PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

SANDVADSVINGEN 32

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Kommunale opplysninger

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Meglers verdivurdering
SANDVADSVINGEN 32

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 25.06.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Martin Spinnvåg.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Sandvadsvingen 32, 1680 SKJÆRHALDEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 22 BNR 106 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3110 HVALER GRUNNKRETS STORRØD

Verdivurdert til

13 200 000

-	13 200 000	53 226
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	248 m²	14 m²	0 m²	132 m²	- m²	- m²

Tomt	868 m²
Byggeår	2019

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Korshavnveien 143 280 m² 2009 7 485 m² 5 sov	12.06.2025	10 500 000	**9 500 000**	0	9 500 000	**33 929**
2	Sandvadsvingen 17 75 m² 2019 2. etg 2 sov	07.12.2023	4 190 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**50 667**
3	Sandvadsvingen 34 300 m² 2019 819 m² 6 sov	29.08.2023	12 900 000	**12 600 000**	0	12 600 000	**42 000**
4	Stenkjørerbakken 12 204 m² 2009 1 183 m² 3 sov	19.06.2025	13 900 000	**13 400 000**	0	13 400 000	**65 686**
5	Stenkjørerbakken 20 A 171 m² 2012 824 m² 3 sov	02.08.2018	10 600 000	**10 400 000**	0	10 400 000	**60 819**
6	Stenkjørerbakken 2 261 m² 2009 875 m² 5 sov	24.04.2023	9 500 000	**9 300 000**	0	9 300 000	**35 632**
7	Norderhaugveien 111 305 m² 2016 1 038 m² 7 sov	24.07.2019	10 000 000	**10 100 000**	0	10 100 000	**33 115**

Enebolig med garasje, uthus og drivhus.
Meget bra standard. Innholdsrik planløsning. Vannbåren varme, balansert ventilasjon. Inneholder 4 soverom, 2 bad, kjøkken og grovkjøkken. Smarthusfunksjoner. Solcelleanlegg. Flotte uteområder som skiller seg ut.
Solrik beliggenhet, rusleavstand til sjøen. Flott natur og skjærgård i umiddelbar nærhet. Hus og hytte i ett. Kort vei til Skjærhalden.
Vi tror eiendommen kan ha en salgspris mellom NOK 12.800.000 - 13.500.000,-.

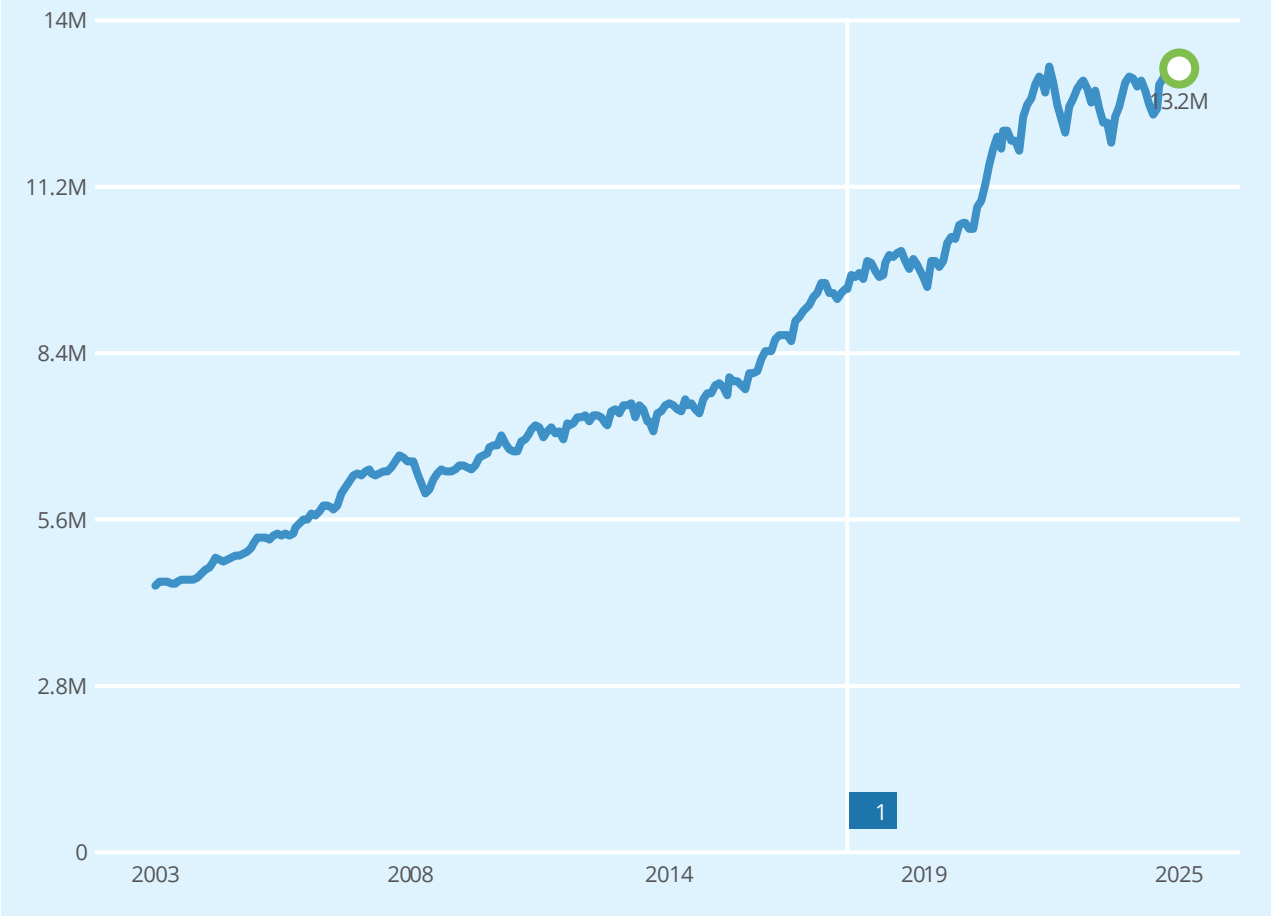
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien

av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg · Meglers verdivurdering · Prisindeks · Endring av eiendom

1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.04.2017		20.07.2017	1 890 000	1 850 000	-	1 850 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tomtepris.

Eneboliger til salgs i 1680 SKJÆRHALDEN nå

6
eneboliger til salgs

6.9M
6.7M
6 425 000 Prisantydning i snitt
6.3M
6.1M
5.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
63
dager

Eneboliger solgt i 1680 SKJÆRHALDEN siste 12 mnd

11
eneboliger solgt

9.5M
9.1M
8 518 000 Prisantydning i snitt
8 177 000 Salgspris i snitt
7.9M
7.5M

Solgt i snitt i løpet av
215
dager

for 4.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

53 226 Sandvadsvingen 32
Totalpris 13 200 000

40 962 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

37 717 HVALER kommune i snitt siste 12 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig

Sandvadsvingen 32, 1680 SKJÆRHALDEN

HVALER kommune

gnr. 22, bnr. 106

Sum areal alle bygg: BRA: 329 m² BRA-i: 248 m²

Befaringsdato: 17.06.2025 **Rapportdato:** 25.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22348-1059 **Referansenummer:** WR1025

Autorisert foretak: Witek AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jørn-André Isnes

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

Norsk takst

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

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

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

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

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 7 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer.

Vi utfører:
Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.

Rapportansvarlig

Jørn-André Isnes
Uavhengig Takstingeniør
jorn@witek.no
924 21 101

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en moderne funkisinspirert enebolig oppført i minimalistisk stil med flate tak, store vindusflater og rene linjer. Huset er plassert høyt og fritt på svaberg. Fasaden fremstår i lyse fargetoner med mørke kontraster rundt vinduer og detaljer. Boligen har en markant og eksklusiv fremtoning med integrerte uteområder og romslig terrasse som åpner for gode sol- og utsiktsforhold. Beliggenheten er usjenert og omgitt av natur, med nærhet til rekreasjonsområder og turterreng.

Boligen er utstyrt med solcelleanlegg montert på tak. Anlegget er plassert med god eksponering mot sørvest, og bidrar til redusert strømforbruk og økt energieffektivitet. Løsningen er i tråd med dagens krav til bærekraftige energitiltak, og representerer en verdiøkende installasjon for boligen.

Boligen har appstyrt smarthusløsning for varme og belysning.

Takstingeniør anbefaler at hele rapporten leses. Det henvises til rapportens enkelte punkter med tilhørende vurderinger.

Enebolig - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pvc-duk.
Nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har pussplater med innslag av liggende MøreRoyal kledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. Vinduer er utvendig beslått med aluminium.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdører i malt tre.
Skyvedører er utvendig beslått med aluminium.
Uteplass med støpt dekke og fliser montert på justerbare pidestaler.
Det er montert plassbygd levegg med integrerte plantekasser i treverk.
Takterrasse med oppforet terrassegulv i trykkimpregnert trevirke.
Rekkverk i glass og metall. Tett takoverbygg i deler av arealet, samt pergolakonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har isolert stålpipe og Raispeis.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen glatte dører. Dempelist i karm.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje:
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Bad 1. etasje:
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN Gå til side

Grovkjøkken:
Grovkjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og vinskap.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, dampovn, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er montert solcelleanlegg på taket. Inverter (INVT) er montert på yttervegg og merket med hovedbryter og varsel om høyspenning.
Boligen har vannbåren gulvvarme med elektrisk oppvarming via Vaillant eloBLOCK el-kjele. Varmen fordeles via et fordelerskap med 10 kurser, hver utstyrt med flowmåler og aktuatorstyring.
Elektrisk anlegg med 50 A hovedbryter, overspenningsvern og jordfeilautomater.
Røykvarslere og brannslokningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Garasje

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

Drivhus

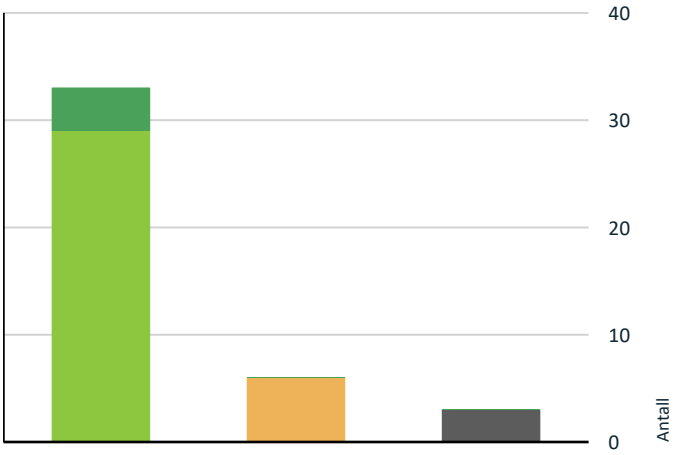
- Det foreligger ikke tegninger

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Solcelleanlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2019

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget vindu i 2. etasje. Tak på hovedhus er ikke besiktiget og tilstandsgrad er satt med hensyn til alder.

TG 1 Nedløp og beslag

Nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har pussplater med innslag av liggende MøreRoyal kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert at beslag på toppen av parapet (overgang tak/fasade) ikke synes å være utformet slik at det gir tilstrekkelig lufting bak fasadepussplatene. Dette gjelder spesielt ved flate tak hvor naturlig ventilasjon av luftespalte bak puss er vanskeligere å oppnå.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Mangelfull lufting kan medføre oppfukting av bakliggende konstruksjon, som over tid kan gi fare for fuktskader, avskalling av puss, sopp samt redusert levetid på fasaden.

Det anbefales å vurdere utbedring av parapetbeslaget slik at det sikres tilstrekkelig lufting bak pussplatene, eventuelt i samråd med fasadeleverandør.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. Vinduer er utvendig beslått med aluminium. Store vinduer har i følge selger soldemping.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdører i malt tre. Skyvedører er utvendig beslått med aluminium.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Uteplass med støpt dekke og fliser montert på justerbare pidestaler. Det er montert plassbygd levegg med integrerte plantekasser i treverk. Uteplassen ligger i tilknytning til første etasje og er delvis overbygget av takterrasse i etasjen over. Det er montert glassutstikk, men det er registrert grønske og smuss mellom glassfeltene som vanskelig lar seg rengjøre. Det er også montert elektrisk markise (ca. 6,5 m bredde) for ekstra solskjerming.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Takterrasse med oppforet terrassegulv i trykkimpregnert trevirke. Rekkverk i glass og metall. Tett takoverbygg i deler av arealet, samt pergolakonstruksjon. Tettesjikt under terrassegulv er ikke inspisert og det er derfor ikke mulig å vurdere membranens tilstand eller eventuelle lekkasjepunkter.

