



STAVLUND



Vedlegg til Salgsoppgave

Kalvebingen 4

Vår ref.: 192240208

FREDRIKSTAD 30.09.2024

1. Tilstandsrapport fra Grydeland Eiendom as, Sigurd Grydeland, onsdag 29. mai 2024
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken
 - 3.1. dbnr1959/301721-3/86 16.05.1959 ERKLÆRING/AVTALE. Ikke relevant for denne eiendommen.
 - 3.2. 2005/10512-2/86 10.08.2005 BEST. OM ADKOMSTRETT

Opplysninger fra Hvaler kommune/ Infoland:

- a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
- b. Oversikt over kommunale avgifter og satser
- e. Oversikt kommunale pålegg Brann/feiervesen
- f. Utsnitt fra grunnkartbasen
- g. Matrikkelrapport
- h. Opplysning om ferdigattest.
4. Formular for leieavtale Sjøbu.
5. Vedtekter for brygge.
6. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no
7. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
8. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
9. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
10. Budskjema

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

Med vennlig hilsen

for **Stavlund as**

Gunnar Olai Stavlund>

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF



Sommertabell

Mandag-fredag

Skjærhalden.....	0535	0625	0725	0810	0910	1125	1210	1310	1410	1530	1615	1715	1830	1915	2025	2115
Hurføl.....	0550	....	0740	0825	0925	1140	....	1325	....	1550	1635	....	1850	....	2045	2130
Nedgården.....	0600	....	0750	0835	0935	1150	1220	1335	1420	1540	1625	1725	1840	1925	2035	2140
Sanne.....	....	0640	....	....	0945	....	1230	....	1430	....	....	1735	....	1935	....	2150
Gravningsund.....	....	0645	....	....	0950	....	1235	....	1435	....	....	1740	....	1940	....	2155
Makø.....	....	....	....	....	1000	....	....	....	1445	....	....	1750	....	1950	....	....
Gravningsund.....	....	....	....	....	....	....	....	....	1455	....	....	1800	....	....	....	....
Sanne.....	....	....	....	....	....	....	....	....	1500	....	....	1805	....	....	....	....
Nedgården.....	....	0655	....	....	1020	....	1245	....	1510	....	....	1815	....	2010	....	....
Skjærhalden.....	0610	0705	0800	0845	1035	1200	1255	1345	1520	1605	1650	1825	1905	2020	2100	2210

Lørdag og søndag

	Lør												Lør	Søn	Lør	
Skjærhalden.....	0810	0910	1125	1210	1310	1410	1530	1615	1715	1830	1915	2025	2115	2115	2215	
Hurføl.....	0825	0925	1140	....	1325	....	1550	1635	....	1850	....	2045	2135	2130	2230	
Nedgården.....	0835	0935	1150	1220	1335	1420	1540	1625	1725	1840	1925	2035	2125	2140	2240	
Sanne.....	....	0945	....	1230	....	1430	....	....	1735	....	1935	....	....	2150	2250	
Gravningsund.....	....	0950	....	1235	....	1435	....	....	1740	....	1940	....	....	2155	2255	
Makø.....	....	1000	....	....	....	1445	....	....	1750	....	1950	....	....	....	....	
Gravningsund.....	....	....	....	....	....	1455	....	....	1800	....	....	....	....	....	....	
Sanne.....	....	....	....	....	....	1500	....	....	1805	....	....	....	....	....	....	
Nedgården.....	....	1020	....	1245	....	1510	....	....	1815	....	2010	....	....	....	....	
Skjærhalden.....	0845	1035	1200	1255	1345	1520	1605	1650	1825	1905	2020	2100	2150	2210	2310	

Lør Gulmerkede avganger kjøres kun på lørdager.

Søn Gråmerket avgang kjøres kun på søndager.

Tilstandsrapport



Enebolig



Kalvebingen 4, 1692 NEDGÅRDEN



HVALER kommune



gnr. 29, bnr. 212

Sum areal alle bygg: BRA: 292 m² BRA-i: 260 m²



Befaringsdato: 29.04.2024

Rapportdato: 29.05.2024

Oppdragsnr.: 11411-2259

Referansenummer: SS2134

Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Sigurd Grydeland



Grydeland Eiendom as



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

Norsk takst

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



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

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

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

Grydeland Eiendom

Takstforetak

Rapportansvarlig

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeendom.no

922 21 119



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på 2 etasjer beliggende i Kalvebingen 4. Generelt oppført i gode å kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje. Boligen har blitt noen år og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Boligen varmes opp med varmekabel, vedovner og panelovn. Det er varmekabler i 1.etg og bad i 2.etg.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 1-2.

Eiendommen ligger i et fungerende boligmarked og ansees som et godt panteobjekt.

Enebolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak er tekket med betongtakstein. Etter byggemåte med sløyfer, lekter og undetak. Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål. Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med liggende og stående trepanel. Overflatebehandlet. Bindingsverk fra bygge år.

Der er ikke påvist mangler utover normal aldersvekkelser. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn de som var da denne eiendommen ble bygget. Yttervegger er trolig isolert med datidens krav til isolasjon. Dette kan følgelig ikke med sikkerhet stadfestes da det ligger skjult i byggekonstruksjonen. Saltak takkonstruksjon av prefabrikerte takstoler. Undertak av sutak. Ventil i gavelvegg. Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet. Ytterdør i tre med glassfelt. Verandadør i tre med isolerglass. Fra stue i 1.etg er det utgang til en terrasse på ca 18 m2 oppsatt i trekonstruksjoner. Terrasse har en pergola.

Fra stue og soverom i 2.etg er det utgang til 2 balkonger på 5m2 hver oppsatt i trekonstruksjoner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens p-rom har parkett og fliser på gulv. Vegger er med mdf-plater og flis. Himling er med mdf panel. Etasjeskille i tre. Støpt og isolert betong dekke i i 1.etg. Radonmåling er ikke utført. Elementpipe med klebersteinsovn i stue i 1.etg og vedovn i stue i 2.etg. Tretrapp med overflatebehandling. Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Keramiske fliser på vegg og mdf i himling. Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 10mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Plasts luk med klemring. Membran er vurdert utifra alder. Baderomsinnredning består av dusjkabinett, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk luftbehandling med vifte i himling. Det er tatt hull i vegg fra Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med en fuktprosent på 8,3%

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

Vaskerom

Mdf-plater på vegg og mdf i himling. Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Plasts luk med klemring. Membran er vurdert utifra alder. Opplegg for vaskemaskin. Skyllekum med underskap. Vaskerom har naturlig ventilering med ventil i vegg. Det er tatt hull i vegg. Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med en fuktprosent på 8,1%

