



Vedlegg til Salgsoppgave

Tufteveien 24

Vår ref.: 192240128

FREDRIKSTAD <<Dokumentdato-DatoKort>>

1. Tilstandsrapport fra Svein Nesøen, tirsdag 14. mai 2024
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken
 - 3.1. Kopi av tinglyst erklæring om Vann- og avløpslag.
 - 3.2. Skyldelingsforretning
4. Opplysninger fra Hvaler kommune/ Infoland:
 - a. Gjeldende kommuneplan.
 - f. Utsnitt fra grunnkartbasen
 - g. Matrikkelrapport/kart
5. Bygningstegninger
6. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no
7. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
8. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
9. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
10. Budskjema

Utbredelse av skjevgkre er stadig økende i Norge. Med hensyn til den store spredningsevnen skjevgkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man må forvente å finne skjevgkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjevgkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage.

Med vennlig hilsen

for **Stavlund as**

Gunnar Olai Stavlund
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Tufteveien 24, 1680 SKJÆRHILDEN
 HVALER kommune
 gnr. 23, bnr. 244

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 14.05.2024

Rapportdato: 24.05.2024

Oppdragsnr.: 20043-1816

Referansenummer: NN1332

Autorisert foretak: Nedre Glomma Takst AS

Vår ref: Svein Nesøen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Nedre Glomma Takst AS

Rapportansvarlig

Svein Nesøen

Uavhengig Takstingeniør

nesoeen@online.no

900 64 180



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av hytte på et plan. Hytten har en bra standard og fremstår som i meget bra stand. Det er lagt inn kommunal vann og kloakk igjennom et privat anlegg. Terrasse på ca. 58 m2 hvor deler er overbygd og en treplatting i bakkant på ca. 14 m2. Normalt bra utstyrt bad og vaskerom/toalettrom. Kjøkken med integrert utstyr. Varmekabler i gang med fliser, på bad og på vaskerom/toalettrom. Hytten er pusset opp/modernisert 2023-24 både utvendig og innvendig. Nytt taktekke med renner og beslag og takkonstruksjon har blitt utluftet bedre. Nye ytterdører og vinduer. Overflater har blitt behandlet. Alle overflater inne er pusset opp. Nytt bad og nytt vaskerom/toalettrom. Kjøkkener er fra ca. 2002. Lagt inn kommunal vann og kloakk igjennom et privat anlegg 2023. Nytt røropplegg og mye nytt elektrisk. Det mangler snøfangere på taket.

Fritidsbolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak. Konstruksjonen er innelukket så den er ikke sjekket. Takkonstruksjon ble bedre utluftet under restaureringen i følge utførende.

Panel til undertak. Papp, sløyfer, lekter og Decraplater fra 2023.

Renner og nedløp i stål. Helbeslag på pipe. Stigetrinn. Nytt 2023. Det mangler snøfangere, taktekke har en glatt overflate så det skulle vært satt på, gradering 3 er pga. dette.

Byggemåte er bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med 10 cm mineralull. Liggende trekledning, denne er stort sett i bra stand.

Vinduer med tolags isolerglass. Alt nytt 2023. Tre inngangsdører og terrassedører i stue med tolags isolerglass fra 2023.

Terrasse på to sider på ca. 58 m2. Endel er overbygd. Rekkverk med liggende bord.

Treplatting i bakkant på ca. 14 m2. Rekkverk med liggende bord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Panel på vegger og i taker. Fliser og bordgulver. Dette er behandlet/pusset opp.

Etasjeskille i tre. Noen mindre skjevheter.

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Elementpipe. Feieluke i stue. Peisovn i stue. Jeg har ikke sjekket innvendig røykrør eller ildsted.

God lufting under hytten.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er nytt 2023. Eier har dokumentasjon. Panel på vegger med sokkelfliser, fliser på vegg i dusjen. Panel i tak. Fliser på gulv. Dusj med nedsenket gulv, veggklosset i egen kasse og innredning med vask. Sluk i dusj med synlig membran. Bra fall på gulv. Varmekabler. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Downlights. Det er ikke boret da badet er nytt.

Vaskerom/toalettrom. Nytt 2023. Eier har dokumentasjon. Panel på vegger med sokkelfliser. Panel i og tak, fliser på gulv. Veggklosset i egen kasse og innredning med vask. El.vifte i vegg og ventil i vegg. Sluk i gulv med synlig membran. Bra fall på gulv. Varmekabler. Lagt opp til vaskemaskin. Skyvedører inn til vaskemaskin og teknisk del. Downlights.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Panel på vegger og tak, bordgulv. Heltre oljet furu innredning fra 2002. Ventilator med avtrekk ut i vegg. Integrert platetopp, stekeovn og kjøl/fryseskap. Åpent mot stue.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør inne i plast (rør i rør). Fordelerskap med avrenning på vaskerommet. Stoppekran ved inntak. Alt er nytt.

Avløpsrør inne i plast. Stakemuligheter fra sluk. Alt er nytt.

Ny varmtvannstank på ca. 200 liter på vaskerom. Det er sluk her.

Naturlig ventilasjon. Eventuelt sett inn flere ventiler etter behov.

Nye varmekabler i gang med fliser og på badet.

El.skapet står i liten bod ved inngang mot vannet. 32 amp hovedsikring, 13 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Kurser er merket. Eier har dokumentasjon. Hadde el.sjekk, ingen feil oppdaget 5/7-23.

6 kg brannslukningsapparat fra 2023. Røykvarsler er i orden.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Hele hytten står på fjell.

Ingen drenering.

Hytten står på søyler til fjell.

Kommunalt vann og kloakk igjennom et privat anlegg, lagt inn 2023. Helårsvann. Stoppekran ved inntak. Blir installert vannmåler før salg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

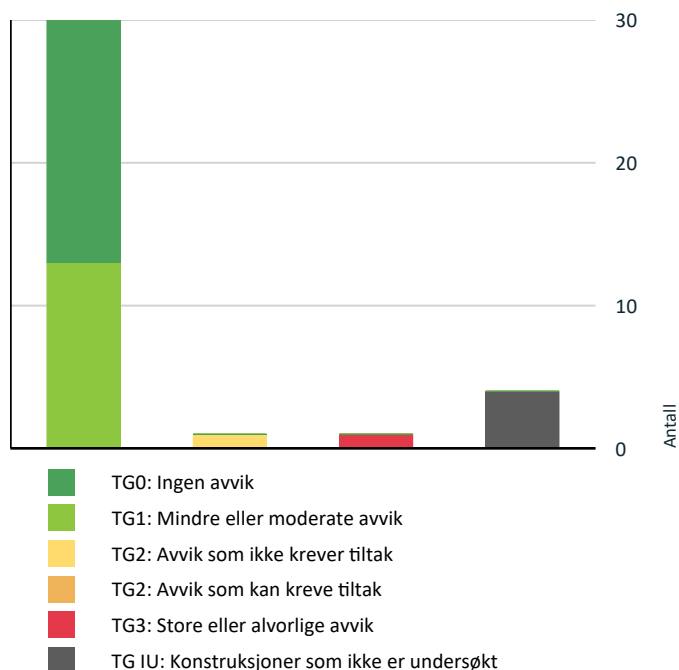
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Jeg har ikke sett tegninger.

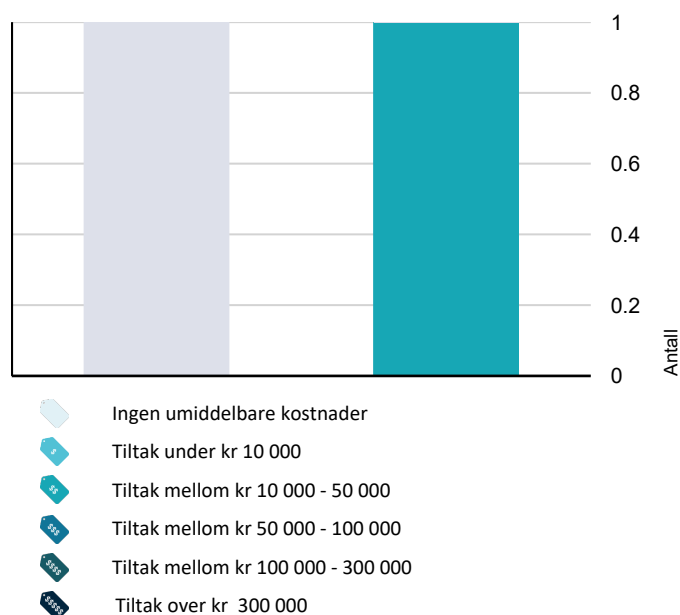
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/toalettrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1986

Kommentar
Opplyst av eier.

Standard

Eiendommen består av hytte på et plan. Hytten har en bra standard og fremstår som i meget bra stand. Det er lagt inn kommunal vann og kloakk igjennom et privat anlegg. Terrasse på ca. 58 m2 hvor deler er overbygd og en treplatting i bakkant på ca. 14 m2. Normalt bra utstyrt bad og vaskerom/toalettrom. Kjøkken med integrert utstyr. Varmekabler i gang med fliser, på bad og på vaskerom/toalettrom.

Vedlikehold

Hytten er pusset opp/modernisert 2023-24 både utvendig og innvendig. Nytt taktekke med renner og beslag og takkonstruksjon har blitt utluftet bedre. Nye ytterdører og vinduer. Overflater har blitt behandlet. Alle overflater inne er pusset opp. Nytt bad og nytt vaskerom/toalettrom. Kjøkkener er fra ca. 2002. Lagt inn kommunal vann og kloakk igjennom et privat anlegg 2023. Nytt røropplegg og mye nytt elektrisk. Det mangler snøfangere på taket.

Tilbygg / modernisering

2023	Pusset opp/modernisering	Hele hytten er pusset opp/modernisert innvendig og mye utvendig 2023-2024.
------	--------------------------	--

UTVENDIG

! TG 0 Taktekking

Panel til undertak. Papp, sløyfer, lekter og Decraplater fra 2023.

! TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål. Helbeslag på pipe. Stigetrinn. Nytt 2023. Det mangler snøfangere, taktekke har en glatt overflate så det skulle vært satt på, gradering 3 er pga. dette.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sette på snøfangere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 Veggkonstruksjon

Byggemåte er bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med 10 cm mineralull. Liggende trekledning, denne er stort sett i bra stand.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Saltak. Konstruksjonen er innelukket så den er ikke sjekket. Takkonstruksjon ble bedre utluftet under restaureringen i følge utførende.

! TG 0 Vinduer

Vinduer med tolags isolerglass. Alt nytt 2023.

! TG 0 Dører

Tre inngangsdører og terrassedører i stue med tolags isolerglass fra 2023.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på tosider på ca. 58 m2. Endel er overbygd. Rekkverk med liggende bord.

Treplatting i bakkant på ca. 14 m2. Rekkverk med liggende bord.

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Panel på vegger og i taker. Fliser og bordgulver. Dette er behandlet/pusset opp.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre. Noen mindre skjevheter.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noen mindre skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG IU Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger.

! TG I Pipe og ildsted

Elementpipe. Feieluke i stue. Peisovn i stue. Jeg har ikke sjekket innvendig røykrør eller ildsted.

! TG I Kryp kjeller

God lufting under hytten.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er nytt 2023. Eier har dokumentasjon. Panel på vegger med sokkelfliser, fliser på vegg i dusjen. Panel i tak. Fliser på gulv. Dusj med nedsenket gulv, veggklosset i egen kasse og innredning med vask. Sluk i dusj med synlig membran. Bra fall på gulv. Varmekabler. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Downlights. Det er ikke boret da badet er nytt.

1. ETASJE > BAD

! TG I Overflater vegger og himling

Panel på vegger med sokkelfliser, fliser på vegg i dusjen. Panel i tak. Panel på vegger er ikke det som er anbefalt på vegger i bad men slik det er gjort her og slik badet er tenkt brukt er dette en forsvarlig konstruksjon.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Bra fall på gulv. Varmekabler.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i dusj med synlig membran. Eier har dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Dusj med nedsenket gulv, veggklosset i egen kasse og innredning med vask.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Ventilasjon

El.vifte i vegg, tilluft i dør.

1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke boret da badet er nytt og eier har dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM/TOALETTRUM

Generell

Nytt 2023. Eier har dokumentasjon. Panel på vegger med sokkelfliser. Panel i og tak, fliser på gulv. Veggklosset i egen kasse og innredning med vask. El.vifte i vegg og ventil i vegg. Sluk i gulv med synlig membran. Bra fall på gulv. Varmekabler. Lagt opp til vaskemaskin. Skyvedører inn til vaskemaskin og teknisk del. Downlights.

1. ETASJE > VASKEROM/TOALETTRUM

! TG I Overflater vegger og himling

Panel på vegger med sokkelfliser. Panel i tak. Panel på vegger er ikke det som er anbefalt på vegger i våtrom men slik det er gjort her og slik våtrommet er tenkt brukt er dette en forsvarlig konstruksjon.

1. ETASJE > VASKEROM/TOALETTRUM

! TG 0 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Bra fall på gulv. Varmekabler.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i gulv med synlig membran. Eier har dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Veggklosset i egen kasse og innredning med vask.

1. ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

! TG 0 Ventilasjon

El.vifte i vegg og ventil i vegg.

1. ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke boret da det er helt nytt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Panel på vegger og tak, bordgulv. Heltre oljet furu innredning fra 2002. Ventilator med avtrekk ut i vegg. Integrert platetopp, stekeovn og kjøl/fryseskap. Åpent mot stue.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 0 Vannledninger

Vannrør inne i plast (rør i rør). Fordelerskap med avrenning på vaskerommet. Stoppekran ved inntak. Alt er nytt.

! TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør inne i plast. Stakemuligheter fra sluk. Alt er nytt.

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Eventuelt sett inn flere ventiler etter behov.

! TG 0 Varmtvannstank

Ny varmtvannstank på ca. 200 liter på vaskerom. Det er sluk her.

! TG 0 Andre installasjoner

Nye varmekabler i gang med fliser og på badet.

! 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.

El.skapet står i liten bod ved inngang mot vannet. 32 amp hovedsikring, 13 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Kurser er merket. Eier har dokumentasjon. Hadde el.sjekk, ingen feil oppdaget 5/7-23.

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)?
Ja

! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

6 kg brannslukningsapparat fra 2023. Røykvarsler er i orden.

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

Byggegrunn

Hele hytten står på fjell.

TG 1 Drenering

Ingen drenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Hytten står på søyler til fjell.

TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommunalt vann og kloakk igjennom et privat anlegg, lagt inn 2023. Helårsvann. Stoppekran ved inntak. Blir installert vannmåler før salg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

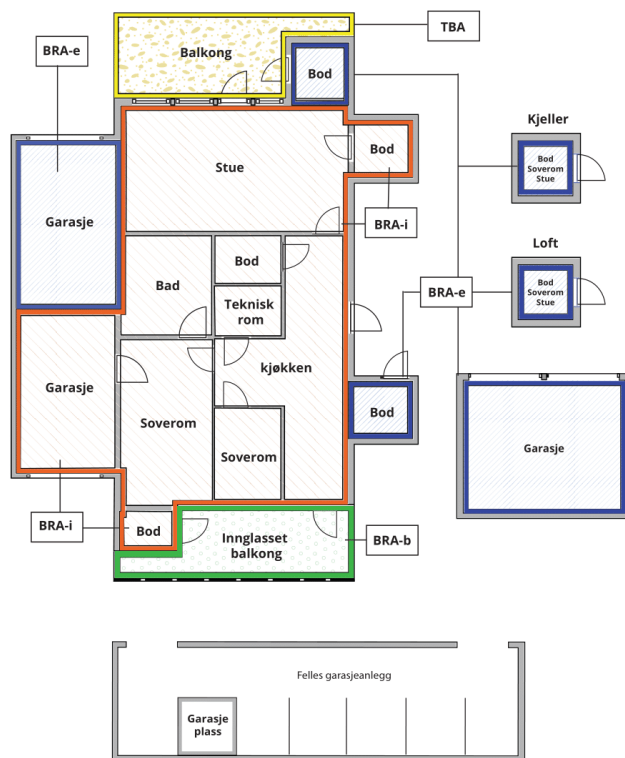
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller 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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	81	5		86	72		86
SUM	81	5			72		86
SUM BRA	86						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang , Gang/hall, Kjøkken , Bad , Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bod , Bod 2	Vaskerom/toalettrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har ikke sett tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hytten er pusset opp/modernisert 2023-24 både utvendig og innvendig. Det er fagfolk som har gjort dette i følge eier.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: For små vinduer på to soverom etter dagen krav om dagslysflate.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	82	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2024	Svein Nesøen	Takstingeniør
	Berit Synnøve Døhlen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3110 HVALER	23	244		0	632.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tufteveien 24

Hjemmelshaver

Døhlen Berit Synnøve

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert hytteområde ca. 150-200 meter fra vannet. Vei helt frem til eiendommen, parkering på egen tomt. Flotte bademuligheter rett ned for eiendommen. Flott skjærgård i umiddelbar nærhet. Fine turområder. Litt utsikt.

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Kommunalt igjennom et privat anlegg.

Tilknytning avløp

Kommunalt igjennom et privat anlegg.

Regulering

Dette er ikke sjekket.

Om tomten

Stort sett naturtomt. Litt utsikt. Parkering på egen tomt.

Tinglyste/andre forhold

Dette er ikke sjekket.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.04.2024		Gjennomgått	4	Nei
Norges Eiendommer	13.05.2024		Gjennomgått	3	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter 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 insiden 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus areale som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NN1332>

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Stavlund AS	Oppdragsnr.	192240128
Adresse	Tufteveien 24		
Postnr.	1680	Sted	SKJÆRHOLDEN
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2002	Hvor lenge har du bodd i boligen?	22
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Fremtind Forsikring AS	Polise/avtalenr	1602752
Selger 1 Fornavn	Berit	Etternavn	Synnøve Døhlen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Nytt bad og nytt vaskerom 2023. Utført av Byggmester Geir Morten Olsen.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn Byggmester Geir Morten Olsen

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Se over.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn Byggmester Geir Morten Olsen

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Se over

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Boligmappa

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Tilknytning vann og avløp.

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Vann og avløp nytt i 2023.

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

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn Byggmester Geir Morten Olsen

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Vann og avløp installert 2023.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Grov håndverkerfeil da hytten ble bygget i 1986. Tak konstruert uten tilstrekkelig lufting. Nytt tak i 2023.
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar I forbindelse med råteskader i tak-konstruksjonen.
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Byggmester Geir Morten Olsen
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Totalrenovering i 2023.
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Byggmester Geir Morten Olsen
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: I forbindelse med totalrenoveringen i 2023.
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar I forbindelse med totalrenoveringen i 2023.
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar El-anlegget i 2023.
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar Vannmåler er bestilt.
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Råteskade i takkonstruksjonen som ble utbedret i 2023.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

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

Du har søkt på: Knr.: 3110 Gnr.: 23 Bnr.: 244 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Tufteveien 24
Gatenr: 1039
Kommune: HVALER
Postkrets: 1680 SKJÆRHALDEN

Registreringsenhet:

Statens Kartverk

Oppdatert per: 22.04.2024 kl. 18.33

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

HJEMMELSOPPLYSNINGE

R

Rettighetshavere til eiendomsrett

2002/12552-1/86 24.09.2002 HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 1 875 000
Omsetningstype: Fritt salg
DØHLEN BERIT SYNNØVE
F.NR:

PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Ingen heftelser registrert.