Tilstandsrapport

Det er knirk i gulvbord.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt fra nordvest vegg i loftsstue til soveromsveggen til hovedsoverommet. 16 mm.

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

TG 1 Gulv mot grunn

Gulv på grunn er en isolert og armert betongplate. Det er brukt ringmurselementer.

TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og rais peisinnsats.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen glatte dører. Dempelist i karm.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

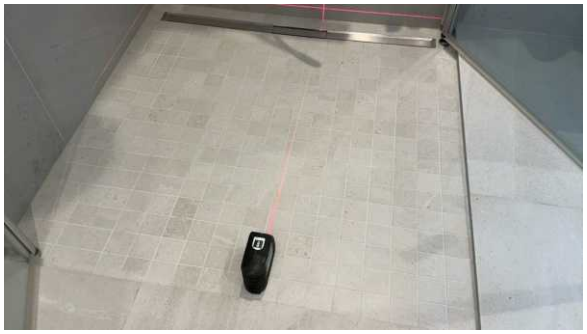
TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Vegghengt toalett er installert uten synlig dreneringsløsning. Ved eventuell lekkasje kan vann trenge ut i konstruksjonen og pågå over lengre tid uten å bli oppdaget, noe som kan medføre betydelige fuktskader i tilstøtende bygningsmaterialer. Det er ikke opplyst eller dokumentert om det foreligger annen form for sikring, som f.eks. lekkasjesensor, sikkerhetspose (safybag) eller lignende.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretaes lokal utbedring

Det anbefales å utbedre myk fuge i overgang vegg/gulv.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Vegghengt toalett er installert uten synlig dreneringsløsning. Ved eventuell lekkasje kan vann trenge ut i konstruksjonen og pågå over lengre tid uten å bli oppdaget, noe som kan medføre betydelige fuktskader i tilstøtende bygningsmaterialer. Det er ikke opplyst eller dokumentert om det foreligger annen form for sikring, som f.eks. lekkasjesensor, sikkerhetspose (safybag) eller lignende.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

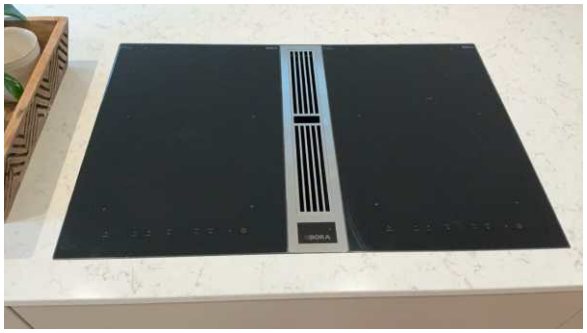
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, dampovn, stekeovn,

vannstoppsystem og komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er installert platetopp med integrert ventilator (type Bora) på kjøkkenet. Avtrekket er ført under betongdekke og ut i friluft.



1. ETASJE > GROVKJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og vinskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TG 1 Andre installasjoner

Utvendig screens.

Tilstandsrapport

TG IU Solcelleanlegg

Det er montert solcelleanlegg på taket. Inverter (INVT) er montert på yttervegg og merket med hovedbryter og varsel om høyspenning. Selve solcellene på tak er ikke inspisert, da dette krever spesialtilgang og visuell kontroll på takflaten. For en komplett vurdering bør en autorisert elektroinstallatør kontrollere anlegget, inkludert installasjonen på tak.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren gulvvarme med elektrisk oppvarming via Vaillant eloBLOCK el-kjele. Varmen fordeles via et fordelerskap med 10 kurser, hver utstyrt med flowmåler og aktuatorstyring.
Det ble under befaring registrert fargeforskjeller i vannet i enkelte flowmålere. Det anbefales at rørlegger kontaktes for nærmere vurdering og eventuelt gjennomføring av vanntest for å avklare årsak og vannkvalitet.

Tilstandsrapport

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med 50 A hovedbryter, overspenningsvern og jordfeilautomater. Det elektriske anlegget fremstår moderne og ryddig utført, med kapslet fordelingstavle av type Schneider Electric. Tavlen har kursfortegnelse som er tydelig merket med last, vern og kabeldimensjon, og dekker både grunnfunksjoner og spesialutstyr som sentralstøvsuger, ventilasjon og terrassevarmere.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2019

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslokningsapparat.

Det anbefales å ha brannslokningsapparat på soverom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling på fjell. Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

TG IU Fuktsikring og drenering

Når det er støpt plate på mark, er det normalt at underliggende steinmasser fungere som drensmasser. Disse ligger normalt ca. 1 meter utenfor bygningskroppen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse

Byggeår
2019

Kommentar
Bygd samtidig med huset

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Det er støpt gulv, ringmur av lettklinkerblokker, og ytterveggene er oppført av bindingsverk. Fasadene er kledd med overflatebehandlet pussplater, og det er flatt yttertak tekket med takmembran. Garasjen har adkomst via en leddport med elektrisk løfter, samt en sidedør. Det er montert elbillader i garasjen. Tilkobling og kapasitet er ikke kontrollert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Drivhus

Anvendelse

Byggeår
2022

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Det er etablert et frittstående drivhus på eiendommen. Konstruksjonen består av lett aluminiumsskjelett med glass i vegger og tak. Fundamentert på støpt plate utført som egeninnsats, og oppført med skyvedør i front og takluker for lufting.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Bod

Anvendelse

Byggeår
2021

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Det er etablert en frittstående bod oppført i trekonstruksjon med liggende kledning og pulttak. Konstruksjonen er fundamentert på støpt plate med trappetrinn i front. Det er montert utvendig belysning.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

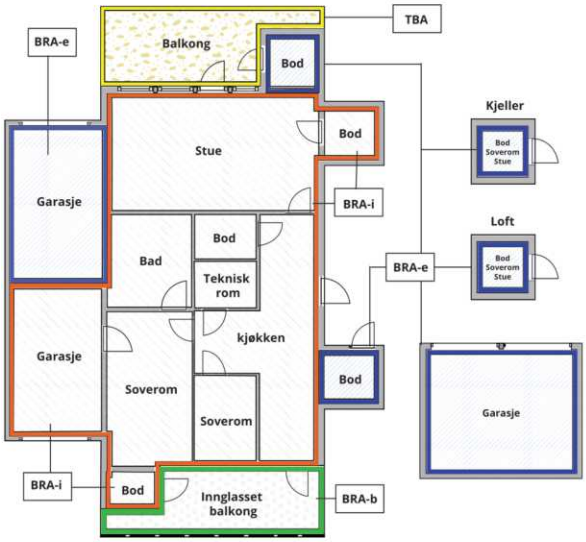
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	106			106	52
1. etasje	142	14		156	80
SUM	**248**	**14**			**132**
SUM BRA	**262**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Loftstue, Loftstue 2, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Garderobe, Bod		
1. etasje	Vindfang, Bad, Soverom, Stue, Stue/kjøkken, Grovkjøkken, Kott, Garderobe	Bod, Teknisk rom med toalett	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		43		43	
SUM		**43**			
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Drivhus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	241	21
Garasje	0	43
Drivhus	0	14
Bod	0	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2025	Jørn-André Isnes	Takstingeniør
	Kristin Staib	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3110 HVALER	22	106		0	868.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sandvadsvingen 32

Hjemmelshaver

Staib Jacob Thomas Christian-Fredrik, Staib Kristin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger høyt og vestvendt i terrenget. Området preges av brygger, hvitmalte trehus og idylliske omgivelser. Beliggenheten gir svært gode solforhold og nærhet til sjø, bademuligheter og rekreasjonsområder, ideelt for en aktiv og barnevennlig livsstil. Boligen er en del av det regulerte boligfeltet Hvaler Panorama, som er under utbygging med moderne infrastruktur, lekeplass og flotte fellesarealer. Det er kort avstand til barnehage, barneskole, nærbutikk og golfbane, noe som gir en god kombinasjon av natur, sjøliv og hverdagsfunksjoner.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Om tomten

Integrerte uteområder og romslig terrasse som åpner for gode sol- og utsiktsforhold. Beliggenheten er usjenert og omgitt av natur, med nærhet til rekreasjonsområder og turterreng.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 850 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.06.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunaleopplysninger	19.06.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	17.06.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2025	
2	25.06.2025	
3	25.06.2025	
4	25.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WR1025

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Fredrikstad

Oppdragsnr.
108250140

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristin Staib	Jacob Thomas Christian Frederik Staib

Gateadresse
Sandvadsvingen 32

Poststed	Postnr
SKJÆRHALDEN	1680

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År	2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år	6
Antall måneder	4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap	Trygg
Polise/avtalenr.	7957950

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108250140

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Lagt inn strøm i drivhus og frittstående bod, skiftet termostat på varmeanlegg i stue, montert solcelleanlegg på tak

Arbeid utført av: Østfold elektro, Hvaler elektriske, Plankebyen elektriske, Solcellespesialisten, Kahn elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec lader montert i garasje

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har selv støpt såle til drivhus og bod og bygget frittstående bod. Taktekking utvendig bod er utført av faglært.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bygget pergola ved egeninnsats

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108250140

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har mottatt nabovarsel om oppføring av ny bolig i Sandvadsvingen 30 i henhold til reguleringsplan

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har privat grensemuravtale for tørrmur mellom Sandvadsvingen 32 og 34. Denne eiendom har 80% eierskap av tørrmur.

Document reference: 108250140

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 108250140

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristin Staib	a078a9c20a9a527c0dbf8 20aab3004b1a356fe94	20.06.2025 17:34:18 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jacob Thomas Christian Fredrik Staib	43ad539a0bf78c8f716e73 c255c29e8ac2f1ea8e	20.06.2025 17:45:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 108250140

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

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

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Hvaler kommune

Eiendomsopplysninger

Knr-Gnr/bnr/fnr/snr
3110-22/106/0/0

19. juni 2025

Kommunale pålegg

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

Sandvadsvingen 32

SKOLER

Hvaler barne- og ungdomsskole (1-1...	12 min
398 elever, 16 klasser	11.3 km
Hans Nielsen Hauge vgs	30 min
WANG Toppidrett Fredrikstad	30 min
180 elever, 6 klasser	30.3 km

SPORT

Rove - Fotball (gressbane)	4 min
Aktivitetspark Floren	5 min
SATS Fredrikstad	28 min

VARER/TJENESTER

Torvbyen	31 min
Apotek 1 Hvaler	16 min
Hvaler Vinmonopol	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bølingshavn	5 min
Linje 171	0.5 km
Fredrikstad stasjon	30 min
Linje RE20, RX20	29.8 km

BARNEHAGER

Brekke barnehage (1-5 år)	3 min
29 barn	3.1 km
Huser gårdsbarnehage (0-5 år)	9 min
51 barn	9.3 km
Asmaløy barnehage (1-5 år)	12 min
46 barn	11.3 km

DAGLIGVARE

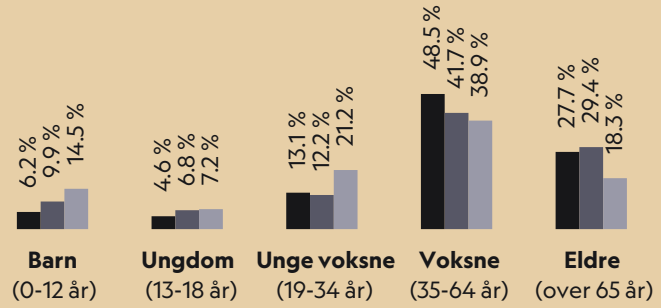
Kiwi Skjærhalden	5 min
Spar Skjærhalden	6 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LADEPUNKT FOR EL-BIL

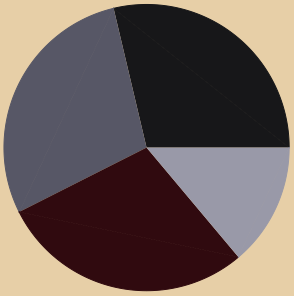
Kiwi Skjærhalden	5 min
Spar Skjærhalden	6 min

