (PBL §11-9)

- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
- Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Linjesymboler

- KpAngittHensynGrense
- KpBåndleggingGrense
- KpGjennomføringGrense
- KpDetaljeringsGrense
- BestemmelseGrense
- Forbudsgrense sjø
- Arealgrense
- Planegrense

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

The image displays a comprehensive technical specification for planning rules, organized into several sections:

- AREALFORMÅL**: A table defining various land use objectives with corresponding symbols and colors.
- AREALSTATUS**: A table defining current and future land use status with corresponding symbols and colors.
- BEBYGGELSE OG ANLEGG**: A table defining building and infrastructure types with corresponding symbols and colors.
- SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**: A table defining transportation and technical infrastructure with corresponding symbols and colors.
- GRØNNSTRUKTUR**: A table defining green infrastructure with corresponding symbols and colors.
- LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTFORMÅL**: A table defining agricultural, natural, and recreational objectives with corresponding symbols and colors.
- BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILH. STRANDSONE**: A table defining water and coastal management with corresponding symbols and colors.
- HENSYNSONER**: A table defining various zones of interest with corresponding symbols and colors.
- GJENNOMFØRINGSONE**: A table defining implementation zones with corresponding symbols and colors.
- BESTEMMELSEOMRÅDER**: A table defining specific planning areas with corresponding symbols and colors.
- LINEFORMÅL**: A table defining line objectives with corresponding symbols and colors.

At the bottom right, there is a small map titled "Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister" showing a color-coded land use plan.



