

ENERGIEFFEKTIV ENEBOLIG MED VID HAVSUTSIKT, VESTERØY

Nord i enga 10

PRISANTYDNING
5 500 000





Romslig enebolig med solceller, høyt, usjenert og vakkert beliggende ved Utgårdkilen, vid havsutsikt med kjente landemerker som Koster og Heia i det fjerne.

5

Velkommen til Nord i enga 10

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

40

Om boligen

48

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Nord i enga 10

Energieffektiv enebolig med vid havsutsikt, Utgårdkilen/Vesterøy

Romslig enebolig med solceller, høyt, usjenert og vakkert beliggende ved Utgårdkilen, vid havsutsikt med kjente landemerker som Koster og Heia i det fjerne. Eiendommen ligger forholdsvis landlig i ytterkant av et kobbelt med eneboliger. Kort vei til Ytre Hvaler nasjonalpark med vakre svaberg, kiler og sund. Ca 10 minutters gange til Utgårdkilen hvor det tilbys skalldyr og kald drikke. Her er det også badeplass.

Innholdsrik og solid familiebolig med noe oppussingsbehov. Romslige, solrike utearealer i form av innebygget veranda, veranda og terrasse på baksiden. Garasje og diverse biloppstillingsplasser. Ca 20 minutter til Fredrikstad. Bussforbindelse til Brattebakke/Skjærhalden/Fredrikstad/Oslo.



Nord i enga 10

Prisantydning	5 500 000
Totalpris	5 639 000
Omkostninger	139 000
Bruksareal	219 m ²
BRA-i	192 m ²
BRA-e	13 m ²
BRA-b	27
TBA	83 m ²
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	1 244 m ²
Byggeår	1997

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



Henning Hesselberg

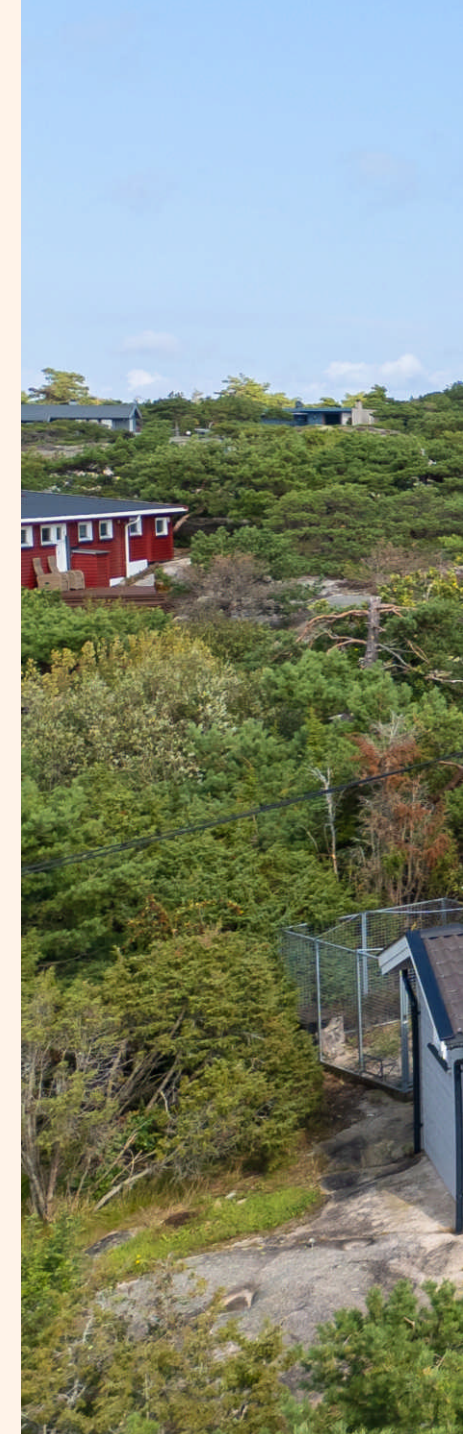
Eiendomsmegler MNEF

95850192

henning.hesselberg@stavlund.no



Kirkebygga 4, 1607 Fredrikstad







PLANTEGNING



Energieffektiv enebolig med vid havsutsikt, Utgårdkilen/Vesterøy

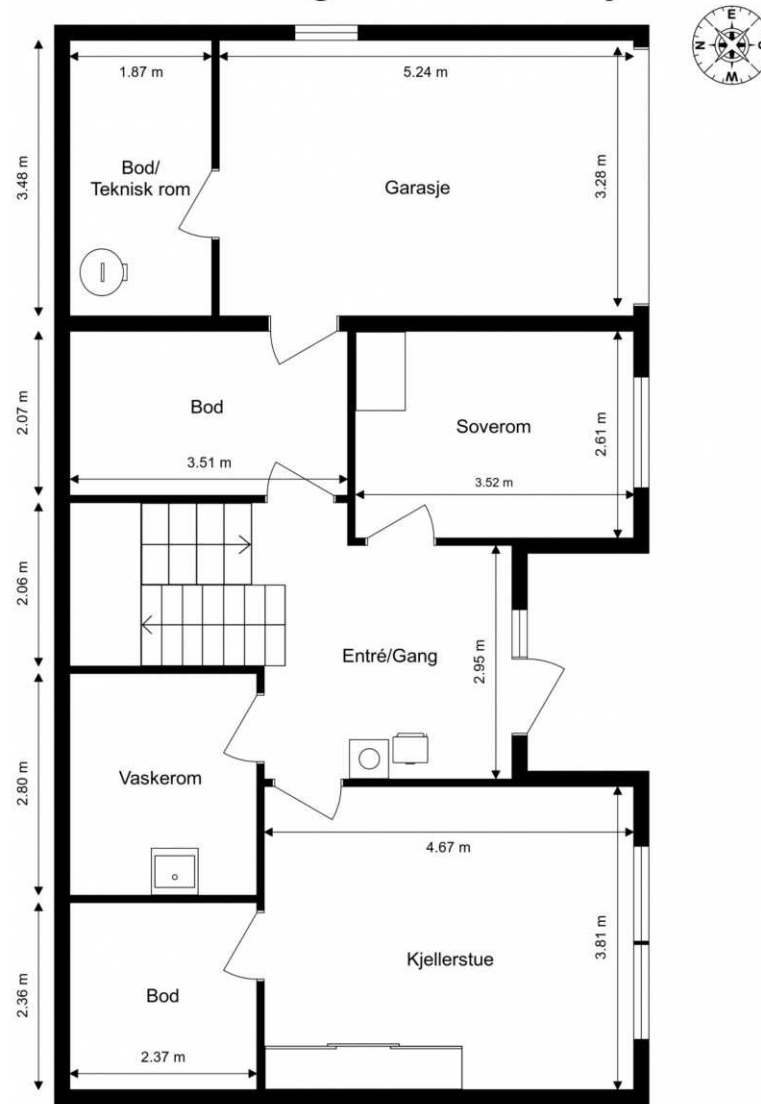
Innholdsrik enebolig fordelt over to plan:

- 1 .etasje: Kjellerstue, soverom, vaskerom, garasje, to boder, teknisk rom og entre.
 - 2.etasje: Stue med utgang til innglasset veranda og nordvendt veranda, kjøkken, to soverom, bad og gang
- I tillegg har eiendommen ett frittstående uthus/bod på ca. 13 m² fra 2018 samt hundegård.

219 m²

2. etasje

Enebolig - Underetasje



U. etg

Ordernr. 15060811

Enebolig - 1.etasje



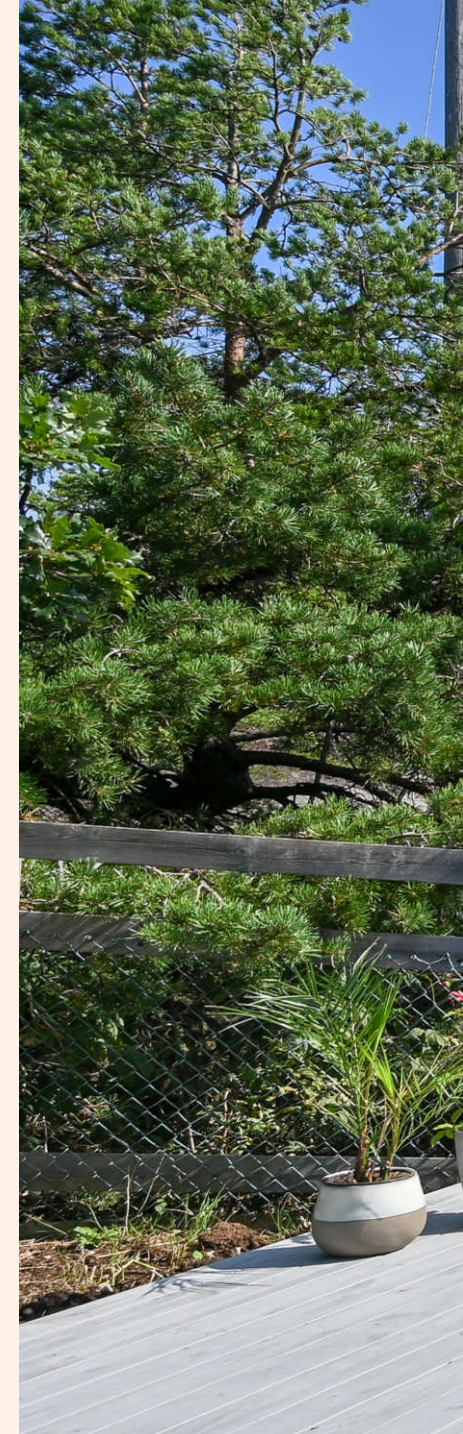
1. etg

Standard





Romslig terrasse og innglasset veranda

















Kjøkken









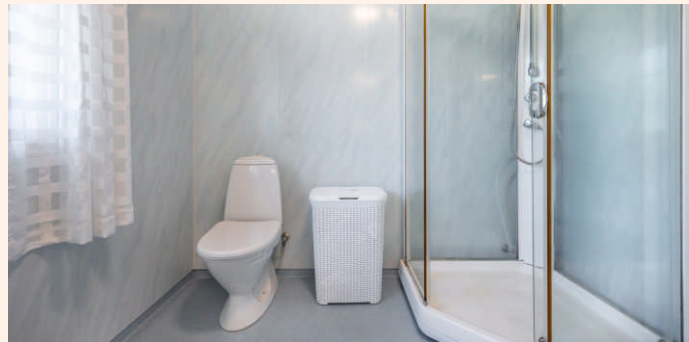








Lyst og luftig bad

















Beliggenhet

Eiendommen ligger høyt og fritt med fantastisk utsikt mot horisonten. Flotte solforhold fra tidlig morgen til sent på kveld. Eiendommen ligger i et pent og sjarmerende nabolag bestående av boliger og hytter. Flotte turområder i nasjonalparken i retning Guttormsvauen eller lenger inn på land mot Skjellsbusundet eller Vauerkilen.