ALDERSFORDELING

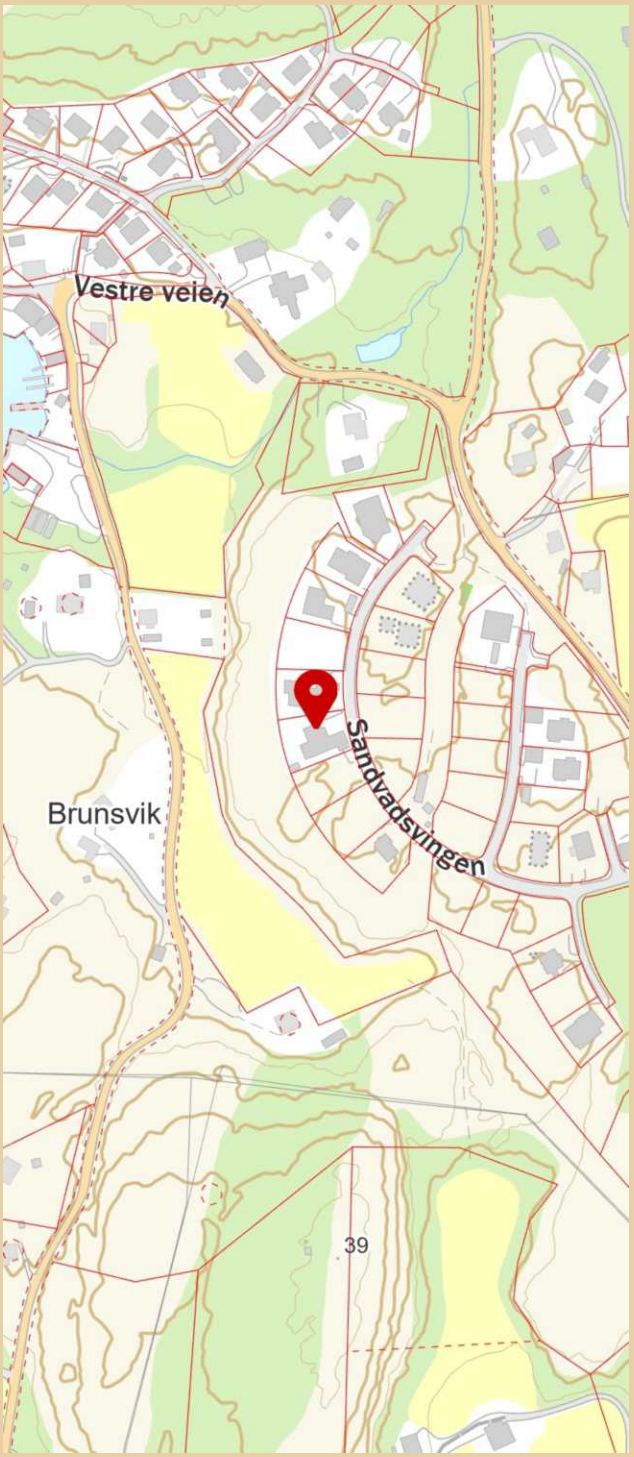


Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Storrød	132	107
Kommune: Hvaler	4 741	2 364
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



- 29% i barnehagealder
- 29% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 29% 16-18 år



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Sandvadsvingen 32

SKOLER

Hvaler barne- og ungdomsskole (1-10... 398 elever, 16 klasser	12 min 11.3 km
Hans Nielsen Hauge vgs	30 min
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	30 min 30.3 km

SPORT

Rove - Fotball (gressbane)	4 min
Aktivitetspark Floren	5 min
SATS Fredrikstad	28 min

VARER/TJENESTER

Torvbyen	31 min
Apotek 1 Hvaler	16 min
Hvaler Vinmonopol	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bølingshavn Linje 171	5 min 0.5 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	30 min 29.8 km

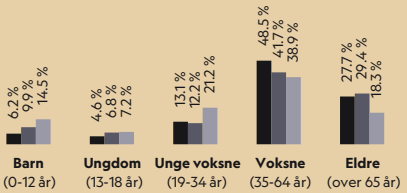
BARNEHAGER

Brekke barnehage (1-5 år) 29 barn	3 min 3.1 km
Huser gårdsbarnehage (0-5 år) 51 barn	9 min 9.3 km
Asmaløy barnehage (1-5 år) 46 barn	12 min 11.3 km

DAGLIGVARE

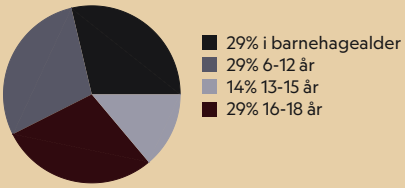
Kiwi Skjærhalden	5 min
Spar Skjærhalden	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Storrød	132	107
Kommune: Hvaler	4 741	2 364
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LADEPUNKT FOR EL-BIL

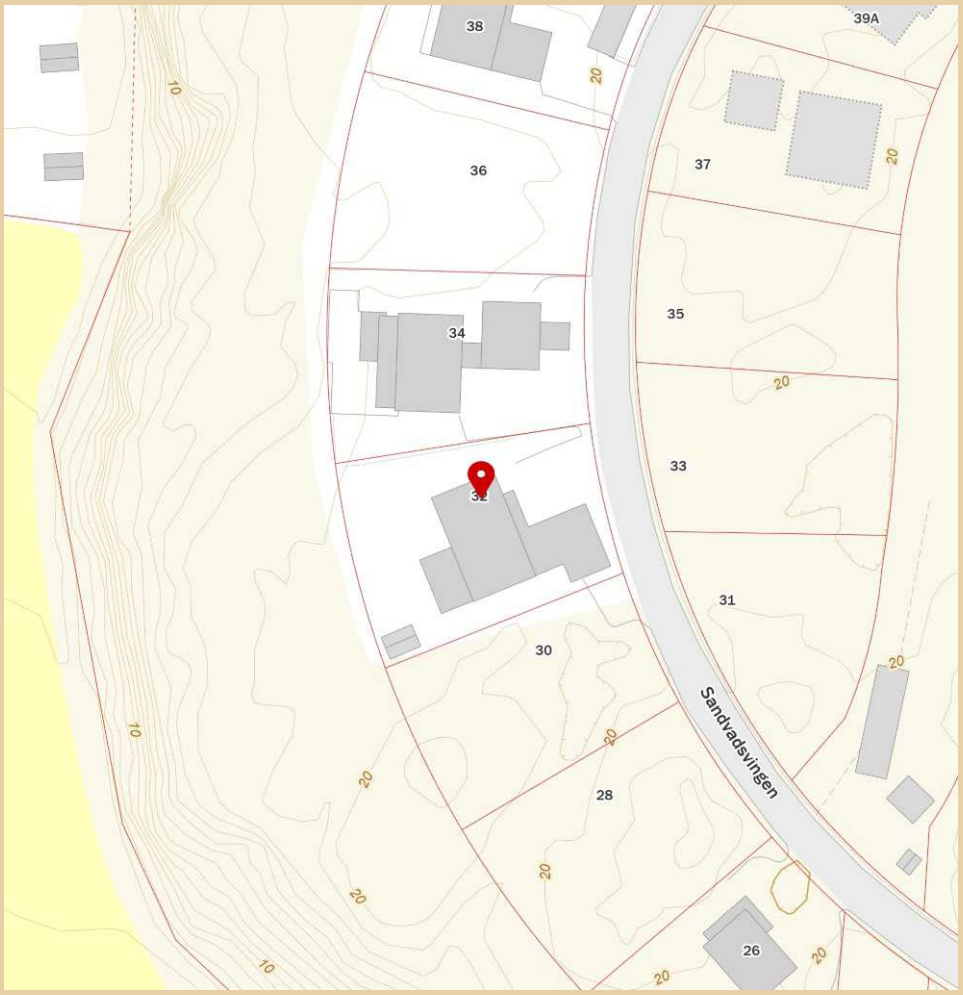
Kiwi Skjærhalden	5 min
Spar Skjærhalden	6 min

SIVILSTAND

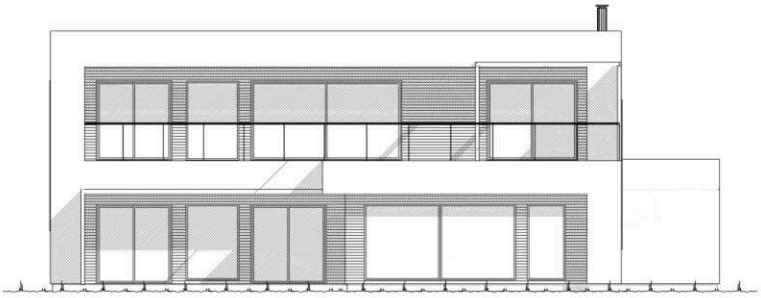
		Norge
Gift	47%	33%
Ikke gift	33%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

BOLIGMASSE

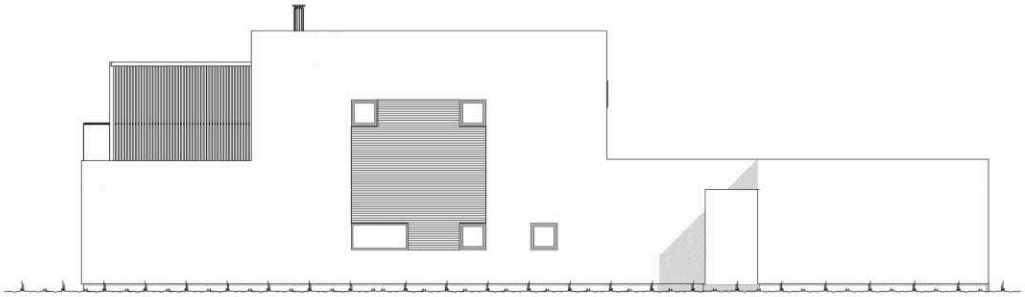
- 94% enebolig
- 6% annet



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Fasade mot Vest



Fasade mot Sør

Ferdig planert terreng
Bak / under terreng
Eksisterende terreng

UTFORMING AV TILTAK BEKREFTES FOREVIST:

Nabo.nr.	G.nr.	Br.nr.	Dato	Sign.
Nabo.nr.	G.nr.	Br.nr.	Dato	Sign.
Nabo.nr.	G.nr.	Br.nr.	Dato	Sign.
Nabo.nr.	G.nr.	Br.nr.	Dato	Sign.

VESTLANDS HUS

Tiltakshaver: Kristin og Jacob Thomas Staib
Forhandler: Brodahl & Jahren AS

Hustype: Melderskin & garasje | Fasade 1 og 2

Byggeplassens adresse: Sandvadsvingen 32, 1680 Skjærhalden, HVALER

ARKIV NR.:

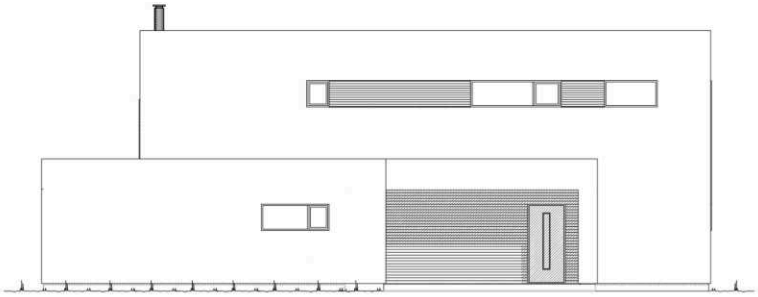
G.nr. 22 | Br.nr. 106 | Er tegning klarert for bestilling, kontrakt og søkning ? Ja

DATO 05.07.17 vhh	
REV.1 30.10.17 lk	SKALA 1 : 100
REV.2 04.12.17 lk	Tegningsnr. 501
REV.3 12.12.17 be	Prosj.nr. 170174

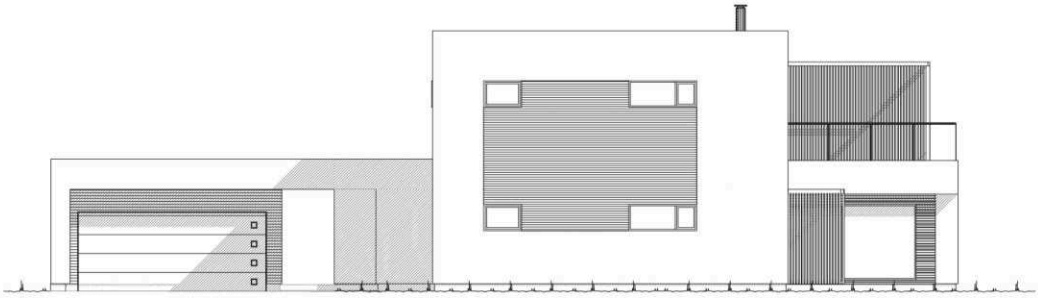
DATA DESIGN SYSTEM

VESTLANDSHUSGRUPPENS ARKITEKTKONTOR - 6018 ÅLESUND - TLF. 70 17 89 00

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED TILTAK SOM VESTLANDSHUS IKKE MEDVIRKER I.