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

2014/681056-1/200	15.08.2014	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Medeier av Østre grenledning Tobakksbukta vann og avløpslag GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
-------------------	------------	---

GRUNNDATA

1978/304927-2/86	10.10.1978	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3110 GNR: 23 BNR: 166
------------------	------------	--

2020/372691-1/200	01.01.2020	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0111 GNR: 23 BNR: 244
-------------------	------------	---

2024/782569-1/200	01.01.2024	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3011 GNR: 23 BNR: 244
-------------------	------------	---

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



Kartverket

STAVLUND
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Gunnar Olai Stavlund 192240128
Vår referanse: 3458145/23809224
Bestilling: C3 2024-04-23 (10) 48

Dato
23.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
681056	200	15.8.2014	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3110 HVALER	23	172	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

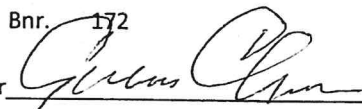
Doknr: 681056 Tinglyst: 15.08.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM**Drifts og vedlikeholdsavtale**Medeiere av Østre grenledning
Tobakksbukta vann og avløpslag (TVA)

- 1) Den østgående grenledning anlagt 2003 kfr. kart. Fellesansvar er fra pkt. til hovedledning.
- 2) Stikkledning fra grenledning og fram til den enkelte hytte er hjemmelshaver/festers ansvar.
- 3) Hytter som senere vil knytte seg til grenledning, kan gjøre dette ved å kjøpe en andel av TVA. Det tillates kun en tilknytning pr Gnr. B.nr.
- 4) Medeiere av Østre grenledning forplikter seg økonomisk til å drifte denne. Kfr. pkt. 1.

Medeiere:

Gnr. 23 Bnr. 172

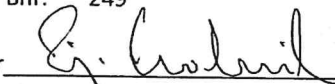
Hjemmelshaver


Gunnar Terje Christensen

Pers.nr. _____

Gnr. 23 Bnr. 249

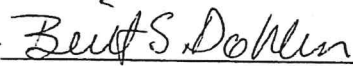
Hjemmelshaver


Bjarne Johan Krokeide

Pers.nr. _____

Gnr. 23 Bnr. 244

Hjemmelshaver


Berit Døhlen

Pers.nr. _____

Gnr. 23 Bnr. 176

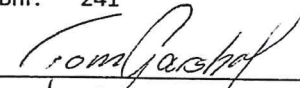
Hjemmelshaver


Gaute Christensen

Pers.nr. _____

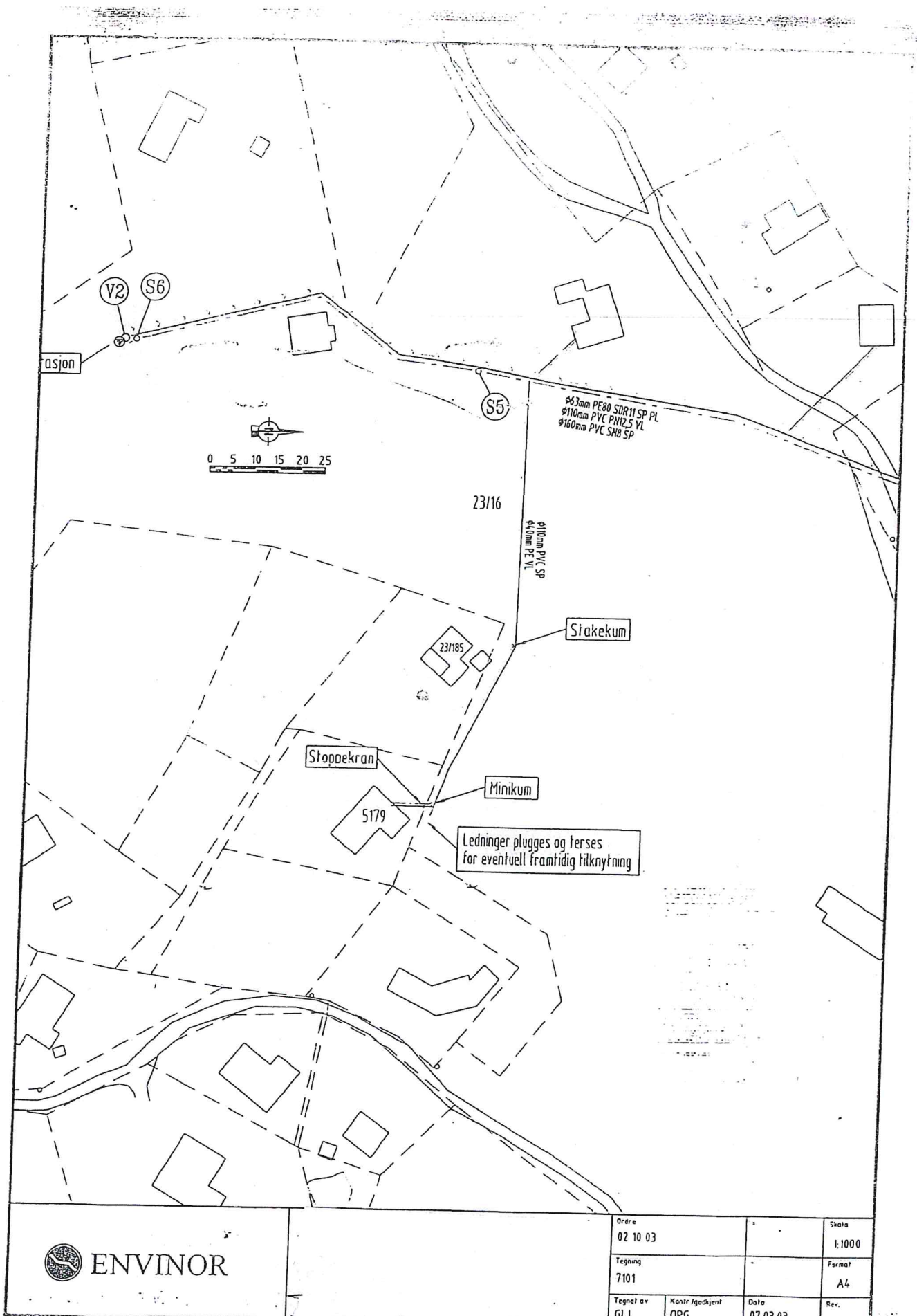
Gnr. 23 Bnr. 241

Hjemmelshaver


Tom Garshol

Pers.nr. _____

Tobakksbukta den: 23/7 - 2014





Kartverket

STAVLUND
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Gunnar Olai Stavlund 192240128
Vår referanse: 3458146/23809229
Bestilling: C3 2024-04-23 (10) 51

Dato
23.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
304927	86	10.10.1978	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3110 HVALER	23	166	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

DAGBOKFØRT

Skylddelingsforretning

19 OKT 78 04927
SORENSKRIVEREN I
OSLØY

Tors dag, den 7/9. 1978 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Utsikten g.-nr. 23 br.-nr. 166 av skyld mark o.ol i Hvaler kommune. Forretningen er forlangt av Omar Eilertsen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾ Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn samtlige.

Ved forretningen møtte:

Av partene:³⁾ Som selger Omar Eilertsen.

Av naboer:³⁾ Ingen. Det skylddelte areal ligger innom selgerens eget område.

Mennene valte til formann Knut W. Adamsen

Over de delen av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrket jord 0 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0 dekar, annet areal 0,65 dekar. I alt 0,65 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾

Delet begynner i tomtens nordre hjørne, 1 m syd for bolt som danner grense til nabo og går 29,45 m i østlig retning til x i sten 1 m syd for bolt som utgjør naboens grensemerke. (Det arealet som derved fremkommer mellom det skylddelte areal og naboens tomt er avsatt til gangsti.) Fra dette punkt går delelinjen i sydlig retning 37 m til x i sten. Herfra går delelinjen i nordvestlig retning 7,5 m til x i fjell og går videre i nord-nordvestlig retning 13,40 m til x i fjell. Fra dette punktet går delelinjen 19,80 m tilbake til utgangspunktet.

¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/10 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiene ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

~~Parsellen har ikke tidligere vært bortleid.~~

1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?¹⁾

Nei.

2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?²⁾ tomt til sommerhytte.

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?³⁾

Ingen

Det bevitnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.⁴⁾

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0.01 dekar fradrag

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0.01.

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrtet jord dekar, annet areal dekar. I alt dekar.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn⁵⁾ Utsikten II

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Selgeren.

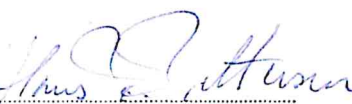
Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Knut - W. Adamsen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.


Knut - W. Adamsen


Odd Bustgård


Hans P. Pettersen

¹⁾ Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).

²⁾ Jfr. § 54 (jordlova).

³⁾ Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukeiendom.

⁴⁾ Det som ikke passer strykes over.

⁵⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.

Går til jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

.....

..... den 19.....

.....
formann......
sekretær.

Går til landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

..... den 19.....

.....
formann......
fylkeslandbrukssjef.

lest til hjelpedok.
1. Fritak oppmåling/Oppmålingst. Post.
2. Fritak konsesjon/Konsesjon av

Santylide fra fylkeslandbruksstyret.

Den fraskilte del har fått g.nr. 23 b.nr. 244



WI30110100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 23	Bnr: 244	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Tufteveien 24 ▼		
Areal:	Ca. 632.7 m ² *		
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 Kommuneplankart vest.pdf Kommuneplankart øst.pdf Planbeskrivelse.pdf Planbestemmelser.pdf Vedlegg - Inndeling av bebyggelse i LNF-B-områder.pdf Vedlegg - Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanens arealdel.pdf Vedtak.pdf	Formål/Hensynssone: 530 - Hensyn friluftsliv, H530 5200 - LNFR - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse	Godkjent/vedtatt: juni 20, 2019
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	Formål:	Godkjent/vedtatt:
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser.

Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

Reguleringsplan



Hvaler
kommune

Adresse: Tufteveien 24, 1680 SKJÆRHOLDEN
Gnr/Bnr: 23/244/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-04-22

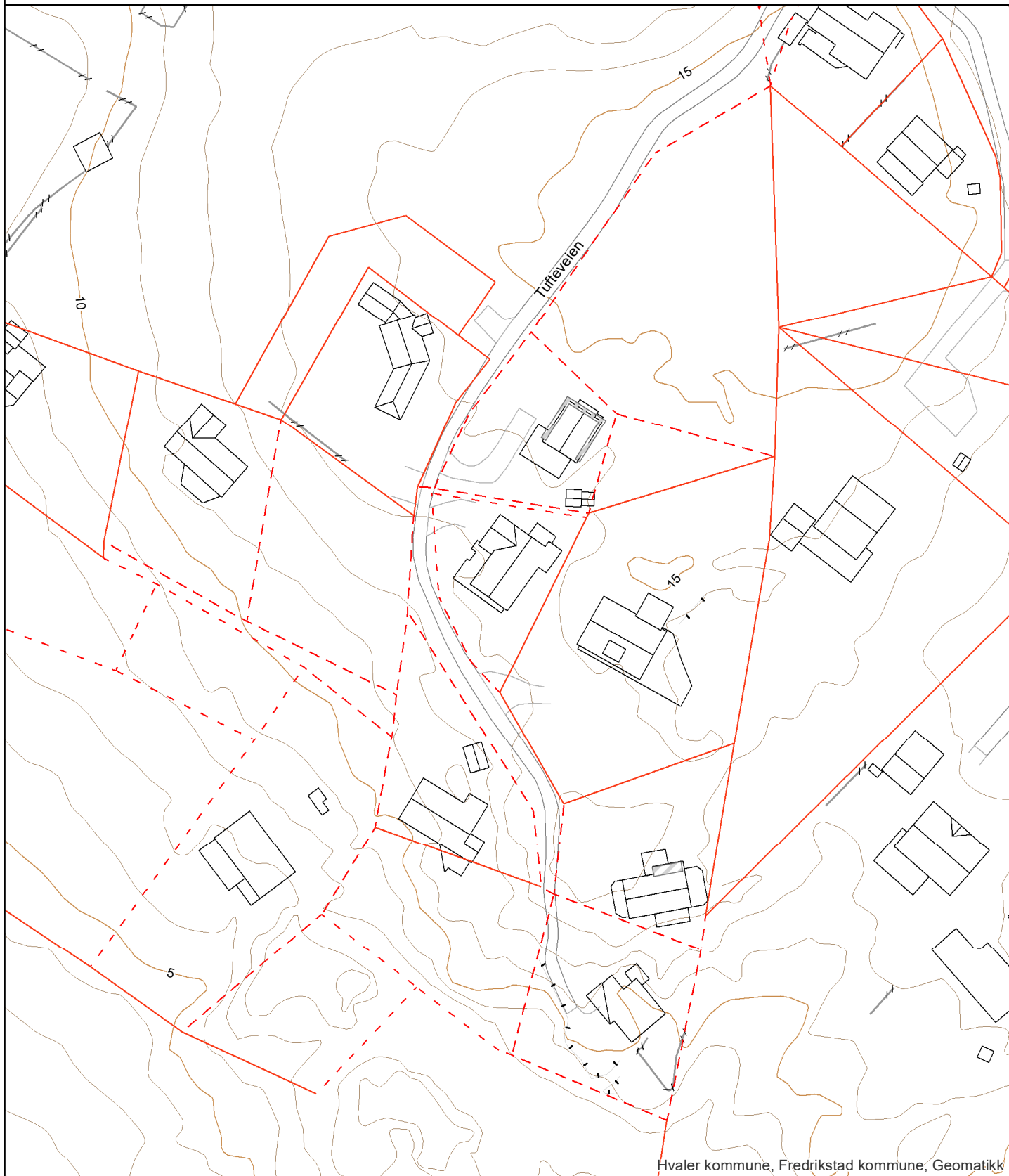


Planident:
Ikrafttreddesdato:
Plannavn:

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

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

Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen



Kommuneplan



Hvaler
kommune

Adresse: Tufteveien 24, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 23/244/0/0

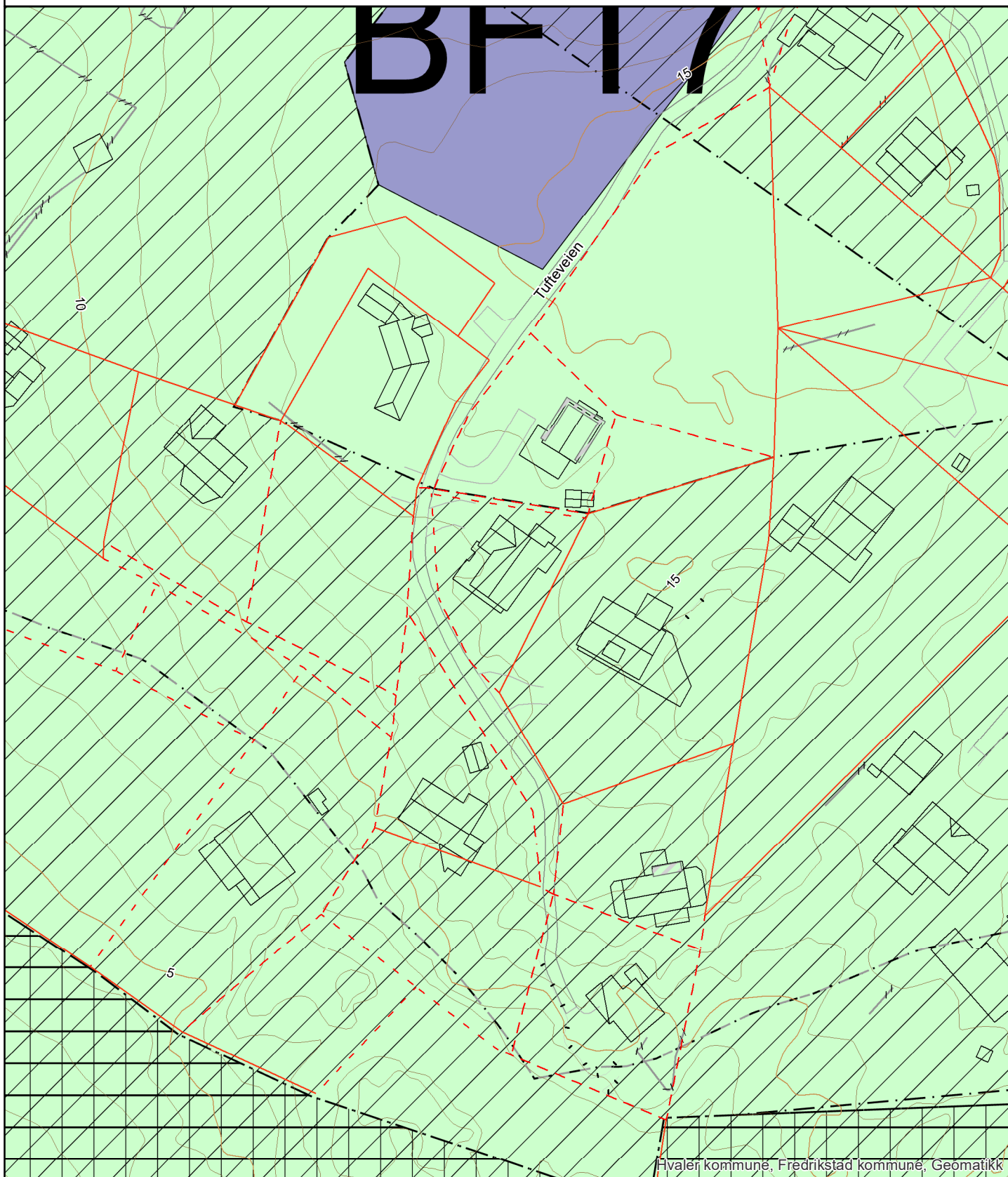
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-04-22