I fiskeværet Utgårdkilen tilbys fersk fangst og kald drikke. Med båt er det kort vei til Akerøya og Veslø - lenger syd ligger Koster og Strømstad. Nordover ligger Onsøylandet med bla Hankø og Engelsviken, herfra er det kort vei over til Vestfoldsiden. I "Bukta" på Papper er det Marina og servicetilbud.







The image features a large, abstract graphic design. On the left, a solid orange shape occupies the majority of the space. On the right, a grey shape is partially visible, separated from the orange by a white, curved, S-shaped cutout. The text 'OM BOLIGEN' is centered within the orange area in a white, sans-serif font.

OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 219,0 m²

- BRA-i: 192,0 m² (stue, kjellerstue, kjøkken, tre soverom, bad, vaskerom, boder, garasje, gang og entre)

- BRA-e: 13,0 m² (Frittstående uthus fra 2018)

- BRA-b: 27,0 m² (Innglasset veranda)

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 83,0 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. omrokeres 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

Romslig enebolig med solceller, høyt, usjenert og vakkert beliggende ved Utgårdkilen, vid havsutsikt med kjente landemerker som Koster og Heia i det fjerne. Eiendommen ligger forholdsvis landlig i ytterkant av et kobbelt med eneboliger. Kort vei til Ytre Hvaler nasjonalpark med vakre svaberg, kiler og sund. Ca 10

minutters gange til Utgårdkilen hvor det tilbys skalldyr og kald drikke. Her er det også badeplass.

Innholdsrik og solid familiebolig med noe oppussingsbehov. Romslige, solrike utearealer i form av innebygget veranda, veranda og terrasse på baksiden. Garasje og diverse biloppstillingsplasser. Ca 20 minutter til Fredrikstad. Bussforbindelse til Bratte bakke/Skjærhalden/Fredrikstad/Oslo.

Beliggenhet

Eiendommen ligger høyt og fritt med fantastisk utsikt mot horisonten. Flotte solforhold fra tidlig morgen til sent på kveld. Eiendommen ligger i et pent og sjarmerende nabolag bestående av boliger og hytter. Flotte turområder i nasjonalparken i retning Guttormsvauen eller lenger inn på land mot Skjellsbusundet eller Vauerkilen. I fiskeværet Utgårdkilen tilbys fersk fangst og kald drikke. Med båt er det kort vei til Akerøya og Vesløy - lenger syd ligger Koster og Strømstad. Nordover ligger Onsøylandet med bla Hankø og Engelsviken, herfra er det kort vei over til Vestfoldsiden. I "Bukta" på Papper er det Marina og servicetilbud.

Innhold

Innholdsrik enebolig fordelt over to plan:

1 .etasje: Kjellerstue, soverom, vaskerom, garasje, to boder, teknisk rom og entre.

2.etasje: Stue med utgang til innglasset veranda og nordvendt veranda, kjøkken, to soverom, bad og gang I tillegg har eiendommen ett frittstående uthus/bod på ca. 13 m² fra 2018 samt hundegård.

Standard

Eiendommen har en normal standard med behov for oppussing. Boligen er utstyrt med solcellepanel og varmepumpe. Gulvflater belagt med parkett, gulvbelegg og fliser. Veggflater belagt med panelplater og tapet. Panelplater i himlinger.

Romslig kjøkkeninnredning med profilerte fronter av treverk og benkeplater av laminat. Innredningen har integrert oppvaskmaskin, hjørne kjøleskap, stekeovn og keramisk platetopp fra 2024.

Lyst og luftig bad innredet med heldekkende servantinnredning med profilerte fronter, dusjkabinett og toalett. Gulv med varme, belagt med gulvbelegg, baderomsplater på veggflater og plater i himling.

Praktisk vaskerom med opplegg til vaskemaskin og utslagsvask. Flislagt gulv med varme, pusset mur, tapet og baderomsplater på veggflater, plater i himling.

Solcellepanel på taket. Sentralstøvsuger. Det er lagt opp til vann og avløp i kjellerstue for eventuell kjøkkeninnredning samt evt wc i bod mellom trapp og garasje.

Adkomst

Fra Fredrikstads følg RV 108 sydover over Kjøkøy, Stokken og inn på Vesterøy, forbi dagligvareforretningene ved Ødegårdskilen. Sving til høyre ved Bratte Bakke og følg fv 472 mot Utgårdskilen. Ta til Nord i Enga, rett der bakken flater ut og ta igjen til venstre. Eiendommen ligger i enden en bakke.

Parkering

Parkering på egen gårdsplass og garasje.

Diverse

Kjøper kan melde seg inn i Utgårdkilen båtforening, og vente på ledig fast plass eller fremleiet plass.

Selgers egenerklærings skjema

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

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

-Nei. Selvbygger er byggmester og rørlegger jobb av Hvaler rørleggerbedrift as. Ingen arbeider på våtrom etter at huset ble bygd.

Punkt 8: Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

-Ja, byttet 1 kledningsbord og litt vannbrett på sydvegg, kledningsbord mot vinduer på sydvegg begynner å bli litt dårlige mot nedre vannbrett.

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

-Ja, kun faglært. Byttet 1 kledningsbord og litt vannbrett. Egeninnsats, er utdannet byggmester har hatt svennebrev siden 1991.

Punkt 13: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

-Solcelleanlegg Solcellespesialisten/Elektrikon 2015-

Ny luft/luft varmepumpe GK norge as/Lyn elektro 2021 - Byttet alle sikringer i sikringskap 2021 - Ny varmtvannsbereder 2021. Arbeid utført av Lyn elektro - Solcellespesialisten/Elektrikon - Gk Norge as. Det foreligger samsvarserklæring i boligmappa.

Punkt 14: Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

-Ja, el tilsyn i 2021.

Punkt 22: Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

-Ja, midlertidig brukstillatelse fra 1998, trenger ikke ferdigattest for bygg som er søkt på før 1997.

Punkt 23: Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

-Ja, det var noe for høy konsentrasjon den gang tidlig på 2000 tallet, monterte radonvifte etter måling.

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

-Ja. Skade i innervegg/tak etter feil på avløp til ventilasjonsanlegg, vegg ble åpnet og byttet plater innertak tørket ut. Det er litt skader på takess over kjøkkeninnredning. Avløp ble ordnet og lagt om. Husker ikke når men det er ca15 år siden.

Varmekabel i bod ved garasje ble ødelagt ifbm. montering av radonrør. Varmekabel i kjellerstue/soverom sluttet å virke vinter 2024, hengte

opp panelovn.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Det foreligger tilstandsrapport fra Anticimex v/Kenneth Samuelson datert 04.09.2024.

Tilstandsrapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven som trådte i kraft 1.1.2022.

Tilstandsrapporten angir avvik for ulike bygningsdeler i form av tilstandsgrader (TG) på en skala fra TG0 til TG3 der TG0 er beste tilstandsgrad. Tilstandsgrader angitt med TG2 kan kreve tiltak. Tilstandsgrader angitt med TG3 angir store, eller alvorlige avvik som krever tiltak utbedring straks, eller innen kort tid. For TG2 og TG3 skal det angis et kostnadsoverslag for det enkelte bygningselement. For bygningsdeler som ikke er undersøkt, eller som ikke har vært tilgjengelig for undersøkelse angis disse med tilstandsgrad TG IU.

I tilstandsrapporten for denne eiendommer er det angitt tilstandsgrader for ulike bygningsdeler. Av disse er 29% bygningselementer gitt TG0, eller 1. 66% (14 enkeltelementer) er gitt tilstandsgrad 2. 1% (1 enkeltelement) er gitt TG3. Nærmere beskrivelse av disse finnes i tilstandsrapporten.

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

interessent får rett forståelse av tilstandsgradenes omfang og konsekvens. Tilstandsrapporten utgjør en del av salgsoppgaven.

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2 og 3:

TG3:

Forstøtningsmurer: Det er ikke etablert rekkverk der høyde ned til terreng overstiger 0,5 meter.

TG2:

Bad: TG2 som følge av alder og slitasjegrad. Tettesjikt og røropplegg har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Gulvet er tilnærmet flatt og har noe knirk.

Vaskerom: TG2 som følge av alder og slitasjegrad. Det er ikke etablert tilfredstillende tettesjikt på gulvflater. Takstmann observerte tettesjikt ved klemring i sluk. Lekkasjesikkerheten til rommet er ikke tilfredstillende. Røropplegget har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Observert svertesopp nederst på yttervegg. Gulvet er tilnærmet flatt.

Kjøkken: TG2 er valgt som følge av alder med tanke på overflater, innredning og røropplegg. Stedvis knirk og slitasje på gulvet. Fuktmerker i tak ved hjørnekjøleskap. Fuktmerker og bruksslitasje på innredning. Røropplegg har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker.

Øvrige rom 1. etasje: Parkett bærer preg av bruksslitasje.

Rom under terreng: Observert skruketroll. Bomlyd i enkelte fliser, samt sprukken flis ved entre. Utlekede kjellervegger anses som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt iht. takstmann. Ved hulltaking ble det observert at det er diffusjonssperre i konstruksjonen. Dette kan gi økt risiko for fuktproblematikk i utlekede kjellervegger.

Loft-uinnredet: Observert noe fuktmerker i mønelekt og gulv ved ventilasjonsaggregat. Det ble registrert forhøyde fuktverdier på fuktmerkene i gulv.

Innvendige trapper: Trappen bærer stedvis preg av slitasje.

Tekniske anlegg: Ventilasjonsaggregat har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert.

Radon: Nåværende eier informerer om at det ble utført radonmåling i 2009. Det ble registrert årsmiddelverdi over grenseverdi (200 Bq m³). Nåværende eier installerte radonvifte som tiltak.

Elektrisk anlegg: Defekte varmekabler i kjellerstue. Det anbefales en utvidet el-kontroll.

Dører og vinduer: vinduer og ytterdører er av eldre dato.

Yttertak: Mer en halvparten av anbefalt brukstid er passert. Tekkingen bærer stedvis preg av elde og slitasje. Observert symptomer på utettheter/fukt i mønet (se punkt loft).

Terrasse: Rekkverkshøyden på stdvendt veranda er under 1 meter.

Drenering: TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det er ikke etablert kantlist på grunnmursplast.

Byggemåte

Enebolig over to plan. Grunnmur av lettklinkerblokker/betong. Bærende konstruksjoner og skillende dekker hovedsakelig av trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning. Valmtakskonstruksjon utvendig tekket med takstein. Solcellepanel montert på yttertak mot syd. Boligen har profilert entrédør med glassfelt. Vinduer, verandadør og heve/skyvedør med to-lags glass fra byggeår

Tomt

Denne tomten er eiet.
1244,00 kvm.

Pent opparbeidet naturtomt med asfaltert gårdsplass, trær og diverse beplantning.