Fasade mot Øst



Fasade mot Nord

Ferdig planert terreng
Bak / under terreng
Eksisterende terreng

UTFORMING AV TILTAK BEKREFTES FOREVIST:

Nabo.nr.	G.nr.	Br.nr.	Dato	Sign.
Nabo.nr.	G.nr.	Br.nr.	Dato	Sign.
Nabo.nr.	G.nr.	Br.nr.	Dato	Sign.
Nabo.nr.	G.nr.	Br.nr.	Dato	Sign.

VESTLANDS HUS

Tiltakshaver: Kristin og Jacob Thomas Staib
Forhandler: Brodahl & Jahren AS

Hustype: Melderskin & garasje | Fasade 3 og 4

DATO 05.07.17 vhh
REV.1 30.10.17 lk
REV.2 04.12.17 lk
REV.3 12.12.17 be

Byggeplassens adresse:
Sandvadsvingen 32, 1680 Skjærhalden, HVALER

ARKIV NR.:

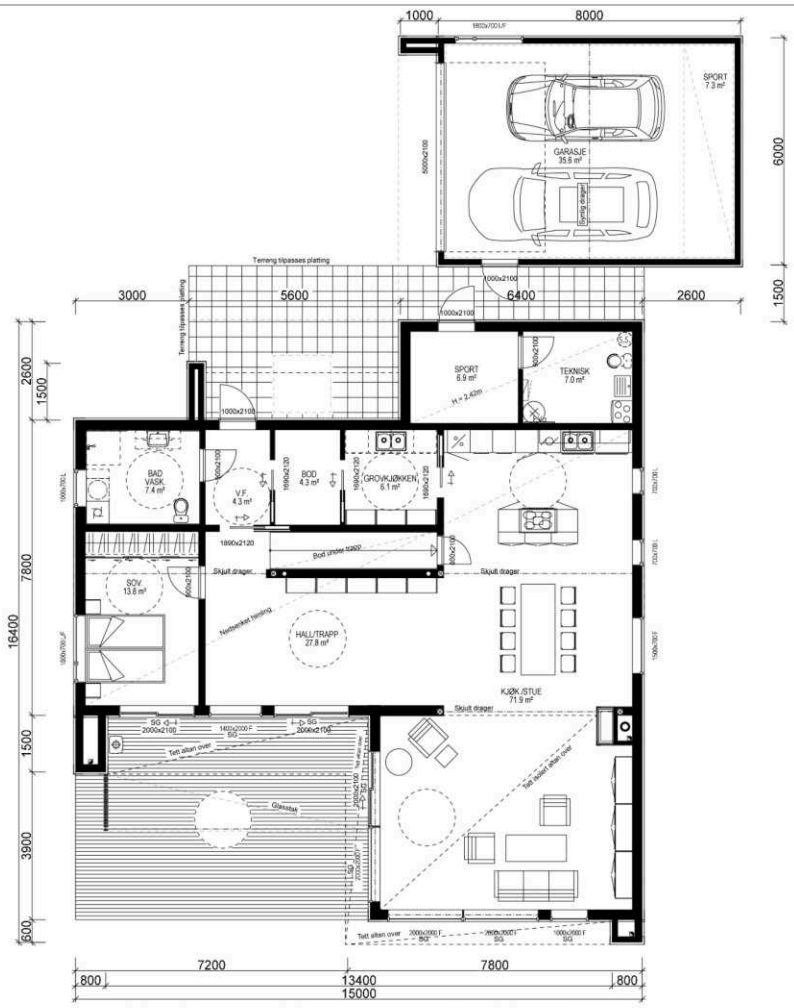
G.nr. 22 | Br.nr. 106 | Er tegning klarert for bestilling, kontrakt og søkning ? Ja

DATA DESIGN SYSTEM

SKALA 1 : 100
Tegningsnr. 502
Prosj.nr. 170174

VESTLANDSHUSGRUPPENS ARKITEKTKONTOR - 6018 ÅLESUND - TLF. 70 17 89 00

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED TILTAK SOM VESTLANDSHUS IKKE MEDVIRKER I.



H. ETG. PLAN: 156,8 m² BRA + GARASJE/ SPORT: 42,9 m²:

KRAV TIL GARASJE PÅ TOMT
Garasje med summen av bruttoareal/BYA alle plan ≤ 50m2:
-Avstand til nabogrense min. 1 m.
-Ingen krav mot egen bolig untatt avstand min. 1 m.
Garasje/bygg med summen av bruttoareal/BYA alle plan > 50 m2:
-Min. 4 m avstand til nabogrense.
-Eller < 4 m til grense og med brannskille EI 30 til 4 m fra grense.
-Ingen kav mot egen bolig unntatt min.1 m avstand.
Når den del av bygg som benyttes til garasje måler mer enn 50 m2 bruttoareal:
-Krav om min. 4 m til nabogrense og min. 8 m til egen og andres bolig.
-Eller kortere avstand og og skilt med bygningsdeler i EI 60 mot andre boenheter.
Carport regnes som garasje når den har mer enn 50% yttervegger.
VI7024

Sportsbod i frittstående bygg/garasje.
SKAL være tilgjengelig og ha trinnfri adkomst.
SKAL bygges samtidig som hus.

Bruk av personsikkerhetsglass i vindu, er markert på plan med SG

Prosjekteres etter TEK10 - 12.11.15

Yttervegg: 250 mm iso. ekstrem 32 (8"+2")
Lekkasjetall: 0,86
Uverdi vindu/dør: 0,95

Bygning i:
Risikoklasse 4
Brannklasse 1

BRUTTOAREAL GARASJE : 50,0 m²

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²				P-ROM
	Pr etasje	Utvendig bod/garasje	Åpent overbygg areal og carport	Sum BRA	Primære rom
H. etg. plan	156.8	42.9	42.6	242.3	179.1
2. etg. plan	105.5	0.0	33.5	139.0	105.5
SUM :	262.3	42.9	76.1	381.3	284.6
BYA :	228.6	0.0	48.7	277.3	
Grunnflate/ fotavtrykk :	223.2				

Kanaler fra ventilasjonsanlegg, vil i noen tilfeller medføre ekstra vegglykkelser eller "kassing", som får mindre konsekvenser for romløsninger
Dette kan eventuelt justeres noe før igangsetting av bygget.

NB! Ved innhenting av pristilbud av ytterdører og vindu, må forutsetningen i varmetapsberegningen legges til grunn. Her blir det forutsatt en maksimal, gjennomsnittig U-verdi til ytterdører og vindu for bygget.
Høy prosentandel over 20% vindu og dører, har konsekvenser for byggets isolering.

% vindu- og dørareal er beregnet til 24 %
Gjennomsnittlig U-verdi er her: 0,95

VESTLANDS HUS

Tiltakshaver: Kristin og Jacob Thomas Staib
Forhandler: Brodahl & Jahren AS

Hustype: Melderskin & garasje | Plan

DATO 05.07.17 vhh
REV.1 30.10.17 lk
REV.2 04.12.17 lk
REV.3 12.12.17 be

Byggeplassens adresse:
Sandvadsvingen 32, 1680 Skjærhalden, HVALER

ARKIV NR.:

SKALA 1 : 100

Tegningsnr. 503

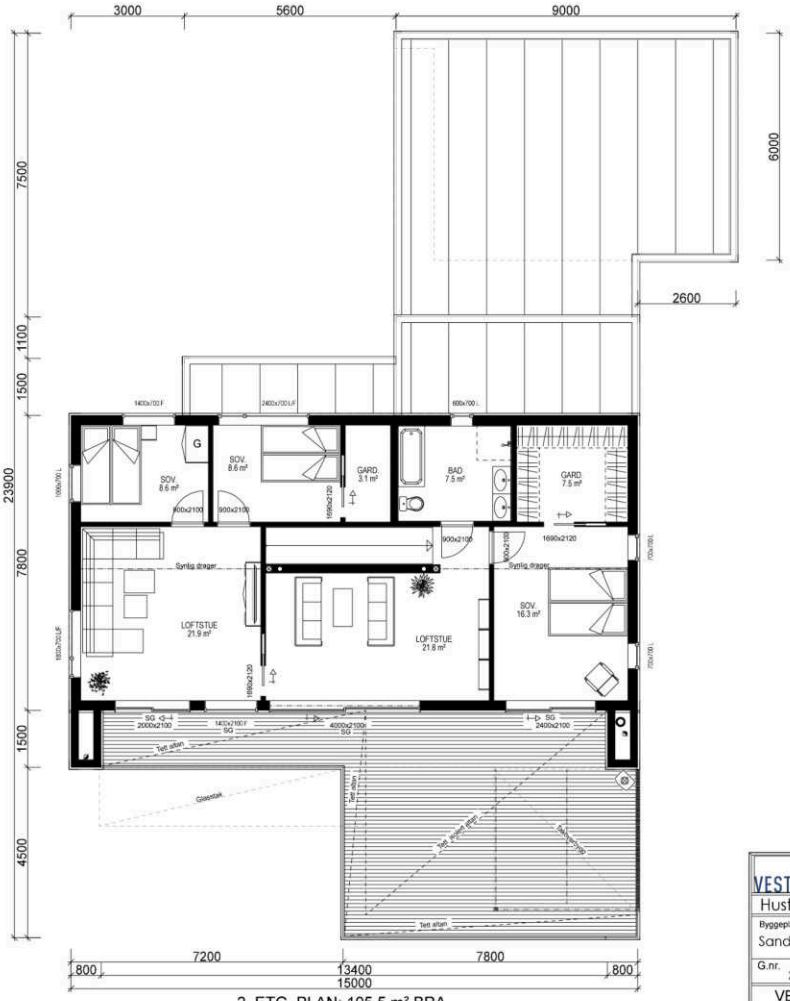
G.nr. 22 | Br.nr. 106 | Er tegning klarert for bestilling, kontrakt og søkning ? Ja

DATA DESIGN SYSTEM

Prosj.nr. 170174

VESTLANDSHUSGRUPPENS ARKITEKTKONTOR - 6018 ÅLESUND - TLF. 70 17 89 00

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED TILTAK SOM VESTLANDSHUS IKKE MEDVIRKER I.



2. ETG. PLAN: 105,5 m² BRA

VESTLANDS HUS

Tiltakshaver: Kristin og Jacob Thomas Staib
Forhandler: Brodahl & Jahren AS

Hustype: Melderskin & garasje | Plan

DATO 05.07.17 vhh
REV.1 30.10.17 lk
REV.2 04.12.17 lk
REV.3 12.12.17 be

Byggeplassens adresse:
Sandvadsvingen 32, 1680 Skjærhalden, HVALER

ARKIV NR.:

SKALA 1 : 100

Tegningsnr. 504

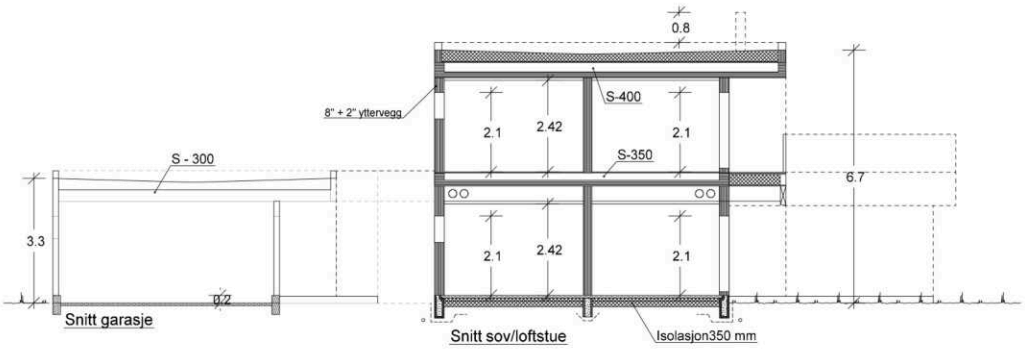
G.nr. 22 | Br.nr. 106 | Er tegning klarert for bestilling, kontrakt og søkning ? Ja

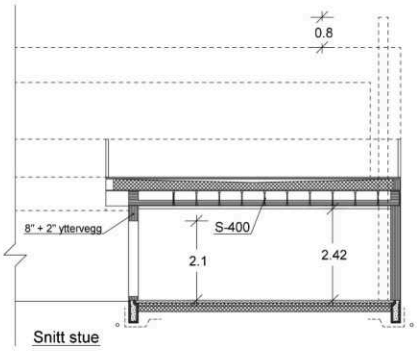
DATA DESIGN SYSTEM

Prosj.nr. 170174

VESTLANDSHUSGRUPPENS ARKITEKTKONTOR - 6018 ÅLESUND - TLF. 70 17 89 00

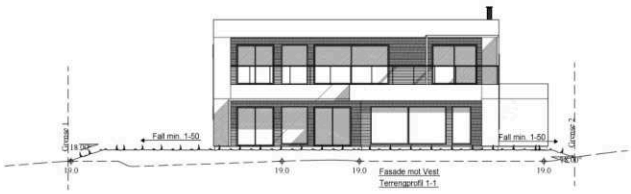
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED TILTAK SOM VESTLANDSHUS IKKE MEDVIRKER I.