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

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

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



Grunnkart

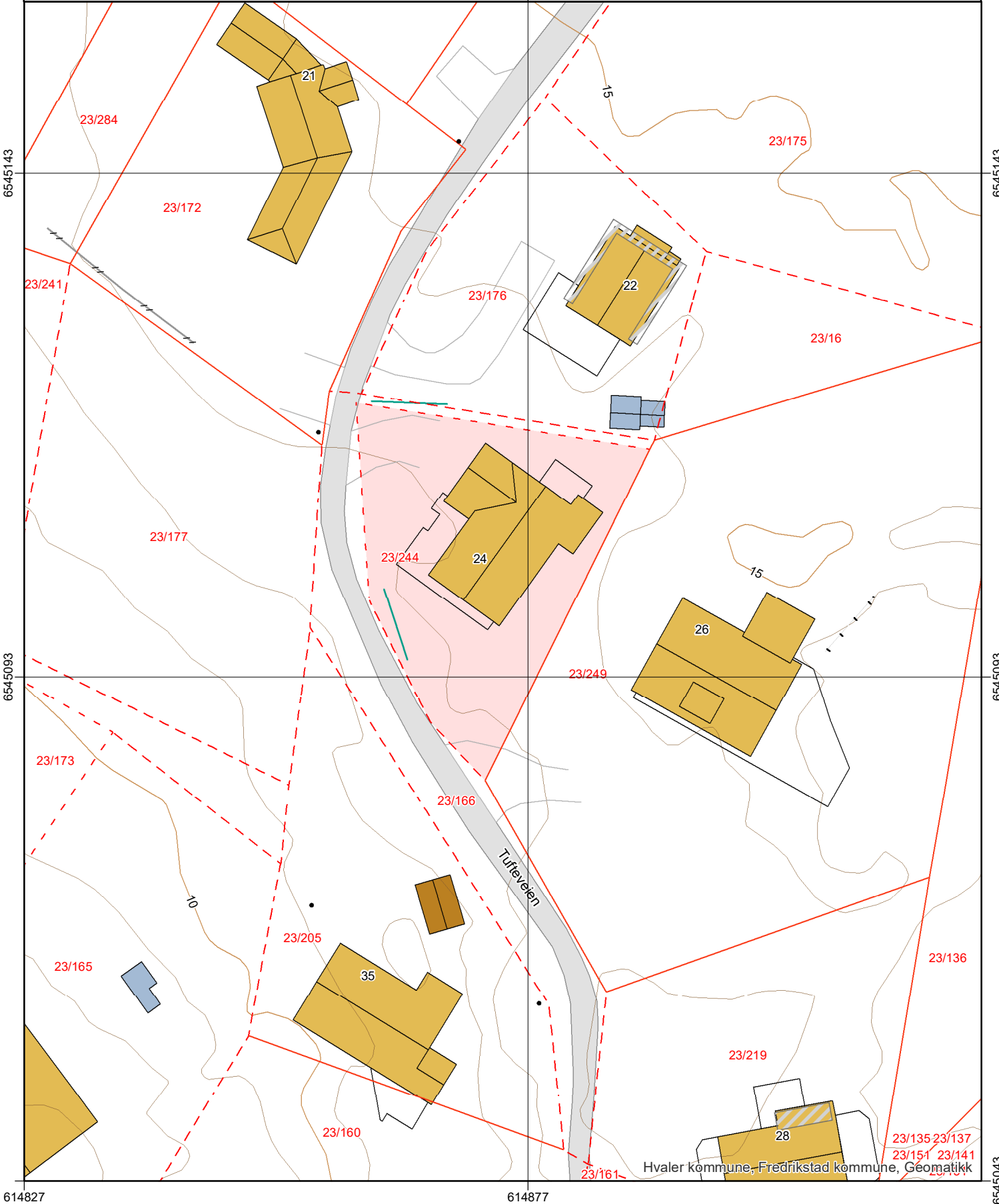
Adresse: Tufteveien 24, 1680 SKJÆRHILDEN
Gnr/Bnr: 23/244/0/0



Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2024-04-22



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



POSTBOKS 152
1680 SKJÆRHOLDEN
TLF. 032/79 322
BANKFORBINDELSE: HVALER SPAREBANK
BANKGIRO 1111.05.01406
POSTGIRO



BYGGMESTER OLE LUNDE

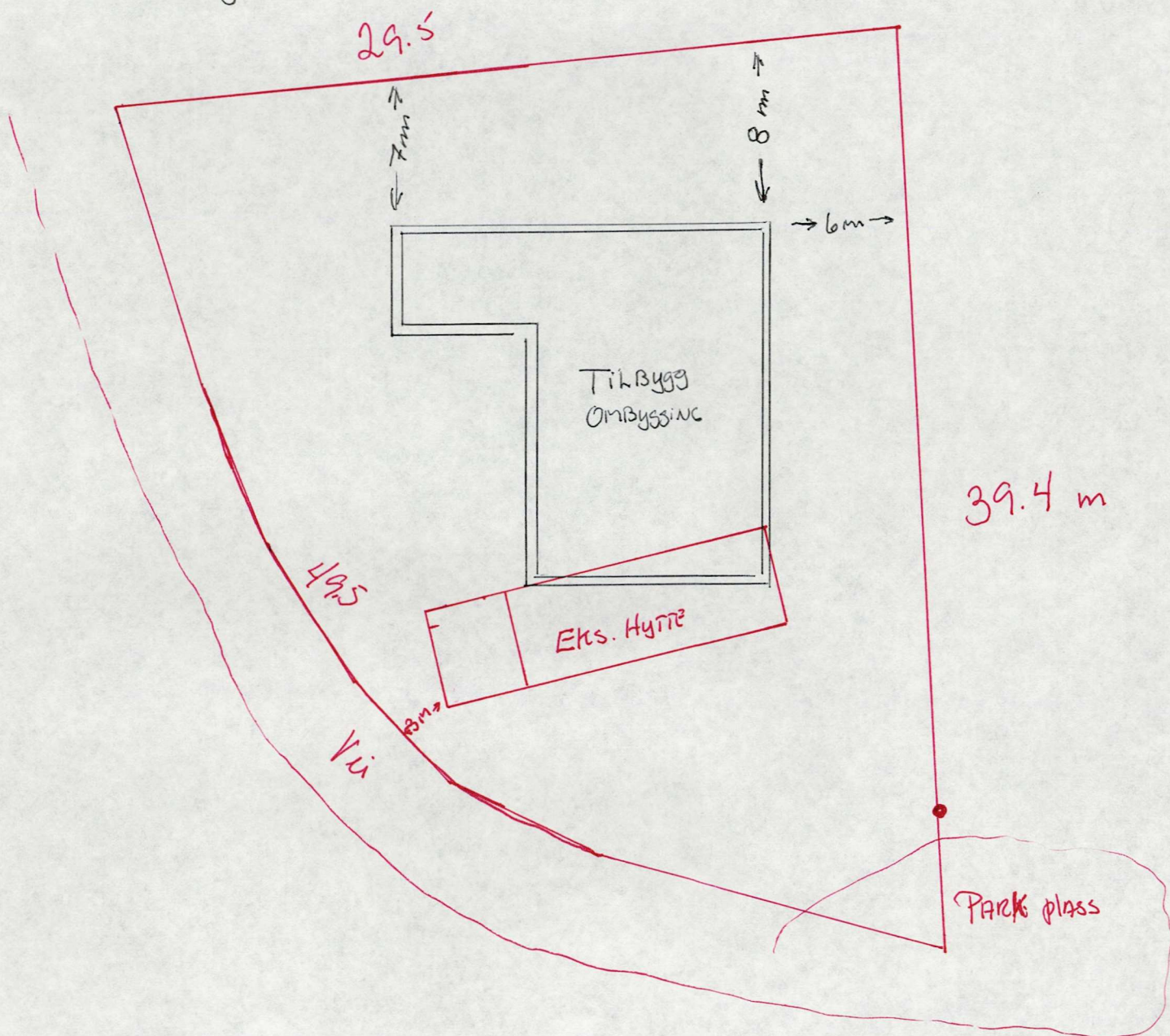
TRELAST • ENTREPRENØR • TAKSTFORRETNING

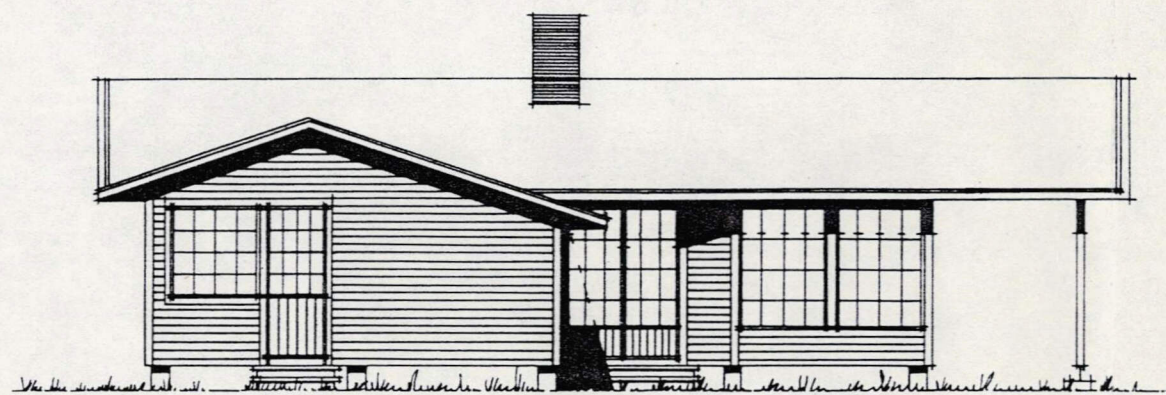
Roy KRISTIANSEN

Hvaler, d. 27/11. 84

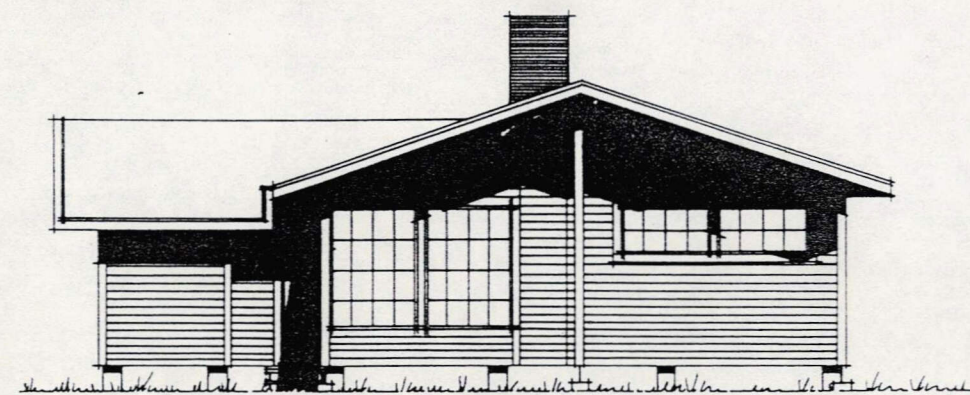
Hytte Ørehøken kirkeøy

SITUASJONSPLAN

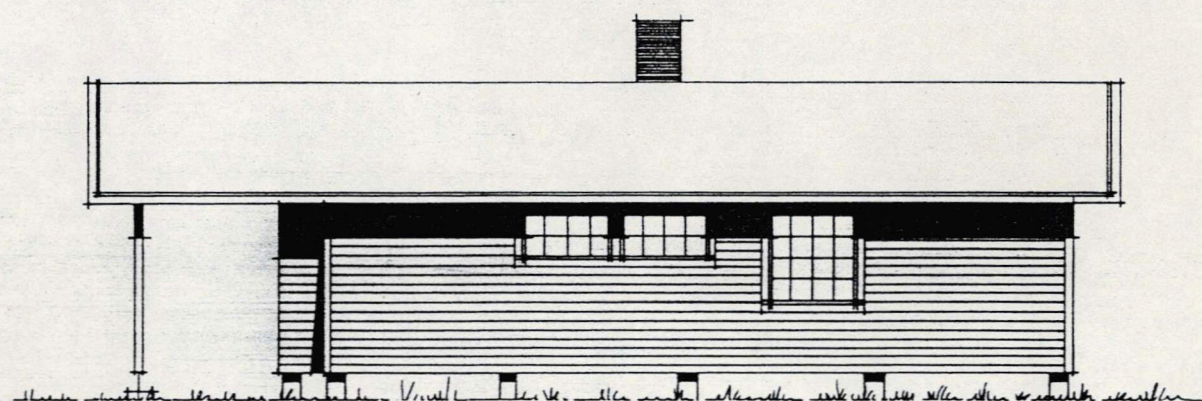




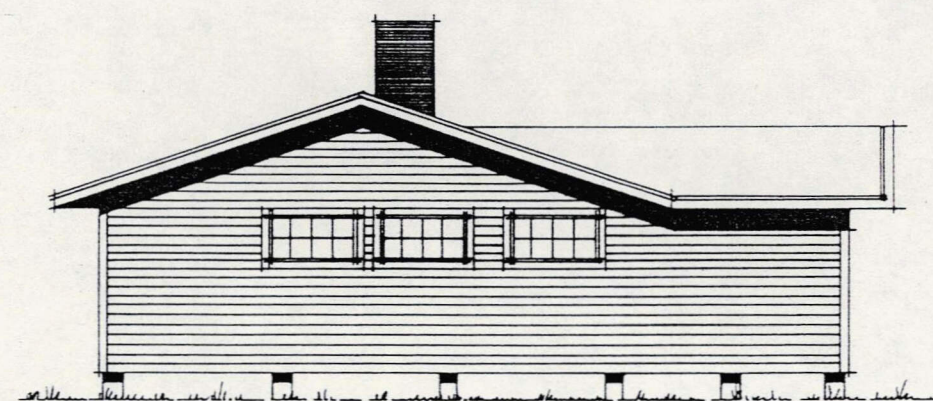
FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR

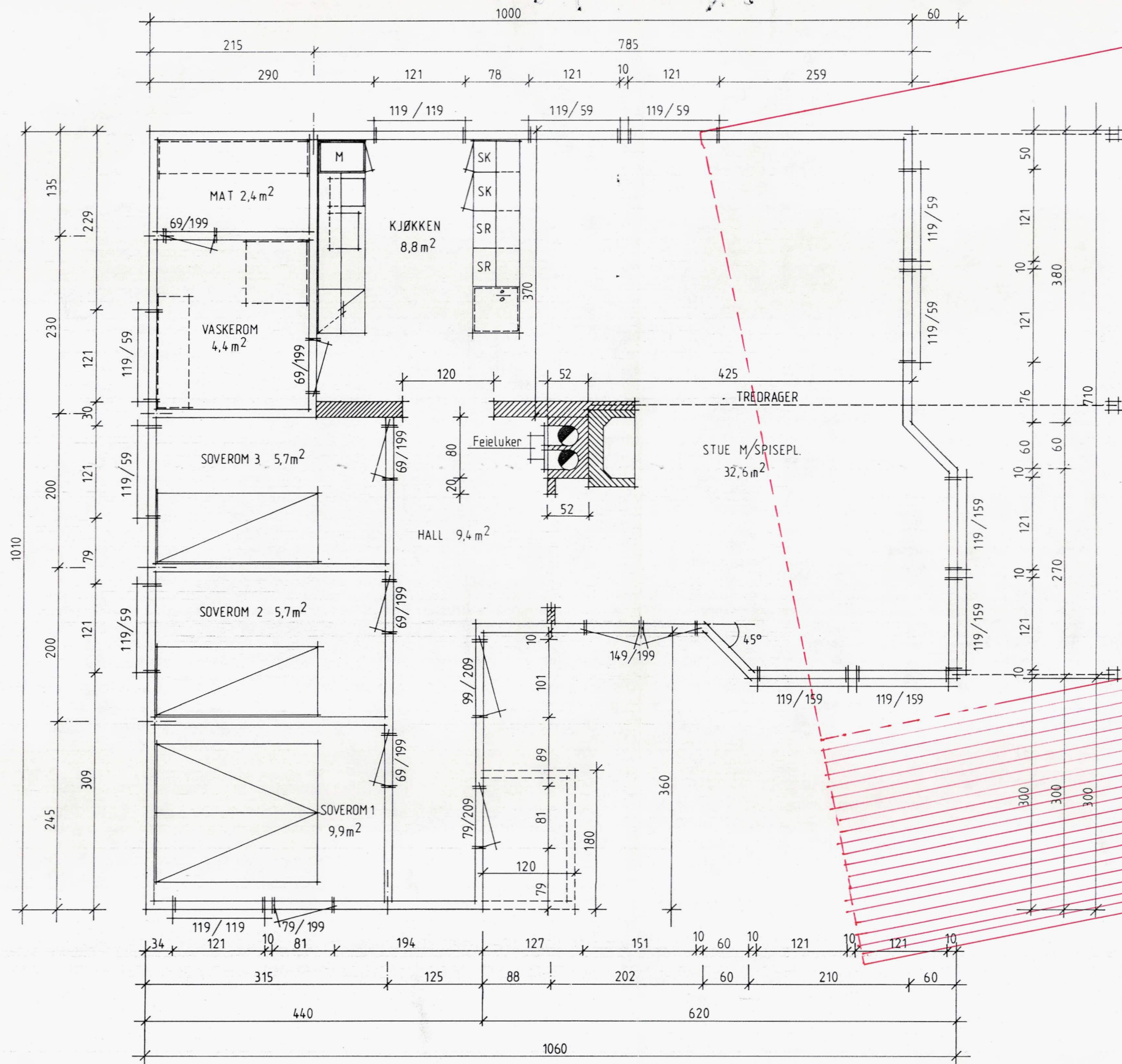


FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

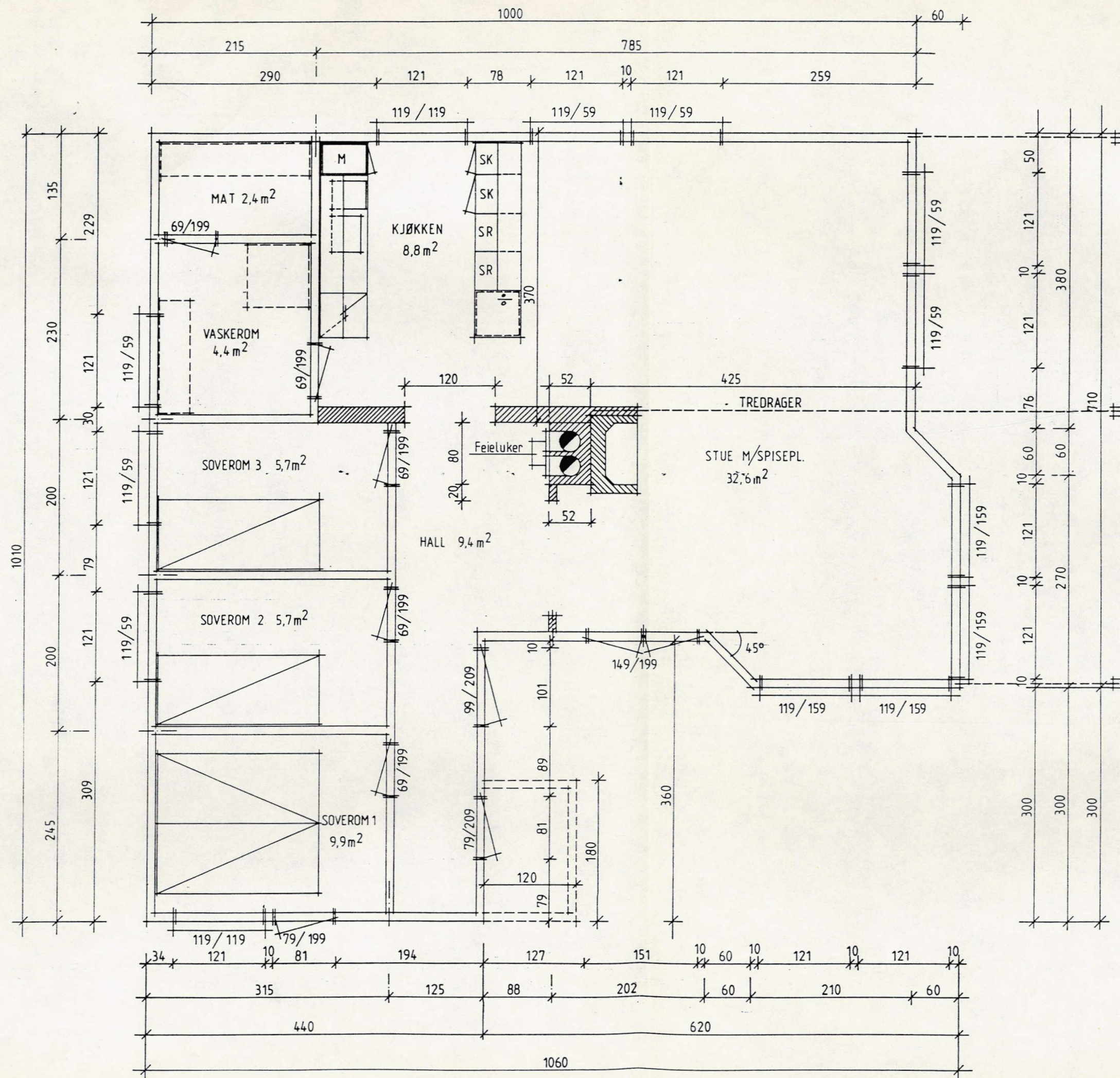
Godkendt den 4/11-85
 ER BYGNINGEN
 J.P.