Ferdigattest/brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse av 30.01.1998 foreligger. Denne gjelder 2. etasje og deler av 1. etasje. Se vedlegg.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med varmepumpe, elektrisitet og

vedfyring. I tillegg har selger nylig montert solcellepanel på taket, som bidrar til lavt strømforbruk.

Energikarakter: D - Oransje

Energiforbruk foregående år var 9 926 kwh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 5 500 000,-

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

Dokumentavgift kr 137 500,00,-

Tryk Boligkjøperpakke Hus (over 230 kvm BRA) kr 17 550,00,-

Tryk Boligkjøperpakke Hus (under 230 kvm BRA) kr 15 050,00,-

Tingl.gebyr skjøte kr 500,00,-

Tingl.gebyr pantedokument kr 500,00,-

Pantattest kjøper kr 500,00,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 5 671 600,-

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

Kr. 27 519,- for 2024.

Inkluderer eskatt, vann, avløp, renovasjon og branntilsyn.

Eiendommen har vannmåler og selger hadde i 2023 ett forbruk på ca. 78m3.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatten (kr. 7 507,-) inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 350 261,00.

Sekundær formuesverdi kr. 5 130 993,00.

Gjeldende for ligningsåret 2022.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Eika Forsikring AS med polisenr. 7431295.

Regulering

Eiendommen er regulert og omfattes av reguleringsplan 34 Øvre Utgård - 9001 med angitte formål 110 - Boliger og 310 - Kjørevei. Eiendommen omfattes av kommuneplan 2019 - 2031 med angitte formål 1001 - Bebyggelse og anlegg.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Privat vei fra Utgårdsveien: Eiendommen er med i et fellesskap når det gjelder drift og vedlikehold av veien hvor snøbrøyting utgjorde kr 1400 sist vinter.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

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

For servitutter 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

Denne eiendommen er underlagt boplikt.

Ved kjøp av denne eiendom må kjøpere signere egenerklæring der man bekrefter at eiendommen skal brukes som helårsbolig jfr. konsesjonslov §7.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:

(spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

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

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

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 egenerklærings skjema 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

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. Forsikringen kan deretter forlenges årlig i opp til totalt fem år. 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. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Henning Hesselberg per e-post henning.hesselberg@stavlund.no eller sms: +47 95 85 01 92. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

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

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaskept.

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 eigeidom (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.

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 Robert Holt.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Nord i enga 10. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 47, bnr. 261 i Hvaler.

Vårt oppdragsnummer er 192240187.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 1,300 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 000 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.

Meglens vederlag er avtalt til ,

Ansvarlig megler er Henning Hesselberg / +47 95 85 01 92/ henning.hesselberg@stavlund.no.

Prod. dato: 12.09.2024

The image features a large, abstract graphic design. On the left, there is a solid orange shape that tapers to the right. On the right, there is a grey shape that tapers to the left. The two shapes meet in the center, creating a white, curved, S-like negative space. The text 'TEKNISKE DOKUMENTER' is centered within the orange area.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Nord i enga 10
1684 VESTERØY
Gnr./Bnr.: 47/261
Hvaler kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 219 m²
Frittstående uthus/bod
Bruksareal: 13 m²

Totalt bruksareal (BRA): 232 m²

Befaring

Befaringsdato: 02.09.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Kenneth Samuelsen

Mobil: 41521445



Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	02.09.2024
Referansenummer	15060811
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-24-0187
Hjemmelshaver/selger	Robert Holt
Bygningsakkyndig inspektør	Kenneth Samuelsen
Tilstede på befaringen	Robert Holt og Heidi Holt
Utvendige snødekte flater	Nei
Uteetemperatur	15 °C
Rapportdato	04.09.2024 15:58

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Nord i enga 10
Postnummer/sted	1684 VESTERØY
Kommune	3110 - Hvaler
Gnr./Bnr.:	47/261
Tomt	Eiet tomt: 1244 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1997		
Frittstående uthus/bod	Ca. 2018		

Byggemåte

Enebolig beliggende på Vesterøy i Hvaler kommune. Tomt opparbeidet med asfaltert gårds plass, naturtomt, trær og diverse beplantning.

Enebolig over to plan. Grunnmur av lettklinkerblokker/betong. Bærende konstruksjoner og skillende dekker hovedsakelig av trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledd. Valmtakskonstruksjon utvendig tekket med takstein. Solcellepanel montert på yttertak mot syd. Boligen har profilert entré med glassfelt. Vinduer, verandador og heve/skyvedør med to-lags glass fra byggeår. Oppvarming med elektrisitet, vedfyring og varmepumpe.

Adkomst fra bakkeplan til underetasje bestående av entré/gang, kjellerstue, vaskerom, soverom, to boder, bod/teknisk rom og garasje med innvendig adkomst.

1. etasje består av gang, stue, kjøkken, bad og to soverom. Utgang fra stue til innglasset veranda. Utgang fra soverom 1 og innglasset veranda til sydvendt veranda. Utgang fra innglasset veranda til nordvendt veranda.

Frittstående uthus/utvendig bod fra ca. 2018.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstilak nødvendig



TG 4 Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Baderom		Helhetsvurdering	8	
Våtrom - Vaskerom		Helhetsvurdering	8	
Kjøkken		Helhetsvurdering	9	
Øvrige rom - 1. etasje		Overflater gulv	9	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje		Spesielle observasjoner	10	
		Overflater gulv	10	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)	10	
Loft - uinnredet / råloft		Overflater vegger/undertak	11	
		Overflater gulv	11	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	11	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Ventilasjon	12	
Radon		Radon	13	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	13	
Dører og vinduer		Vinduer	14	
		Dører	14	
Yttertak		Helhetsvurdering	14	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	14	
Drenering		Helhetsvurdering	15	
Forstøtningsmurer		Forstøtningsmurer	15	Kr 10 000 - 50 000

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggers bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Ekstern bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA): Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Terrasse- og balkongareal (TBA): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som oppnås av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formal, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Enebolig	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. etasje	102		27	129	83
	Gang, stue, kjøkken, bad og to soverom.		Innglasset veranda.		Nordvendt veranda (61 m2) og sydvendt veranda (22 m2).
Underetasje	90			90	
	Entré/gang, kjellerstue, vaskerom, soverom, to boder, bod/teknisk rom og garasje.				
SUM	192		27	219	83
Total bruksareal: 219 m²					

Frittstående uthus/bod	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. etasje		13		13	
		Uthus/bod.			
SUM		13		13	
Total bruksareal: 13 m²					

Kommentar til areal

Gulvarealet i uinnredet kaldtloft måles til 23 m2 (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdigg som bruksareal.

Innglasset veranda inkludert yttervegg mellom verandaen og boligen måles til 27 m2, og er medregnet i boligens innglassede balkongareal.

Boligen inneholder 153 m2 P-ROM og 66 m2 S-ROM. S-ROM består av innvendige boder, bod/teknisk rom, garasje og innglasset veranda.

Rapport

Våtrom - Baderom

Baderom fra byggeår. Gulv med varme belagt med gulvbelegg. Veggflater belagt med baderomsplater. Himling belagt med plater. Vegghengt servaninnrøding med profilerte lyse fronter. Servant med elt-greps armatur. Speil, skap og belysning med stikkontakt montert over servant. Dusjkabinett med skyvedør av glass. Dusjarmatur tilkoblet håndduj. Gulvstående toalett. Vannrør av typen kobberør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil tilkoblet mekanisk avtrekk.

TG 2 Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Tettesjikt samt røropplegg har en alder som tilsier at restlevetiden er begrenset/usikker. Det observeres stedvis riss/sprekker i skjot på belegget, og gulvet har stedvis bruksslitasje. Med bakgrunn i tettesjiktets alder og observerte tilstand kan ikke lekkasjesikkerheten til våtrommet verifiseres.

Det registreres knirk i gulvet. Ukjent årsak.

Tilnærmet flatt gulv og stedvis mindre motfall på gulvflater utenfor dusjsonen. Fare for vannansamling.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RF 53,1 %, temperatur 22,4 grader C og duggpunkt 12,4 grader C.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår. Flislagt gulv med varme. Veggflater av pussede/malte murkonstruksjoner og overmalt tapet. Baderomsplater på vegg ved våtsone. Himling belagt med plater. Vegghengt utslagsvask av rustfritt stål med to-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vannrør av typen kobberør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil tilkoblet mekanisk avtrekk.

TG 2 Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Det vurderes at det ikke er etablert tilfredsstillende tettesjikt på våtrommets gulvflater. Det kan ikke observeres tettesjikt ved klemring i sluk. Lekkasjesikkerheten til våtrommet vurderes til å ikke være tilfredsstillende.

Røropplegg har en alder som tilsier at restlevetiden er begrenset/usikker.

Det observeres noe svartesopp nederst på yttervegg, noe som indikerer høy fuktighet/begrenset ventilering. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilnærmet flatt gulv. Fare for vannansamling.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RF 64,8 %, temperatur 21,0 grader C og duggpunkt 14,2 grader C.

Fornyng/oppgradering av våtrommet bør påregnes.

Kjøkken

Gulvflate belagt med parkett. Veggflater belagt med laminat. Flislagte veggflater over kjøkkenbenk. Himling belagt med plater. Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter av treverk. Benkeplater av laminat. Nedsenket oppvaskum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Benkeskapbelysning og stikkontakter montert over servant. Integreerte hvitevarer. Oppvaskmaskin. Hjørnekjøleskap. Stekeovn. Keramisk platetopp fra 2024. Kjøkkenventilator tilkoblet mekanisk avtrekk. Vannrør av typen kobberør og forkommede rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på grunn av kjøkkenets alder med tanke på innredninger, overflater, rørpropplegg samt andre installasjoner. Det er blant annet registrert følgende:

Det registreres stedvis knirk i gulvet. Ukjent årsak. Gulvet bærer stedvis preg av brukssiltasje.

Det observeres riss/sprekker i flisfuge samt et par delvis løse fliser over kjøkkenbenk ved høyskap.

Det observeres fuktmerker/fuktskader i himling over hjørnekjøleskap. Nåværende eier informerer om at fuktmerkene er av eldre dato. Det ble utført overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument ved fuktmerker. Fuktindikatorinstrument viser ikke tegn på forhøyede verdier.

Noe brukssiltasje på innredning. Det observeres fuktmerke på sokkel ved hjørnekjøleskap. Manglende håndtak til front over platetopp.

Rørpropplegg har en alder som tilsier at restlevetiden er begrenset usikker.

Utsifting/oppradering av innredning etc. bør påregnes.

Øvrige rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med parkett. Gulvbelegg i soverommene. Veggflater belagt med panelplater og tapet. Himlinger belagt med panelplater. Profilerte innerdører. Skyvedørgarderobe i soverom 1. Garderobeskap i soverom 2. Etasjen har naturlig tiluft fra ventiler i vinduer, samt mekanisk tiluft/avtrekk fra ventilasjonsaggregat.