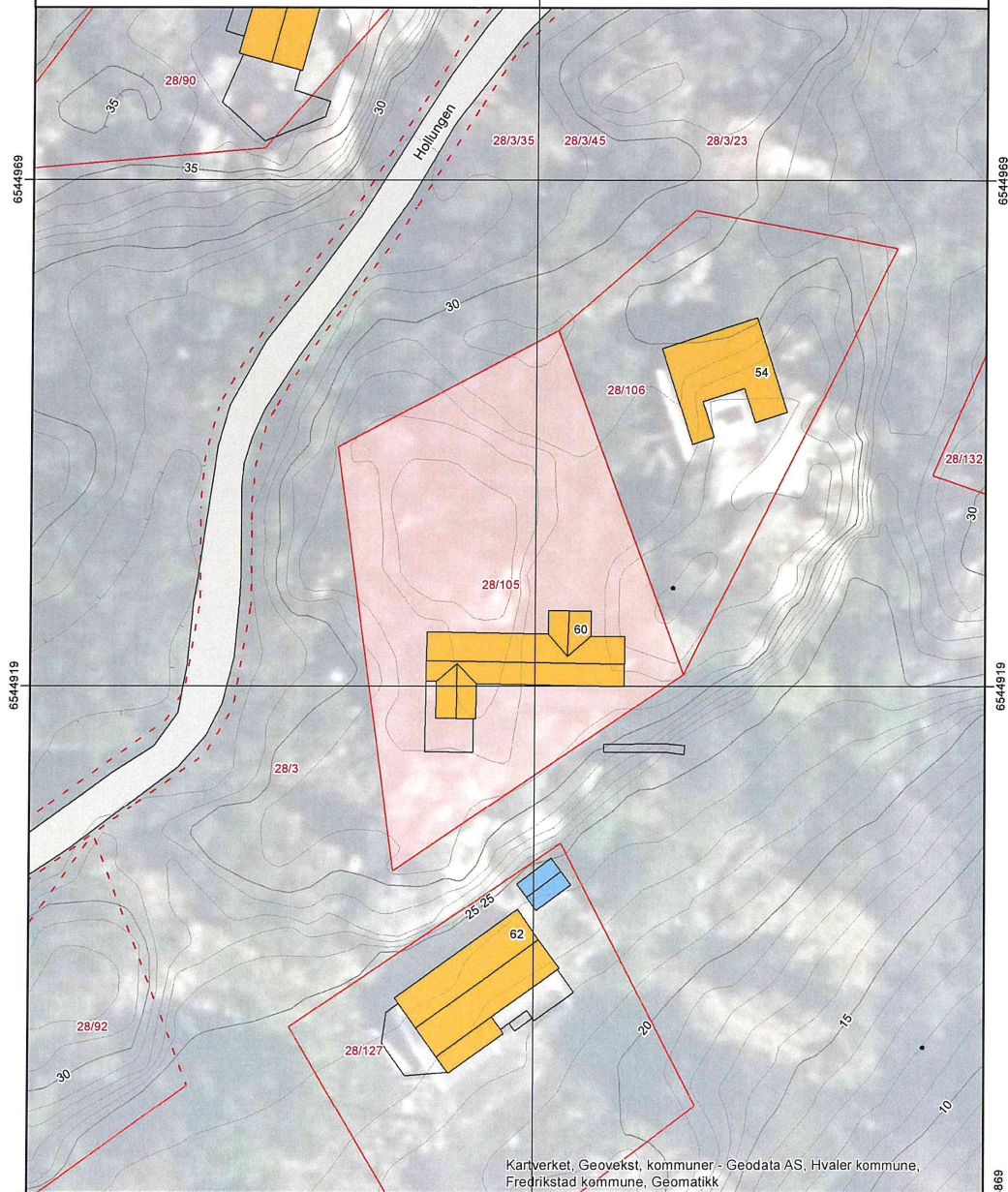
Grunnkart med ortofoto



Adresse: Hollungen 60, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 28/105/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2023-06-29

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



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

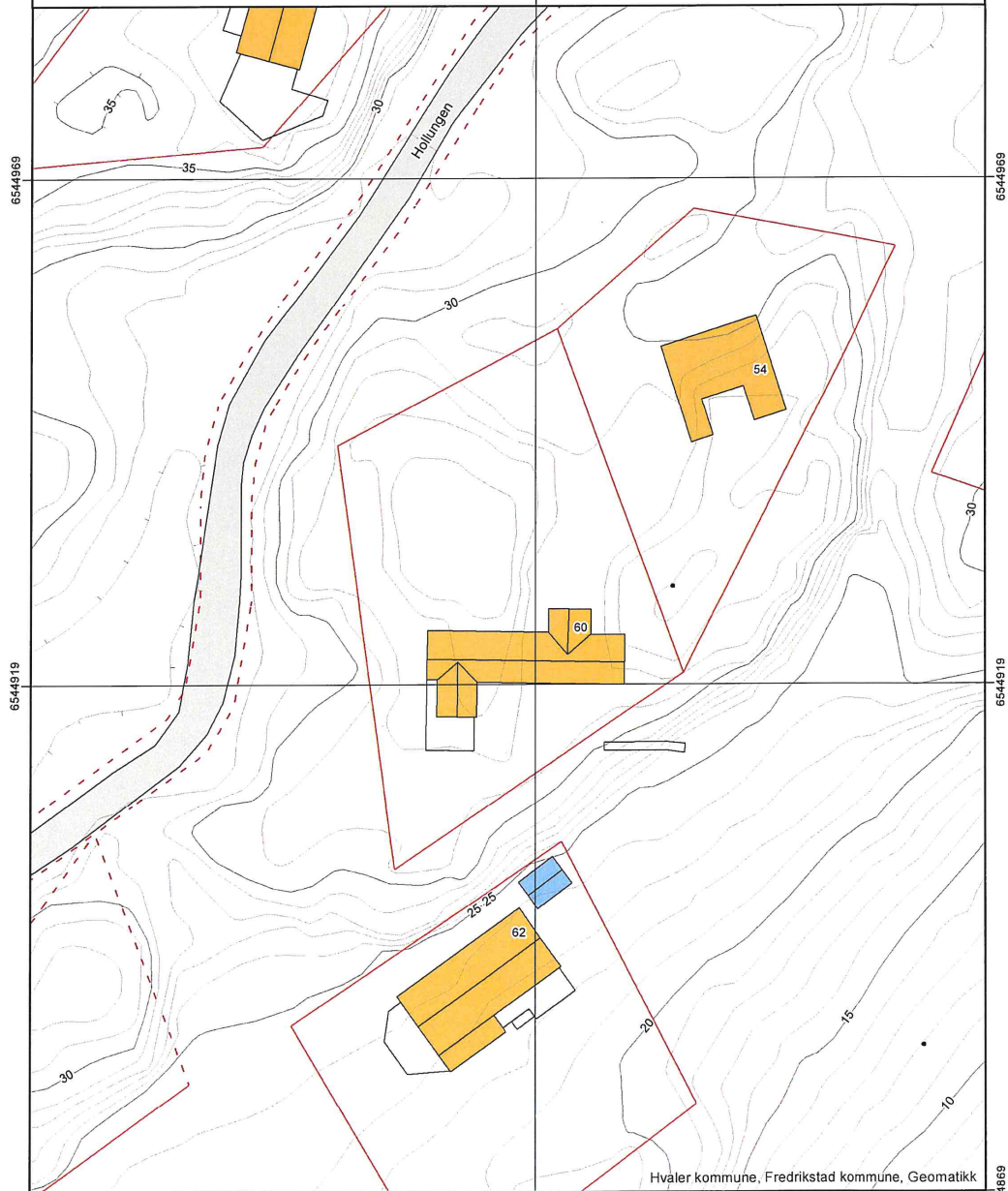
Grunnkart



Adresse: Hollungen 60, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 28/105/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2023-06-29