Eks. Hytte

M: 1:50

ROY KRISTIANSEN



M: 1:50

ROY KRISTIANSEN



Hvaler Kommune

Megleropplysninger

Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
2. mai 2024

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	23	Bnr.:	244	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Tufteveien 24					

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: 14.07.2017		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	X	Ukjent:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	X	Nei:		Sist feiing/ sjekk, dato: 14.07.2017		

KRÅKERØY RØR AS
Att: Olsen Sondre Camillo
Skredderveien 12
1617 FREDRIKSTAD

Refnr.	Arkivkode	Saksnr.	Saksbehandler	Dato
USRO4118	GID 23/244	20241096	Herman Rummelhoff	SKJÆRHOLDEN, 29.05.24

Godkjenning av ferdigmelding

Ferdigmelding for søknad om vannmåler på eiendom 23/244 - Tufteveien 24 er godkjent.

Med hilsen

Herman Rummelhoff

Saksbehandler Vann og Avløp
Hvaler kommune

Kopi til:

Navn	Adresse	Postnummer	Sted
Døhlen Berit Synnøve	Lyngbakkevej 22 B, DANMARK	Dk-2840	Holte

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3110-23/244/0

Bruksnavn	UTSIKTEN II	Beregnet areal	632.7
Etablert dato	10.10.1978	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Kommunennummer	3110	Kommunenavn	HVALER

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
BERIT SYNNØVE DØHLEN		H - Hjemmelshaver	U - Utflyttet	LYNGBAKKEVEJ 22 B	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SK - Skylddeling	10.10.1978			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	01.01.1996	632.7	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
146794890	0	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	TB - Tatt i bruk

Bygning 146794890: 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006
EB - Endre bygningsdata	18.11.2020	18.11.2020

Bruksenheter

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

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
146794890-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0.0	4.0	4.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	26.03.2004	05.07.2004
IG - Igangsettingstillatelse	26.03.2004	05.07.2004
TB - Tatt i bruk	26.03.2004	05.07.2004

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Tufteveien	24		1680 SKJÆRHOLDEN

Oversiktskart



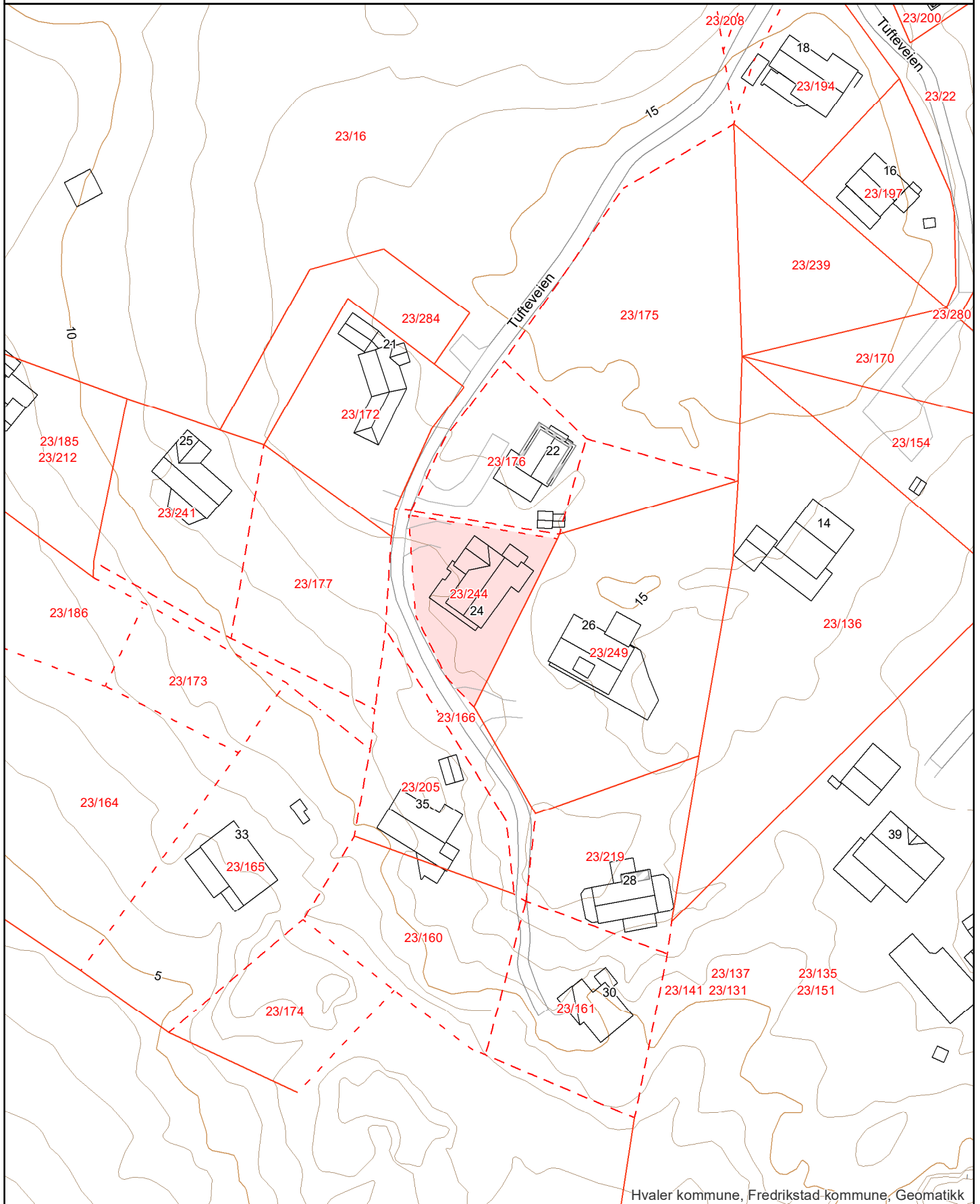
Hvaler
kommune

Adresse: Tufteveien 24, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 23/244/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-04-22



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



Matrikkelkart



Hvaler
kommune

Adresse: Tufteveien 24, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 23/244/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-04-22



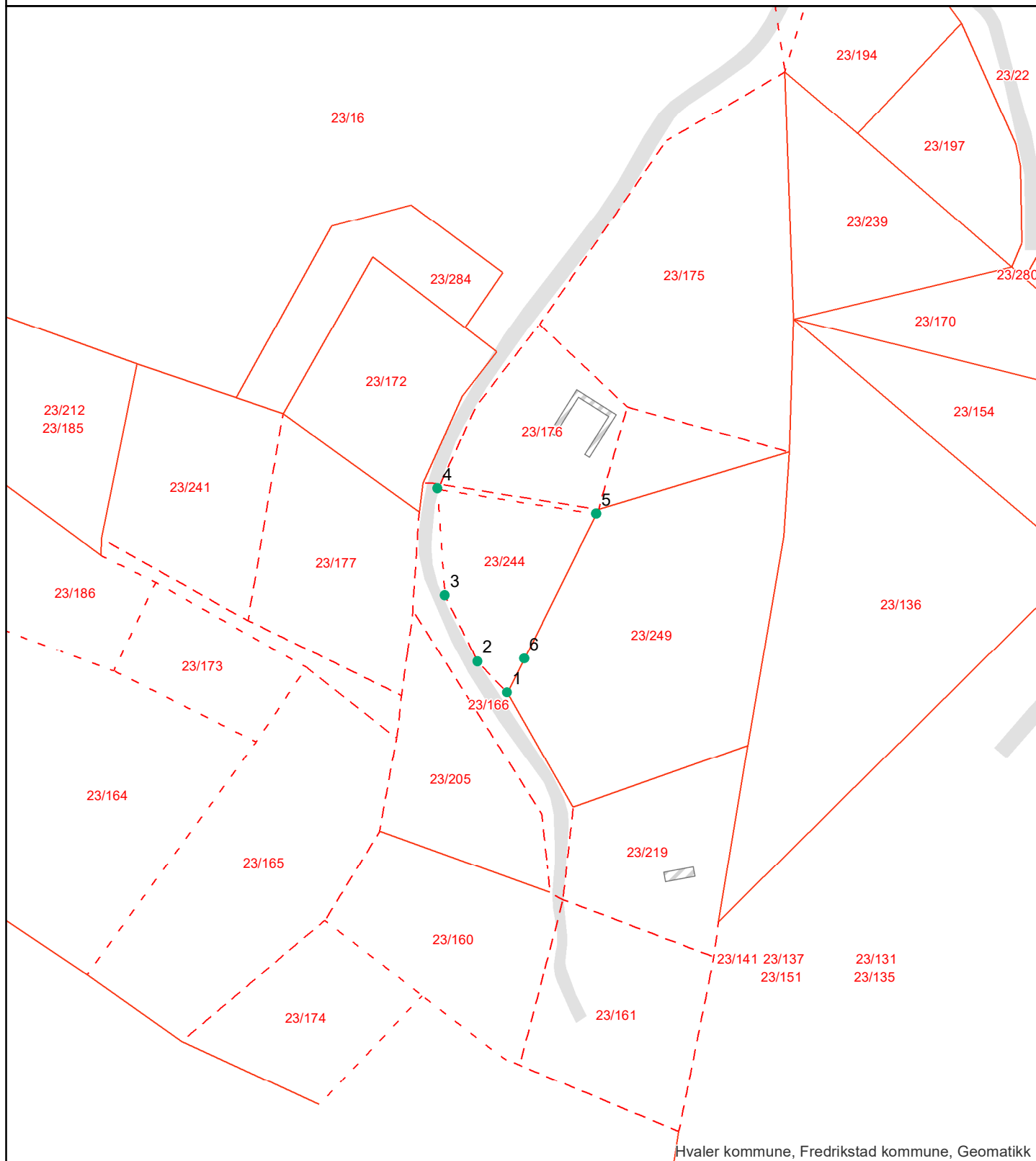
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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.



Areal og koordinater:

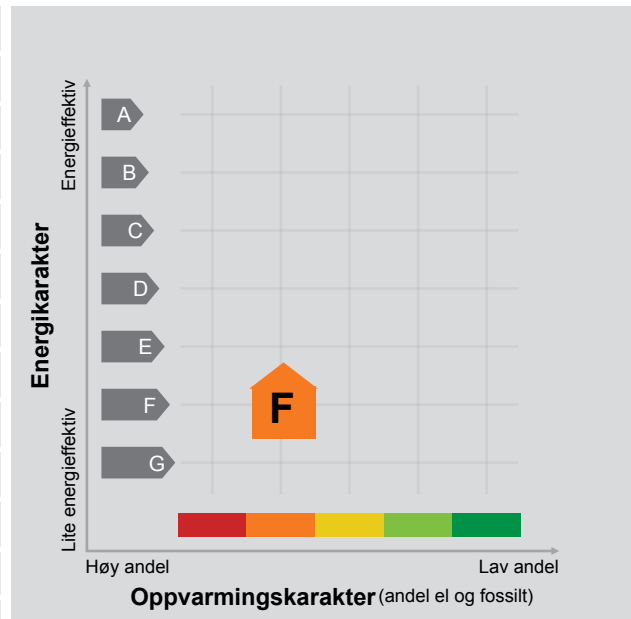
Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
632.7		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6545083.07717	614872.498229	Ikke spesifisert	7.98	Ukjent		Totalstasjon	14	0
2	6545088.89768	614867.036499	Ikke spesifisert	13.48	Ukjent		Analytisk plotter	21	0
3	6545100.96259	614861.042493	Ikke spesifisert	19.68	Ukjent		Analytisk plotter	21	0
4	6545120.58148	614859.697073	Ikke spesifisert	29.52	Ukjent		Digitalisert på dig.bord fra transparent film - mindre god kvalitet	200	0
5	6545115.96	614888.835237	Ikke spesifisert	29.74	Ukjent		Totalstasjon	14	0
6	6545089.33841	614875.607367	Ikke spesifisert	6.99	Ukjent		Totalstasjon	14	0

ENERGIATTEST

Adresse	Tufteveien 24
Postnummer	1680
Sted	SKJ/ERHALDEN
Kommunenavn	Hvaler
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	244
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	146794890
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	8892780d-796c-43a3-b4cb-291177f31bb
Dato	23.04.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Vask med fulle maskiner
- Montering tetningslister

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1986
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	90
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tufteveien 24
Postnummer: 1680
Sted: SKJÆRHALDEN
Kommune: Hvaler
Bolignummer: H0101
Dato: 23.04.2024 11:18:18
Energimerkenummer: 8892780d-796c-43a3-b4cb-2911177f31bb

Kommunennummer: 3110
Gårdsnummer: 23
Bruksnummer: 244
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 146794890

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

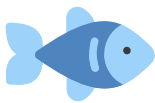
Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tufteveien 24

Avstand til sjø

153 m



Offentlig transport

 Skjærhalden Buss, ferge	8 min  3.3 km
 Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	31 min  27.5 km
 Skjærhalden fergeleie Linje 801	8 min  3.3 km
 Nedgården fergeleie Linje 801	3.9 km
 Tunnelen øst Linje VY6, 171	13 min  1 km

Avstand til byer

Fredrikstad	32 min 
Oslo	1 t 48 min 

Ladepunkt for el-bil

 Hvaler rådhus lyn/hurtiglading	6 min 
 Hvaler Rådhus	6 min 

Havner i området



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

Aktiviteter

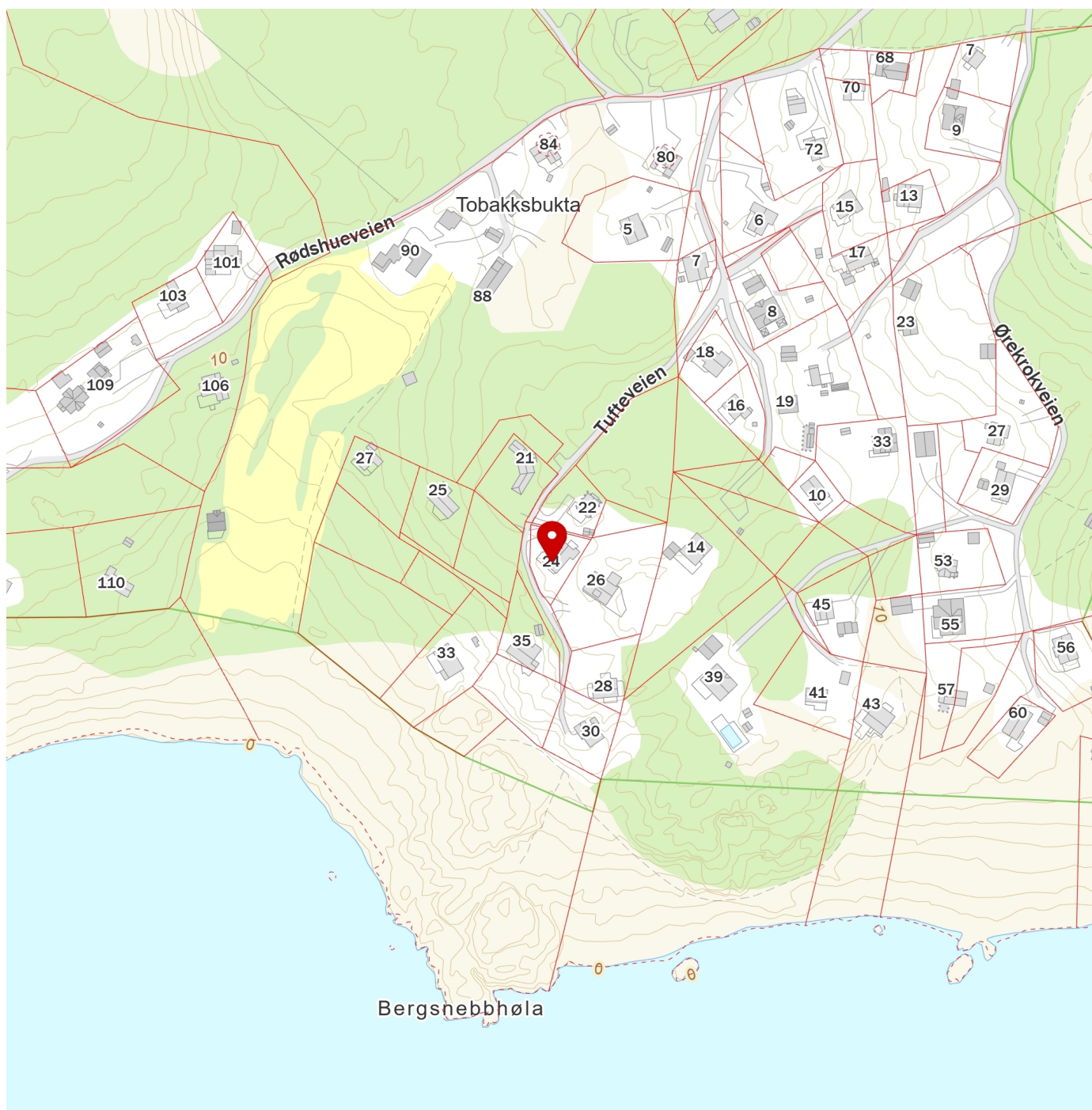
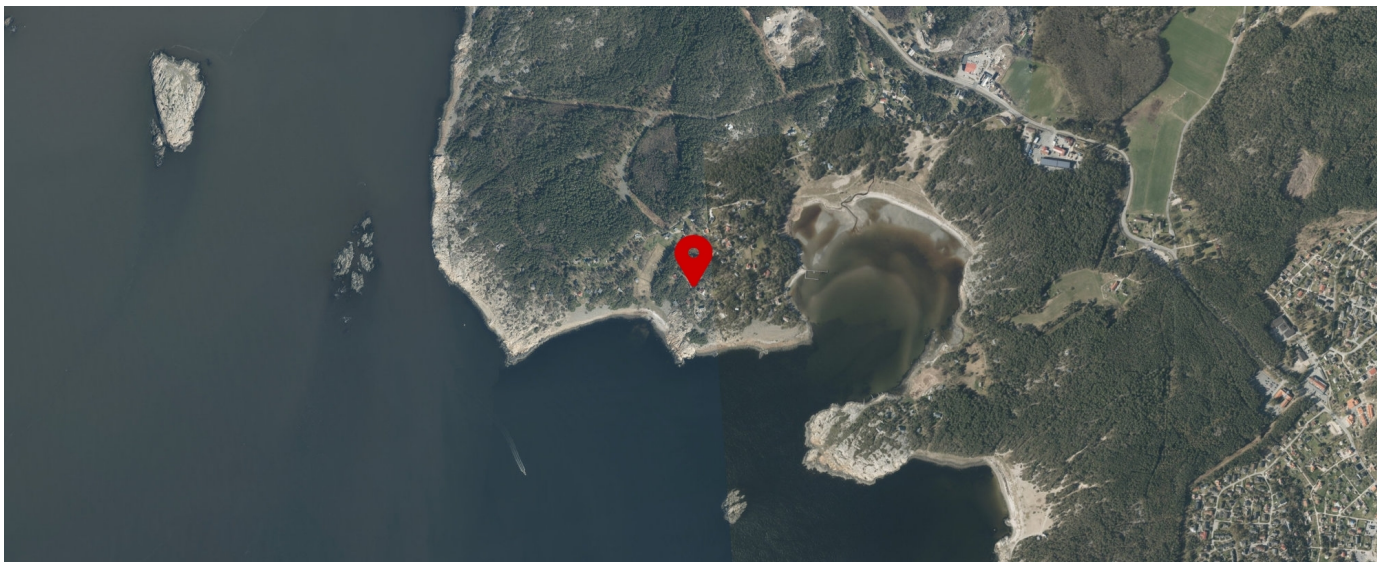
Rødshue skulpturpark	13 min 
Ørekroken badeplass	21 min 
Skogstunet sykkelutleie	22 min 
Storesand badeplass	8 min 
Fløyholmen badeplass	3.4 km
Kroksand badeplass	9 min 
Hvaler Golfklubb	10 min 
Sandbukta badeplass	5.4 km

Sport

 Aktivitetspark Floren Diverse aktiviteter	6 min  2.9 km
 Storesand - Volleyballbane og klatrevegg Sandvolleyball	8 min  3.3 km
 SATS Fredrikstad	29 min 
 Spenst Fredrikstad, Brygga	31 min 

Dagligvare

Kiwi Skjærhalden Post i butikk, søndagsåpent	7 min  3 km
Spar Skjærhalden	8 min 



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Stavlund AS avd. Fredrikstad kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

NYRENOVERT HYTTE VED ØREKROKEN/RØDSHUE - KIRKEØY, HVALER.