TG 1

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

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

TG 2

Overflater gulv

Parkettgulv bærer stedvis preg av brukssiltasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeetasje) - Underetasje

Deler av etasjen legger under tørreng.

Støpt gulv mot grunn og flislagte gulvflater. Gulv belagt med laminat i soverom. Gulv med varme i soverom og entré/gang. Veggflater belagt med brytningspanel, panelbord og tapet, samt veggflater av pussete/malte murkonstruksjoner. Himlinger belagt med panelbord og plater. Profilerte innerdører. Etasjen har naturlig tiluft fra ventiler i vinduer, samt mekanisk tiluft/avtrekk fra ventilasjonsaggregat.

Tiliggende garasje med innvendig adkomst. Støpt gulv mot grunn. Veggflater av lettklinkerblokker. Himling belagt med gipsplater. Motorisert leddport.

TG 1

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

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

TG 2

Spesielle observasjoner

Det observeres stedvis insekter (skrukketroll) som trives i fuktig miljø. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes dersom behov.

Overflater gulv

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under et par gulvfliser- samt sprukket gulvflis ved entrédør. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løse og være svekket mot ytre påvirkninger. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).

Til informasjon:
Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellervegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RF 75,7 %, temperatur 17,6 grader C og duggpunkt 13,4 grader C. Det ble også utført fuktmåling med pigg i treverk. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingen viser vektprosent under 16. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

TG2 gjelder:
Erfaringsmessig betraktes utlektede kjellervegger som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt. Dette sammen med dreneringens alder tilsier risiko for fuktskader i konstruksjonen. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes.

Ved hulltaking observeres det diffusjonssperre i konstruksjonen. Erfaringsmessig medfører dette økt risiko for fuktproblematikk i utlektede kjellervegger. Anbefaler oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.





TGIU

Annet

Det er lagrede gjenstander som begrenser inspeksjonsmuligheten i bodør og bod/teknisk rom ved befaringstidspunktet. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Loft - uinnredet / råloft

Adkomst til uinnredet kaldtloft via loftsluke i 1. etasje. Stedvis gangbart gulv, stedvis åpen/synlig isolasjon. Takkonstruksjon av treverk. Synlig undertak av sutakplater.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk	
	Kontroll av diffusjonssperre	Dampsperre/plast i konstruksjonen ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område, uten at det ble oppdaget tegn til avvik.
 TG 2	Overflater vegger/undertak	Det observeres noe fuktmerker i mønelekt over ventilasjonsaggregat. Det ble utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS) i fuktmerkene. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser vektprosent under 16. Likevel anbefales det oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Se "Overflater gulv".
	Overflater gulv	Det observeres fuktmerker på gulv ved ventilasjonsaggregat. Det ble utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS) i fuktmerkene. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingene viser vektprosent mellom 16 og 19. Eksakt årsak er ukjent, med det vurderes til å ha sammenheng med observerte fuktmerker på mønelekt. Tiltak bør påregnes.
 TGIU	Inspeksjonsmulighet	Deler av kaldtloftet ble ikke undersøkt grunnet stedvis redusert tilkomstlighet (lav takhøyde/ikke gangbart gulv/lagrede gjenstander). Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales.


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

Skorstein av lettklinker. Ildsted av støpejern med glassfelt.

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

Innvendige trapper

Trapp av treverk med rekkverk og håndløpere av treverk.

 TG 2	Innvendige trapper	Trappens bruksflater bærer stedvis preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--	--------------------	--

Etasjeskiller - Underetasje

Støpt gulv mot grunn.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling i kjellerstue.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetsmåling	
	Skjevhetsmåling	Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i etasjen. Totalt avvik er målt til 6 mm.

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og soverom 1.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetsmåling	
	Skjevhetsmåling	Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i etasjen. Totalt avvik i stue er målt til 4 mm. Totalt avvik i soverom 1 er målt til 5 mm.

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

Varmtvannsbereider fra 2022 på 190 liter montert i bod/teknisk rom. Vannrør av typen kobberør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Hovedvannledning med stoppekran montert i bod/teknisk rom. Sentralstøvsuger montert i bod/teknisk rom. Stakemulighet i bod/teknisk rom. Solcelle-inverter montert i bod/teknisk rom. Ventilasjonsaggregat med varmegevinnning montert i uinnredet kaldtloft. Varmepumpe fra 2020 montert i trappeløp. Oppvarming med elektrisitet, vedfyring og varmpumpe.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Hovedstoppekran - Stakeluke - Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)	
 TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonsaggregat har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Det er ikke registrert synlige/åpenbare feil på anlegget ved befaringstidspunktet, men oppgraderinger/utsiftninger kan bli nødvendig på sikt. TG2 er valgt for å belyse risiko.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.
Det er målt fra 2,33 meter til 2,35 meter takhøyde i underetasje.
Det er målt fra 2,38 meter til 2,40 meter takhøyde i 1. etasje.

Radon

TG 2 Radon

Nåværende eier informerer om at det ble utført radonmåling i 2009. Det ble registrert årsmiddelverdi over grenseverdi (200 Bq m³). Nåværende eier installerte radonvifte som tiltak. Det er ikke utført ny offisiell måling etter dette. Til informasjon ligger boligen i et område med høy aktsomhetsgrad iht aktsomhetskart på NGU sine nettsider.

Elektrisk anlegg

Sikringskap med automatsikringer montert i bod/teknisk rom.

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

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

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår. Byttet sikringer i sikringskapet i 2021.
Foreligger det ellersynrapport fra de siste fem år: Ja.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

TG 2 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Defekte varmekabler i kjellerstue. Kostnader ved utbedringer bør påregnes.

Til informasjon foreligger det samsvarerklæringer på det elektriske anlegget utført etter 1999, samt dokumentasjon på anlegg av eldre dato. På generelt grunnlag anbefales det alltid en utvidet el-kontroll av kvalifisert eifagkyndig kontrollør/eitakstmann.

Brann

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparater.

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


Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledding. Overflatebehandling på nordvegg utført i ca. 2020. Overflatebehandling på øvrige veggflater utført i 2024.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Konstruksjon - Fasader inkl. kledding

Dører og vinduer

Profilert entrédør med glassfelt. Vinduer, verandadør og heveskyvedør med to-lags glass fra byggeår.

 TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Dører	Ytterdører er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Verandadør har behov for smøring.

Yttertak

Valmtakskonstruksjon utvendig tekket med takstein. Beslag, takrenner og nedløp av metall. Solcellepaneler montert mot syd.

 TG 2	Helhetsvurdering	Bygningsdelen har en alder som tilsier at over halvparten av anbefalt brukstid er passert. Taktekkingen bærer stedvis preg av alder og situasje. Det er observert symptomer på uttetheter/fuktinnslag i mønet. Se "Loft - uinnredet/råloft". TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand. Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes.
--	------------------	--

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til innglasset veranda. Gulvflate belagt med terrassebord. Åpningsbare/skyvbare felter av glass. Downlights i himling.

Utgang fra soverom 1 og innglasset veranda til sydvendt veranda. Gulvflate belagt med terrassebord. Utvendige screens montert på vinduer. Rekkverk av treverk. Rekkverkhøyden er målt til 0,85 meter.

Utgang fra innglasset veranda til nordvendt veranda. Gulvflate belagt med terrassebord. Rekkverk/levegger av treverk.

 TG 2	Ukragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	TG2 gjelder sydvendt veranda: Rekkverkhøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens bygteknisk forskrift. Tiltak anbefales.
--	--	---

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur av lettklinkerblokker stedvis forblendet med forblendingsstein.

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

 TG 1	Byggegrunn	Delvis fjellgrunn.
--	------------	--------------------

 TGIU	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
--	-------------	--

Drenering

Drenering fra byggeår. Synlig grunnmursplast over terreng.



TG 2

Helhetsvurdering

Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnslag og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for dreneringsystem ligger mellom 20 - 60 år. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det er ikke etablert kantlist på grunnmursplast. Det anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av naturstein og stablede betongstein.



TG 3

Forstøtningsmurer

Det er ikke etablert rekkverk på forstøtningsmurer der høyde ned til terreng overstiger 0,50 meter. Avvik iht dagens forskriftskrav. Høyde ned til terreng er på tilfældige steder målt til 1,13 og 1,42 meter. Tiltak bør påregnes. Sjåblongmessig prisanslag: kr: 10 000 - 50 000

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.



TGIU

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Utvendige stikkledninger er ikke besiktiget.

Frittstående byggverk - Uthus/bod

Frittstående utvendig uthus/bod. Trekonstruksjon plassert på søylesko i fjell. Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning. Saltakskonstruksjon utvendig tekket med takstein.



TG 1

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

Frittstående byggverk

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

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

Plan- og fasadetegninger er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Kun utført overflatebehandling med egeninnsats i løpet av de siste fem årene.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 02.09.2024, arbeidene gjelder tilknytting solcelleanlegg.

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 13.12.2021, med følgende arbeidsbeskrivelse: Utbedring av tilsynsrapport 41728317
- Manglende jordforbindelse på kjøkken. Jordleder manglet mellom to punkter på tilførselen til kjøkkenet.
- Defekt jordfeilvarsling. Skiftet ut eksisterende automatsikringer med jordfeilautomater og fjernet defekt jordfeilvarsling.
Tilkoble tilførsel til ny underfordeling i utvendig bod/verksted, sette inn 2 stk sikringer i underfordeling og montere stikkontakt under underfordelingen.

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 21.04.2021, arbeidene gjelder levering og montering av sikkerhetsbryter for varmepumpe.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringskjema

Fremlagt, signert og datert 17.08.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.

Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden bygges. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt brukslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befæringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videregående innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

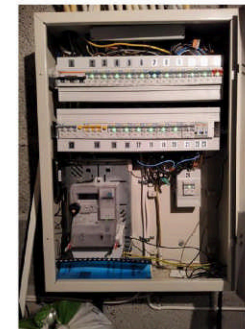
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktøk og skjøyhet på gulv. Det elektriske anlegget er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



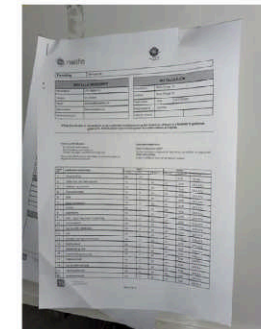
Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk badrom.]



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



Elektrisk anlegg - [Sikringskap.]



Elektrisk anlegg - [Kursversikt.]