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



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3011 Hvaler - 28/105/0/0

Eierrepresentant: Lie Elisabeth Engen

Regningsmottaker: Lie Elisabeth Engen



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3011 HVALER	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	28	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	105	Oppgitt areal	1098 m2	Kulturminne	Nei
Festnr	0	Beregnet areal	1097,9 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

Adresse	Hollungen 60	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1680 SKJ/ERHALDEN	Grunnkrets	Nordre Sandøy - Singeløy	Valgkrets	Østre

(Antall: 1)

TINGLYSTE EIERE

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
LIE ELISABETH ENGEN	Solstadveien 21	1560 LARKOLLEN	1/1	Hjemmelshaver

(Antall: 1)

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
320	Avløp årsgebyr fritid	1,00 stk.	kr 2 488,00	01.07.2023	1/1	0	kr 3 110,00
220	Vann årsgebyr fritid	1,00 stk.	kr 1 864,00	01.07.2023	1/1	0	kr 2 330,00
120	Renovasjon fritid	1,00 stk	kr 3 016,00	01.07.2023	1/1	0	kr 3 770,00
506	Branntilsyn fritidsbolig	1,00 stk	kr 240,00	01.07.2023	1/1	0	kr 300,00
63	Eiendomsskatt fritid	1 459 500,00 prom	kr 3,50	01.07.2023	1/1	0	kr 5 108,00
309	Avløp antatt forbruk	15,00 m3	kr 33,70	01.07.2023	1/1	0	kr 632,00
209	Vann antatt forbruk	15,00 m3	kr 24,98	01.07.2023	1/1	0	kr 468,00

kr 15 718,00

VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
57248901	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	4.1.2023	2022	15	130



Hvaler Kommune

Megleropplysninger

FBV- Feieravdelingen 4. juli 2023

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	28	Bnr.:	105	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Hollungen 60						

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:	X	Nei:		Sist tilsyn, dato: 28.06.2019
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	X	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	X	Nei:		Sist feid/ sjekket, dato: 28.06.2019

Eiendomsopplysninger

Gnr/bnr/fnr/snr
28/105/0/0

3. juli 2023

Kommunale pålegg

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

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3011-28/105/0

Bruksnavn		Beregnet areal	1 097.9
Etablert dato	12.09.1986	Historisk oppgitt areal	1 098.0
Oppdatert dato	15.06.2020	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3011	Kommunenavn	HVALER

- | | | |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere | <input type="checkbox"/> Har festegrunn |
| <input type="checkbox"/> Bestående | <input type="checkbox"/> Har grunnforurensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert | <input type="checkbox"/> Har kulturminner | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ELISABETH ENGEN LIE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
DL - Kart- og delingsforretning	12.09.1986			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01.01.1996	1 097.9	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
12354932	0	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	TB - Tatt i bruk

Bygning 12354932: 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	91.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	91.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	25.09.1987	25.09.1987
IG - Igangsettingstillatelse	01.10.1990	01.10.1990
TB - Tatt i bruk	08.01.1991	08.01.1991
EB - Endre bygningsdata	18.11.2020	18.11.2020

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	71.0	71.0	0.0
U01	0	0.0	20.0	20.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Hollungen	60		1680 SKJ/ERHALDEN

Grensepunkttrapport

Rapportdato : 29.6.2023

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kv.m): 1098.9
Arealmerke: EUREF89 UTM Sone 33
Koordinatsystem:

Grensepunkt/Grenselinje

Leppnr	Nord	Øst	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6549806.34	275472.32	42.25	Ukjent	Terengmålt	Terengmålt	14	0
2	6549848.54	275470.43	24.65	Ukjent	Terengmålt	Terengmålt	14	0
3	6549858.06	275483.17	36.26	Ukjent	Terengmålt	Terengmålt	14	0
4	6549823.06	275502.65	34.63	Ukjent	Terengmålt	Terengmålt	14	0