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

Bad

Beskrivelse av eiendommen

Keramiske fliser på vegg og mdf panel i tak.
Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 5mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.
Baderomsinnredning består av dusjkabinett, servant med underskap, wc og badekar.
Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.
Det er tatt hull i vegg.
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med en fuktprosent på 8,9%

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning er med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfeldt kjøkken kum.
Det er foretatt fuktsøk med Protimeter fuktindikator i området foran oppvaskmaskin.
Ingen forhøyede verdier er avdekket.
Kjøkkenventilator med avtrekk.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap.
Synlige avløpsrør i pvc plast.
Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling.
Ventiler i vindu og vegg. Mekanisk luftbehandling på bad og kjøkken.
Vvb på ca 300l.
Boligen har en sentralstøvsoger.
63 amp hovedsikring med underkurser.
Automatsikringer.
6 kg pulver brannsløkkingsapparat og røykvarsler.
Manometer står på grønt.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen står på faste masser. Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Drenering fra byggeår.

Boligen er fundamentert på støpt og isolert betong såle.

Tomt er relativt flat.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

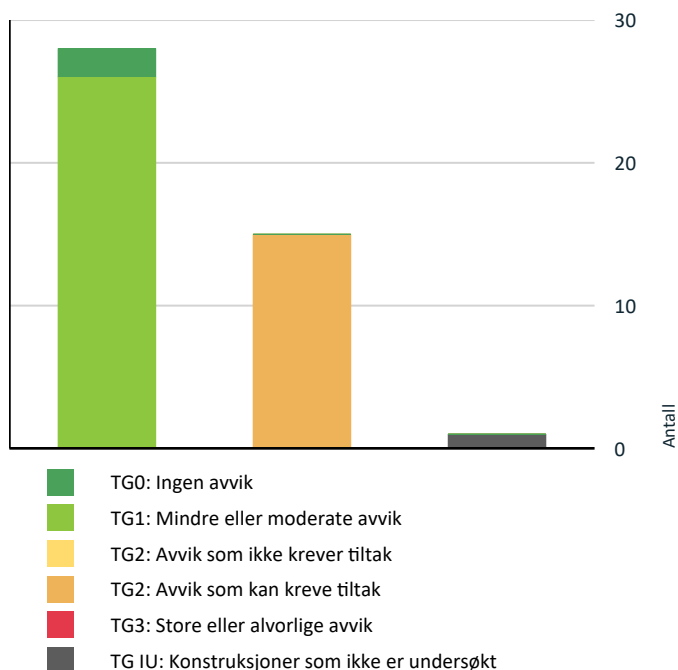
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Anneks

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes spesielt at utvendig røropplegg ikke er kontrollert. Alder og tilstand på dette er ukjent. Det er ikke foretatt noen geo teknisk undersøkelse av grunn. Konstruksjoner over terreng er besikket fra bakkenivå. Taket er besikket fra bakken. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på. Fuktmålinger er utført med Protimeter fuktindikator. Merk; alle steder det er påvist eller indikert fukt eller zoologiske skadegjørere krever ytterligere undersøkelser. Utbredelse av skjeggkre er stadig økende. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man kan forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage. Det innebærer at man må gjøre regning med forekomster av skjeggkre i norske boliger og fritidsboliger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2006

Kommentar
Iflg eiendomsdata.

Standard

Boligen har en normal standard.

Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Tak er tekket med betongtakstein. Etter byggemåte med sløyfer, lekter og undetak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Noe mose på takstein.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Mose anbefales vasket bort.

Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales montering av snøfangere.

Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med liggende og stående trepanel. Overflatebehandlet. Bindingsverk fra bygge år.

Der er ikke påvist mangler utover normal alderssvekkelser. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn de som var da denne eiendommen ble bygget. Yttervegger er trolig isolert med datidens krav til isolasjon. Dette kan følgelig ikke med sikkerhet stadfestes da det ligger skjult i byggekonstruksjonen.

Takkonstruksjon/Loft

Saltak takkonstruksjon av prefabrikerte takstoler. Undertak av sutak. Ventil i gavelvegg.

Vinduer

Isolerglass i teramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

Dører

Ytterdør i tre med glassfelt. Verandadør i tre med isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue i 1.etg er det utgang til en terrasse på ca 18 m2 oppsatt i trekonstruksjoner. Terrasse har en pergola.

Fra stue og soverom i 2.etg er det utgang til 2 balkonger på 5m2 hver oppsatt i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk har en høyde på ca 0,91m og er noe få cm for lavt iht dagens krav på 1m.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNENDIG

Overflater

Boligens p-rom har parkett og fliser på gulv. Vegger er med mdf-plater og flis. Himling er med mdf panel.

Tilstandsrapport

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre. Støpt og isolert betong dekke i i 1.etg.

! TG 2 Radon

Radonmåling er ikke utført.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales Radonmåling.

! TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med klebersteinsovn i stue i 1.etg og vedovn i stue i 2.etg.

! TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp med overflatebehandling.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegg og mdf panel i tak.

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 5mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Registrert sprekk i fuge i overgang vegg / gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bemerkes at fall er noe mm under krav. Dette kan medføre at vannsøl utenfor dusjsone ikke renner til sluk. Det er en mulighet for at dette bruker litt tid på og tørke opp. Eventuelt må det tørkes opp. Selv om fall på gulv har avvik fra krav, kan rommet brukes til hygieniske aktiviteter.

2.ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og membranløsninger er utført er ukjent.

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning består av dusjkabinett, servant med underskap, wc og badekar.

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.

2.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i vegg.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med en fuktprosent på 8,9%

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Mdf-plater på vegg og mdf i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med varmekabel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gulv er relativt flatt. Det bemerkes at fall er under krav. Dette kan medføre at vannsøl ikke renner til sluk. Det er en mulighet for at dette bruker litt tid på og tørke opp. Eventuelt må det tørkes opp. Selv om fall på gulv har avvik fra krav, kan rommet brukes til hygieniske aktiviteter.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg for vaskemaskin. Skylleikum med underskap.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Vaskerom har naturlig ventilering med ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i vegg.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med en fuktprosent på 8,1%

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegg og mdf i himling.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 10mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bemerkes at fall er noe mm under krav. Dette kan medføre at vannsøl utenfor dusjsone ikke renner til sluk. Det er en mulighet for at dette bruker litt tid på og tørke opp. Eventuelt må det tørkes opp. Selv om fall på gulv har avvik fra krav, kan rommet brukes til hygieniske aktiviteter.

1.ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og membranløsninger er utført er ukjent.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning består av dusjkabinett, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk luftbehandling med vifte i himling.