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192240187
Adresse	Nord i enga 10		
Postnr.	1684	Sted	VESTERØY
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	1997	Hvor lenge har du bodd i boligen?	26år 6 mnd Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Eika	Polise/avtalenumr	7431295
Selger 1 Fornavn	Robert	Etternavn	Holt

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?**
 Nei Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Selvbygger er byggmester og rørlegger jobb av Hvaler rørleggerbedrift as
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Ingen arbeider på våtrom etter at huset ble bygd
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
 Nei Ja
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
 Nei Ja Kommentar
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?**
 Nei Ja Kommentar
- 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
- 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
 Nei Ja 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 skjvhet/setningskader, 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 Byttet 1 kledningsbord og litt vannbrett på sydvegg, kledningsbord mot vinduer på sydvegg begynner å bli litt dårlige mot nedre vannbrett
- 9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
- 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 Egeninnsats, er utdannet byggmester har hatt svennebrev siden 1991
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Byttet 1 kledningsbord og litt vannbrett
- 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 Lyn elektro - Solcellespesialisten/Elektrikon -Gk Norge as
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Solcelleanlegg Solcellespesialisten/Elektrikon 2015- Ny luft/luft varmpumpe GK norge as/Lyn elektro 2021- Byttet alle sikringer i sikringskap 2021 - Ny varmtvannsbereider 2021
- 13.1 Foreligger det samsvarerklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar Boligmappa
- 14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar Etilsyn 2021
- 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, tømmerarbeid 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
- 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 Midertidig brukstillatelse fra 1998, trenger ikke ferdigattest for bygg som er søkt på før 1997

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar Det var noe for høy konsentrasjon den gang tidlig på 2000 tallet, monterte radonvifte etter måling.

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

Nei Ja Kommentar Skade i innervegg/tak etter feil på avløp til ventilasjonsanlegg, vegg ble åpnet og byttet plater innertak tørket ut. Det er litt skader på takess over kjøkkeninnredning. Avløp ble ordnet og lagt om. Husker ikke når men det er ca15 år siden.

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

Det er lagt opp vann/avløps rør i vegg i kjellerstue/soverom slik at man evt kan lage hybel. Det ligger 110 mm avløp i bod ved siden av garasje/teknisk rom til evt toalett. Varmekabel i bod ved garasje ble ødelagt ifbm. montering av radonrør. Varmekabel i kjellerstue/soverom sluttet å virke vinter 2024, hengte opp panelovn.

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

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

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet, må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

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

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

Ved oppgjør oppdrag 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 prisliste 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 oppgjør oppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere 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: 17/08/2024 23:12:14 (EES-versjon: 2)

Du har søkt på: Knr.: 3110 Gnr.: 47 Bnr.: 261 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Nord i enga 10
Gatenr: 1155
Kommune: HVALER
Postkrets: 1684 VESTERØY
Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per:12.08.2024 kl.
13.45

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.

HJEMMELSOPLYSNINGE

R

Rettighetshavere til eiendomsrett

1993/8262-1/86 16.09.1993 HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK
Omsetningstype: Fritt salg
HOLT ROBERT
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».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1993/4608-1/86 07.06.1993 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3110 GNR: 47 BNR: 27

2020/918512-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0111 GNR: 47 BNR: 261

2024/795169-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3011 GNR: 47 BNR: 261

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



WI30110100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 47	Bnr: 261	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Nord i enga 10 ▼		
Areal:	1244.8	m ² *	
Antall boenheter:			

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: 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 20, 2019
Reguleringsplan, navn: 34 Øvre Utgård - 9001	Formål: 110 - Boliger 310 - Kjørevei	Godkjent/vedtatt: april 29, 1992
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.

Hvaler kommune 16.08.2024

Kommuneplan



Hvaler
kommune

Adresse: Nord i enga 10, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 47/261/0/0

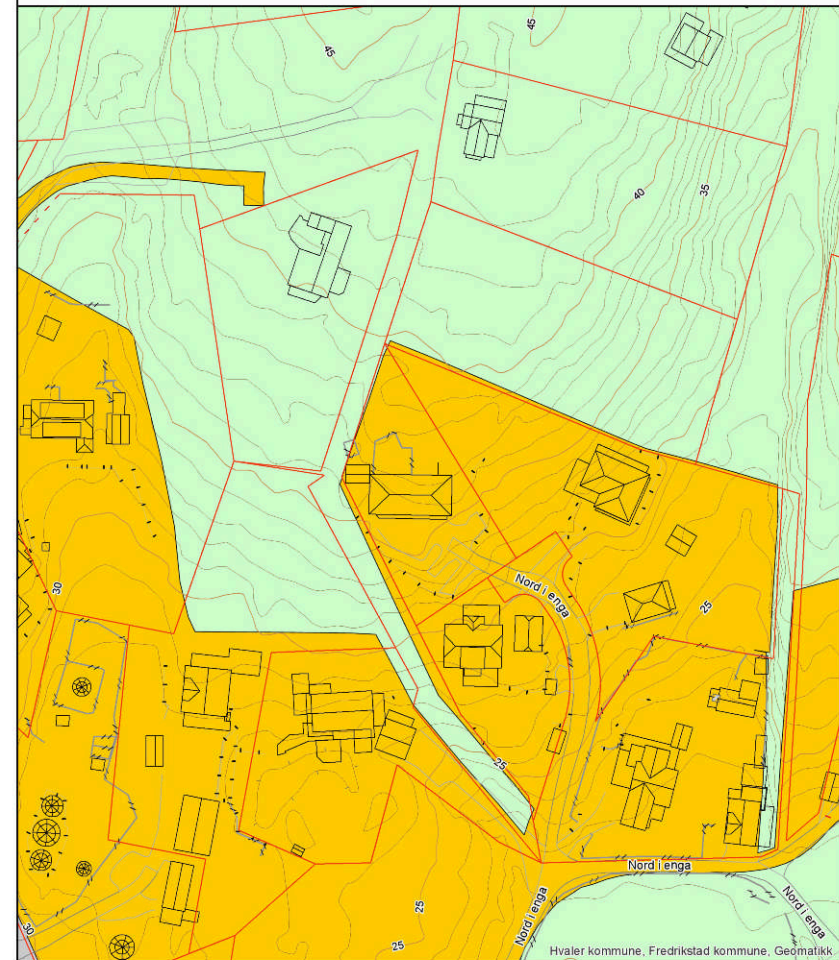
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-12



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

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

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



Reguleringsplan



Adresse: Nord i enga 10, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 47/261/0/0

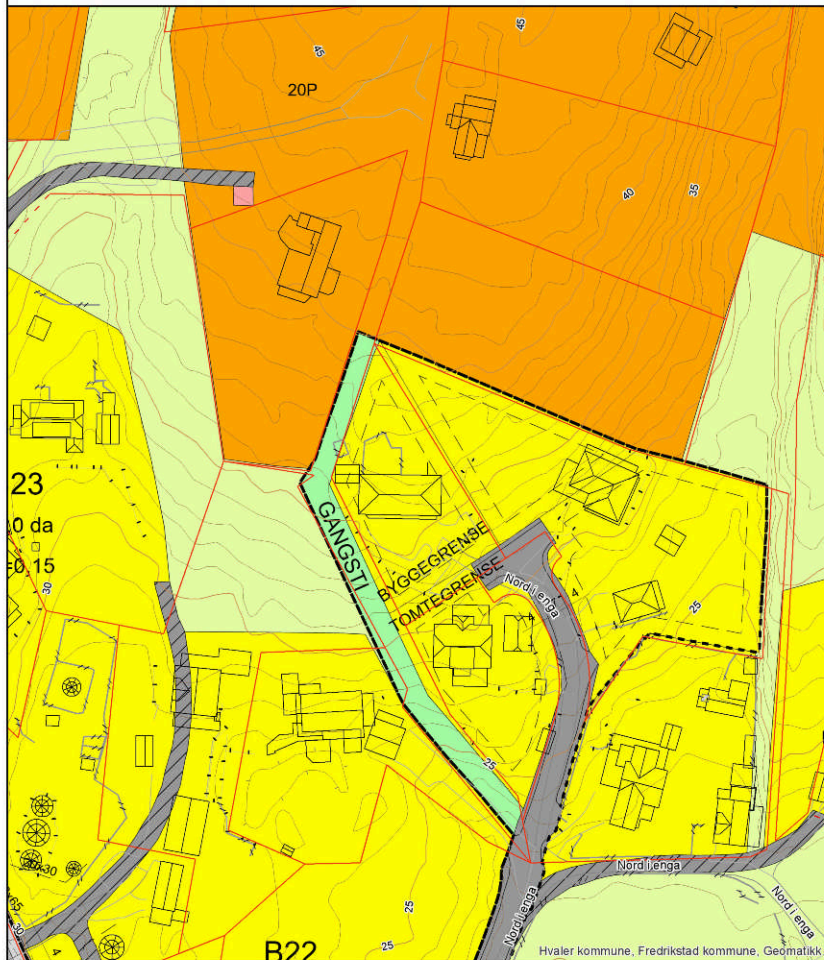
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-12



Planident: 34
Ikrafttredelsesdato: 29.4.1992
Plannavn: Øvre Utgård - 9001

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.



REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV ØVRE UTGÅRD, HVALER KOMMUNE, DATERT 07.01.92.

Bestemmelsene er gjengitt nedenfor slik som vedtatt i kommunestyret 29 apr. 92, sak 25/92.

Skjærhalden, 1 okt 92

Ole Kristian Kjølholdt, ordfører

A FELLESBESTEMMELSER

0. Reguleringsområde er vist med reguleringsgrense på kart i målestokk 1:1000.
1. Bygningsrådet kan kreve tomtedisponeringsplan for hver tomt sammen med byggemelding for det enkelte bygg.
2. Ingen tomt må beplantes med vegetasjon slik at dette etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for offentlig ferdsel. Eksisterende vegetasjon og naturterreng skal i størst mulig utstrekning bevares. Den ubebygde del av tomta skal settes i slik stand at den ikke virker skjemmende på omgivelsene.
3. Farge og materialvalg på all ny bebyggelse skal godkjennes av bygningsrådet.
4. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og byggeforskriftene.

B SERBESTEMMELSER

* Boligområder

1. I området kan oppføres bygg til boligformål i inntil 2 etasjer.
2. Tillatt tomtenuyttelse er 35%. Frittstående uthus/garasje må ikke være større enn 50 m² tilsammen.
3. Bygningsrådet kan godkjenne frittliggende garasjer hvor dette er naturlig. Garasje eller uthus kan plasseres i nabogrense. I tillegg til garasje kreves det to biloppstillingsplasser på egen grunn. Garasje- eller uthusplassing skal vises på byggemelding for bolighus.
4. Bebyggelsens plassering, materialbruk, takvinkel og takform skal gis en enhetlig utforming. Stil og materialbruk skal være i harmoni med den eksisterende bebyggelsen. Det skal legges vesentlig vekt på tilpassing av bebyggelsen til terrenget.

5. Bygningene skal utføres med saltak med takvinkel fra 25-30 grader. Bygningsrådet kan kreve at bygninger innenfor planområdet får samme takvinkel.
6. Materialbruk i fasaden på den enkelte bolig skal være enhetlig i hele fasadens høyde slik at sokkeleffekt unngås.
7. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
8. Mønehøyden skal ikke være mer enn 8,5 meter over gjennomsnittlig omgivende terreng.
9. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Høyde skal normalt ikke overstige 90 cm.
10. Tørkestativer, søppeldunker og oljefat skal plasseres slik at de ikke er til sjenanse for de nærmeste omkringliggende naboer. Bygningsrådet kan anvis slik plassering.
- * Friområder.
11. Friområdet skal beholde preg av natur/skog eller opparbeides og vedlikeholdes parkmessig.
12. I friområdet kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdet, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for området bruk som friområde.