Oversiktskart

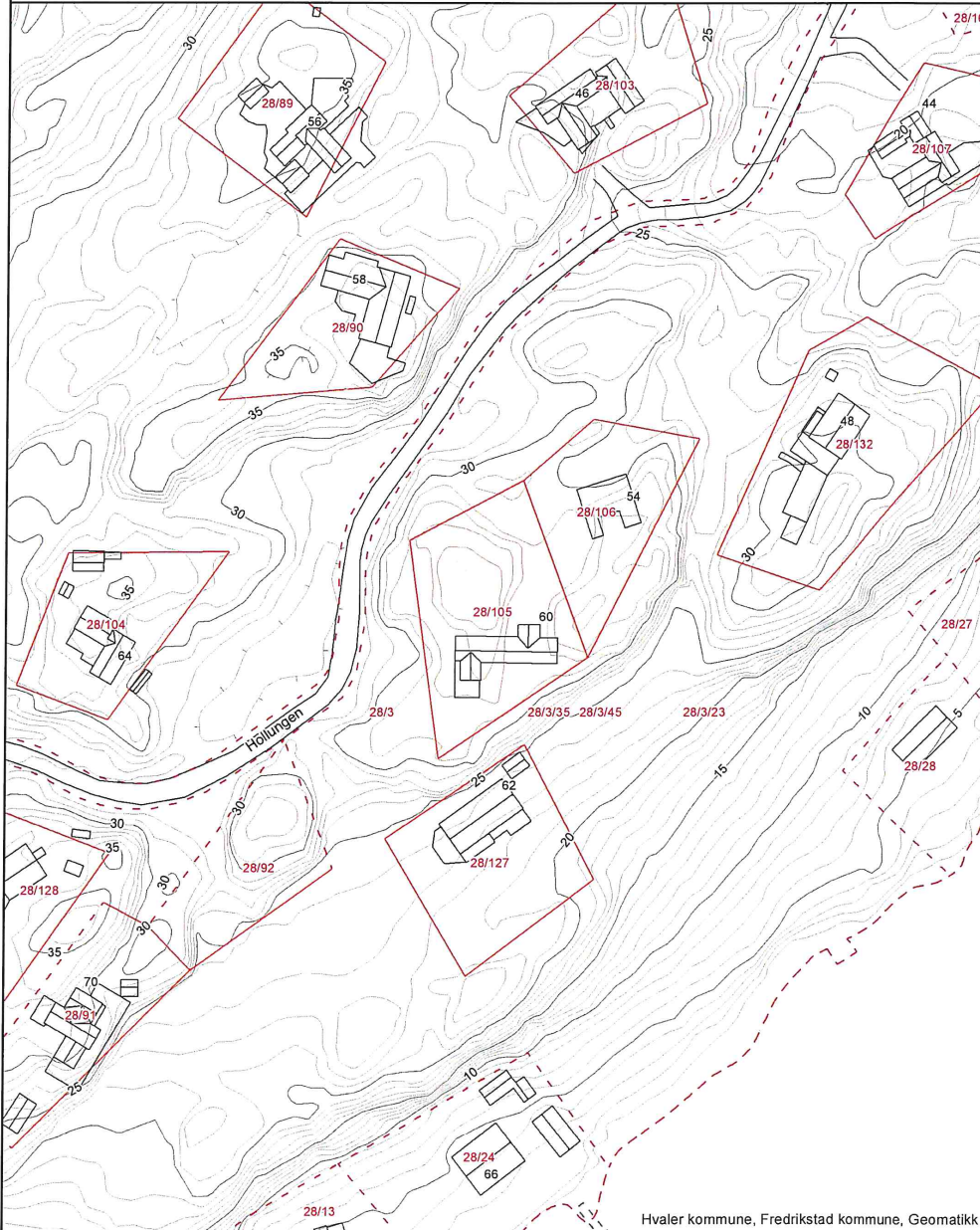


Adresse: Hollungen 60, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 28/105/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2023-06-29



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



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk

Matrikkelkart



Adresse: Hollungen 60, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 28/105/0/0