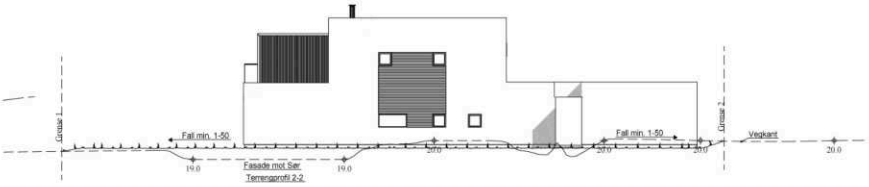


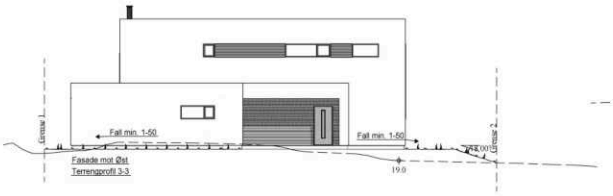


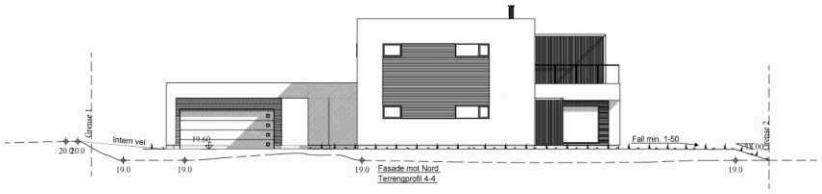
VESTLANDS HUS	Tiltakshaver: Kristin og Jacob Thomas Staib Forhandler: Brodahl & Jahren AS		
Hustype: Melderskin	Snitt	DATO 05.07.17 vhh REV.1 30.10.17 lk REV.2 04.12.17 lk REV.3 12.12.17 be	SKALA 1 : 100
Byggeplassens adresse: Sandvadsvingen 32, 1680 Skjærhalden, HVALER	ARKIV NR.:		Tegningsnr. 505
G.nr. 22 / Br.nr. 106	Er tegning klarert for bestilling, kontrakt og søkning ? Ja	DATA DESIGN SYSTEM	Prosj.nr. 170174
VESTLANDSHUSGRUPPENS ARKITEKTKONTOR - 6018 ÅLESUND - TLF. 70 17 89 00			

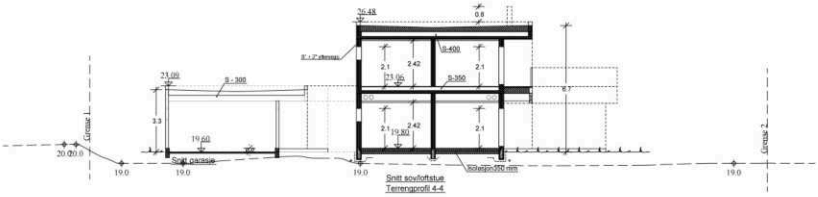
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED TILTAK SOM VESTLANDSHUS IKKE MEDVIRKER I.











Terrengprofiler 13.12.2017 BE

VESTLANDS HUS	*Tiltakshaver:* *Kristin og Jacob Thomas Staib*		
	Forhandler: *Brodahl & Jahren AS*		
Hustype: Melderskin	Terrengprofiler	DATO 05.07.17 vhh	
Byggeplassens adresse: Sandvadsvingen 32, 1680 Skjærhalden, HVALER	ARKIV NR.:	REV.1 30.10.17 lk REV.2 04.12.17 lk REV.3 12.12.17 be	SKALA 1 : 200
G.nr. 22 / Br.nr. 106	Er tegning klarert for bestilling, kontrakt og søkning ? Ja	DATA DESIGN SYSTEM	Tegningsnr. 511 Prosj.nr. 170174

VESTLANDSHUSGRUPPENS ARKITEKTKONTOR - 6018 ÅLESUND - TLF. 70 17 89 00

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED TILTAK SOM VESTLANDSHUS IKKE MEDVIRKER I.

Hvaler kommune

Rådhuset
Storveien 32
1680 Skjærhalden

Tel: +4769375000
Mob: +47
www.hvaler.kommune.no
postmottak@hvaler.kommune.no

Tlf.saksbeh: +47
Kontonr.: 7050 06 18947
Org.nr: 964 947 082

VESTLANDSHUS AS
Att. Lillian Keiseraas
Lerstadvegen 517
6018 ÅLESUND

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2018/172-16-3191/2019-AINELM	22/106	04.03.2019

Ferdigattest - ny bolig - 22/106, Kirkøy

Vedtak: Adm. byggesaker (ferdigattest/midlertidig brukstillatelse) - FMB - 27/19
Avgjort i følge fullmakt.

Eiendom: **Gnr/bnr 22/106**

Tiltak: **Ny enebolig**

Saksbeskrivelse:
Det anmodes fra ansvarlig søker i brev av28.02.2019 om ferdigattest for overnevnte tiltak i tråd med tidligere innvilget rammetillatelse BY-58/18 av 20.02.2018 og igangsettingstillatelse BY-81/18 av 19.03.2018.

Hjemmelsgrunnlag:
Attesten er gitt etter fullmakt i samsvar med kommuneloven i kommunestyrets vedtak i sakene PS 52/14 og 53/14 av 19.06.2014, sak 12/487.
Plan- og bygningsloven § 21-10 første og andre ledd, og forskrift om byggesak (SAK10) kap. 8.

Vurdering:
Det er opplyst i søknaden at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Koordinater og «as build» kart for vann- og avløpstraseen foreligger.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon. Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning,

at produktet tilfredsstiller dagjeldende norske forskriftskrav, og at eventuelle produktsertifikat samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

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

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 første og andre ledd gis ferdigattest for ny bolig med garasje på eiendom gnr/bnr 22/106 på Kirkøy.

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

Det er klageadgang på vedtaket. Klagefrist er tre uker og orientering om klageadgang ligger ved.

Gebyrkrav for ferdigattest er per i dag kr 0.

Med hilsen

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Elin Kristiansen (e.f.)
rådgiver byggesak

Aina Elmer
rådgiver byggesak

Hvaler kommune

Kopi til interne mottakere:
Anders Kristoffer Johansen Vann og avløp

Hvaler kommune

Underretning om klageadgang på forvaltningsvedtak

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

Klagerett: (forvaltningslovens § 28)

Det følger av forvaltningsloven § 28 første ledd at enkeltvedtak kan påklages av den som har vært part i saken og av andre med rettslig klageinteresse. Klagerett betinger en tilknytning til den saken vedtaket gjelder.
I byggesaker vil alle som har søkt om byggetillatelse og/eller dispensasjon fra plan- og bygningslovgivningen kunne påklage vedtaket i egenskap av å være part i saken. Klagerett som part har også alle naboer som har kommet med merknader til tiltaket.

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

Klagefrist: (forvaltningslovens § 29)

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

Hvor sendes klagen?:

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

Innhold i klagen: (forvaltningslovens § 32)

Følgende skal fremkomme av klagen:

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

Klagebehandling: (forvaltningslovens § 33)

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

Dersom Hvaler kommune ikke tar klagen til følge, sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Vikenfor endelig avgjørelse.

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

Utsatt iverksetting: (forvaltningslovens § 42)

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

Hvaler kommune

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

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3110 Hvaler - 22/106/0/0

Eierrepresentant: Staib Thomas Jacob C F

Regningsmottaker: Staib Thomas Jacob C F

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3110 Hvaler	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	22	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	106	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	868,1 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Sandvadsvingen 32	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1680 SKJÆRHALDEN	Grunnkrets	Storrød	Valgkrets	Østre

BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300695924	Enebolig	Ferdigattest	Bolig		139
300695924	Enebolig	Ferdigattest	Bolig		199,4

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
STAIB THOMAS JACOB C F	SANDVADSVINGEN 32	1680 SKJÆRHALDEN	1/2	Hjemmelshaver
STAIB KRISTIN	SANDVADSVINGEN 32	1680 SKJÆRHALDEN	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
502	Branntilsyn over en etg	1,00 stk	kr 320,00	01.07.2025	1/1	0	kr 320,00
110	Renovasjon privat	1,00 stk	kr 3 896,00	01.07.2025	1/1	0	kr 4 870,00
61	Eiendomsskatt privat	7 602 700,00 prom	kr 2,10	01.07.2025	1/1	0	kr 15 965,00
327	Avløp årsgebyr privat	1,00 stk	kr 2 736,00	01.07.2025	1/1	0	kr 3 146,00
227	Vann årsgebyr privat	1,00 stk	kr 2 536,00	01.07.2025	1/1	0	kr 2 916,00
326	Avløp antatt forbruk	104,00 m3	kr 48,86	01.07.2025	1/1	0	kr 5 844,00
226	Vann antatt forbruk	104,00 m3	kr 36,22	01.07.2025	1/1	0	kr 4 332,00
							kr 37 393,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
57831847	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	6.1.2025	2024	106	928

Oversiktskart

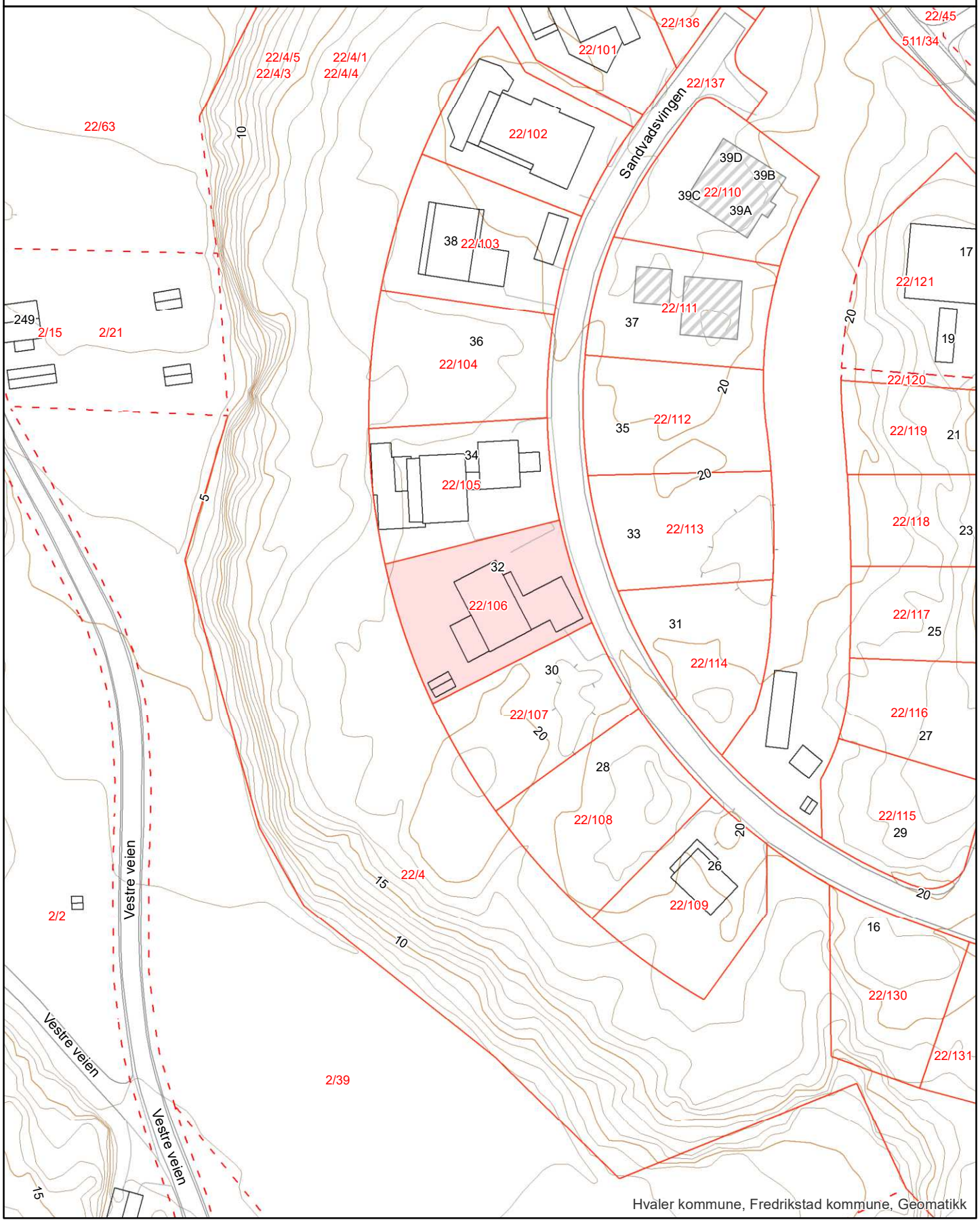
Hvaler kommune

Adresse: Sandvadsvingen 32, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 22/106/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-13