1 okt 92

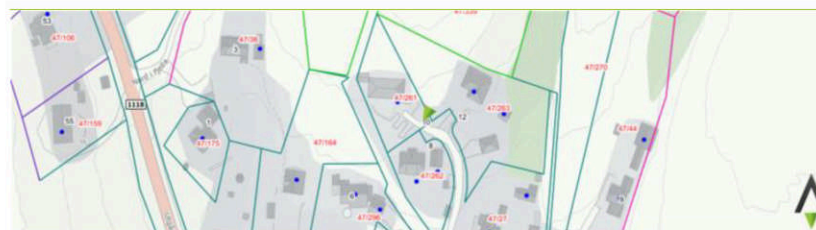
JTPh

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3110 Hvaler - 47/261/0/0

Eierrepresentant: Holt Robert

Regningsmottaker: Holt Robert



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3110 Hvaler	Tinglyst	Ja	Har feste grunnter	Nei
Gårdsnr	47	Seksjonert	Nei	Punkt feste	Nei
Bruksnr	261	Oppgitt areal	1246,2 m2	Kulturminne	Nei
Festelnr	0	Beregnet areal	1244,8 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Nord i enga 10	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Utgård	Valgkrets	Vestre

BYGNINGER

(Antall: 1)

Byggningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
21732842	Enebolig	Igangsettningstillatelse	Bolig		215

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
HOLT ROBERT	NORD I ENGA 10	1684 VESTERØY	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
110	Renovasjon privat	1,00 stk	kr 3 536,00	01.07.2024	1/1	0	kr 4 420,00
501	Branntilsyn en etg	1,00 stk	kr 480,00	01.07.2024	1/1	0	kr 600,00
310	Avløp årsgebyr privat	1,00 stk	kr 2 736,00	01.07.2024	1/1	0	kr 3 420,00
210	Vann årsgebyr privat	1,00 stk	kr 2 536,00	01.07.2024	1/1	0	kr 3 170,00
61	Eiendomsskatt privat	3 574 900,00 prom	kr 2,10	01.07.2024	1/1	0	kr 7 507,00
309	Avløp antatt forbruk	79,00 m3	kr 48,86	01.07.2024	1/1	0	kr 4 825,00
209	Vann antatt forbruk	79,00 m3	kr 36,22	01.07.2024	1/1	0	kr 3 577,00

kr 27 519,00

VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avlep	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
74629797	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	31.12.2023	2023	78	760



Eiendomsopplysninger

Knr-Gnr/bnr/fnr/snr
3110-47/261/0/0

16. august 2024

Kommunale pålegg

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



Hvaler Kommune

Megleropplysninger

Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
16. august 2024

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	47	Bnr.:	261	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	Nord i Enga 10						

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

Med vennlig hilsen

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



Hvaler kommune
Meglerinformasjon

Holt Robert

Nord i Enga 10

1684 Vesterøy

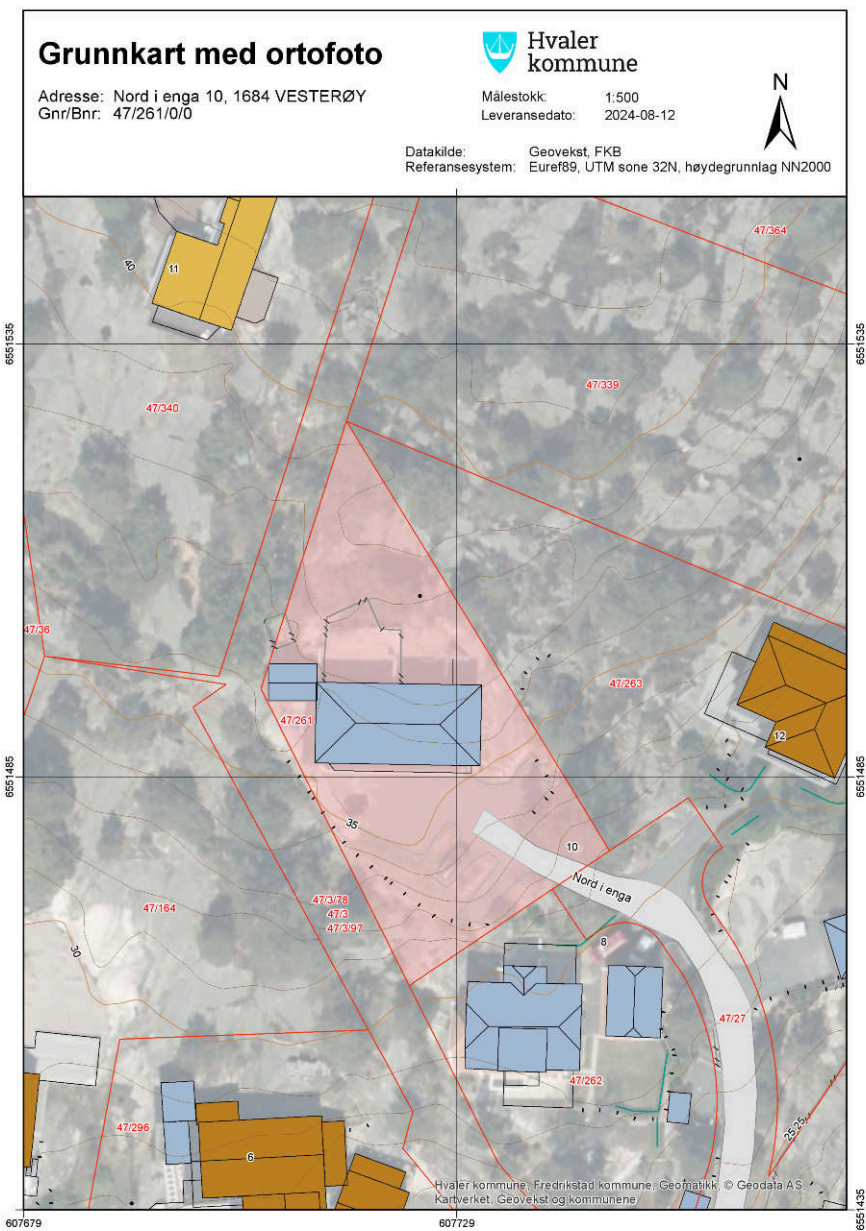
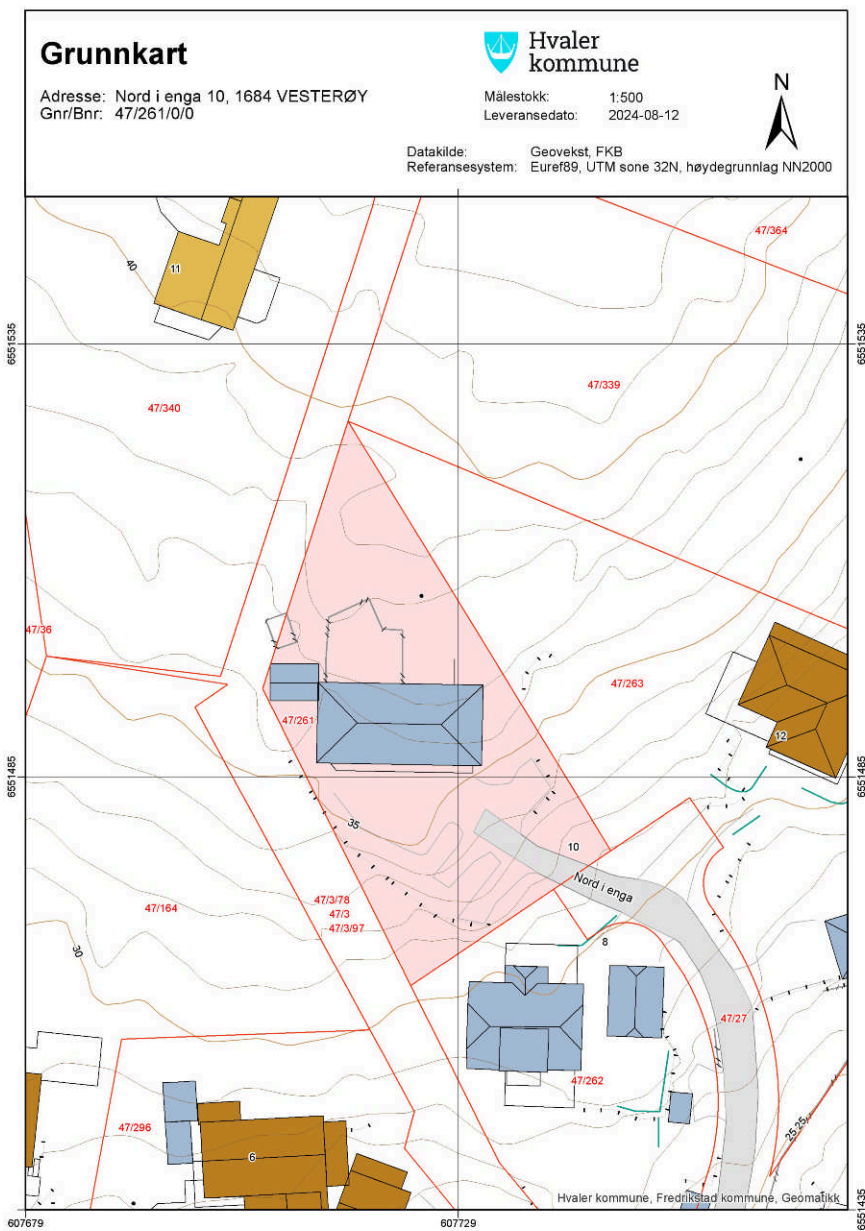
Adresse: Nord i Enga 10 (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 21732842
Eiendom: 47 / 261 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 1
Tilsyn: Utført 02.06.2023
Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 16.08.2024
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Cate Eriksen
Avtale nr: 77513

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.