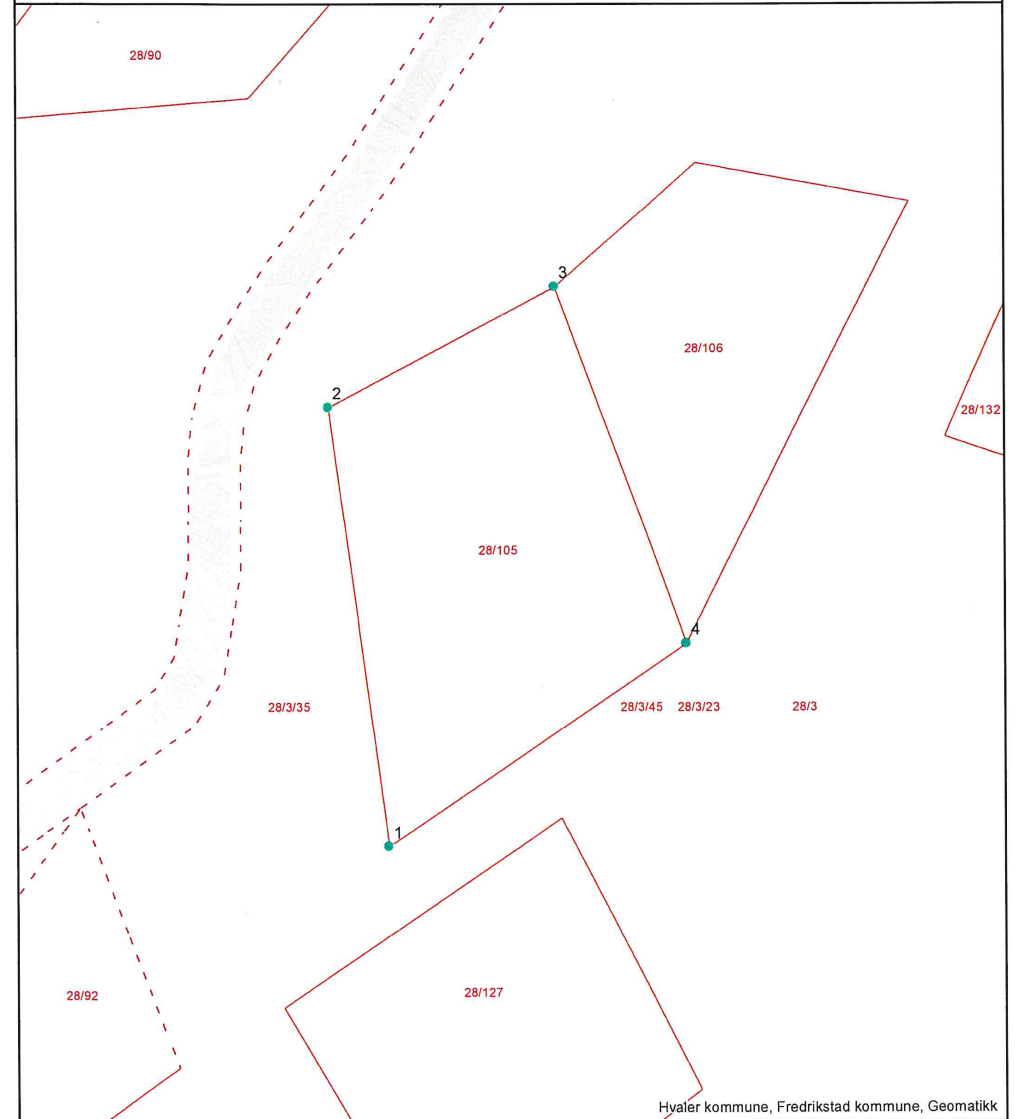
Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2023-06-29



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

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

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



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk

BYGNINGSSJEFEN I HVALER

FERDIGATTEST

Byggherre

Sigurd Knold
Knold

1890 RAKKESTAD

Anmelder

Eiendommen gnr. 28
Bygn.nr 12354932

bnr. 105
hyttenr.6733

tomt

Søknad av 12/8/87 (fra Arild Sundby)
Arbeidets art: Nybygg
Byggets art: Hytte

VEDTAK: Fullmaktssak

Dato:25/9-87 SAK: 227

Vi har besikket arbeidet i samsvar med Pbl. @ 99
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i
byggetillatelsen eller de gjeldene bestemmelser i
byggningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet enn det
byggetillatelsen (jfr. @ 93) forutsetter. En slik bruksendring
krever særskilt godkjenning.