Tufteveien 24

PRISANTYDNING
7 500 000





Fin, Nyrenovert hytte med nærhet til sjøen og
idylliske skogsterreng!

-Enkelt adkomst med bilvei helt frem

5

Velkommen til Tufteveien 24

6

Nøkkelinformasjon

10

Plantegninger

30

Om boligen

37

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Tufteveien 24

Fin, nyrenovert hytte ved Ørekroken/Rødshue - Kirkeøy, Hvaler. Bilvei helt frem.

Dette er en fin, nyrenovert hytte ca 150 meter fra sjøen med god beliggenhet i et idyllisk og fint hytteområde mellom "surfers paradise"/Ørekroken og Rødshuet - sydvest på Kirkeøy. Kun en kort spasertur unna kommer du til Ørekroken, Ørekroktangen, Bergsnebbhola og Rødshue - og inn i Yttre Hvaler Nasjonalpark. Litt lenger øst kommer du til Storesand, en kjent og ettertraktet badestrand. Kirkeøy ligger syd i den ettertraktede Hvalerskjærgården og er den siste i rekken av veifaste øyer i Hvaler kommune.



Tufteveien 24

Prisantydning	7 500 000
Totalpris	7 688 500
Omkostninger	201 050
P. rom	82 m²
Bruksareal	86 m²
BRA-i	81 m²
BRA-e	5 m²
TBA	72 m²
Soverom	3
Etasje	1
Boligtype	Hytte
Eieform	Eier
Tomteareal	632 m²
Byggeår	1986

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



Gunnar Olai Stavlund

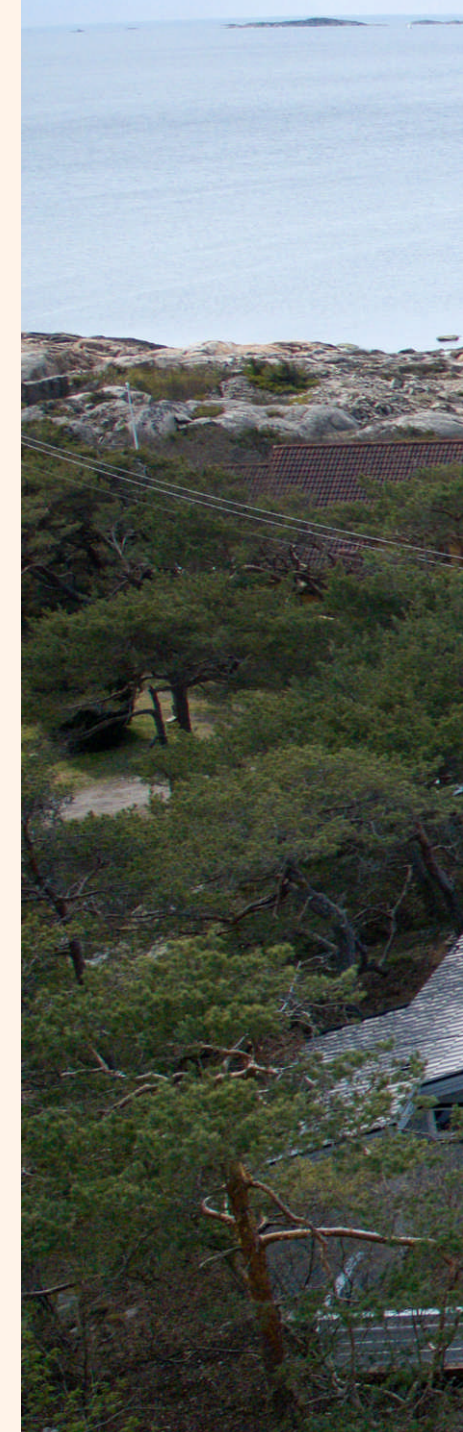
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

91353125

gunnar@stavlund.no



Kirkebygga 4, 1607 Fredrikstad









The background features a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white, wavy, S-shaped line. The orange shape has a rounded right edge that follows the curve of the white line. The grey shape has a rounded left edge that also follows the curve of the white line.

PLANTEGNING



Innhold

Hytta har alt på ett plan og inneholder entre, stue, kjøkken, 3 soverom, bad/wc og utvendig vaskerom med wc. Hytta har 58 kvm terrasse, delvis overbygget, ut fra stuen mot syd. Mot nord er det laget en platting av tre på ca 14 kvm.

86 m²

1. etasje

Standard

Stue | Lys & luftig









Kjøkken | Sosialt & effektivt





Bad | Romslig & moderne Vaskerom / Wc -Nytt i 2023









Soverom | Tre rom på rekke og rad

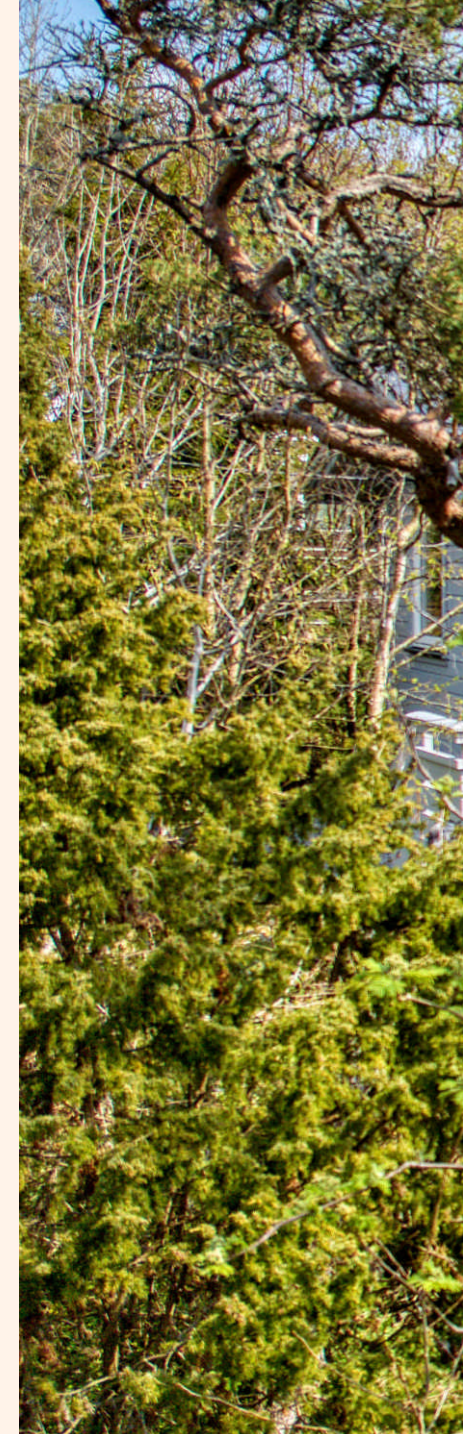
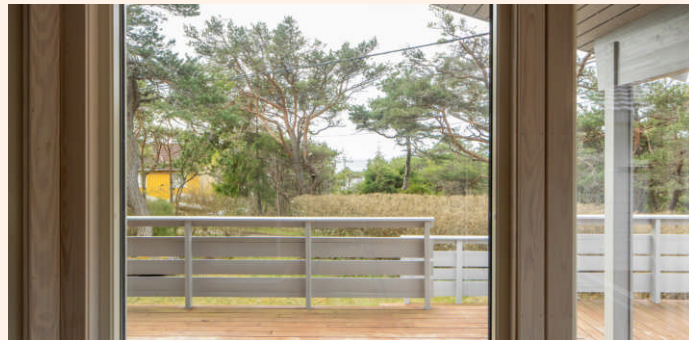








Balkong | Solrik & skjermet









Beliggenhet

Eiendommen ligger syd på Kirkeøy, med avkjøring til høyre rett etter at du kommer ut av Hvalertunnelen på Kirkeøy.

Hytta ligger 150 meter meter fra sjøen, i idyllisk skogsterreng som strekker seg ned mot strandområdene og gir eiendommen gløtt av sjøen og le for vinden. I nærområdet finnes flere fine strandområder med rullestein, svaberg og sand - for ikke å glemme Stenkunstparken ved Rødshue.

Herfra kan du spasere langs strender og stier til øyas hovedstad Skjærhalden, med bevertningssteder, forretninger, polutsalg og havn. Dette er et lite paradis og etter manges mening et av de fineste områdene i den ettertraktede Hvalerskjærgården.



An abstract graphic design featuring a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white curved line. The orange shape has a rounded right edge, and the grey shape has a rounded left edge. The text "OM BOLIGEN" is centered within the orange area.

OM BOLIGEN

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 7 500 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

Dokumentavgift kr 187 500,00,-

Tryk Boligkjøperpakke Hytte kr 12 550,00,-

Tingl.gebyr skjøte kr 500,00,-

Tingl.gebyr pantedokument kr 500,00,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 7 701 050,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter

Avgift for 2024

Kommunale avgifter (før innstallering av vann/avløp og vannmåler) :12 931

Eiendommen er nylig tilknyttet kommunalt vann- og avløp gjennom Tobakksbukta vann- og avløpslag og nylig fått installert og godkjent vannmåler. Det vil påløpe vann- og avløpsavgift basert på målt vannforbruk etter

de satser som er gjengitt ovenfor.

Følgende avgifter kommer i tillegg til ovennevnte:

Årsgebyr vann/avløp: kr 6 600,- pr år.

- Enhetspris per m³ - vann: 45,27 kroner

- Enhetspris per m³ - avløp: 61,07 kroner

Et estimert forbruk på 50 m³ pr år vil innebære vann- og avløpsavgift på kr 5 317,-.

Samlede, årlig kommunale avgifter inkludert eiendomsskatt vil med et forbruk på 50 m³ utgjøre ca kr 20 500,-.

Forbruk av vann vil variere med bruk, antall husstandmedlemmer m.v. Kilde for vann- og avløpsavgifter, samt årsgebyr er Hvaler kommunes hjemmeside www.hvaler.kommune.no.

Eiendomsskatt

8561,00

Inngår i det som er oppgitt som kommunale avgifter før beregning av vann- og avløpsavgifter.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 698 564,00.

Sekundær formuesverdi kr. 698 564,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 86,0 m²

- BRA-i: 81,0 m² Entre, stue, kjøkken, 3 soverom, bad/wc.

- BRA-e: 5,0 m² Vaskerom/wc.

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 72,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse

Dette er en fin, nyrenovert hytte ca 150 meter fra sjøen med god beliggenhet i et idyllisk og fint hytteområde mellom "surfers paradise"/Ørekroken og Rødshuet - sydvest på Kirkeøy. Kun en kort spasertur unna kommer du til Ørekroken, Ørekroktangen, Bergsnebbhola og Rødshue - og inn i Yttre Hvaler Nasjonalpark. Litt lenger øst kommer du til Storesand, en kjent og ettertraktet badestrand. Kirkeøy ligger syd i den ettertraktete Hvalerskjærgården og er den siste i rekken av veifaste øyer i Hvaler kommune.

Beliggenhet

Eiendommen ligger syd på Kirkeøy, med avkjøring til høyre rett etter at du kommer ut av Hvalertunnelen på Kirkeøy. Hytta ligger 150 meter meter fra sjøen, i idyllisk skogsterreng som strekker seg ned mot strandområdene og gir eiendommen gløtt av sjøen og le for vinden. I nærområdet finnes flere fine strandområder med rullestein, svaberg og sand - for ikke å glemme Stenkunstparken ved Rødshue. Herfra kan du spaseres langs strender og stier til øyas hovedstad Skjærhalden, med bevertningssteder, forretninger, polutsalg og havn. Dette er et lite paradys og etter manges mening et av de fineste områdene i den ettertraktede Hvalerskjærgården.

Innhold

Hytta har alt på ett plan og inneholder entre, stue, kjøkken, 3 soverom, bad/wc og utvendig vaskerom med wc. Hytta har 58 kvm terrasse, delvis overbygget, ut fra stuen mot syd. Mot nord er det laget en platting av tre på ca 14 kvm.

Standard

Hytta er omfattende restaurert og renoverert i løpet av 2023/2024, bl.a. med nye vinduer og inngangsdører, nye innvendige overflater, nytt bad/wc og nytt vaskerom/Wc. Store deler av det elektriske anlegget er fornyet. Taket er lagt om og konstruksjonen er fornyet. Hytta er nymalt utvendig i 2023 fremstår for de fleste praktiske forhold som ny og er i meget god stand.

Stue | Lys & luftig

En stor, åpen stue med høy himling og som henvender

seg ut til en stor, delvis overbygget terrasse mot syd. De store vinduene mot syd gir god kontakt mellom interiør og terrasse. Skråhimling og vegger er belagt med lysbeiset panel. Gulv er belagt med nyslipte, lakkerte furubord.

Balkong | Solrik & skjermet

Fra stuen er det utgang til en terrasse på hele 58 kvm. Terrassen er belagt med impregnerte bord, beiset denne sommeren.

Kjøkken | Sosialt & effektivt

Kjøkkenet er utstyrt med en solid, snekkerbygget innredning fra 2002 av oljet heltre furu skapstammer, skuffer og fronter. Innredningen er utstyrt med integrert stekeovn og keramisk topp, samt kombinert kjøl/frys. Innredningen har en fin barløsning og anretning som skaper et skille mellom stue- og kjøkkensone - og en fin plass der man kan holde praten gående med gjestene når måltidet tilberedes.

Soverom | Tre rom på rekke og rad.

Hytta rommer tre soverom som ligger på rekke og rad i gangen som leder inn til stuen.

Bad | Romslig & moderne - nytt 2023

Tidløst og elegant med behagelig gulvvarme. Inneholder servant/servantskap, vegghengt speil, vegghengt toalett og dusjvegger. Gulv er belagt med keramiske fliser. Vegger er belagt med panel - og fliser i dussjonen.

Vaskerom/Wc | med muligheter - nytt 2023.

Med utvendig inngang fra plattingen mot nord ligger vaskerom/wc. Vegghengt WC. Opplegg for vaskemaskin. Flisbelagte gulv med varmekabler. Panel på vegger.

Adkomst

Fra Fredrikstad følg RV 108 sydover - over Kråkerøy og videre over Hvalerøyene og gjennom Hvalertunnelen over til Kirkeøy. Straks etter at du kommer ut av tunnelen, svinger du inn på Rødshueveien til høyre. Følg veien frem til du ser skiltet Tufteveien ned til venstre. Følg veien frem og hold til høyre i neste veidele. Følg veien frem til hytta kommer opp på din venstre side.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har avgitt egenerklæring om ulike forhold ved hytta, herunder hvem som har utført de bygningsmessige arbeidene. Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå.

Tilstandsrapporten angir tilstandsgrader (TG) på en skal fra 0 til 3. TG 0 og 1 representerer hhv. ingen avvik og mindre avvik. TG 2 angir vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2. TG 3 angir store, eller alvorlige avvik.

For samtlige vurderte punkter i tilstandsrapporten er det angitt TG 0, eller TG1, foruten to punkter som har

TG 2, eller TG 3.

Det er gitt TG 2 for det som er beskrevet som noen mindre skjevheter i gulv - uten behov for utbedringstiltak.

Det er gitt TG 3 for manglende snøfangere på det nylagte taket. Det har vært selgers vurdering at det er begrenset behov for snøfangere.

Tilstandsrapporten følger som del av salgsoppgavens vedlegg. Det forutsettes at kjøper har lest og satt seg inn i tilstandsrapportens innhold og beskrivelser. Tilsvarende gjelder for selgers egenerklæring.

Byggemåte

Hytta er oppført i trekonstruksjoner med bindingsverk og etter byggemåte isolert med 10 cm mineralull. Yttervegg er belagt med kledning av tre. Trebjelkelag. Tak er konstruert som saltak, lagt om i 2023 og dekket med Decraplater. Stor terrasse mot syd og treplattung mot nord.

Tomt

Areal 632 kvm. Eiendommens grenser er angitt med stiplet linje.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest/brukstillatelse for hytta oppført i 1986. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998. Siste års arbeider stiller ikke krav til ferdigattest. Det foreligger ferdigattest for nylig tilknytting til kommunalt tilknyttet vann- og avløp gjennom et lokalt vann og avløpslag.

Det er et mindre avvik mellom hytta og det som tidligere er byggemeldt. Det gjelder inngangen til vaskerommet - som ikke er tegnet inn.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektriske varmekabler i bad, vaskerom og i gang mot nord.

Det er montert peisovn i stue for fyring med ved.

Energikarakter: F - Oransje

Energiforbruk foregående år var ca 2500 kwh.

Andre utgifter

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett gjennom det private Tobakksbukta vann og avløpslag. Driftskostnader kan påløpe Det betales Ørekroken Vel kr 1 000,- vedlikehold av felles veier. Siste del av Tufteveien vedlikeholdes av eiendommene som bruker den.

Offentlige forhold

Regulering

Eiendommen er ikke regulert.

I kommuneplanes arealdel er området avsatt til hensyn friluftsliv (H530), LNFR - spredt bolig-fritidsbebyggelse, eller næringsbebyggelse. Et område nord for hyttene (i kommuneplanen angitt som BFT7) tillates etablering av utleiehytter.

Vei, vann og avløp

Kommunalt tilknyttet vann- og avløp via det private vann - og avløpslaget Tobakksbukta Vann- og avløpslag.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Det tas forbehold om at det kan ligge dokumenter til tinglysing som er knyttet til rettigheter og forpliktelser for vann- og avløpslagets ledningsnett. For det tilfelle at dette er påkrevet er ny eier forpliktet til å medvirke til tinglysing.