Oversiktskart

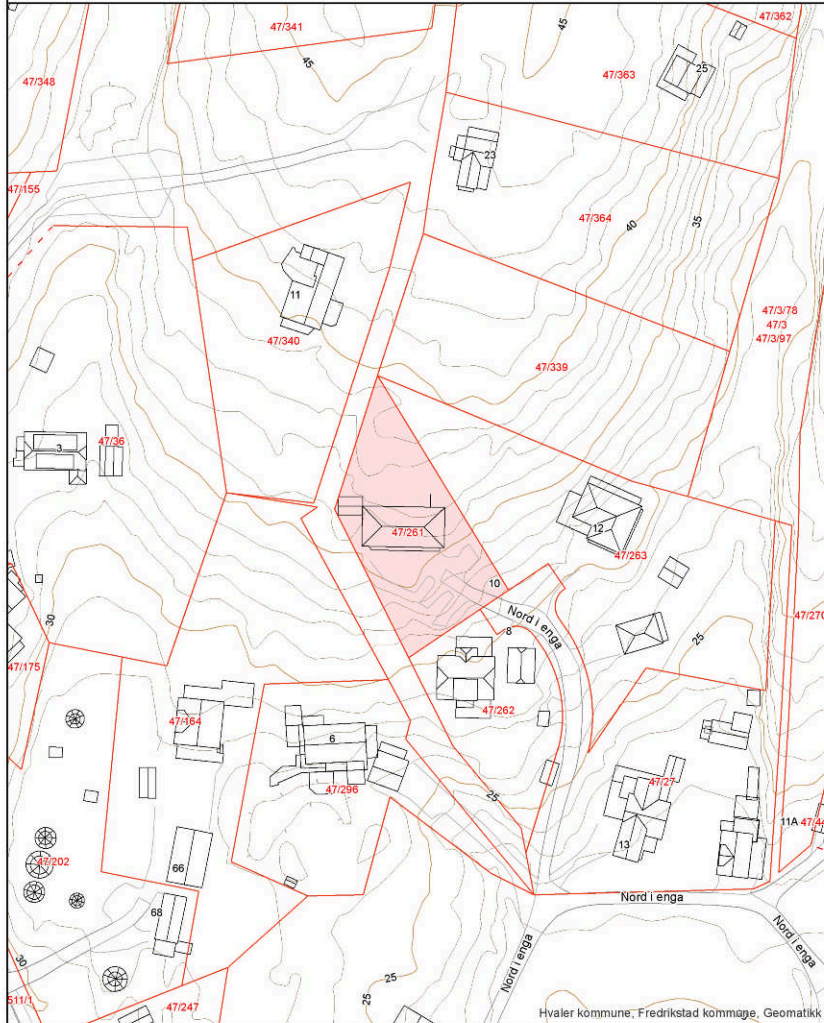


Adresse: Nord i enga 10, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 47/261/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-12



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



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk

Matrikelkart



Adresse: Nord i enga 10, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 47/261/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-12



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 matrikelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser

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



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk

Grensepunkt rapport

Rapportdato : 12.8.2024

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvadr.)	Arealmerkekode	Koordinatsystem
1244.8		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løper	hend	Øst	Grensemerke/tekket	Lengde	Grensepunkttype	Høyde/linjetype	Måle metode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6551461.02066	607723.240417	Ikke spesifisert	38.36	Likert		Terrangmålt	14	0
2	6551495.2598	607736.101006	Ikke spesifisert	32.47	Likert		Terrangmålt	14	0
3	6551526.25988	607716.000207	Ikke spesifisert	58.19	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Føleledning RTK	10	0
4	6551476.92889	607746.360264	Ikke spesifisert	8.01	Likert		Terrangmålt	14	0
5	6551472.12695	607738.719542	Ikke spesifisert	19.89	Likert		Terrangmålt	14	0

side: 1

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3110-47/261/0

Bruksnavn		Beregnet areal	1 244.8
Etablert dato	10.05.1993	Historisk oppgitt areal	1 246.2
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3110	Kommunenavn	HVALER

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ROBERT HOLT		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	02.04.2019	02.04.2019	18/1923	
AF - Annen forretningstype	02.04.2019	02.04.2019	18/1923	
AF - Annen forretningstype	02.04.2019	02.04.2019		
AF - Annen forretningstype	01.04.2019	01.04.2019	18/1923	
DL - Kart- og delingsforretning	10.05.1993			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. Jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerkekode
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01.01.1996	1 244.8	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
21732842	0	111 - Enebolig	IG - Igangsettingstillatelse

Bygning 21732842: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	215.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	215.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	16.04.1996	26.01.2000
IG - Igangsettingstillatelse	29.10.1996	26.01.2000

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	215.0	5	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	108.0	0.0	108.0	0.0
U01	0	107.0	0.0	107.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Nord i enga	10		1684 VESTERØY

1680 Skjærhallen
Sentralbord: 69379300
Telefaks: 69379845

Dato, 30.01.98

Robert Holt
Utgård

1684 VESTERØY

Vår ref: 98/00206 - 1 /Teknisk/POR/47/261 L42
Tidl. ref: 1 30.01.98 Robert Holt 9800206 - 1 / TEK / POR /

Midlertidig brukstillatelse

Vedtak FM 110/96

Eiendom: Gnr 47 bnr 261

Arbeidets art: Nybygg

Byggets art : Bolig

Bruksareal BRA: 178 m²

Antall piper: 1

Hjemmelsgrunnlag:

Tillatelsen er gitt etter fullmakt i samsvar med kommuneloven i kommunestyresak 20/95, og etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 99 nr 2 og 3.

Vurdering:

Bygningsarbeidene er tilfredsstillende utført. Det gjenstår snekkerarbeid i noen rom i husets sokkeletasje.

Vedtak:

Besiktigelse av arbeidet er foretatt, og det gis midlertidig brukstillatelse for følgende del av bygget:

- Hele 2. etasje
- Entre, vaskerom, bod og garasje i 1. etasje

Ferdigattest må begjæres når følgende arbeider er utført:

- Resterende del av 1. etasje ferdigstilt
- Rekkverk rundt utvendig terrasse i 2. etasje påmontert dekkbord i min. 0,9 m høyde.

- Takstige/-trinn til pipe montert
- Øvrige utvendige arbeider slutført

Det er klageadgang på vedtaket. Orientering om klageadgang ligger ved.

Med hilsen


Bernt Erik Larsen (e.f.)
avdelingssjef


Per Otto Rød
saksbehandler

Vedtaket sendes også følgende parter:
Ligningskontoret i Hvaler

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som var forutsetningen for denne tillatelsen, jfr plan- og bygningsloven § 93 1. ledd c). Tiltakshaveren og ansvarlig utførende har ansvar for at arbeidet utføres etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven og tilhørende bestemmelser.

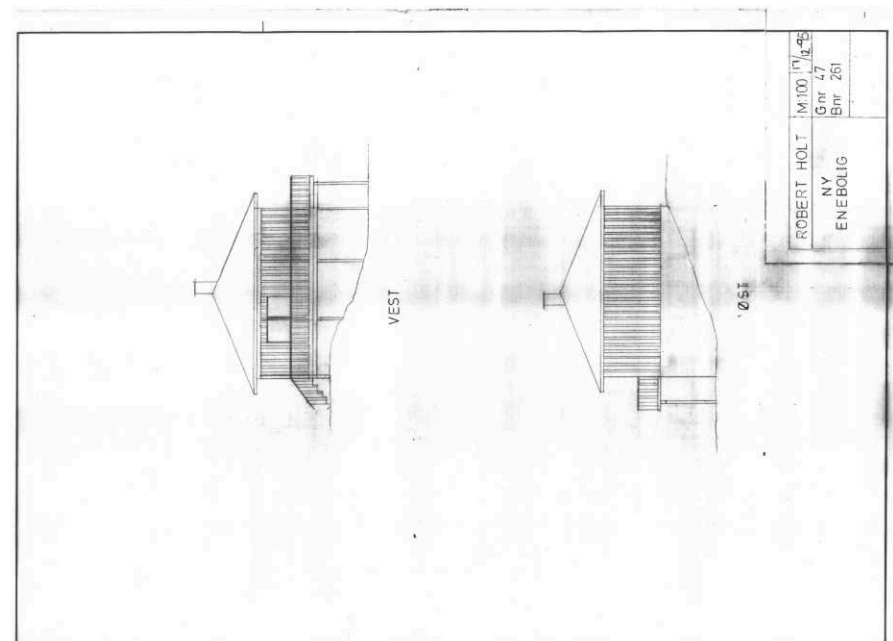
Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk før nødvendig brannvarslings- og brannslukningsutstyr er montert, og uten at ferdiggattest eller midlertidig brukstillatelse (§99) er gitt.

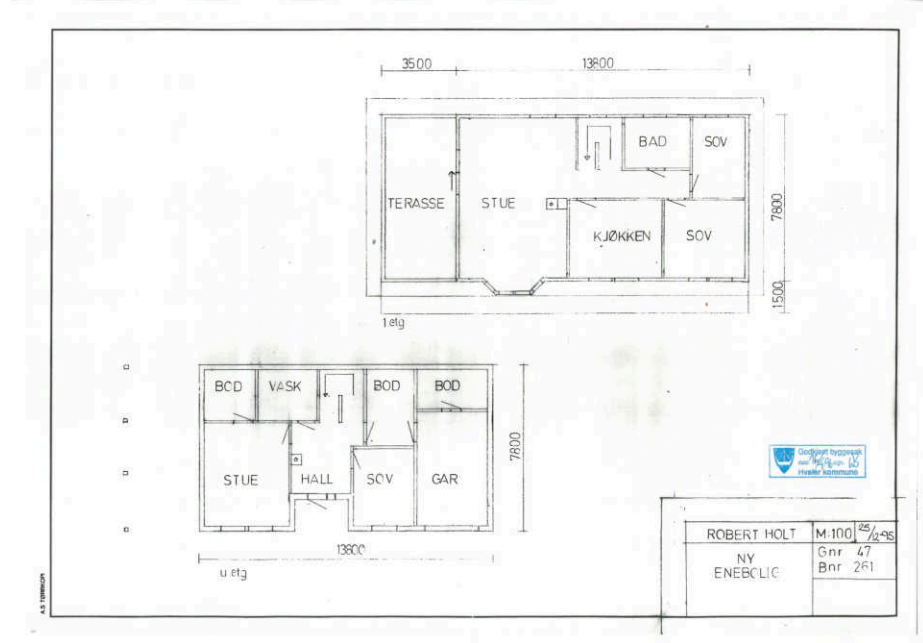
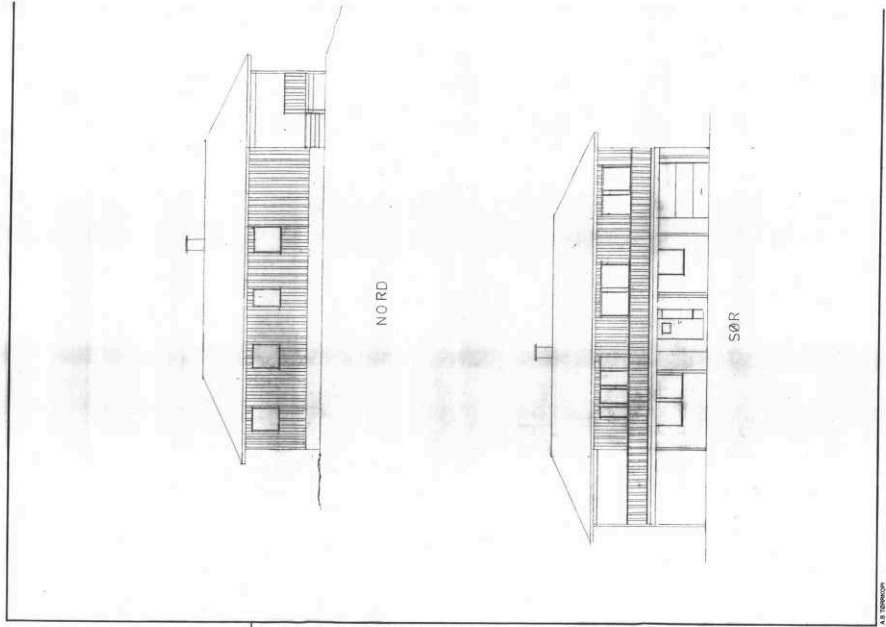
Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr plan- og bygningsloven § 97. Plan- og bygningsloven § 98 beskriver ansvarlig utførendes plikter.