N

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



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk

Matrikkelkart

Hvaler kommune

Adresse: Sandvadsvingen 32, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 22/106/0/0

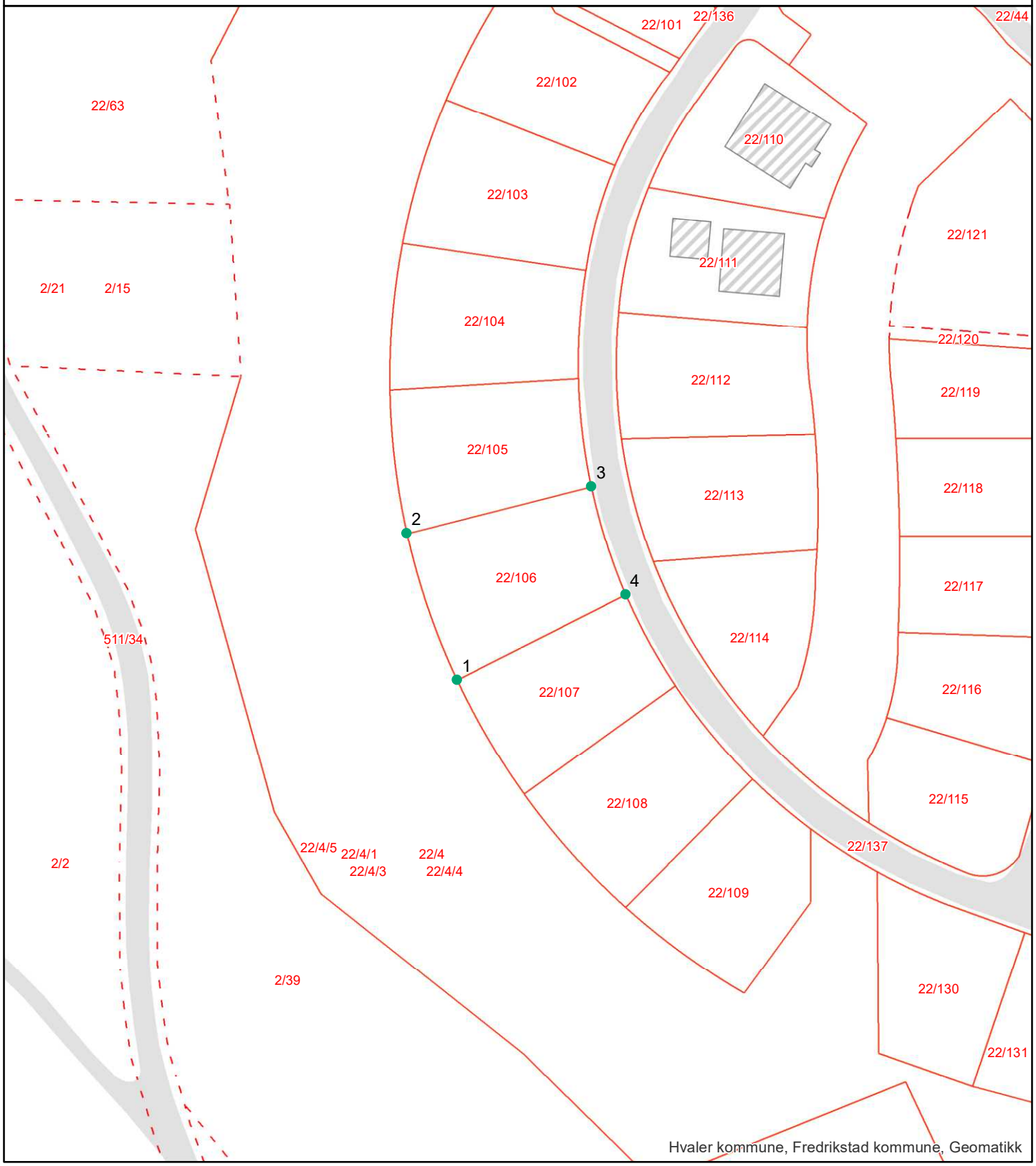
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-13

N

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

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

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



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk

Grensepunktrapport

Rapportdato : 13.6.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6548143.28189	615065.967566	Ikke spesifisert	28.68	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	131.056
2	6548170.34484	615056.685196	Ikke spesifisert	35.15	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6548178.91385	615090.757097	Ikke spesifisert	20.9	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	111.15
4	6548159.04111	615097.083515	Ikke spesifisert	34.89	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0

WI30110100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 22	**Bnr:** 106	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Sandvadsvingen 32		
Areal:	868.1 m² *		
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan 2019-2031 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Formål/Hensynssone:** , ID 011155 1110 - Boligbebyggelse	**Godkjent/vedtatt:** juni 20, 2019
Kommunedelplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Reguleringsplan, navn: 55 Del av Bølingshavna	**Formål/Hensynssone:** 1110 - Boligbebyggelse	**Godkjent/vedtatt:** september 3, 2015
Reguleringsbestemmelser: Reguleringsbestemmelser 55 - for felt A5.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Hvaler Kommune

Megleropplysninger

Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
19. juni 2025

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**22**	Bnr.:	**106**	Fnr.:	**0**	Snr.:	**0**
Adresse:		**Sandvadsvingen 32**					

Beskrivelse av dette produktet:
WI01061700 Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	***X***	Nei:		Sist tilsyn, dato: 05.05.2023	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist feiing/ sjekk, dato: 05.05.2023	

Med vennlig hilsen

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

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	868.1
Etablert dato	06.06.2013	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	22/106
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	22/106
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	17.04.2013 21.05.2013	2013/61 19/13	Tinglyst 13.06.2013	22/4 (-864,3), 22/106 (864,4) 22/105
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	17.04.2013 21.05.2013	2013/61 19/13		22/4, 22/106
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	17.04.2013 21.05.2013	2013/61 20/13	Tinglyst 13.06.2013	22/4 (-751,9), 22/107 (751,9) 22/106
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	17.04.2013 19.06.2018	2013/61		22/4 (-4073,7), 22/137 (4073,6) 22/101, 22/102, 22/103, 22/104, 22/105, 22/106, 22/107, 22/108, 22/109, 22/110, 22/111, 22/112, 22/113, 22/114, 22/115, 22/116, 22/117, 22/118, 22/119, 22/120, 22/121, 22/122, 22/123, 22/124, 22/125, 22/126, 22/127, 22/128, 22/129, 22/130, 22/131, 22/132, 22/133, 22/134, 22/135, 22/136, 511/34

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6548161.1	615076.86		Ja	868.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STAIB THOMAS JACOB C F F210157*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SANDVADSVINGEN 32 1680 1680 SKJÆRHALDEN	Bosatt (B)
STAIB KRISTIN F291259*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SANDVADSVINGEN 32 1680 1680 SKJÆRHALDEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Sandvadsvingen 32

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1680 SKJÆRHALDEN	Kirkesogn	02010801 Hvaler

Grunnkrets	109 Storrød	Tettsted	
Valgkrets	1 Østre		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300695924		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	04.03.2019

1: Bygning 300695924: Enebolig (111), Ferdigattest 04.03.2019

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	338,4
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	338,4
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	228,6
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	20.02.2018	27.07.2018
Igangsettingstillatelse	19.03.2018	27.07.2018
Ferdigattest	04.03.2019	05.03.2019

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sandvadsvingen 32	H0201	22/106	139	5	1	1	
Bolig	Sandvadsvingen 32	H0101	22/106	199,4	3	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	1	139	0	139	0	0	0
H01	1	199,4	0	199,4	0	0	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3110-22/106/0

Bruksnavn		Beregnet areal	868.1
Etablert dato	06.06.2013	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3110	Kommunenavn	HVALER

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
KRISTIN STAIB		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
JACOB THOMAS CHRISTIAN-FREDRIK STAIB		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	17.04.2013	19.06.2018	2013/61	
OP - Oppmålingsforretning	17.04.2013	21.05.2013	2013/61	
OP - Oppmålingsforretning	17.04.2013	21.05.2013	2013/61	
OP - Oppmålingsforretning	17.04.2013	21.05.2013	2013/61	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐		868.1	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300695924	0	111 - Enebolig	FA - Ferdigattest

Bygning 300695924: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	338.4
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	338.4
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	20.02.2018	27.07.2018
IG - Igangsettingstillatelse	19.03.2018	27.07.2018
FA - Ferdigattest	04.03.2019	05.03.2019

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	199.4	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	139.0	5	1	9

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	1	139.0	0.0	139.0	0.0
H01	1	199.4	0.0	199.4	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Sandvadsvingen	32		1680 SKJÆRHALDEN

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.

Hvaler kommune
Miljø og teknikk

Sandvadsvingen 32

Dato: 2025.06.19
Sign: HERU

N

Målestokk
1:250

Hvaler kommune
Meglerinformasjon

Staib Thomas Jacob C F

Sandvadsvingen 32

1680 Skjærhalden

Adresse:	Sandvadsvingen 32 (H - 1 - 1)	**Dato:**	19.06.2025
Bygningsnr:	300695924	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	22 / 106 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Stian Andre Stensrud
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	102788
Tilsyn:	Utført 05.05.2023		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