1.ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i vegg fra

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med en fuktprosent på 8,3%

Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fukttinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfeldt kjøkken kum. Det er foretatt fuktsøk med Protimeter fuktindikator i området foran oppvaskmaskin. Ingen forhøyede verdier er avdekket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand settes med tanke på alder.

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Kurser er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kurser anbefales merket.

Tilstandsrapport



! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i pvc plast.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventilert i vindu og vegg. Mekanisk luftbehandling på bad og kjøkken.

! TG 1 Varmtvannstank

Vvb på ca 300l.

! TG 2 Andre installasjoner

Boligen har en sentralstøvsoger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand settes med tanke på alder.



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

63 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Alt som er utført i eiers tid opplyses utført av godkjent elektriker firma. Hva som er utført før dette er ukjent.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ukjent

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. På generelt grunnlag anbefales det alltid en el-sjekk av boligen ved salg.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

6 kg pulver brannslukkingsapparat og røykvarsler. Manometer står på grønt.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen står på faste masser. Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 1 Drenering

Drenering fra byggeår.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er fundamentert på støpt og isolert betong såle.

TG 0 Terrengforhold

Tomt er relativt flat.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

2011

Kommentar

Ifølge eiendomsdata.

Standard

Anneks har en normal standard.

Vedlikehold

Anneks er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Anneks oppsatt i trekonstruksjoner. Saltak tekket med betongtakstein.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Utvendig kledd med stående trepanel med overflatebehandling.

Dører og vindu i tre.

Anneks er innredet med kjøkken og badrom.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

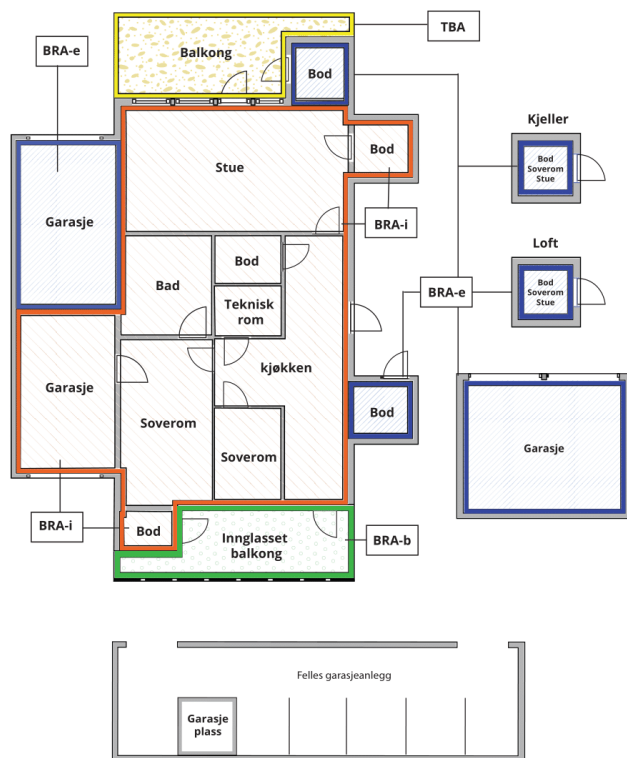
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	144			144	24		144
2.Etasje	116			116	10		116
SUM	260				34		260
SUM BRA	260						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Hall m/trapp , Kott , Soverom , Bad , Kjøkken , Stue , Vaskerom		
2.Etasje	Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad , Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje		32		32			32
SUM		32					32
SUM BRA	32						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Stue/kjøkken , Bad , Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	250	10
Anneks	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2024	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3110 HVALER	29	212		0	1407.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kalvebingen 4

Hjemmelshaver

Risholm Torhild Evelyn, Brigg Øyvind Ytterbøe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig på 2 etasjer beliggende i Kalvebingen.

Adkomstvei

Boligen ligger på en øy og har båtforbindelse til fastlandet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med gressplen og variert vegetasjon.

Tinglyste/andre forhold

Alle opplysninger om hva som er gjort av oppgradering/ påbygging/ modernisering av boligen, hvem som har utført arbeidet, samt alle opplysninger om når dette er gjort, er fra eier.

Alle opplysninger om produkt navn samt merke er fra eier. Det er ikke fremvist produkblad.

Utbredelse av skjeggkre er stadig økende. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man kan forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage. Det innebærer at man må gjøre regning med forekomster av skjeggkre i norske boliger og fritidsboliger. Det ble ikke opplyst eller påvist skjeggkre under befaring.

Siste hjemmelsovergang

År

2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SS2134>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192240208
Adresse	Kalvebingen 4		
Postnr.	1692	Sted	NEDGÅRDEN
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2014	Hvor lenge har du bodd i boligen?	9 år 9 mnd ☐ Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Tryg	Polise/avtalenr	3545078
Selger 1 Fornavn	Øyvind	Etternavn	Ytterbøe Brigg
Selger 2 Fornavn	Torhild	Etternavn	Evelyn Risholm

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ 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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
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
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, 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
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
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

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Du har søkt på: Knr.: 3110 Gnr.: 29 Bnr.: 212 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Kalvebingen 4
Gatenr: 1078
Kommune: HVALER
Postkrets: 1692 NEDGÅRDEN
Registreringsenhet:

Statens Kartverk Oppdatert per: 29.09.2024 kl.
09.50

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.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2015/373830-1/200 29.04.2015 HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 5 000 000
Omsetningstype: Fritt salg
BRIGG ØYVIND YTTERBØE
F.NR: 110553 IDEELL: 1/2
RISHOLM TORHILD EVELYN
F.NR: 080452 IDEELL: 1/2

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2024/1354928-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE
DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

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.