For servitutten eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Boplikt

Eiendommen har ikke boplikt.

Ved kjøp av denne eiendom må kjøpere signere egenerklæring der man bekrefter at eiendommen skal brukes iht. gjeldende regulering.

Erklæringen skal vedlegges skjøtet for tinglysing, og oppgjøret kan ikke foretas før skjøtet er tinglyst. Konesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan. Ved kjøp av denne eiendom må kjøpere signere egenerklæring der man bekrefter at eiendommen skal brukes iht. gjeldende regulering.

Erklæringen skal vedlegges skjøtet for tinglysing, og oppgjøret kan ikke foretas før skjøtet er tinglyst. Konesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan.

Diverse

Løsøre og tilbehør

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

Overtagelse

Hytta er ledig for kjøper.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og

andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Sammen med Tryg har vi skreddersydd

boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om.

Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert.

Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

Kjøpsvilkår

Budgivning

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer

derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på www.stavlund.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Gunnar Olai Stavlund per e-post gunnar@stavlund.no eller sms: +47 91 35 31 25. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

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

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

Lov om hvitvasking

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

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i

salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks. reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at STAVLUND AS sine

standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Finansiering

Vi samarbeider med Sparebanken Øst som tilbyr gode betingelser til våre kunder. Kontakt din megler om dette og vi setter deg i kontakt med finansiell rådgiver. Meglerforetaket mottar ikke honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Berit Synnøve Døhlen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Tufteveien 24. 1680 Skjærhalden.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 23, bnr. 244 i Hvaler.

Vårt oppdragsnummer er 192240128.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,250 % av salgssummen inkl. mva (minimum 27 500 inkl. mva)

Tilrettelegging : 9 750,00

Markedpakke Premium : 19 900,00

www.stavlund.no: 750,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglernes vederlag er avtalt til ,

Ansvarlig megler er Gunnar Olai Stavlund / +47 91 35 31 25/ gunnar@stavlund.no.

Prod. dato: 05.06.2024

The background features a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white, wavy, S-shaped line. The orange shape has a rounded right edge that follows the curve of the white line. The grey shape is a solid, rounded rectangle on the right side.

TEKNISKE DOKUMENTER



Vedlegg til Salgsoppgave

Tufteveien 24

Vår ref.: 192240128

FREDRIKSTAD <<Dokumentdato-DatoKort>>

1. Tilstandsrapport fra Svein Næsøen, tirsdag 14. mai 2024
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken
 - 3.1. Kopi av tinglyst erklæring om Vann- og avløpslag.
 - 3.2. Skyldelingsforretning
4. Opplysninger fra Hvaler kommune/ Infoland:
 - a. Gjeldende kommuneplan.
 - f. Utsnitt fra grunnkartbasen
 - g. Matrikkelrapport/kart
5. Bygningstegninger
6. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no
7. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
8. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
9. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
10. Budskjema

Utbredelse av skjeggekke er stadig økende i Norge. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggekke har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man må forvente å finne skjeggekke i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggekke sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage.

Med vennlig hilsen

for Stavlund as

Gunnar Olai Stavlund
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF



Tilstandsrapport

Fritidsbolig
 Tufteveien 24, 1680 SKJÆRHOLDEN
 HVALER kommune
 gnr. 23, bnr. 244



Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 14.05.2024

Rapportdato: 24.05.2024

Oppdragsnr.: 20043-1816

Referansenummer: NN1332

Autorisert foretak: Nedre Glomma Takst AS

Vår ref: Svein Næsøen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Nedre Glomma Takst AS

Rapportansvarlig

Svein Nessén
Uavhengig Takstingeniør
nesoen@online.no
900 64 180



Oppdragsnr.: 20043-1816

Befaringsdato: 14.05.2024

Side: 2 av 17

Tuftveien 24, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr 23 - Bnr 244
3110 HVALER

Nedre Glomma Takst AS
Rostadnesveien 15
1667 ROLVSØY



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg 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
- arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som påvirker 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.

Oppdragsnr.: 20043-1816

Befaringsdato: 14.05.2024

Side: 3 av 17

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Eiendommen består av hytte på et plan. Hytten har en bra standard og fremstår som i meget bra stand. Det er lagt inn kommunal vann og kloakk igjennom et privat anlegg. Terrasse på ca. 58 m2 hvor deler er overbygd og en treplattung i bakkant på ca. 14 m2. Normalt bra utstyrt bad og vaskerom/toalettrom. Kjøkken med integrert utstyr. Varmekabler i gang med fliser, på bad og på vaskerom/toalettrom. Hytten er pusset opp/modernisert 2023-24 både utvendig og innvendig. Nytt taktekke med renner og beslag og takkonstruksjon har blitt utluftet bedre. Nye ytterdører og vinduer. Overflater har blitt behandlet. Alle overflater inne er pusset opp. Nytt bad og nytt vaskerom/toalettrom. Kjøkkener er fra ca. 2002. Lagt inn kommunal vann og kloakk igjennom et privat anlegg 2023. Nytt røropplegg og mye nytt elektrisk. Det mangler snøfangere på taket.

Fritidsbolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

Saltak. Konstruksjonen er innelukket så den er ikke sjekket. Takkonstruksjon ble bedre utluftet under restaureringen i følge utførende.

Panel til undertak. Papp, sløyfer, lekter og Decraplater fra 2023.

Renner og nedløp i stål. Helbeslag på pipe. Stigetrinn. Nytt 2023. Det mangler snøfangere, taktekke har en glatt overflate så det skulle vært satt på, gradering 3 er pga. dette.

Byggemåte er bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med 10 cm mineralull. Liggende trekledning, denne er stort sett i bra stand.

Vinduer med tolags isolerglass. Alt nytt 2023. Tre inngangsdører og terrassedører i stue med tolags isolerglass fra 2023.

Terrasse på tosidet på ca. 58 m2. Endel er overbygd. Rekkverk med liggende bord.

Treplattung i bakkant på ca. 14 m2. Rekkverk med liggende bord.

INNENDIG

Panel på vegger og i taker. Fliser og bordgulver. Dette er behandlet/pusset opp.

Etasjeskille i tre. Noen mindre skjevheter.

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Elementpipe. Feieluke i stue. Peisovn i stue. Jeg har ikke sjekket innvendig røykrør eller ildsted.

God lufting under hytten.

VÅTROM

Badet er nytt 2023. Eier har dokumentasjon. Panel på vegger med sokkelfliser, fliser på vegg i dusjen. Panel i tak. Fliser på gulv. Dusj med nedsenket gulv, veggklosset i egen kasse og innredning med vask. Sluk i dusj med synlig membran. Bra fall på gulv. Varmekabler. El.vifte i vegg, tiluft i dør. Downlights. Det er ikke boret da badet er nytt.

Vaskerom/toalettrom. Nytt 2023. Eier har dokumentasjon. Panel på vegger med sokkelfliser. Panel i og tak, fliser på gulv. Veggklosset i egen kasse og innredning med vask. El.vifte i vegg og ventil i vegg. Sluk i gulv med synlig membran. Bra fall på gulv. Varmekabler. Lagt opp til vaskemaskin. Skyvedører inn til vaskemaskin og teknisk del. Downlights.

KJØKKEN

Panel på vegger og tak, bordgulv. Heltre oljet furu innredning fra 2002. Ventilator med avtrekk ut i vegg. Integrert platetopp, stekeovn og kjøl/fryseskap. Åpent mot stue.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør inne i plast (rør i rør). Fordelerskap med avrenning på vaskerommet. Stoppekran ved inntak. Alt er nytt.

Avløpsrør inne i plast. Stakemuligheter fra sluk. Alt er nytt.

Ny varmtvannstank på ca. 200 liter på vaskerom. Det er sluk her.

Naturlig ventilasjon. Eventuelt sett inn flere ventiler etter behov.

Nye varmekabler i gang med fliser og på badet.

El.skapet står i liten bod ved inngang mot vannet. 32 amp hovedsikring, 13 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Kurser er merket. Eier har dokumentasjon. Hadde el.sjekk, ingen feil oppdaget 5/7-23.

6 kg brannslukningsapparat fra 2023. Røykvarsler er i orden.

TOMTEFORHOLD
Hele hytten står på fjell.

Ingen drenering.

Hytten står på søyler til fjell.

Kommunalt vann og kloakk igjennom et privat anlegg, lagt inn 2023. Helårsvann. Stoppekran ved inntak. Blir installert vannmåler før salg.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

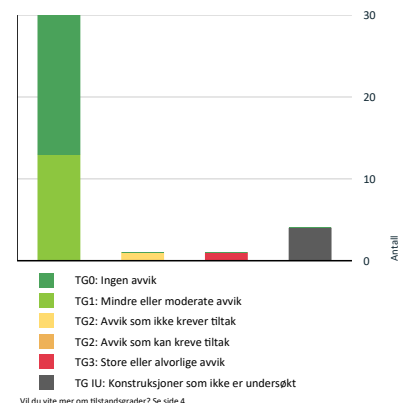
Lovlighet

Fritidsbolig

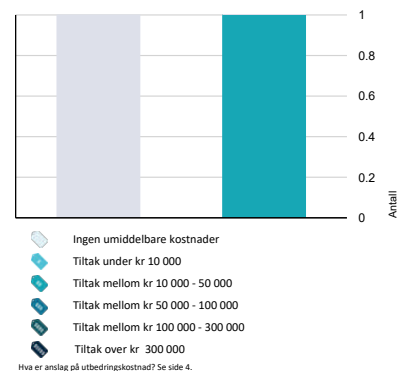
- Det foreligger ikke tegninger
- Jeg har ikke sett tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/toalettrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1986

Kommentar
Opplyst av eier.

Standard
Eiendommen består av hytte på et plan. Hytten har en standard og fremstår som i meget bra stand. Det er lagt inn kommunal vann og kloakk igjennom et privat anlegg. Terrasse på ca. 58 m2 hvor deler er overbygd og en treplatting i bakkant på ca. 14 m2. Normalt bra utstyrt bad og vaskerom/toalettrom. Kjøkken med integrert utstyr. Varmekabler i gang med fliser, på bad og på vaskerom/toalettrom.

Vedlikehold
Hytten er pusset opp/modernisert 2023-24 både utvendig og innvendig. Nytt taktekke med renner og beslag og takkonstruksjon har blitt utluftet bedre. Nye ytterdører og vinduer. Overflater har blitt behandlet. Alle overflater inne er pusset opp. Nytt bad og nytt vaskerom/toalettrom. Kjøkkener er fra ca. 2002. Lagt inn kommunal vann og kloakk igjennom et privat anlegg 2023. Nytt røropplegg og mye nytt elektrisk. Det mangler snøfangere på taket.

Tilbygg / modernisering		
2023	Pusset opp/modernisering	Hele hytten er pusset opp/modernisert innvendig og mye utvendig 2023-2024.

UTVENDIG

Taktekking

Panel til undertak. Papp, sløyfer, lekter og Decraplater fra 2023.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål. Helbeslag på pipe. Stigetrinn. Nytt 2023. Det mangler snøfangere, taktekke har en glatt overflate så det skulle vært satt på, gradering 3 er pga. dette.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Det mangler snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sette på snøfangere.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

Byggemåte er bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med 10 cm mineralull. Liggende trekledning, denne er stort sett i bra stand.

Takkonstruksjon/Loft

Saltak. Konstruksjonen er innelukket så den er ikke sjekket. Takkonstruksjon ble bedre utluftet under restaureringen i følge utførende.

Vinduer

Vinduer med tolags isolerglass. Alt nytt 2023.

Dører

Tre inngangsdører og terrassedører i stue med tolags isolerglass fra 2023.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på tosider på ca. 58 m2. Endel er overbygd. Rekkverk med liggende bord.

Treplatting i bakkant på ca. 14 m2. Rekkverk med liggende bord.

INNVEDIG

Overflater

Panel på vegger og i taker. Fliser og bordgulver. Dette er behandlet/pusset opp.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre. Noen mindre skjevheter.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noen mindre skjevheter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Pipe og ildsted

Elementpipe. Feieluke i stue. Peisovn i stue. Jeg har ikke sjekket innvendig røykrør eller ildsted.

Kryp kjeller

God lufting under hytten.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er nytt 2023. Eier har dokumentasjon. Panel på vegger med sokkelfliser, fliser på vegg i dusjen. Panel i tak. Fliser på gulv. Dusj med nedsenket gulv, veggkloset i egen kasse og innredning med vask. Sluk i dusj med synlig membran. Bra fall på gulv. Varmekabler. El.vifte i vegg, tiluft i dør. Downlights. Det er ikke boret da badet er nytt.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Panel på vegger med sokkelfliser, fliser på vegg i dusjen. Panel i tak. Panel på vegger er ikke det som er anbefalt på vegger i bad men slik det er gjort her og slik badet er tenkt brukt er dette en forsvarlig konstruksjon.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Fliser på gulv. Bra fall på gulv. Varmekabler.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i dusj med synlig membran. Eier har dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Dusj med nedsenket gulv, veggkloset i egen kasse og innredning med vask.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

El.vifte i vegg, tiluft i dør.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke boret da badet er nytt og eier har dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM/TOALETTRUM

Generell

Nytt 2023. Eier har dokumentasjon. Panel på vegger med sokkelfliser. Panel i og tak, fliser på gulv. Veggkloset i egen kasse og innredning med vask. El.vifte i vegg og ventil i vegg. Sluk i gulv med synlig membran. Bra fall på gulv. Varmekabler. Lagt opp til vaskemaskin. Skyvedører inn til vaskemaskin og teknisk del. Downlights.

1. ETASJE > VASKEROM/TOALETTRUM

Overflater vegger og himling

Panel på vegger med sokkelfliser. Panel i tak. Panel på vegger er ikke det som er anbefalt på vegger i våtrom men slik det er gjort her og slik våtrommet er tenkt brukt er dette en forsvarlig konstruksjon.

1. ETASJE > VASKEROM/TOALETTRUM

Overflater Gulv

Fliser på gulv. Bra fall på gulv. Varmekabler.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i gulv med synlig membran. Eier har dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

Sanitærutstyr og innredning

Veggklosset i egen kasse og innredning med vask.

1. ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

Ventilasjon

El.vifte i vegg og ventil i vegg.

1. ETASJE > VASKEROM/TOALETTROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke boret da det er helt nytt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Panel på vegger og tak, bordgulv. Heltre oljet furu innredning fra 2002. Ventilator med avtrekk ut i vegg. Integrrert platetopp, stekeovn og kjøl/fryseskap. Åpent mot stue.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør inne i plast (rør i rør). Fordelerskap med avrenning på vaskerommet. Stoppekran ved inntak. Alt er nytt.

Avløpsrør

Avløpsrør inne i plast. Stakemuligheter fra sluk. Alt er nytt.

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Eventuelt sett inn flere ventiler etter behov.

Varmtvannstank

Ny varmtvannstank på ca. 200 liter på vaskerom. Det er sluk her.

Andre installasjoner

Nye varmekabler i gang med fliser og på badet.

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.

El.skapet står i liten bod ved inngang mot vannet. 32 amp hovedsikring, 13 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Kurser er merket. Eier har dokumentasjon. Hadde el.sjekk, ingen feil oppdaget 5/7-23.

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)?
Ja

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

6 kg brannslukningsapparat fra 2023. Røykvarsler er i orden.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Hele hytten står på fjell.

Drenering

Ingen drenering.

Grunnmur og fundamenter

Hytten står på søyler til fjell.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommunalt vann og kloakk igjennom et privat anlegg, lagt inn 2023. Helårsvann. Stoppekran ved inntak. Blir installert vannmåler før salg.



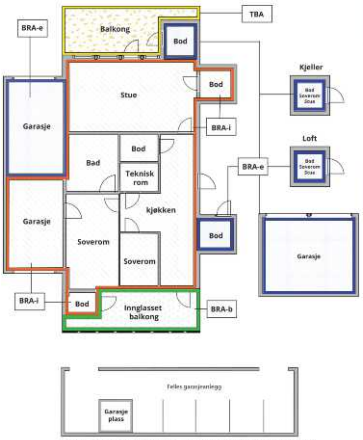
Arealer, byggetegninger og brannceller

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.



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

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 kvadrater opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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?](#)

Hva er bruksareal?

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

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

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 åpne 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.

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	81	5		86	72		86
SUM	81	5			72		86
SUM BRA	86						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, Gang/hall, Kjøkken, Bad, Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Bod 2	Vaskerom/toalettrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har ikke sett tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hytten er pusset opp/modernisert 2023-24 både utvendig og innvendig. Det er fagfolk som har gjort dette i følge eier.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: For små vinduer på to soverom etter dagen krav om dagslysflate.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Fritidsbolig	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	82	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2024	Svein Nesøen	Takstingeniør
	Berit Synnøve Døhlen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3110 HVALER	23	244		0	632.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tufteveien 24

Hjemmelshaver

Døhlen Berit Synnøve

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert hytteområde ca. 150-200 meter fra vannet. Vei helt frem til eiendommen, parkering på egen tomt. Flotte bademuligheter rett ned for eiendommen. Flott skjærgård i umiddelbar nærhet. Fine turområder. Litt utsikt.

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Kommunalt igjennom et privat anlegg.

Tilknytning avløp

Kommunalt igjennom et privat anlegg.

Regulering

Dette er ikke sjekket.

Om tomten

Stort sett naturtomt. Litt utsikt. Parkering på egen tomt.

Tinglyste/andre forhold

Dette er ikke sjekket.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.04.2024		Gjennomgått	4	Nei
Norges Eiendommer	13.05.2024		Gjennomgått	3	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak 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 Rapportensammendrag 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. Kraftefulle symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletrasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlatte, 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 insiden 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.

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktdikator) eller visuelle observasjoner.

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

- Utvidet fuktøk (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 nedslitt 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 omsluttende vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas 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 atomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVenti](#)

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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NN1332>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

 Anticimex®
FORSIKRING

Meglerfirma	Stavlund AS	Oppdragsnr.	192240128
Adresse	Tuftveien 24		
Postnr.	1680	Sted	SKJÆRHALDEN
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2002	Hvor lenge har du bodd i boligen?	22 Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Fremtind Forsikring AS		
Selger 1 Fornavn	Berit	Etternavn	Synnøve Dahlen

«Kommentar»]

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

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevhetter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☐ Nei ☒ Ja Grov håndverkerfeil da hytten ble bygget i 1986. Tak konstruert uten tilstrekkelig lufting. Nytt tak i 2023.

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja I forbindelse med råteskader i tak-konstruksjonen.

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfly, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja I forbindelse med totalrenoveringen i 2023.

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfly, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja El-anlegget i 2023.

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Vannmåler er bestilt.

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar
- 21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar
22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar
23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

 Råteskade i takkonstruksjonen som ble utbedret i 2023.
25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I
SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikrings selskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 25/04/2024 11:32:24 (EES-versjon: 2)

48

Du har søkt på: Knr.: 3110 Gnr.: 23 Bnr.: 244 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Tuftveien 24
Gatenr: 1039
Kommune: HVALER
Postkrets: 1680 SKJÆRHOLDEN
Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per:22.04.2024 kl. 18.33

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

HJEMMELSOPPLYSNINGE
R

Rettighetshavere til eiendomsrett
2002/12552-1/86 24.09.2002 HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 1 875 000
Omsetningstype: Fritt salg
DØHLEN BERIT SYNNØVE
F.NR:

PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

SERVITUTTER

Ingen heftelser registrert.