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

Grunnkart

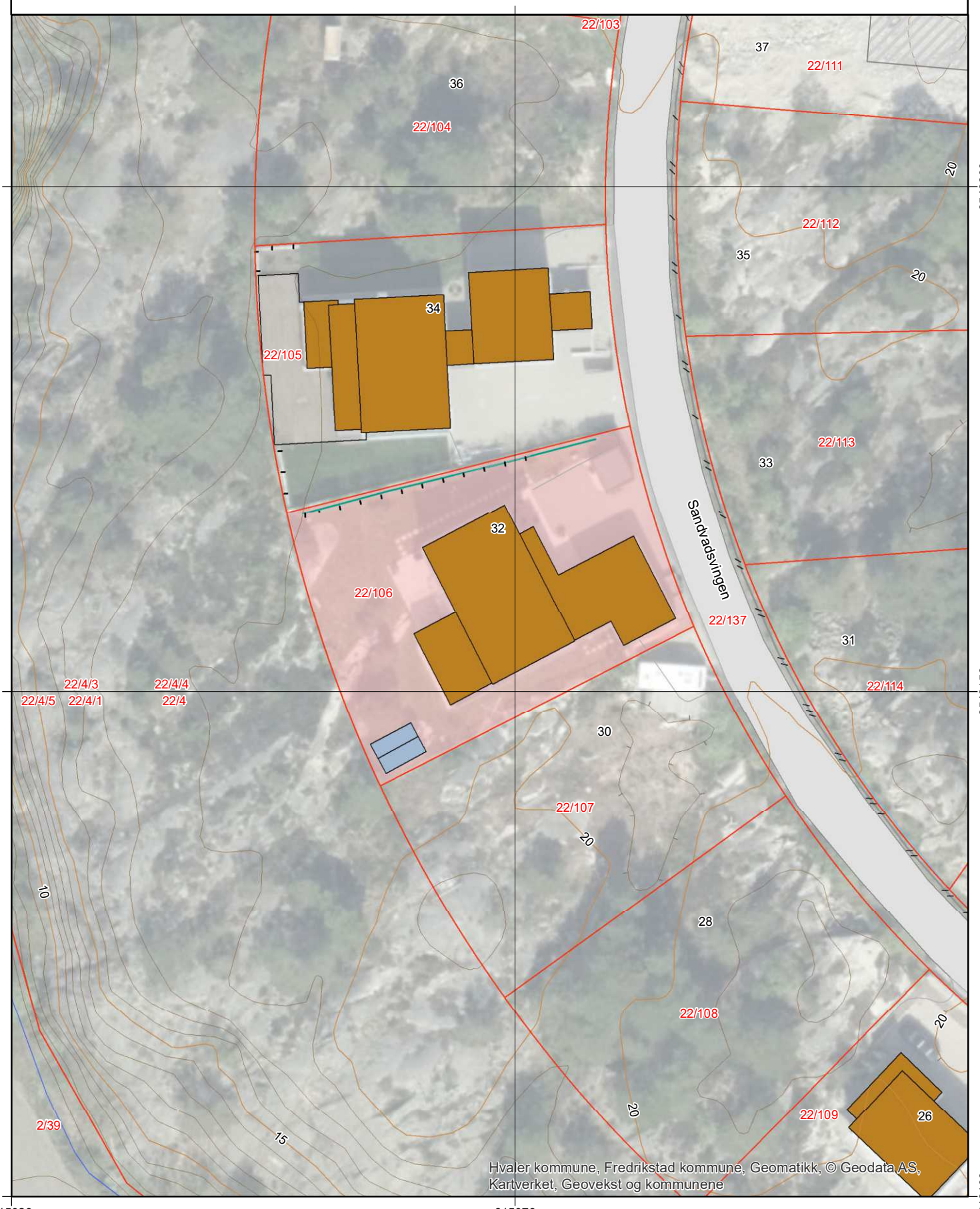
Hvaler kommune

Adresse: Sandvadsvingen 32, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 22/106/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-06-13

N

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



Reguleringsplan

Hvaler kommune

Adresse: Sandvadsvingen 32, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 22/106/0/0

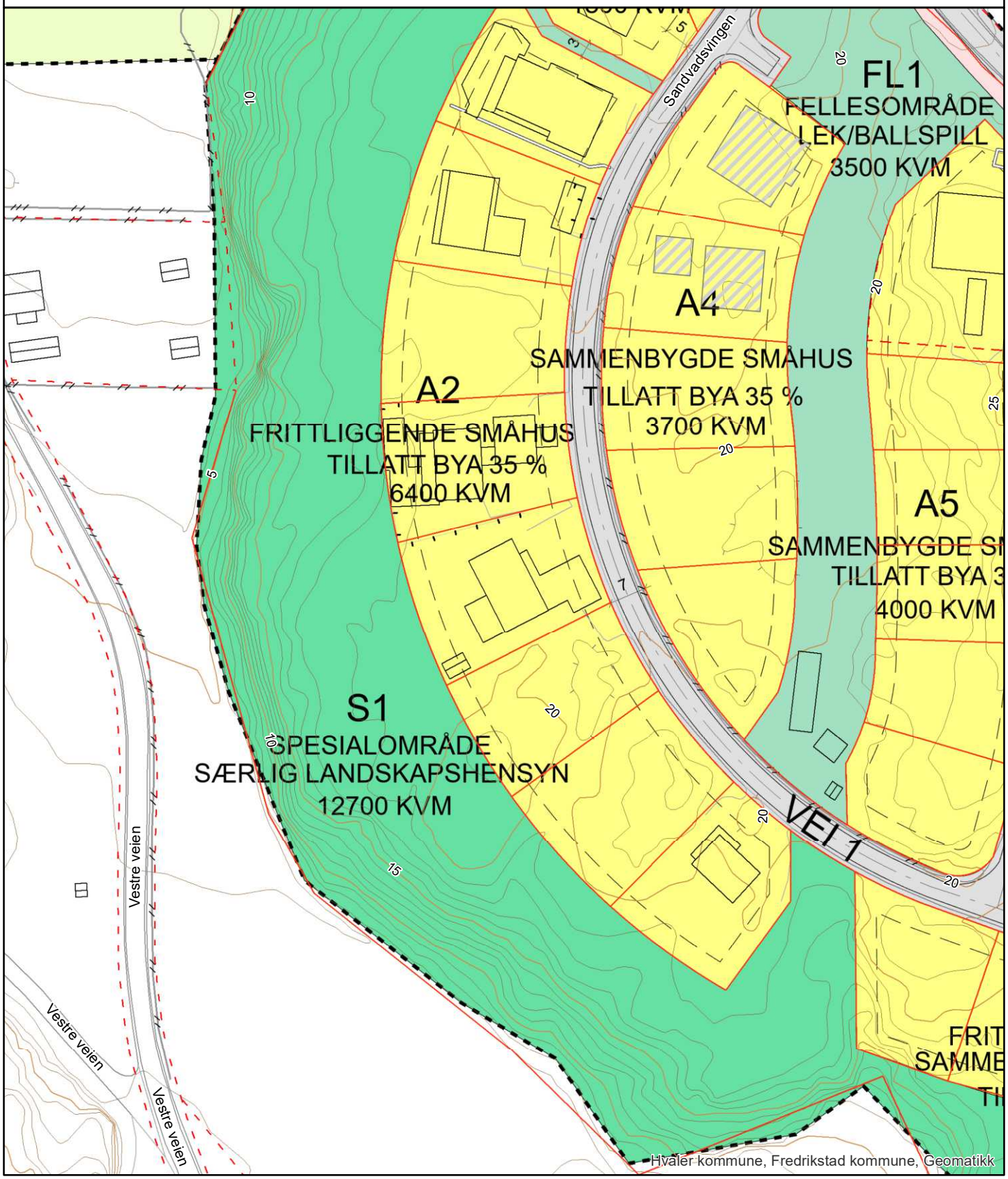
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-13

N

Planident: 55
Ikrafttredelsesdato: 3.9.2015
Plannavn: Del av Bølingshavna

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

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



Kommuneplanens arealdel
Hvaler kommune
2019-2031

NasjonalArealplanID : 011199

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

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

0 125 250 375 500
Meter
M 1 : 15 000

N

Tegnforklaring

Arealstatus
NÅVÆRENDE FRAMTIDIG

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

- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Havn
- Parkering
- Turvei
- Skipsled
- Småbåtfled

Grønnstruktur (PBL §11-7, NR. 3)

- Grønnstruktur
- Friområde
- Park

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

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

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilh. strandsone (PBL §11-7, NR. 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag
- Farled
- Småbåthavn
- Fiske
- Naturområde
- Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone

Hensynssoner (PBL §11-8)

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

- Hensynssone landbruk
- Hensynssone friluftsliv
- Hensynssone landskap
- Hensynssone naturmiljø
- Hensynssone kulturmiljø

Båndleggingssone

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

Gjennomføringssone

- Krav om felles planlegging

Detaljeringssone

- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Bestemmelsesområder (PBL §11-9)

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

Linjesymboler

- KpAngittHensynGrense
- KpBåndleggingGrense
- KpGjennomføringGrense
- KpDetaljeringGrense
- BestemmeseGrense
- Forbudsgrense sjø
- Arealgrense
- Plangrense

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

GRØNNSTRUKTUR

FORSVARET

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

HENSYNSSONER

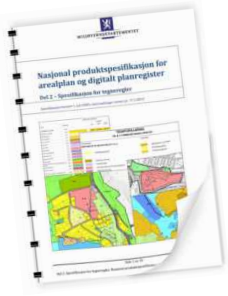
FLATER

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

Linjesymbol

PUNKTSYMBOL



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Hvaler kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

- Vegstenging av veg,avkjørsel
- Avkjørsel
- Brukar
- Tunnelåpning

Grensepunkter

- Off. godkj. grensemerke
- Bolt
- Kors
- Grensestein/-røys
- Grensemerke, annen type

Juridiske linjer

- Sti
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal opphøves
- Grense for restriksjonsomr.
- Grense for bevaring
- Bygg som skal bevares
- Byggegrense
- Grenser,bygg,fjernes
- Byggelinje-/grense
- Tre
- Støyskjerm
- Eiendomsgrense som skal opphøves

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Reguleringsplangrenser

Formålsgrenser

Jernbanelinjer

- Jernbanelinje
- Situasjonslinjer, jernbane

Eiendomsgrenser

- Målte grenser
- Målte grenser
- Ikke-målte grenser
- Frihåndstegnede grenser

Kommunegrenser

Reguleringsplan - bestemmelser

- Fareområde
- Restriksjonsområde
- Bevaringsområde
- Fornyelsesområde
- Rekkefølgeområde

Reguleringsplan - formal

- BYGGEOMRÅDER
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Område for forretning
- Område for kontor

Forts..

- Område for industri/lager
- Område for fritidsbebyggelse
- BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon(sykehus,aldersh-jem,sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)
- Offentlig administrasjon
- BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL
- Almennyttig barnehage
- Almennyttig undervisning(skole,universi-tet mv.)
- Almennyttig insitituisjon(sykehus,alders-hjem,sykehjem mv.)
- Almennyttig Kirke
- Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)
- Almennyttig administrative bygg
- OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjon
- Annet byggeområde
- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord-og skogbruk
- Område for jordbruk(*)
- Område reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelvei
- Sykkelvei
- Gangvei
- Kjørbar gang-/sykkelvei(*)
- Fortau(*)
- Gatetun
- Torg

Forts..

- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg
- Busstreminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporveg-/forstadsbane
- Havneområde
- Kai
- Småbåtanlegg(landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Offentlig småbåhavn(*)
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde(på land)
- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø og vassdrag
- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Privat parkering(*)
- Park(*)
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde(på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg(land)
- Privat småbåtanlegg(sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for telekommunikasjon
- øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Forts..

- Kulturminne(*)
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
- Naturvernområde(på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilte anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Område for vindkraft
- Annet spesialområde
- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles adkomst(*)
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekareal for barn
- Felles gårdplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet Fellesareal for flere eiendommer
- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Forretning/Industri
- Forretning/Kontor/Offentlig
- Forretning/Offentlig
- Kontor/Industri
- Kontor/Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig/Almennyttig
- Vegserviceanlegg(Bevertnin-g/Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Unyansert formål(kun for eldre planer)

Reguleringsplaner

Vannflater

- Vannflater

- Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

FORSLAG TIL

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR

”DEL AV BØLINGSHAVN”

GNR. 22/101 - Gnr. 22/136 HVALER KOMMUNE

Formålet med planen er å legge til rette for videreutvikling av Bølingshavn som lokalsamfunn gjennom bygging av nye helårsboliger i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

§ 1.

Det regulerte området er avgrenset på reguleringskart vedtatt 27.11.2001, med endringer 03.09.2015. Området er i medhold av § 12-5 i plan- og bygningsloven (PBL) regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (PBL 12-5 nr. 1)

- Boliger med tilhørende anlegg, frittliggende og sammenbygde småhus. Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL 12-5 nr. 2)

- Veg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn, tekn. anl.
- Gangveg

Landbruks-, natur og friluftsformål samt reindrift (PBL 12-5 nr. 5)

- Særlige landskapshensyn
- Naturvern

Planen viser i tillegg følgende hensynssone (PBL § 12-6)

- Sikringssone (frisikt)

Forutsatt eierform er spesifisert i plankartet (PBL 12-7 nr.14):
o_ = offentlig f_ = felles

§ 2.

Boligbebyggelse

GENERELT
Området kan bebygges med boliger i frittliggende og sammenbygde småhus med tilhørende anlegg.

Oppføring av, eller bruksendring til fritidsboliger er ikke tillatt.

Søknad om byggetillatelse skal vedlegges situasjonsplan som foruten plassering av boligen også viser garasje/uthus. Garasje/uthus tillates plassert utenfor viste byggegrenser, dog ikke nærmere nabogrense enn 0,5 meter, og ikke nærmere grense mot boligvei enn 1,0 meter. Mot fylkesveien gjelder byggegrensen også for garasje/uthus.

Planlagt bebyggelse skal beskrives i materialbruk, takhøyde/takvinkel og bygningsutforming for øvrig. Takform kan være saltak eller det kan være flate tak. For å få til enhetlig bebyggelse tillates henholdsvis saltak og flate tak kun i anviste felt.