1959/301721-3/86 16.05.1959 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3110 GNR: 29 BNR: 6 FNR: 17
Forpliktelse til ikke å bortfeste
eller selge et fjellplata
på nærmere angitt sted
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 29
BNR: 6

2015/373865-1/200 29.04.2015 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK Panthaver:
DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

2024/1354928-1/200
23.04.2024 10:18 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK Panthaver:
PREISJON
EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 994 957 082
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1354928-2/200
23.04.2024 10:18 REGISTERENHETEN KAN
IKKE DISPONERES OVER
UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER
Rettighetshaver: PREISJON
EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 994 957 082
ELEKTRONISK INNSENDT

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

2005/9284-1/86 13.07.2005 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3110 GNR: 29 BNR: 6

2020/1228091-1/200
01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0111 GNR: 29 BNR: 212

2024/785211-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3011 GNR: 29 BNR: 212

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:
2005/10512-2/86 10.08.2005 BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 3110
GNR: 29 BNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 3110
GNR: 29 BNR: 272
Rettighet hefter i: KNR: 3110
GNR: 29 BNR: 275
Rettighet hefter i: KNR: 3110
GNR: 29 BNR: 276
Rettighet hefter i: KNR: 3110
GNR: 29 BNR: 278
Rettighet hefter i: KNR: 3110
GNR: 29 BNR: 279
Rettighet hefter i: KNR: 3110
GNR: 29 BNR: 281
Rettighet hefter i: KNR: 3110
GNR: 29 BNR: 282
Bestemmelse om vann og avløp
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og
vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

STAVLUND AS AVD. FREDRIKSTAD
POSTBOKS 421
1607 FREDRIKSTAD



Saksbehandler: Gunnar Olai Stavlund
Online: 17657EDRM/17657EDRM

Bestillingsnr.: 2121028

Deres ref.:
61-13-0171

Dato:
19.03.2014

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
301721	16.05.1959	Erklæring/avtale

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0111 Hvaler	29	6	0	0

- ☒ Dokumentet følger vedlagt.
- ☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Dere kan bestille dokumentet hos Statsarkivet. Vis til pantebok
- ☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Dokumentet er dessverre ikke å finne i arkivet vårt.
- ☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Dokumentet kan være arkivert i et annet offentlig arkiv.

Hvis vi ikke kan levere dokumentet og dere allerede har betalt, vil vi tilbakebetale beløpet.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

F e s t e k o n t r a k t .

St. nr. Kr. 35,-

1. Undertegnede enkefru Josefine Kristoffersen, f. 20/1 1882, bortfester herved som eier av gnr. 29, bnr. 6, Nedgården i Hvaler, en hyttetomt til herr Jørgen Sunde, 24/9 1917.
2. Tomten er beliggende på Sauholmen. Grensen begynner i x i fjell i Ragnv. Hornaas' tomts østlige hjørne, går derfra i nordøstlig retning 45 m til x i fjell, derfra i syd-sydøstlig retning 60 m til x i fjell, derfra 45 m i vest-sydvestlig retning til x i fjell, grensemerke til Ragnv. Hornaas' tomt, følger derfra dennes grense til utgangspunktet.
3. I festeavgift betales 135 - ethundretrettifem - kroner årlig. Festeavgiften betales forskuddsvis hver 1. august, første gang pr. 1. august 1956.
4. 20, 40 o.s.v. år etter den 1. august 1956 kan såvel grunneier som fester kreve ny fastsettelse av festeavgiften under hensyn til endringer i rentenivået eller endringer i eiendommens verdi som ikke skyldes festeren eller hans ettermenn.
5. Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i festeretten og i de bygninger som oppføres på tomten. Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og sette festeavgiften og eventuelle bygningen under tvangsauksjon.
6. Festetiden skal være 99 - nittini - år, fra 1. august 1956 å regne.
7. Etter festetidehs utløp skal festeren ha rett til å innløse tomten etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiskning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og hans ettermenn, dersom ikke grunneieren vil forlænge festekontrakten på rimelige vilkår eller overta bygningene på tomten og godtgjøre verdiskningen av tomten som følge av påkostninger og forbedringer foretatt av festeren og hans ettermenn. Ved forlengelse av kontrakten kan begge parter kreve fastsettelse av leien på grunnlag av gjengs leiepris på fornyelsestiden.
8. Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i h.h.t. denne kontrakt når det skjer i forbindelse med overdragelse eller pantsettelse av bygningene på tomten.
9. Oppnåes ikke enighet mellom partene i de tilfelle der det med hjemmel i denne avtale skal fastsettes ny grunnleie eller innløsnings- eller overtagelsessum, skjer fastsettelsen ved takst av tre menn som etter den ene eller begge parters begjæring oppnevnes av Sørenskriveren i Onsøy, medmindre gjeldende prislovgivning og/eller prisforskrifter bestemmer noe annet.
10. Festeren har ikke rett til på tomten å drive pensjonatvirksomhet, handel e.l. og heller ikke på tomten - eller i tilknytning til denne - drive annen virksomhet som måtte være til sjene for grunneier eller naboer.
11. Gjerdeholdet vedrørende tomten er grunneieren uvedkommende.



12. Festeren har rett til vei frem til tomten over "Salta" etter nærmere påvisning fra grunneieren. I den utstrekning veien brukes i fellesskap med grunneieren eller andre festere, har festeren plikt til å bidra med en forholdsmessig andel av anleggs- og vedlikeholdskosten.
13. Festeren har rett til vann i en ile etter påvisning fra grunneieren i fellesskap med andre festere og tomteeiere, mot forholdsmessig andel i opprensknings- og vedlikeholdskosten. Det påhviler enhver av de bruksberettigede å sørge for tekking av ilen, og et hvert ansvar som måtte oppstå vedrørende denne, er grunneieren uvedkommende.
14. Festeren, som ikke har strandrett, skal ha rett til båt plass i en bukt på nordsiden av telefonkabelen til Herføl (mellom Claus Larssens og Peter Hagfors' tomter) etter påvisning av grunneieren. Festeren forplikter seg til å dele denne bruksrett med andre som fester eller kjøper tomter av Nedgården, og som ikke får strandrett, mot forholdsmessig andel i vedlikeholds- og anleggsutgifter vedrørende brygge m.v..
15. Grunneieren forplikter seg til ikke å bortfeste eller selge det fjell-plata som ligger på sydvestsiden av Hornaas' tomt.
16. Omkostningene ved utferdigelsen av kontrakten, eventuelt konsesjonsgebyr samt tinglysing og stempling, bæres av festeren. Det bemerkes at tomten er beliggende mer enn 100 m fra sjøen.
17. Kontrakten er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer, et til hver av partene samt et som beror hos o.r.saksfører Jon G. Gudbrandsen, Halden.

Nedgården/Oslo, september/oktober 1956.

Som grunneier:

Josefine Kristoffersen

Som fester:

Jørgen Sunde

Herved bekreftes at grunneier og fester har undertegnet kontrakten egenhendig i mitt/vårt nærvær samt at de begge er over 21 år.

Forsåvidt angår
grunneieren:

Jon G. Gudbrandsen

O.s.sakf.-Jon G. Gudbrandsen, Halden

Forsåvidt angår festern:

Hans Lie Mathisen

Thor Vesseltun



Her om at uendommen ikke er konsesjonspliktig, samt dispensasjon for byggefritid lagt til hj. dok.