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servittut er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:
2014/681056-1/200 15.08.2014 BEST. OM
VANN/KLOAKKLEDN.
Medeier av Østre grenledning
Tobakksbukta vann og avløpslag
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

GRUNNDATA

1978/304927-2/86 10.10.1978 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3110 GNR: 23 BNR: 166

2020/372691-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0111 GNR: 23 BNR: 244

2024/782569-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3011 GNR: 23 BNR: 244

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



STAVLUND
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Gunnar Olai Stavlund 192240128
Vår referanse: 3458145/23809224
Bestilling: C3 2024-04-23 (10) 48

Dato
23.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embeta:	Registrert:	Rettsstiftelse:
681056	200	15.8.2014	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3110 HVALER	23	172	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seieendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2014/681056/200
Uthentet 2024-04-23 08:47

Side 1 av 4



Doknr: 681056 Tinglyst: 15.08.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Drifts og vedlikeholdsavtale

Medeiere av Østre grenledning
Tobakksbukta vann og avløpslag (TVA)

- 1) Den østgående grenledning anlagt 2003 kfr. kart. Fellesansvar er fra pkt. til hovedledning.
- 2) Stikkledning fra grenledning og fram til den enkelte hytte er hjemmelshaver/festers ansvar.
- 3) Hytter som senere vil knytte seg til grenledning, kan gjøre dette ved å kjøpe en andel av TVA. Det tillates kun en tilknytning pr Gnr. B.nr.
- 4) Medeiere av Østre grenledning forplikter seg økonomisk til å drifte denne. Kfr. pkt. 1.

Medeiere:

Gnr. 23 Bnr. 172
Hjemmelshaver: Gunnar Terje Christensen Pers.nr. _____
Gunnar Terje Christensen

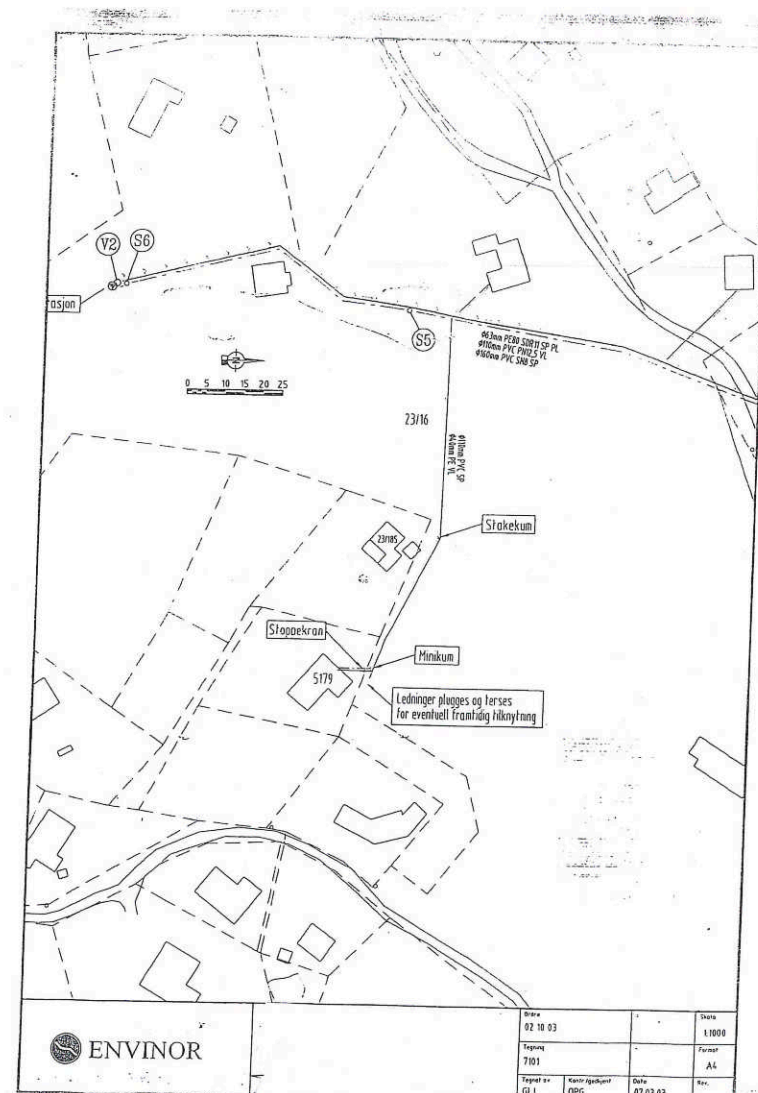
Gnr. 23 Bnr. 249
Hjemmelshaver: Bjarne Johan Krokeide Pers.nr. _____
Bjarne Johan Krokeide

Gnr. 23 Bnr. 244
Hjemmelshaver: Berit S. Døhlen Pers.nr. _____
Berit Døhlen

Gnr. 23 Bnr. 176
Hjemmelshaver: Gaute Christensen Pers.nr. _____
Gaute Christensen

Gnr. 23 Bnr. 241
Hjemmelshaver: Tom Garshol Pers.nr. _____
Tom Garshol

Tobakksbukta den: 23/7 - 2014





Attestert kopi av dok.nr. 2014/681056/200
Uthentet 2024-04-23 08:47

Side 4 av 4



STAVLUND
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Gunnar Olai Stavlund 192240128
Vår referanse: 3458146/23809229
Bestilling: C3 2024-04-23 (10) 51

Dato
23.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
304927	86	10.10.1978	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3110 HVALER	23	166	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Avskrift.
Godkjent til innføring i grunnboka.

DAGBOKFØRT

Skylddelingsforretning
19 OKT 78 04927
SØRENSKRIVEREN I
ONSØY

Tors dag, den 7/9. 1978 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte
menn skylddelingsforretning over gården Utsikten
g.-nr. 23 br.-nr. 166 av skyld mark o. ol i Hvaler
kommune. Forretningen er forlangt av Omar Eilertsen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsopptegnelse legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønns-
menn samtlige.

Ved forretningen møtte:

Av partene:³⁾ Selger Omar Eilertsen.

Av naboer:⁴⁾ Ingen. Det skylddelte areal ligger inntil selgerens eget område.

Mennene valte til formann Knut W. Adamson

Over de deler av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrket jord 0 dekar, naturlig eng og kulturbete 0 dekar, pro-
duktiv skog 0 dekar, annet areal 0,65 dekar. I alt 0,65 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁵⁾

Delet begynner i tomtens nordre hjørne, 1 m syd for bolt som danner grense
til nabo og går 29,45 m i østlig retning til x i sten 1 m syd for bolt som
utgjør naboens grensemerke. (Det arealet som derved fremkommer mellom det
skylddelte areal og nabos tomt er avsatt til gangsti.)
Fra dette punkt går delelinjen i sydlig retning 37 m til x i sten.
Herfra går delelinjen i nordvestlig retning 7,5 m til x i fjell og går
videre i nord-nordvestlig retning 13,40 m til x i fjell. Fra dette punktet
går delelinjen 19,80 m tilbake til utgangspunktet.

¹⁾ Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke i sats til tinglysing med mindre rek-
visenten ved den er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skyld-
delingslovens § 1).

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 7/4 1917 § 20, skal vedk. for forret-
ningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sørenskriveren sammen med skyld-
delingsforretningen. «Jeg forklarer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighets-
fullt og etter beste overbevisning.» den 19 N. N.

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses
om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å
varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 4. Grensene mot naboene skal ikke i bekrive dersom disse eiene ikke
er til stede og samtykker i bekrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken
i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom.
Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at hofetens skriftlig
er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som hofetens skal hvele på (lovens § 1).

Parsellen har ikke tidligere vært bortleid.

1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?¹⁾

Nei.

2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?²⁾ tomt til sommerhytte.

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?³⁾

Ingen

Det bevitnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap av
idet vi har funnet videregående deling utjenlig⁴⁾

kan nyttes i fellesskap av
idet vi har funnet videregående deling utjenlig⁴⁾

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0.01 muu fradrag

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0.01.

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord dekar, annet areal
dekar. I alt dekar.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn⁵⁾ Utstikken II

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Selgeren.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påskes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Knut - W. Adamsen
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Knut - W. Adamsen

Odd Bustgård

Hans P. Pettersen

¹⁾ Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).

²⁾ Jfr. § 54 (jordlova).

³⁾ Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbruksendommen.

⁴⁾ Det som ikke passer strykes over.

⁵⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.

Går til _____ jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

den 19

formann.

sekretær.

Går til _____ landbruksksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

den 19

formann.

fylkeslandbruksjef.

Santylke fra fylkeslandbruksstyret.

Den fraskilte del har fått g.nr. 23 b.nr. 244



WI30110100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 23	Bnr: 244	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tufteveien 24		
Areal:	Ca. 632.7 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 plandokumentet.

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan 2019-2031 Kommuneplankart vest.pdf Kommuneplankart øst.pdf Planbeskrivelse.pdf Planbestemmelser.pdf Vedlegg - Inndeling av bebyggelse i LNF-B-områder.pdf Vedlegg - Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanens arealdel.pdf Vedtak.pdf	Formål/Hensynssone: 530 - Hensyn friluftsliv, H530 5200 - LNFR - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse	Godkjent/vedtatt: juni 20, 2019
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	Formål:	Godkjent/vedtatt:
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser.
Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

Hvaler kommune 23.04.2024

Kommuneplan



Hvaler
kommune

Adresse: Tufteveien 24, 1680 SKJÆRHOLDEN
Gnr/Bnr: 23/244/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-04-22

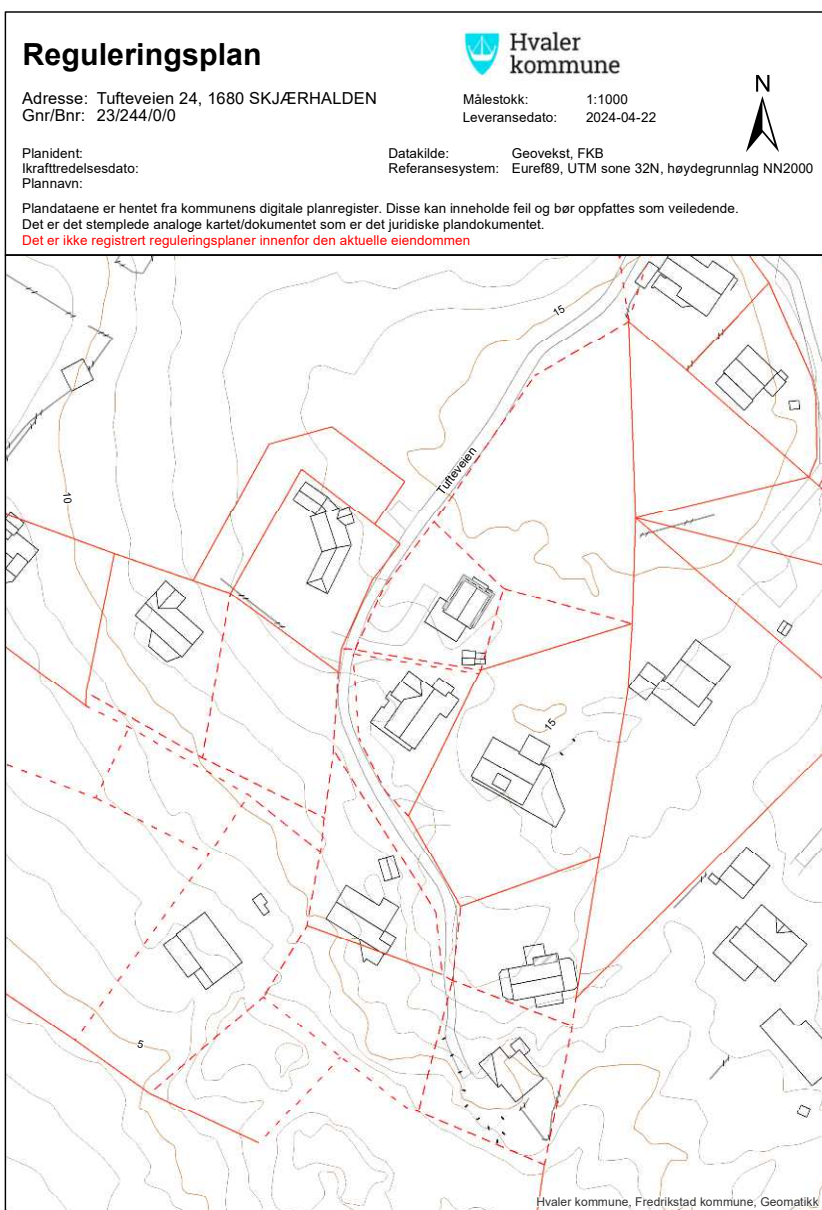


Planident: 011199
Ikrafttredelsesdato: 20.6.2019
Plannavn: Kommuneplan 2019-2031

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

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





EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3110 Hvaler - 23/244/0/0
Eierrepresentant: Døhlen Berit S.
Regningsmottaker: Døhlen Berit S.



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	UTSIKTEN II	Grunnforensing	Nei
Kommune	3110 Hvaler	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	23	Seksjonert	Nei	Punktliste	Nei
Bruksnr	244	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	632,7 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

Adresse	Tufteveien 24 1680 SKJÆRHOLDEN	Tilleggsnavn Grunnkrets	Storred	Kirkesogn Valgkrets	Hvaler Østre
---------	-----------------------------------	----------------------------	---------	------------------------	-----------------

(Antall: 1)

TINGLYSTE EIERE

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
DØHLEN BERIT SYNØVE	DK-2840 HOLTE	DANMARK	1/1	Hjemmelshaver

(Antall: 1)

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
120	Renovasjon fritid	1,00 stk	kr 3 016,00	01.04.2024	1/1	0	kr 3 770,00
506	Branntilsyn fritidsbolig	1,00 stk	kr 480,00	01.04.2024	1/1	0	kr 600,00
63	Eiendomsskatt fritid	4 076 800,00 prom	kr 2,10	01.04.2024	1/1	0	kr 8 561,00
							kr 12 931,00



Rådhuset
Storveien 32
1680 Skjærhalden

Tel: +47 69 37 50 00
www.hvaler.kommune.no

Org.nr: 964 947 082

KRÅKERØY RØR AS
Att: Olsen Sondre Camillo
Skredderveien 12
1617 FREDRIKSTAD

Refnr.	Arkivkode	Saksnr.	Saksbehandler	Dato
USRC4118	GID 23/244	20241096	Herman Rummelhoff	SKJÆRHOLDEN, 29.05.24

Godkjenning av ferdigmelding

Ferdigmelding for søknad om vannmåler på eiendom 23/244 - Tufteveien 24 er godkjent.

Med hilsen

Herman Rummelhoff

Saksbehandler Vann og Avløp
Hvaler kommune

Kopi til:

Navn	Adresse	Postnummer	Sted
Døhlen Berit Synnøve	Lyngbakkevej 22 B, DANMARK	Dk-2840	Holte



Hvaler Kommune

Megleropplysninger

Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
2. mai 2024

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	23	Bnr.:	244	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Tufteveien 24						

Beskrivelse av dette produktet:
W101061700 Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	☒	Nei:	☐	Sist tilsyn, dato: 14.07.2017
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	☐	Nei:	☒	Ukjent: ☐
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	☒	Nei:	☐	Sist feiing/ sjekk, dato: 14.07.2017



Hvaler kommune
Meglerinformasjon

Døhlen Berit S.

Lyngbakkevej 22 B

Danmark

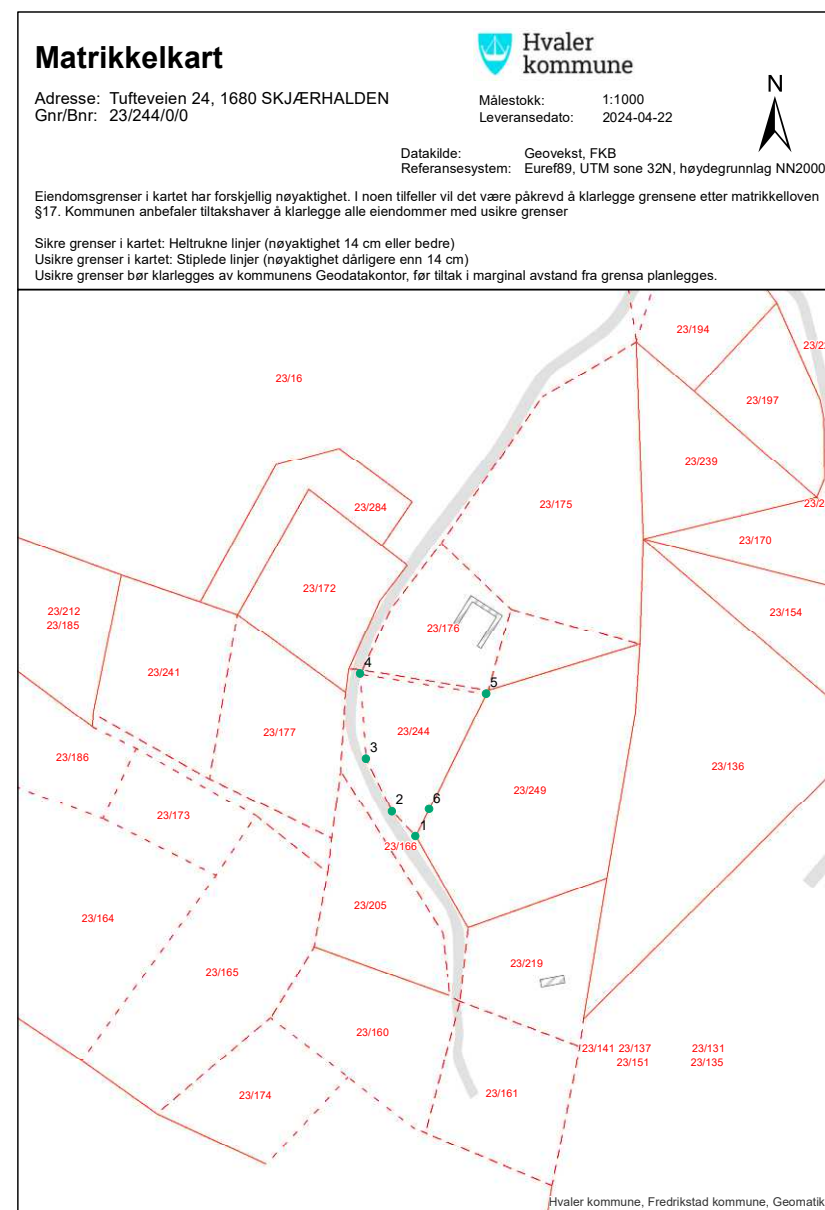
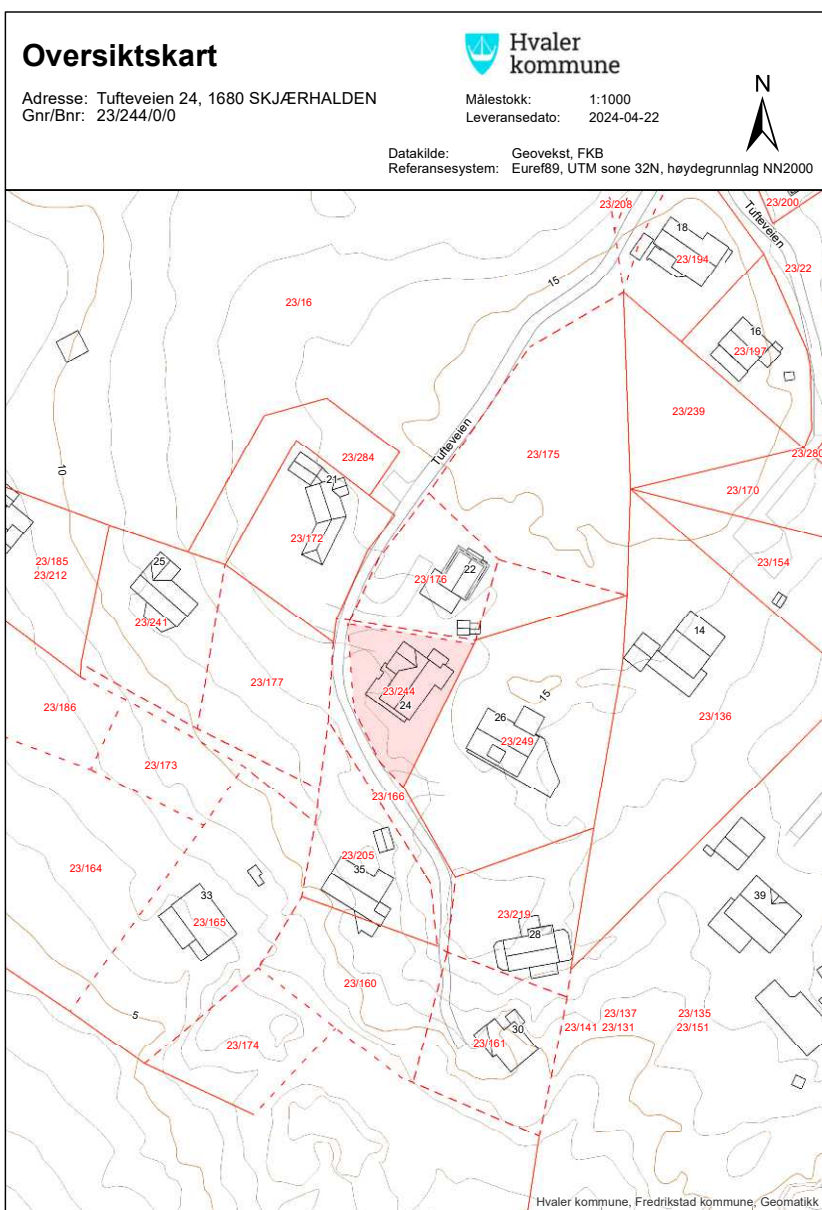
Adresse: Tufteveien 24 (- -)
Bygningsnr: 146794890
Eiendom: 23 / 244 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 1
Tilsyn: Utført 14.07.2017
Hyppighet: Hvert 6. år