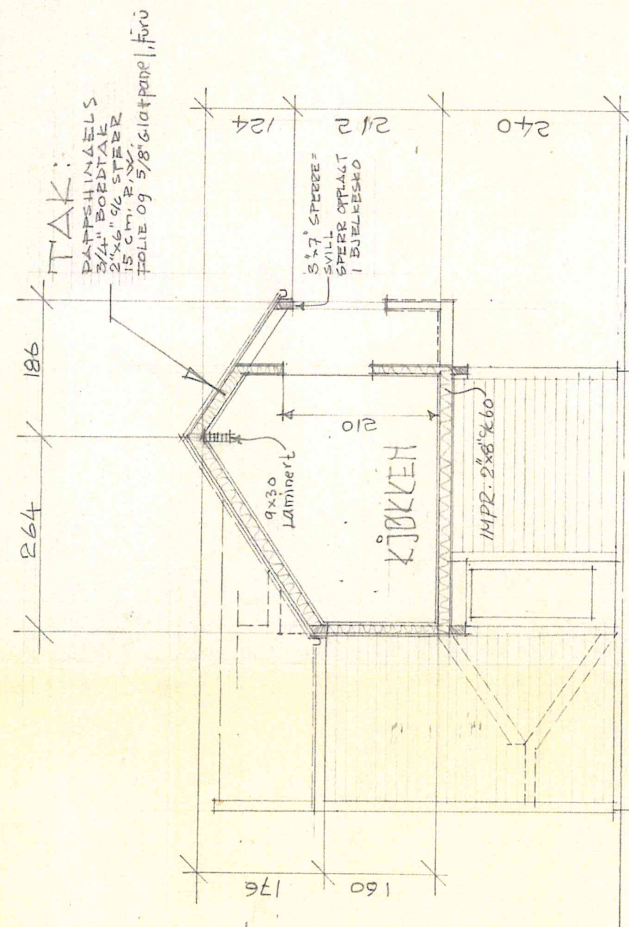
Merknader:

Skjærhallen dato 08.04.91

sign./stempel

HVALER-NEV
B. Ruffsgård
NGSS

Kopi : Komm.kassa
Kom.ing
Ligningskontoret i Hvaler
Ansvarsh.

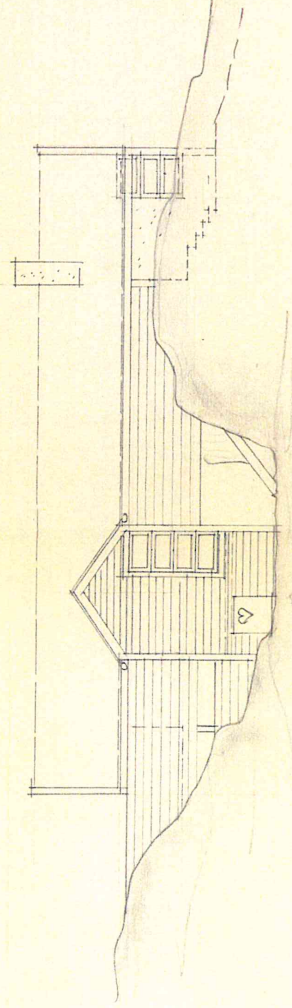


SNITT PASSASJE/KJØKKEN

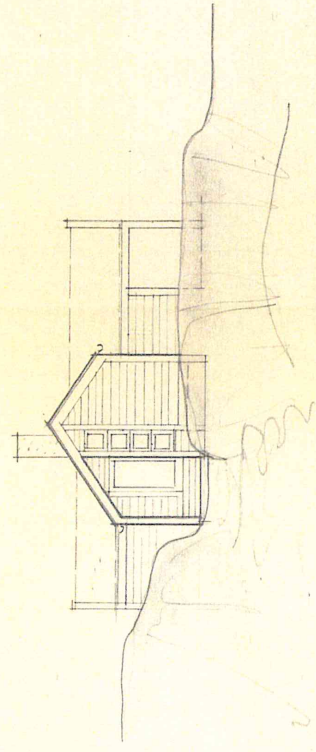
ARILD SUNDBY
SOMMERHYTTE, PARSELL AV 28/3 HVALER TOMT 18.
FAJADER, SNITT M=1:100 og 1:50

Larvik sept. 86
Byggemeldt 10.8.87.

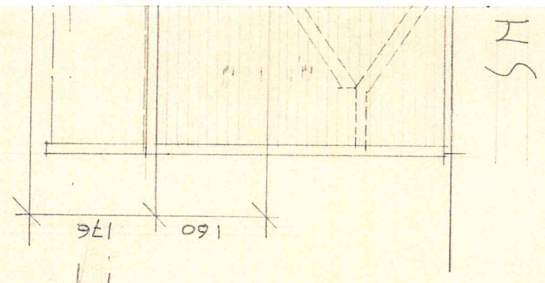
Arild Sundby m.m.d. Rettet 10.8.87.



MOT NORD.