Bebyggelsen skal utformes med spesielt hensyn til landskap og god byggeskikk. For øvrig må bebyggelsen tilfredsstille kravene i plan – og bygningslovens § 29-1 (Utforming av tiltak) og § 29-2 (Visuelle kvaliteter). Det skal opparbeides parkeringsplass for 2 kjøretøyer pr. bolig.

FELTENE A1 - A2
Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 35 %. Hus skal oppføres med flate tak med en maksimal gesimshøyde på 6,5 meter. Garasje/uthus må ha flate tak og inntil 3,0 meter gesimshøyde. Maksimal størrelse på garasje/uthus er 50 kvm. Høyder måles som gjennomsnitt i forhold til ferdig planert terreng.

FELT A3
Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 35 %. Boligene skal ha saltak med maksimal mønehøyde 9,0 meter og takvinkel 30 – 40 grader. Garasje/uthus skal ha saltak med maksimal mønehøyde 5,0 meter og takvinkel 30 – 40 grader. Maksimal størrelse på garasje/uthus er 50 kvm. Høyder måles som gjennomsnitt i forhold til ferdig planert terreng. Ytterkledning skal være trepanel.

FELT A4
Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 35 %. Hus skal oppføres med flate tak med en maksimal gesimshøyde på 6,5 meter og i tillegg tillates inntil 15 % av byggets grunnflate med en gesimshøyde på 8,5 meter. Garasje/uthus må ha flate tak inntil 3,0 meter gesimshøyde. Maksimal størrelse på garasje/uthus er 50 kvm. Høyder måles som gjennomsnitt i forhold til ferdig planert terreng.

FELT A5
Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 35 %. Hus skal oppføres med flate tak med en maksimal gesimshøyde på 7,0 meter. Garasje/uthus må ha flate tak inntil 3,0 meter gesimshøyde. Maksimal størrelse på garasje/uthus er 50 kvm. Høyder måles som gjennomsnitt i forhold til ferdig planert terreng.

Felt A6
Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 35 %. Boligene skal ha saltak med maksimal mønehøyde 9,0 meter og takvinkel 30 – 40 grader. Garasje/uthus skal ha saltak med maksimal mønehøyde 5.0 meter og takvinkel 30-40 grader. Maksimal størrelse på garasje/uthus er 50 kvm. Høyder måles som gjennomsnitt i forhold til ferdig planert terreng. Ytterkledning skal være trepanel.

§ 3.

Gangveg.

Gangsti langs fylkesveien i nord skal opparbeides slik at beboerne kan ferdes til fots uten å måtte benytte fylkesveien. Detaljplan for opparbeidelse og vedlikehold av denne skal være godkjent av kommunen før byggetiltak igangsettes. Den skal være opparbeidet iht. dette før innflytting i feltet. Det skal være sammenhengende forbindelse fra boliggatene/områdene og ut i gangstien langs fylkesveien. Gangsti langs fylkesveien forutsettes forlenget til feltinnkjøringen, dersom rasjonell gangadkomst ikke kan etableres fra hele feltet (særlig A6).

§ 4.

Lekeplass

Felles lekeplass for flere eiendommer, **FL 1** skal benyttes til lek og opphold for barn og unge i boligområdet. Området skal spesielt tilrettelegges for små barns behov. Mot fylkesveien skal det settes opp gjerde av egnet type.

Planer for opparbeidelse og driften av lekeplassen skal være godkjent av kommunen, og garantier for ferdigstillelse samtidig med at første bolig tas i bruk skal være gitt før igangsetting av nye boliger kan tillates.

§ 5.

Frisiktsone

Frisiktsonene skal holdes fri for sikthinder 0,5 m over fylkesveiens plan.

§ 6.

Naturvernområde og område for særlige landskapshensyn

I område for særlige landskapshensyn S1 skal eksisterende vegetasjon bevares og skjøttes med tanke på å skjerme boligfeltet for eksponering fra sjøen og sikre en best mulig innpasning av bebyggelsen i kulturlandskapet.

I naturvernområde S2 skal edelløvskogen bevares og skjøttes ut fra hensyn til biologisk mangfold og landskapsestetikk. I området kan det opparbeides stier for å ivareta hensynet til friluftslivet.

§ 7.

Saksbehandling

For boligområdene skal det utarbeides illustrasjonsplaner for hvert felt før søknad om byggetiltak kan behandles av kommunen.

Planen skal vise:

- Plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering.
- Bebyggelsens høyde og møneretning.
- Avgrensning av tomter og fellesarealer.

- Lekearealer, parkeringsløsning og annen disponering av ubebygde deler av tomter og fellesarealer, herunder terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde der terrengforholdene krever slike tiltak.
- Eventuelle tiltak mot veitrafikkstøy.
- Retningslinjer for formgivning, materialbruk eller andre prinsipper som skal følges for å ivareta innbyrdes harmonisering mellom ulike deler av bebyggelsen, samt mellom bebyggelse og omgivelser for øvrig.

Eventuelle øvrige krav til innhold fastsettes av kommunen i hvert enkelt tilfelle.

Anlegg for renovasjon og kommunalteknikk skal innarbeides innenfor planområdet.

Støyberegninger av veitrafikkstøy fra fylkesveien kan kommunen kreve forelagt som vedlegg til illustrasjonsplanene. Eventuelle tiltak mot veitrafikkstøy skal det være redegjort for.

Nåværende høyspentledninger i luftstrekk gjennom planområdet forutsettes omlagt til grunnen.

Tiltak i områdene S1 og S2, herunder hugst, skal være forelagt og godkjent av kommunen.

Dersom det under arbeider i marken påtreffes automatiske fredete kulturminner må arbeidene straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminne eller deres sikringssone på 5 m, og fylkeskommunens kulturseksjon må varsles; jfr. Lov om kulturminner §§ 3,4,6 og 8.

Hvaler 28.06.2017

Grensemuravtale

Følgende avtale er inngått mellom

Jacob Thomas Staib og Kristin Staib, eier av Sandvadssvingen 32, 1680 Skjærhalden, gnr. 22, br. 106, på den ene siden

og

Høyen Eiendom AS v/Rolf Arne Høyen, eier av Sandvadssvingen 34, 1680 Skjærhalden gnr 22 br. nr 105 på den andre siden, heretter kalt Partene.

Avtalen gjelder oppsetning av felles grensemur mellom eiendommene, gnr. 22 br. 106 og gnr. 22 br. 105.

Grensemuren er satt opp av steinblokker av typen Grå råhogd. (granitt) og er ca 30 cm høye og 30 cm brede og skal settes opp på grensen mellom eiendommene, med 10 cm inn på hver av eiendommene.

Eierne av de respektive eiendommer vil eie grensemuren med en eierandel som tilsvarer det hver av partene har betalt for grensemuren, slik at eier(e) av gnr. 22 br. 106 vil eie 78 % (syttiåtteprosent) og eier(e) av gnr 22 br 105 vil eie 22% (toogtyveprosent).

Fremtidig vedlikehold av grensemuren skal utføres ved dugnad når det er av felles interesse. Vedlikeholdskostnader utover dette skal dekkes likt mellom partene.

Grensemuren skal ikke fjernes eller endres uten skriftlig samtykke fra den/de til enhver tid eier(e) av de respektive eiendommer.

Plikter og rettigheter etter denne avtalen vil følge eiendommene og skal tinglyses som en servitutt på eiendommene: gnr. 22 br. 106 og gnr 22 br. 105.

Hvaler, 23/5-2020

Eiere av gnr. 22.br 106	og	Eier av grn 22. br.105
Jacob Thomas Staib	Kristin Staib	Rolf A Høyen
		(Høyen Eiendom AS)

Sandvadsvingen 32

SKOLER

Hvaler barne- og ungdomsskole (1-1... 398 elever, 16 klasser	12 min 11.3 km
Hans Nielsen Hauge vgs	30 min
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	30 min 30.3 km

SPORT

Rove - Fotball (gressbane)	4 min
Aktivitetspark Floren	5 min
SATS Fredrikstad	28 min

VARER/TJENESTER

Torvbyen	31 min
Apotek 1 Hvaler	16 min
Hvaler Vinmonopol	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bølingshavn Linje 171	5 min 0.5 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	30 min 29.8 km

BARNEHAGER

Brekke barnehage (1-5 år) 29 barn	3 min 3.1 km
Huser gårdsbarnehage (0-5 år) 51 barn	9 min 9.3 km
Asmaløy barnehage (1-5 år) 46 barn	12 min 11.3 km

DAGLIGVARE

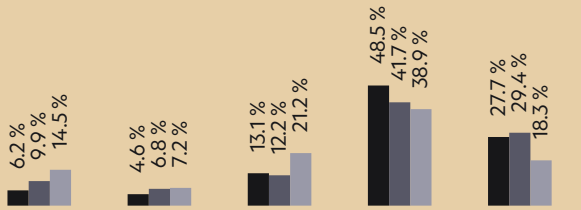
Kiwi Skjærhalden	5 min
Spar Skjærhalden	6 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LADEPUNKT FOR EL-BIL

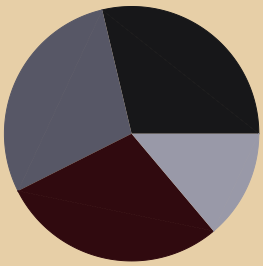
Kiwi Skjærhalden	5 min
Spar Skjærhalden	6 min

ALDERSFORDELING

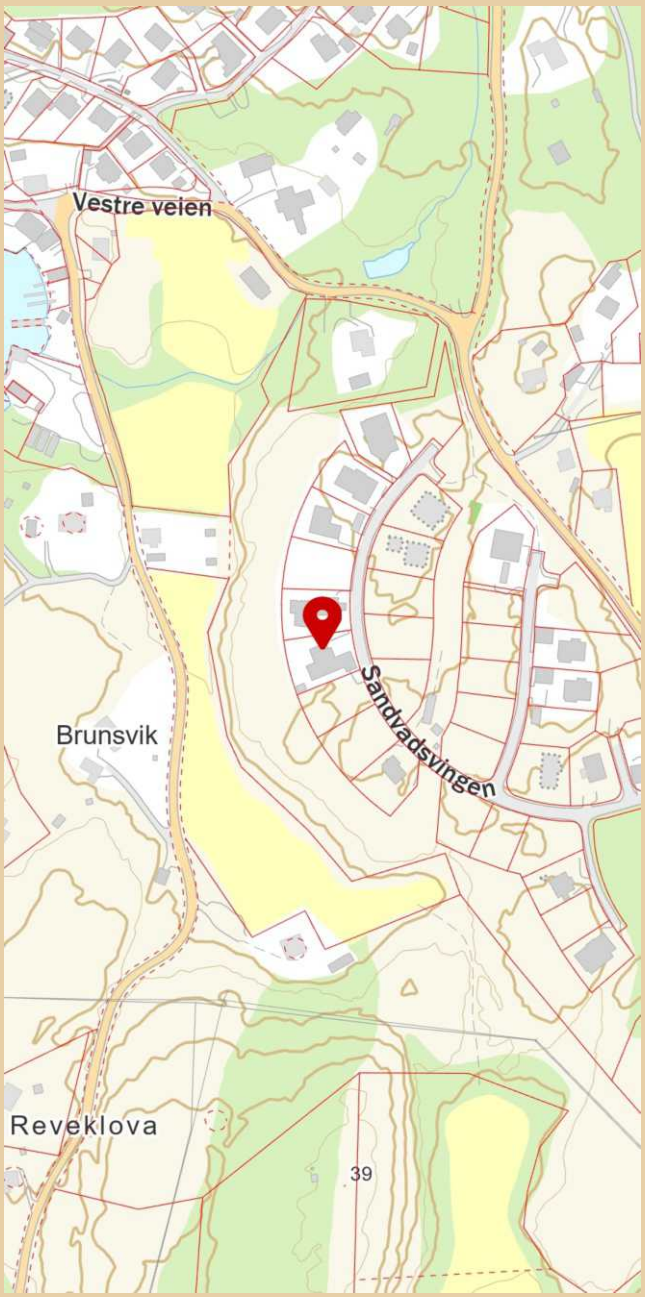


Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Storrød	132	107
Kommune: Hvaler	4 741	2 364
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



- 29% i barnehagealder
- 29% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 29% 16-18 år



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sandvadsvingen 32, 1680 Skjærhalden
Gnr. 22, Bnr. 106, Hvaler kommune.

Oppdragsnummer:
108250140

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad
Saksbehandler: Martin Spinnvåg
Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 416 56 540
E-post: martin.spinnvag@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.