STAVLUND AS AVD. FREDRIKSTAD
POSTBOKS 421
1607 FREDRIKSTAD



Saksbehandler: Gunnar Olai Stavlund
Online: 17657EDRM/17657EDRM

Bestillingsnr.: 2121027

Deres ref.:
61-13-0171 *Kålvæingen*

Dato:
19.03.2014

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10512✓	10.08.2005	Hjemmel Til Grunn

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0111 Hvaler	29	212	0	0

- ☒ Dokumentet følger vedlagt.
- ☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Dere kan bestille dokumentet hos Statsarkivet. Vis til pantebok
- ☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Dokumentet er dessverre ikke å finne i arkivet vårt.
- ☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Dokumentet kan være arkivert i et annet offentlig arkiv.

Hvis vi ikke kan levere dokumentet og dere allerede har betalt, vil vi tilbakebetale beløpet.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Skjøte¹⁾

FREDRIKSTAD TINGRETT

DAGBOKNR.: 10512

Opplysningene i feltene 1–6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾									
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festegn.	Seksjonsnr.	Ideell andel			
0111	Hvaler	29	212						
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		☒ Nei	☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten		☐ Nei	☐ Ja		
Godkjenning fra bortlester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale		☐ Nei	☐ Ja	Bortfester har ugyldig overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser		☐ Nei	☐ Ja		
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d		☒ Nei	☐ Ja		
Beskaffenhets									
☐ 1. Bebyggd ☒ 2. Ubebyggd									
Bruk av grunn									
☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vel ☐ A Annet									
Type bolig									
☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokkleilighet ☐ AN Annet									
2. Kjøpesum									
Kr 200.000 - tohundretusen - kroner						Uttyst til salg på det frie marked			
						☐ Ja ☒ Nei			
Omsetningstype									
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet									

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
Kr

4 Overdras fra		
Fødselsnr./Org nr. (11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
	Eirik Thomas Olsen	
		

5. Til		Fast eiegt i Norge		deelt andel	
Fødselsnr./Orgnr. (11/8 siffer 4)	Navn	☒ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei
	Inger-Lise Baardsen	☒ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei
		☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei
		☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei
		☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja	☐ Nei

6. Særskilte avtaler

OBS Her på tores kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Etter anvisning fra eieren av bnr. 6 har tomten, ~~har~~ sammen med andre brukere, rett til adkomstvei for bil samt rett til å legge nødvendige ledninger, herunder for strøm, vann og avløp over selgers eiendom gnr. 29 bnr. 6. Etter legging, vedlikehold og reparasjoner skal rettighets-haveren(e) sørge for at bnr. 6 settes tilbake i den stand eiendommen var før arbeidene tok til. Vedlikehold påhviler brukerne i fellesskap.

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver ⁷⁾		
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser		
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato		
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
	Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)	
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Adresse		
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver	
Adresse		

Noter:
1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenspart skrevet på tinglysingsskjal. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfester umer (utnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen (svarer salgsverdi) er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdiavgifts grunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdiavgifts grunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1. 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes
5) Feltet kan skøyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte og samtykke påtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekräftelse og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utsteder/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, leiersmannsbeført, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrert partner, foreldre barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.





WI30110100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 29	Bnr: 212	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Kalvebingen 4 ▼		
Areal:	1407.5	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 plandokument.

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan 2019-2031 Kommuneplankart vest.pdf Kommuneplankart øst.pdf Planbeskrivelse.pdf Planbestemmelser.pdf Vedlegg - Inndeling av bebyggelse i LNF-B-områder.pdf Vedlegg - Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanens arealdel.pdf Vedtak.pdf	Formål/Hensynssone: 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 550 - Hensyn landskap, H550 1110 - Boligbebyggelse	Godkjent/vedtatt: juni 20, 2019
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	Formål:	Godkjent/vedtatt:
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Kommuneplan



Hvaler
kommune

Adresse: Kalvebingen 4, 1692 NEDGÅRDEN
Gnr/Bnr: 29/212/0/0

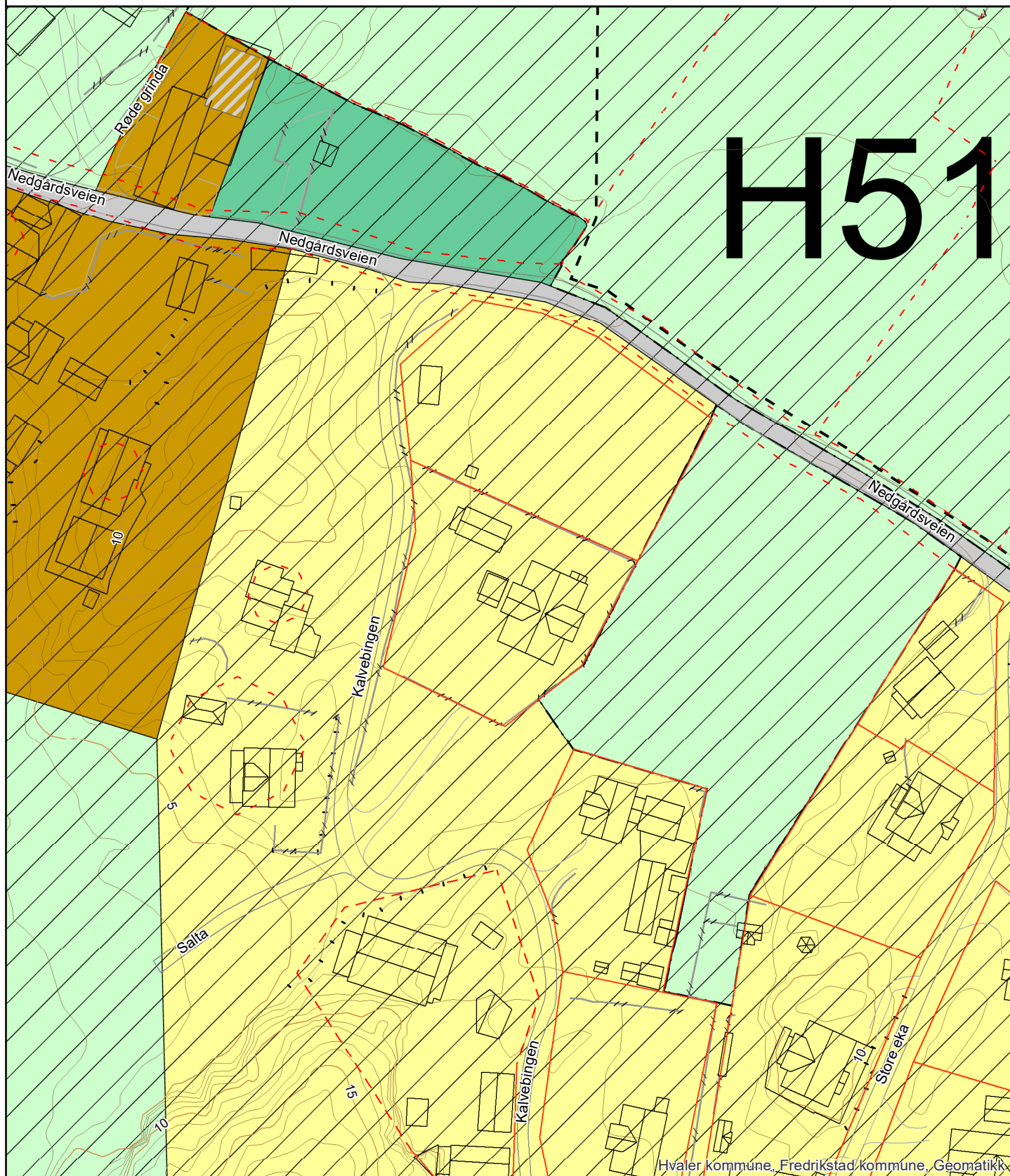
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-09-04