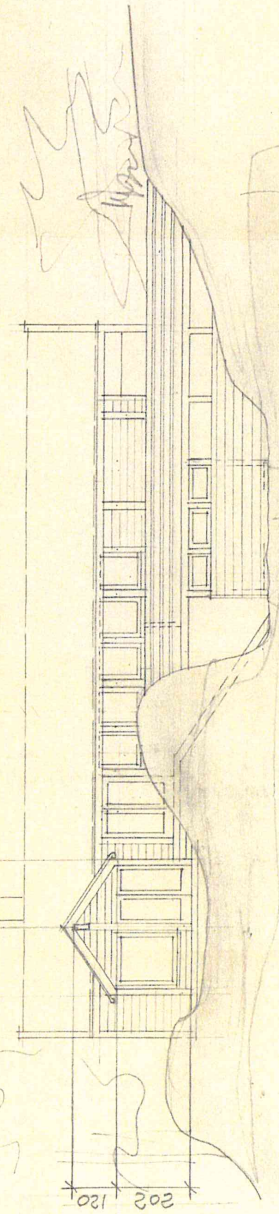


MOT VEST

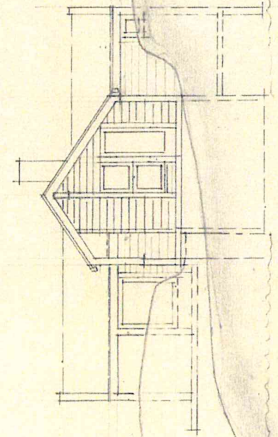


MS

180 180



MOT SYD.

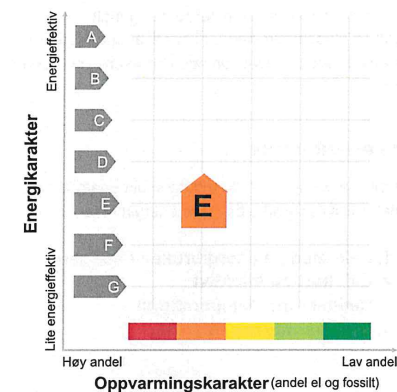


MOT ØST.

202 120

ENERGIATTEST

Adresse	Hollungen 60
Postnummer	1680
Sted	SKJÆRHALDEN
Kommunenavn	Hvaler
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	105
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	12354932
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	1919d2c1-1ab0-421d-aea2-bcdc41f28dc8
Dato	30.06.2023



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

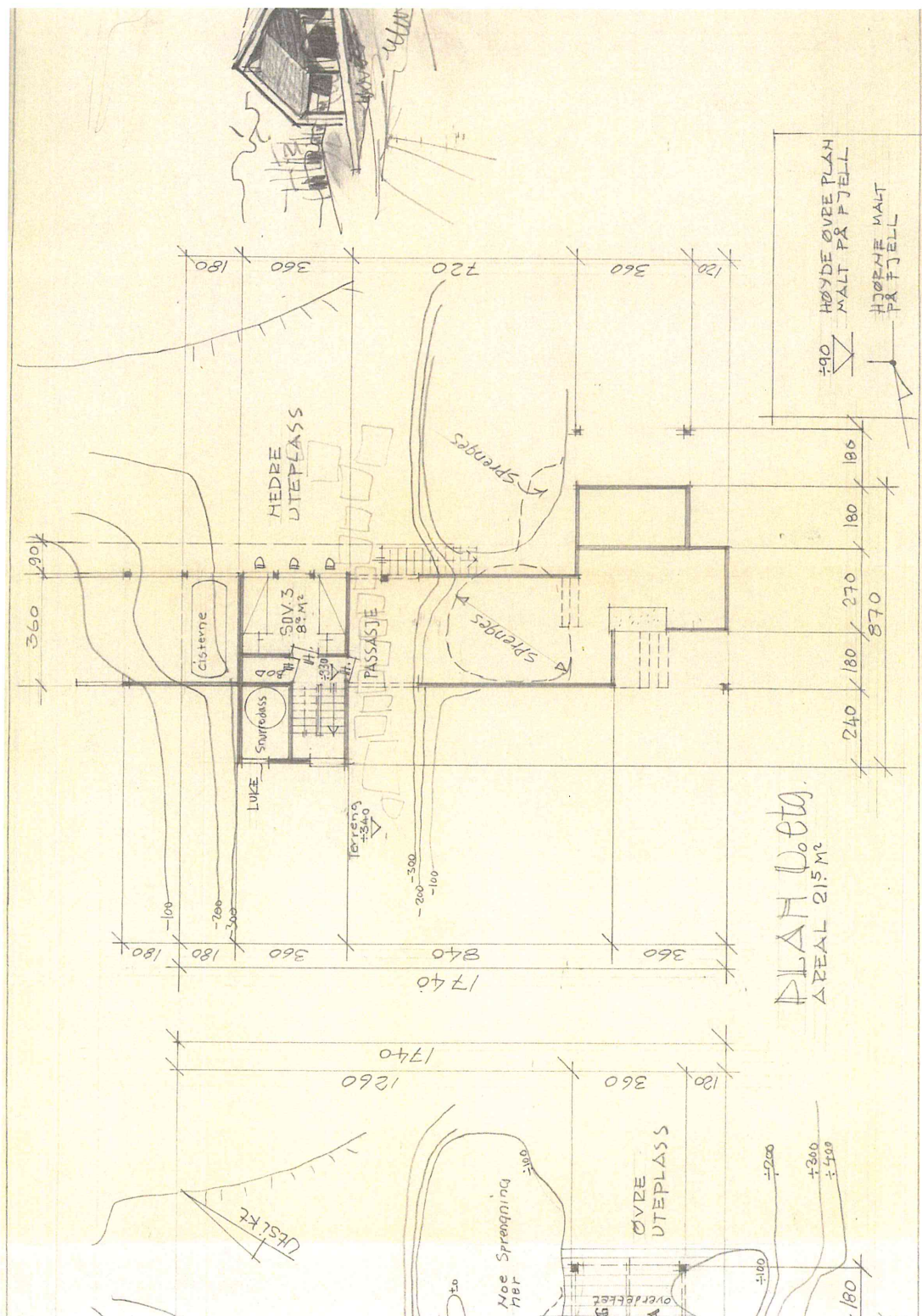
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energebrevet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs
- Slå el.apparater helt av