Dato: 02.05.2024
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Tom Andre Bergmann
Avtale nr: 72860

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.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 22.4.2024

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpetypetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6545083.07717	614872.498229	Ikke spesifisert	7.98	Ukjent		Totalstasjon	14	0
2	6545088.89768	614867.236499	Ikke spesifisert	13.48	Ukjent		Analytisk ploter	21	0
3	6545100.96259	614861.042493	Ikke spesifisert	19.68	Ukjent		Analytisk ploter	21	0
4	6545120.58148	614859.697073	Ikke spesifisert	29.52	Ukjent		Digitalisert på etg.bord fra transparent film - mindre god kvalitet	200	0
5	6545115.96	614888.855237	Ikke spesifisert	25.74	Ukjent		Totalstasjon	14	0
6	6545089.33843	614875.607367	Ikke spesifisert	6.99	Ukjent		Totalstasjon	14	0

side: 1



Matrikelrapport for Grunneiendom 3110-23/244/0

Bruksnavn	UTSIKTEN II	Beregnet areal	632.7
Etablert dato	10.10.1978	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Kommunenummer	3110	Kommunenavn	HVALER

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
BERIT SYNNØVE DØHLEN		H - Hjemmelshaver	U - Utflyttet	LYNGBAKKEVEJ 22 B	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SK - Skylddeling	10.10.1978			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. Jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	01.01.1996	632.7	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
146794890	0	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	TB - Tatt i bruk

Bygning 146794890: 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006
EB - Endre bygningsdata	18.11.2020	18.11.2020

Bruksenheter

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

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
146794890-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0.0	4.0	4.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	26.03.2004	05.07.2004
IG - Igangsettingstillatelse	26.03.2004	05.07.2004
TB - Tatt i bruk	26.03.2004	05.07.2004

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Tufteveien	24		1680 SKJÆRHOLDEN

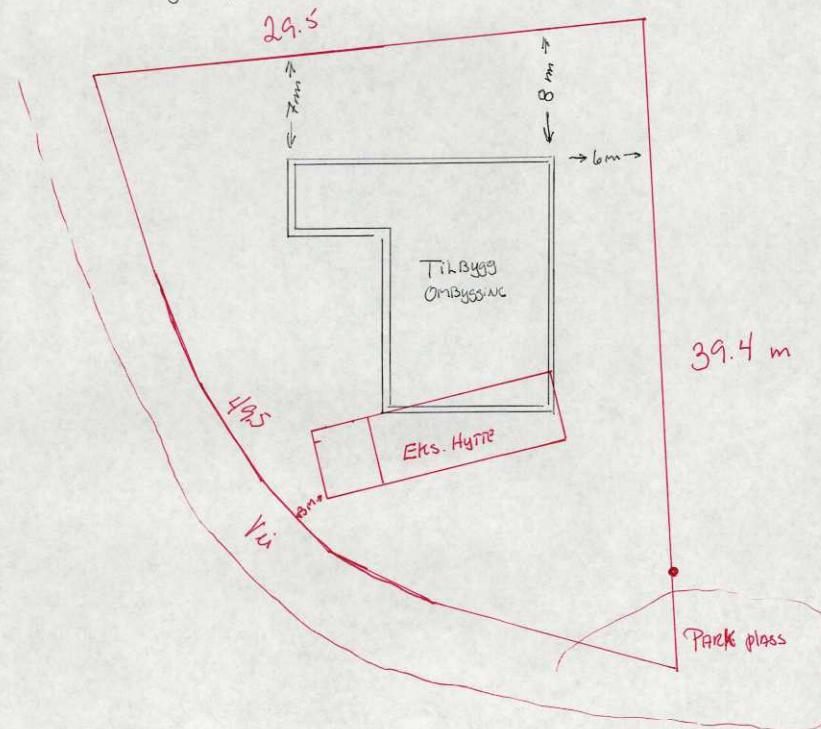


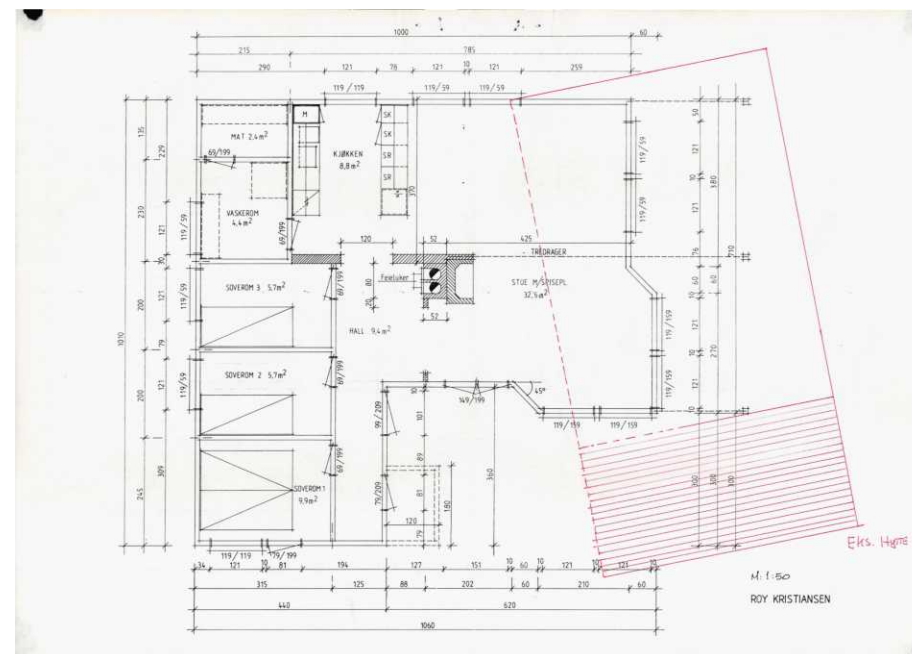
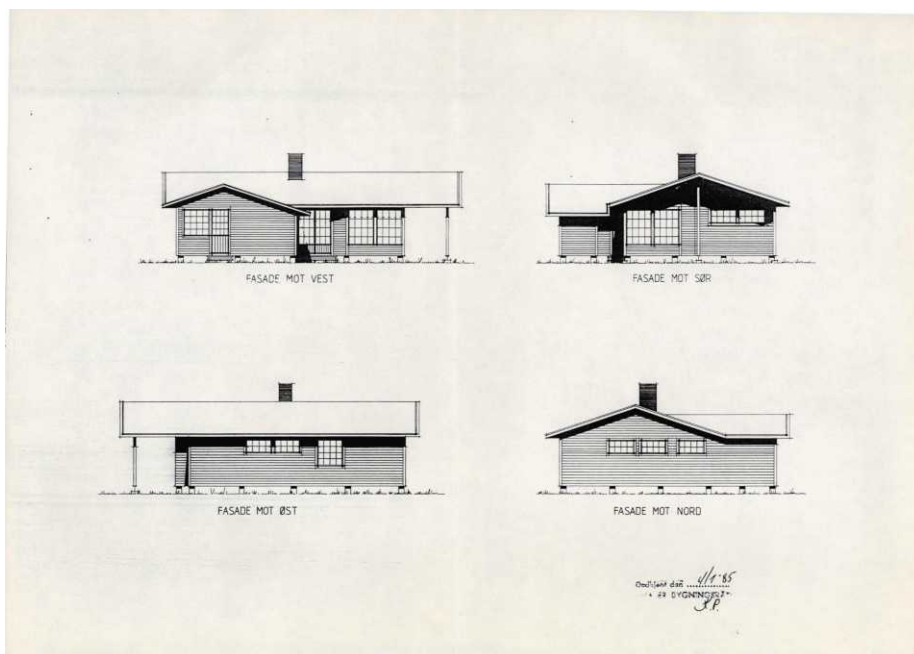
TRELAST • ENTREPRENØR • TAKSTFORRETNING

Røy kristianSEN

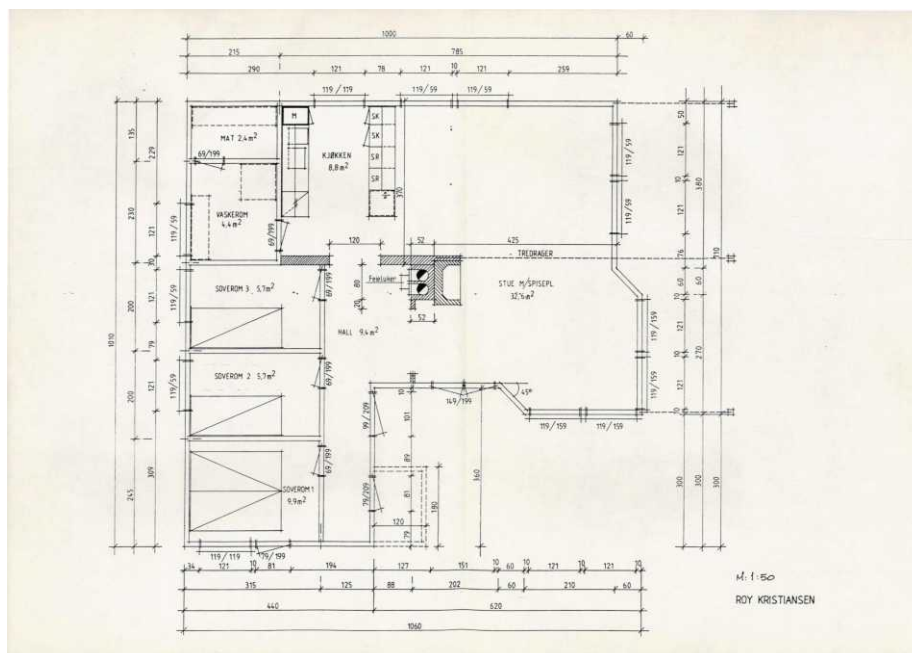
Hvaler, d. 27/11.84

Hytte Ørehøken Killekøy
SITUASJONSPLAN

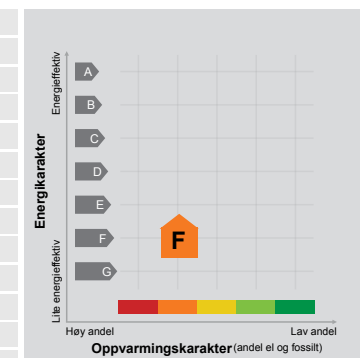




ENERGIATTEST



Adresse	Tuftveien 24
Postnummer	1680
Sted	SKJØERHALDEN
Kommunenavn	Hvaler
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	244
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	146794890
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	8892780d-796c-43a3-b4cb-2911177f31bb
Dato	23.04.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Vask med fulle maskiner
- Montering tetningslister

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1986
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	90
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
	Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tufteveien 24
Postnummer: 1680
Sted: SKJERHILDEN
Kommune: Hvaler
Bolignummer: H0101
Dato: 23.04.2024 11:18:18
Energi merkenummer: 8892780d-796c-43a3-b4cb-2911177f31bb

Kommunennummer: 3110
Gårdsnummer: 23
Bruksnummer: 244
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 146794890

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Nabolagsprofil

Tuftveien 24

Avstand til sjø

153 m



Offentlig transport

Skjærhalden	8 min	
Buss, ferge	3.3 km	
Fredrikstad stasjon	31 min	
Linje RE20, RX20	27.5 km	
Skjærhalden fergeleie	8 min	
Linje 801	3.3 km	
Nedgården fergeleie	3.9 km	
Linje 801		
Tunnelen øst	13 min	
Linje VY6, 171	1 km	

Avstand til byer

Fredrikstad	32 min	
Oslo	1 t 47 min	

Ladepunkt for el-bil

Hvaler rådhus lyn/hurtiglading	6 min	
Hvaler Rådhus	6 min	

Havner i området

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



Aktiviteter

Rødshue skulpturpark	13 min	
Ørekroken badeplass	21 min	
Skogstunet sykkelutleie	22 min	
Storesand badeplass	8 min	
Fløyholmen badeplass	3.4 km	
Kroksand badeplass	9 min	
Hvaler Golfklubb	10 min	
Sandbukta badeplass	5.4 km	

Sport

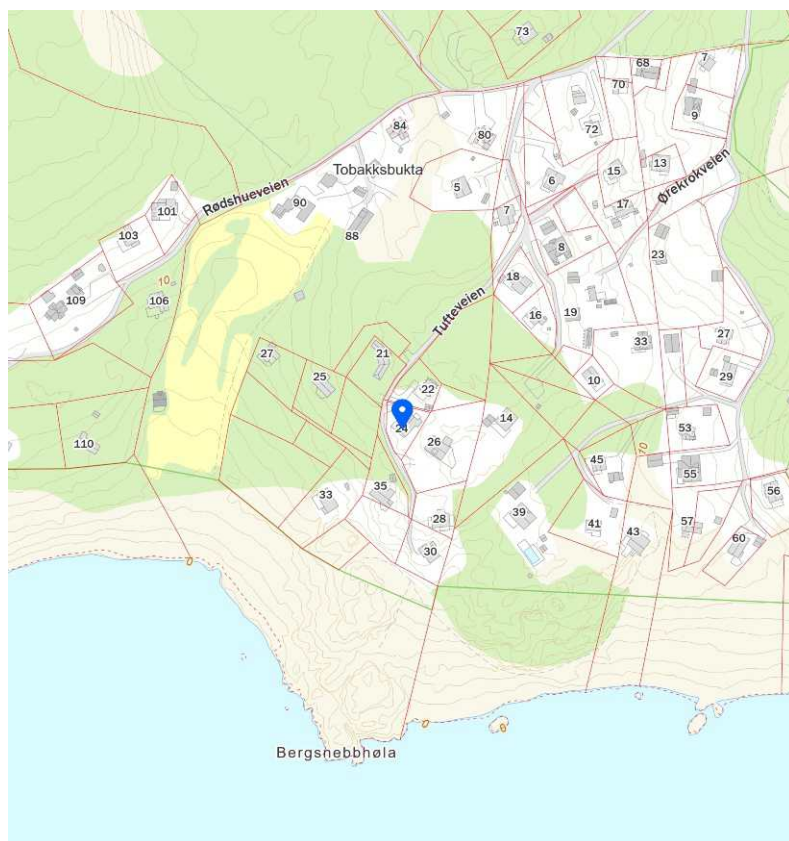
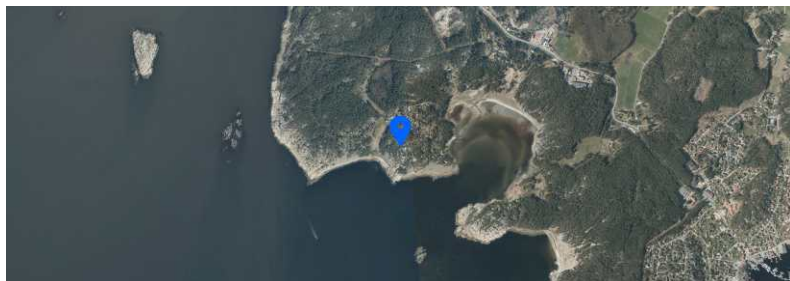
Aktivitetspark Floren	6 min	
Diverse aktiviteter	2.9 km	
Storesand - Volleyballbane og klatrev...	8 min	
Sandvolleyball	3.3 km	
SATS Fredrikstad	29 min	
SKY Fitness Fredrikstad	30 min	

Dagligvare

Kiwi Skjærhalden	6 min	
Post i butikk, søndagsåpent	3 km	
Spar Skjærhalden	8 min	
Søndagsåpent	3.4 km	



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 2024



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 2024



ADVOKATFORENINGEN



EIENDOM NORGE

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 tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATORER** 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismetalllamper 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 NØKKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengeås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokat hjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer **7.150 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **8.950 kroner**

Rekkehus med eget gnr/bnr **13.650 kroner**

Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt **13.650 kroner**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjøperpakke



Boligkjøperpakke Hytte

- din nye hytte ferdig forsikret

Boligkjøperpakke hytte inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter bygningsforsikring hvis du kjøper egen hytte, men ikke bygningsforsikring hvis du kjøper leilighet. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettsstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Bygningsforsikring

Bygningsforsikringen som er inkludert hvis du har kjøpt hytte omfatter skade ved brann, røybrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Når og hvor kjøpes

Boligkjøperpakke Hytte?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Hytte	12.550 kroner
Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer	8.250 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	9.250 kroner

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, 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, finansierungsplan, 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.

Bud mottatt: / - kl: .

Bud mottatt: / - kl: .

Bud mottatt: / - kl: .

skriver

av fast eiendom, § 3-9.

meg/oss. Budet er



STAVLUND AS

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