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



Hvaler
kommune

Adresse: Kalvebingen 4, 1692 NEDGÅRDEN
Gnr/Bnr: 29/212/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-09-04

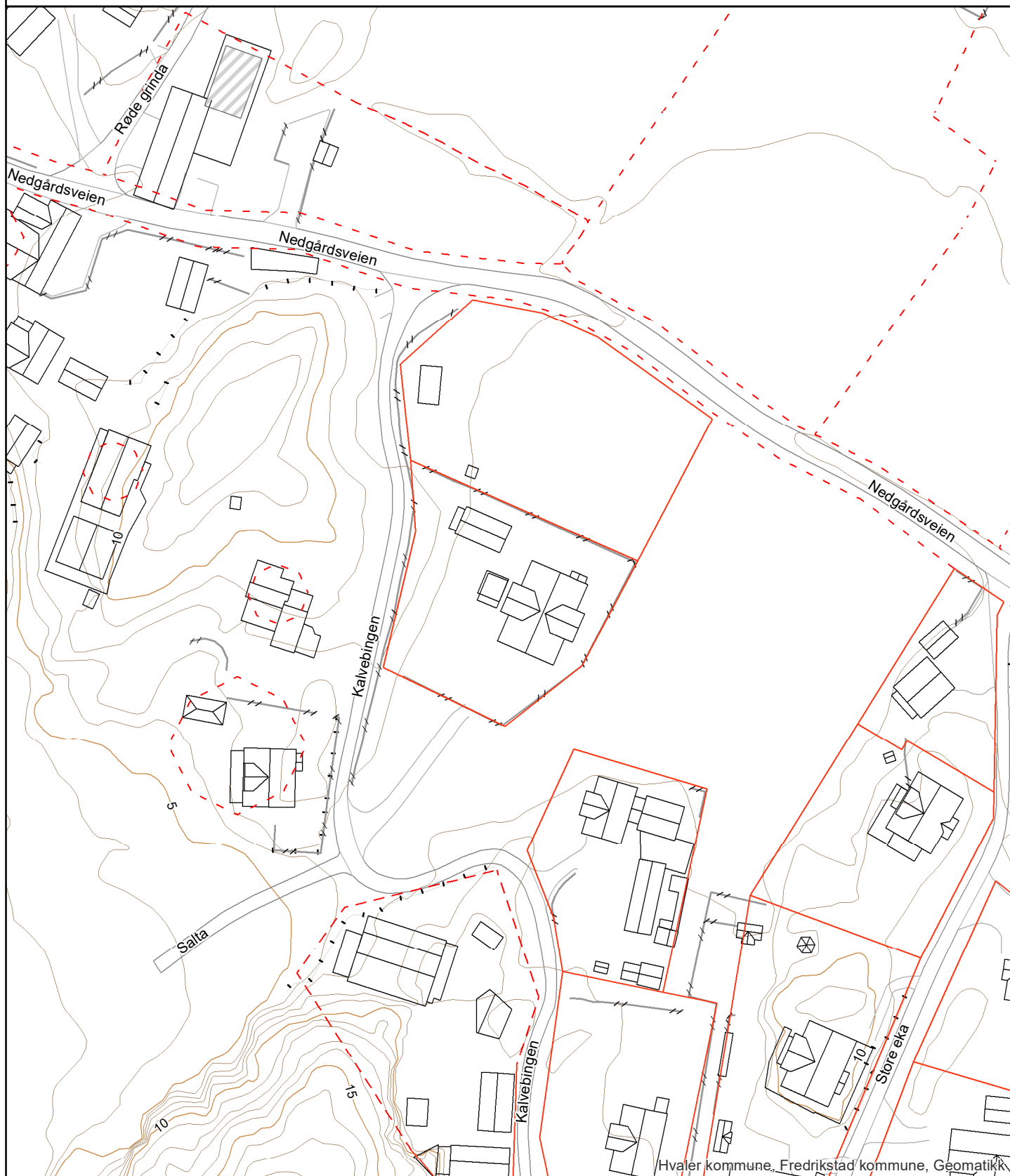


Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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

Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3110 Hvaler - 29/212/0/0

Eierrepresentant: Brigg Øyvind Ytterbøe

Regningsmottaker: Brigg Øyvind Ytterbøe



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3110 Hvaler	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	29	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	212	Oppgitt areal	1407,9 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1407,5 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Kalvebingen 4 1692 NEDGÅRDEN	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
		Grunnkrets	Søndre Sandøy	Valgkrets	Østre

BYGNINGER

(Antall: 1)

Byggningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
21740071	Enebolig	Ferdigattest	Bolig		220

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
BRIGG ØYVIND YTTERBØE	KALVEBINGEN 4	1692 NEDGÅRDEN	1/2	Hjemmelshaver
RISHOLM TORHILD EVELYN	KALVEBINGEN 4	1692 NEDGÅRDEN	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
110	Renovasjon privat	1,00 stk	kr 3 536,00	01.09.2024	1/1	0	kr 4 420,00
210	Vann årsgebyr privat	1,00 stk	kr 2 536,00	01.09.2024	1/1	0	kr 3 170,00
310	Avløp årsgebyr privat	1,00 stk	kr 2 736,00	01.09.2024	1/1	0	kr 3 420,00
501	Branntilsyn en etg	1,00 stk	kr 480,00	01.09.2024	1/1	0	kr 600,00
61	Eiendomsskatt privat	4 792 200,00 prom	kr 2,10	01.09.2024	1/1	0	kr 10 063,00
309	Avløp antatt forbruk	88,00 m3	kr 48,86	01.09.2024	1/1	0	kr 5 375,00
209	Vann antatt forbruk	88,00 m3	kr 36,22	01.09.2024	1/1	0	kr 3 984,00

kr 31 032,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
77729676	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	31.12.2023	2023	87	623



Hvaler kommune Meglerinformasjon

Brigg Øyvind Ytterbøe

Kalvebingen 4

1692 Nedgården

Adresse: Kalvebingen 4 (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 21740071
Eiendom: 29 / 212 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 2
Tilsyn: Ikke utført 26.05.2023
Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 04.09.2024
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Stian Andre Stensrud
Avtale nr: 99332

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.