- Bruk varmtvann fornuftig
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggsaker.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1990
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	100
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hollungen 60
Postnummer: 1680
Sted: SKJ/ERHALDEN
Kommune: Hvaler
Bolignummer: H0101
Dato: 30.06.2023 12:15:42
Energimerkenummer: 1919d2c1-1ab0-421d-aea2-bcdc41f28dc8

Kommunennummer: 3011
Gårdsnummer: 28
Bruksnummer: 105
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 12354932

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjøler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkk ventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs**Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere**

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperre nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.



Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start.

If Huspakke

Boligkjøperforsikring

Du får juridisk og teknisk hjelp til å finne ut om det er en rettslig mangel ved det nye huset ditt. Hvis det er sannsynlig at en slik mangel foreligger, dekkes juridisk bistand til å fremme krav mot selgeren, eller selgerens forsikringselskap.

Husforsikring

Huset ditt er forsikret for det meste som kan gå galt, blant annet mot brann, vann og naturskade. I tillegg får du råd og tips om både oppussing og vedlikehold av våre eksperter.

Innboforsikring

Med en av markedets beste innboforsikringer er alle tingene dine godt forsikret.

Renteforsikring

Mange kjøper ny bolig før den gamle er solgt. Og noen ganger tar det lengre tid å selge den gamle boligen enn du regner med. Å måtte betale renter på to lån kan ta nattesøvnen fra de fleste. Med renteforsikring hjelper If deg med rentekostnaden på boligen, så du kan sove godt om natten.

Priser

Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA 15 050 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA 17 550 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

If Leilighetspakke

Boligkjøperforsikring

Du får juridisk og teknisk hjelp til å finne ut om det er en rettslig mangel ved den nye boligen din. Hvis det er sannsynlig at en slik mangel foreligger, dekkes juridisk bistand til å fremme krav mot selgeren, eller selgerens forsikringselskap.

Innboforsikring

Med en av markedets beste innboforsikringer er alle tingene dine godt forsikret.

Renteforsikring

Mange kjøper ny bolig før den gamle er solgt. Og noen ganger tar det lengre tid å selge den gamle boligen enn du regner med. Å måtte betale renter på to lån kan ta nattesøvnen fra de fleste. Med renteforsikring hjelper If deg med rentekostnaden på boligen, så du kan sove godt om natten.

Priser

Boliger med andels- eller aksjesnummer 8 250 kroner
Boliger med seksjonsnummer 9 250 kroner

“ Godt å se at forsikringen virker når man har krav på det.
Martin, Viken

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument)

Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er under «Hus og Innbo».

<https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv>

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Forsikringen er plassert hos If Skadeforsikring NUF, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av If i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte forsikringspakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket (3 400 kroner), honorar til Buysure (900 kroner) og administrasjonsgebyr (250 kroner) er medregnet i pristabellen. Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

<https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter>

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendoms-

megler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 %. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrep på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

<https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrert>

Forsikringsforetak

If Skadeforsikring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102

Forsikringsfilial:

If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00

[if.no](https://www.if.no)

Spørsmål om If Boligpakke

If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsformidler

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
Telefon: 95 46 06 60
post@buysure.no

Bruke Boligkjøperforsikringen

If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Juridisk hjelp

If Kundeombud

[Send klage](#)

Buysure sin klageinstans

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
klage@buysure.no

Finansklagenemda

Pb. 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

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.