Skifte av tiltakshaver, eier og/eller ansvarlige i byggeperioden skal straks meldes til kommunen, jfr. plan- og bygningsloven § 97 nr 4.

Vi gjør oppmerksom på at det er ulovlig å kople seg til offentlig vannledning eller kloakkledning uten at tilkoplingsavgift er betalt. Søknad om tilkopling sendes til teknisk avdeling.

Kontaktperson: saksbehandler Per Otto Rød, To trinns innvalg: 69 37 97 78-143,

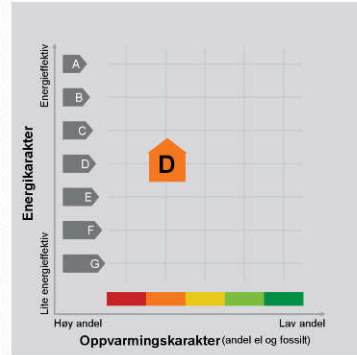




ROBERT HOLT		M:100
NY ENEBLIC		Gnr 47
		Bnr 261

ENERGIATTEST

Adresse	Nord i enga 10
Postnummer	1684
Sted	VESTERØY
Kommunenavn	Hvaler
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	261
Seksjonnummer	—
Andelsnummer	—
Festlenummer	—
Bygningsnummer	21732842
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2024-23176
Dato	11.09.2024



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 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)

- **Slå el,apparater helt av**

- **Montere automatikk på utebelysning**

- **Vask med fulle maskiner**

- **Luft kort og effektivt**

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt 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.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår: 1997
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 192
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Sol
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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

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. 24 24 08 95 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. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: 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 frossemat 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 innbygde 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til spareusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til spareusj eller allerede har spareusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte, nye spareusjer 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: 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 8: 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 9: 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 steanlyns). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: 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 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Nabolagsprofil

Nord i enga 10 - Nabolaget Hauge/Utgård - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Firkanten Linje 172	5 min	0,4 km
Rød Asmaløy Linje NX6, 171, 172, 196, 197, 198, 199	13 min	9,8 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	24 min	19,8 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	25 min	20 km
Nedgården ferjeleie Linje 801	13,2 km	

Skoler

Hvaler barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 425 elever, 27 klasser	14 min	10,3 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	23 min	19,5 km
Hans Nielsen Hauge vgs	24 min	

«Vakkert, koselig, avslappende, nært havet, mye sol, gode naboer, trivelige handelssteder. Hva mer kan du ønske»



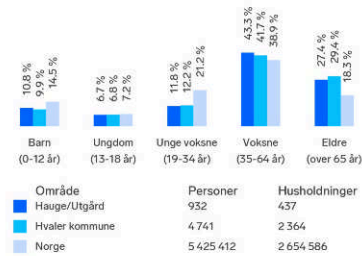
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hauge barnehage (1-5 år) 26 barn	5 min	2,2 km
Asmaløy barnehage (1-5 år) 46 barn	14 min	10,3 km
Huser gårdsbarnehage (0-5 år) 51 barn	16 min	12,5 km

Dagligvare

Rema 1000 Hvaler PostNord, søndagsåpent	8 min	5,5 km
Kiwi Vesterøy Søndagsåpent	9 min	6 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Samkjøring

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

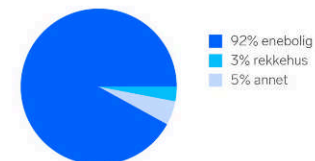
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100

Sport

Åttekanten Aktivitetshall, ballspill	5 min	2,3 km
Laenga gressbane - Papperøy Fotball	11 min	5,5 km
SATS Fredrikstad	22 min	
SKY Fitness Fredrikstad	24 min	

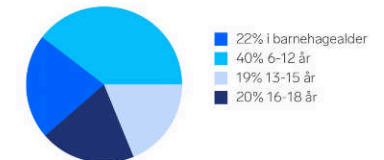
Boligmasse



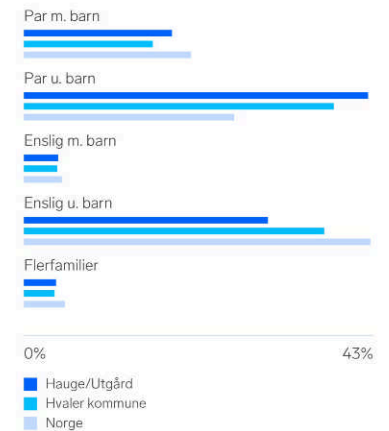
Varer/Tjenester

Torvbyen	25 min
Apotek 1 Hvaler	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

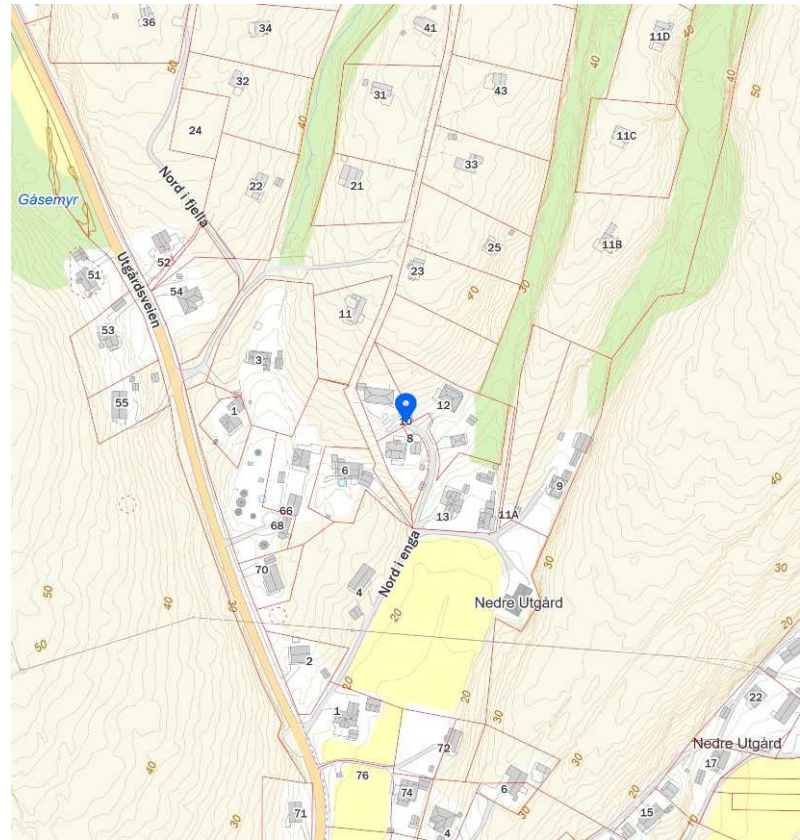
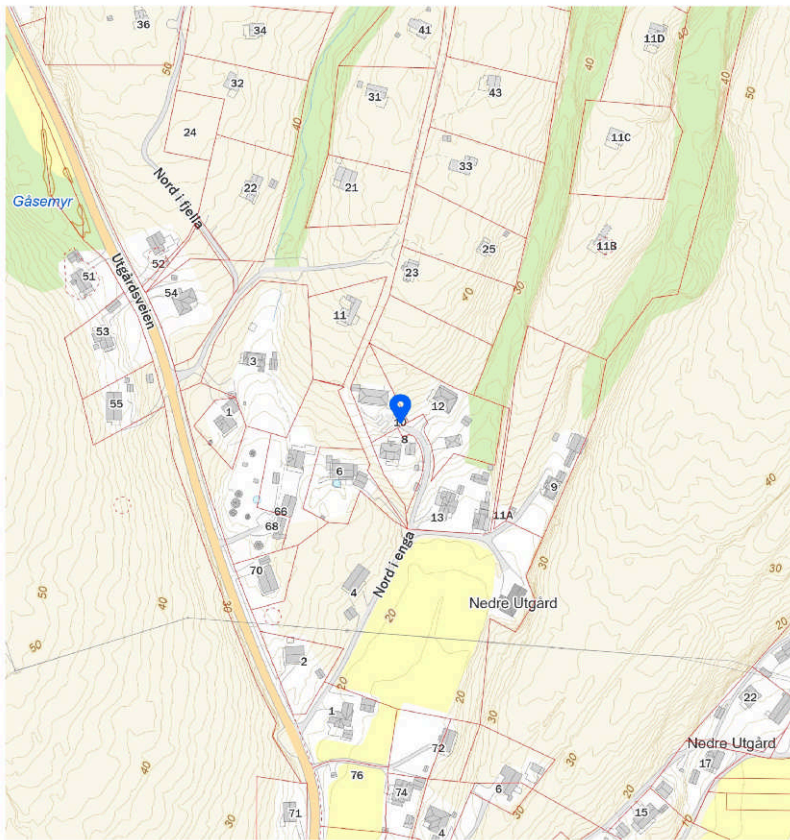
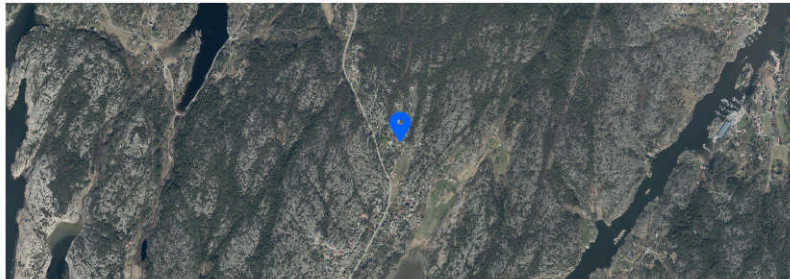


Familiesammensetning



Sivilstand

	Hauge/Utgård	Norge
Gift	46%	33%
Ikke gift	39%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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 naboeene 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024.

NOTATER



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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE 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 henge lås, 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, advokathjelp 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 byggningsforsikring 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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 192240187

Adresse: Nord i enga 10, 1684 Vesterøy

Betegnelse: Gnr. 47, Bnr. 261, Hvaler kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

STAVLUND AS Tlf: 69302450 fredrikstad@stavlund.no

Salgsoppgaven er opprettet 12.09.2024 og utformet iht.

Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.





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.