Hvaler Kommune

Megleropplysninger

Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
4. september 2024

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	29	Bnr.:	212	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Kalvebingen 4					

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:		Nei:	X	Sist tilbud, dato: 26.05.2023	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?						
	Ja:		Nei:		Ukjent:	X
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	X	Sist tilbud, dato: 26.05.2023	

Med vennlig hilsen

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

Grunnkart

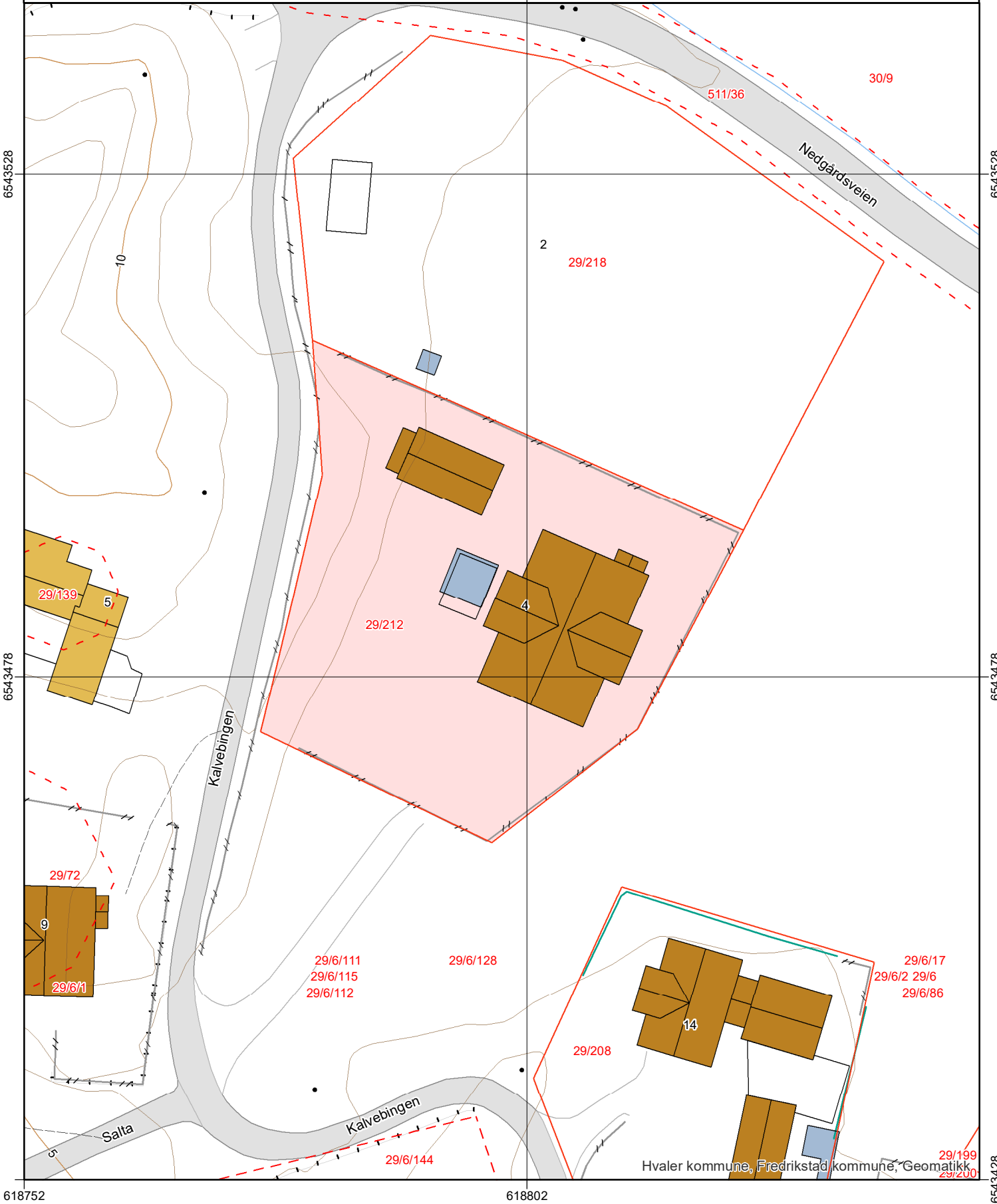
Adresse: Kalvebingen 4, 1692 NEDGÅRDEN
Gnr/Bnr: 29/212/0/0



Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2024-09-04



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



Grunnkart med ortofoto

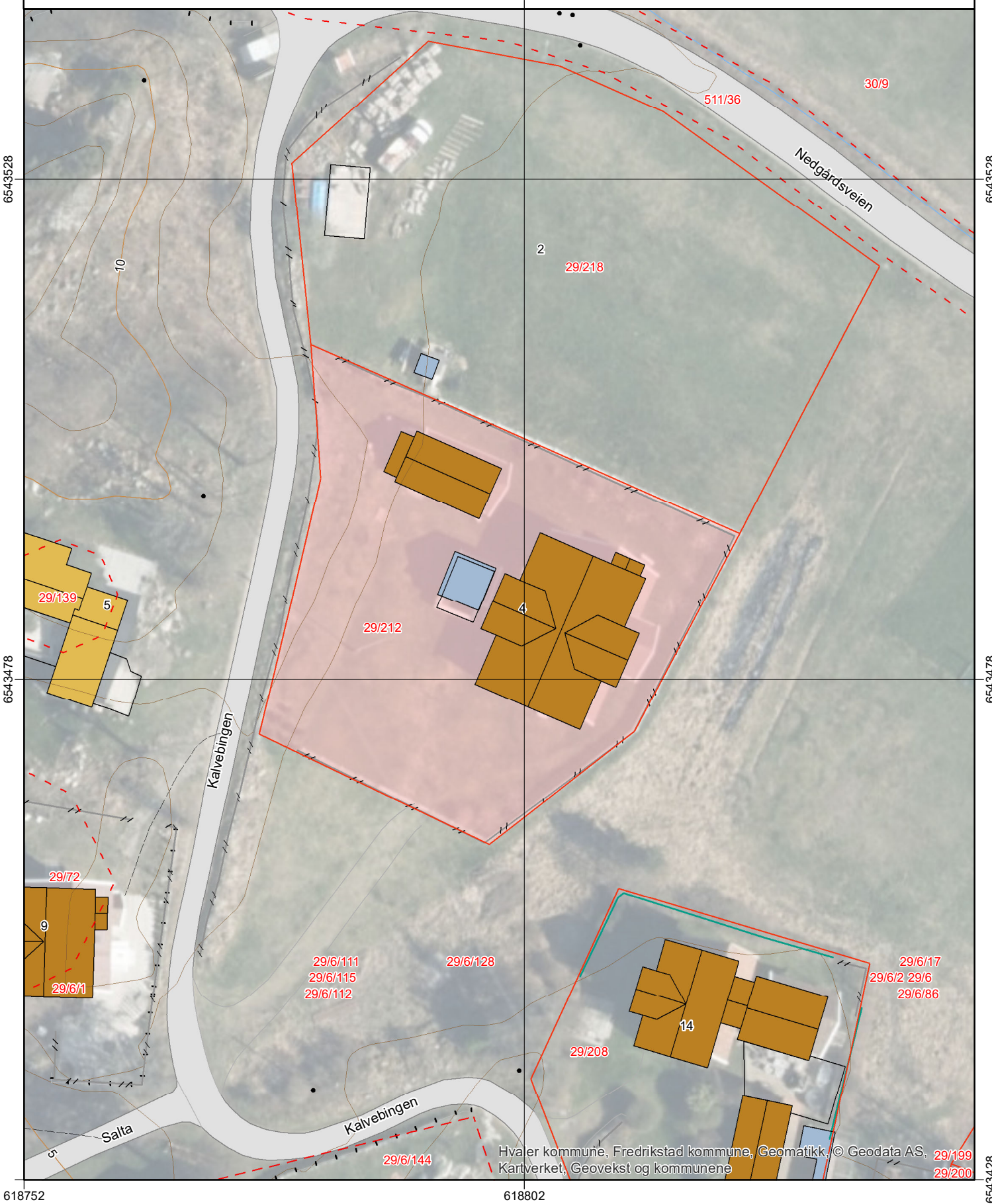
Adresse: Kalvebingen 4, 1692 NEDGÅRDEN
Gnr/Bnr: 29/212/0/0



Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2024-09-04



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



Oversiktskart

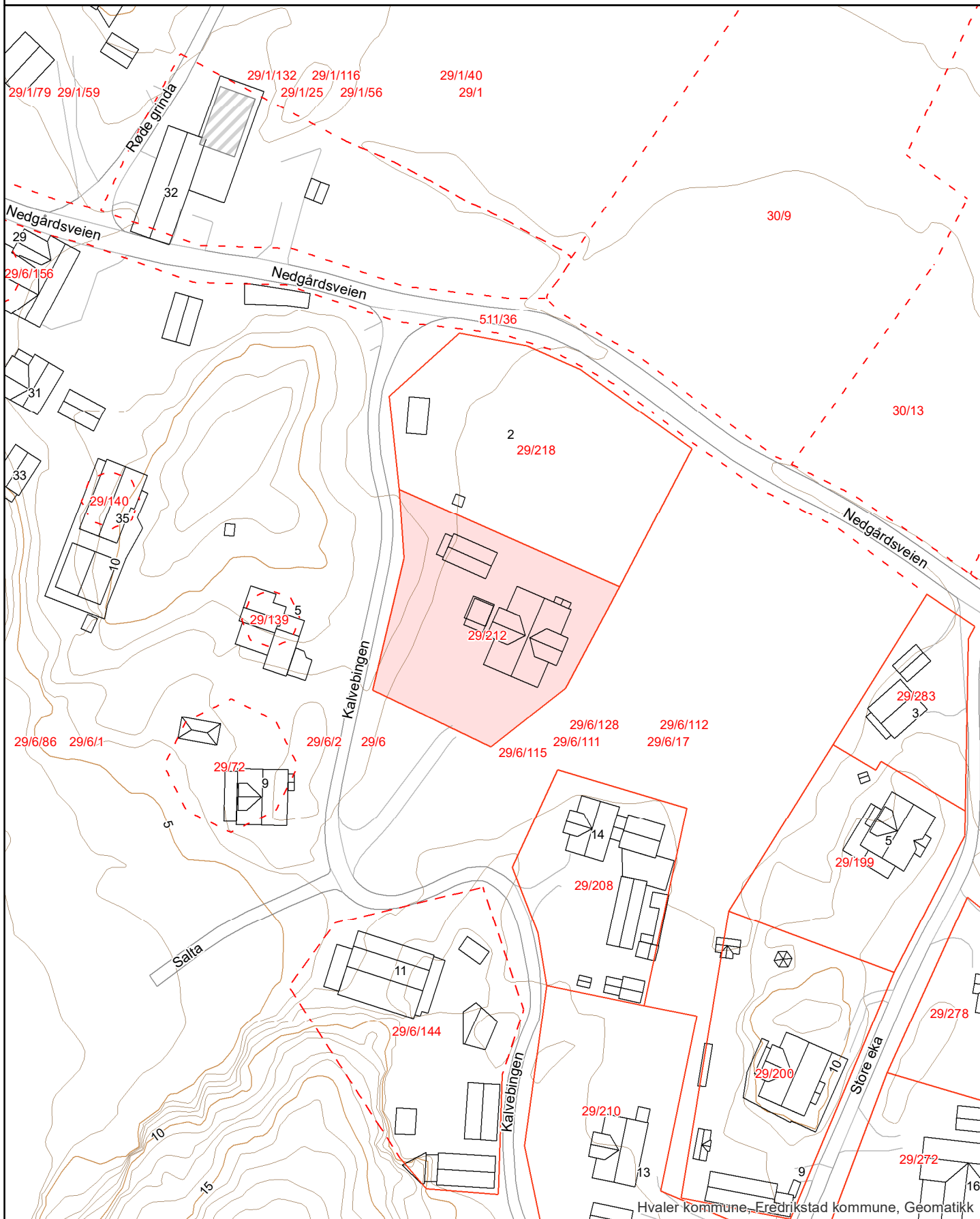
Hvaler
kommune

Adresse: Kalvebingen 4, 1692 NEDGÅRDEN
Gnr/Bnr: 29/212/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-09-04



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



Matrikkelkart



Hvaler
kommune

Adresse: Kalvebingen 4, 1692 NEDGÅRDEN
Gnr/Bnr: 29/212/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-09-04



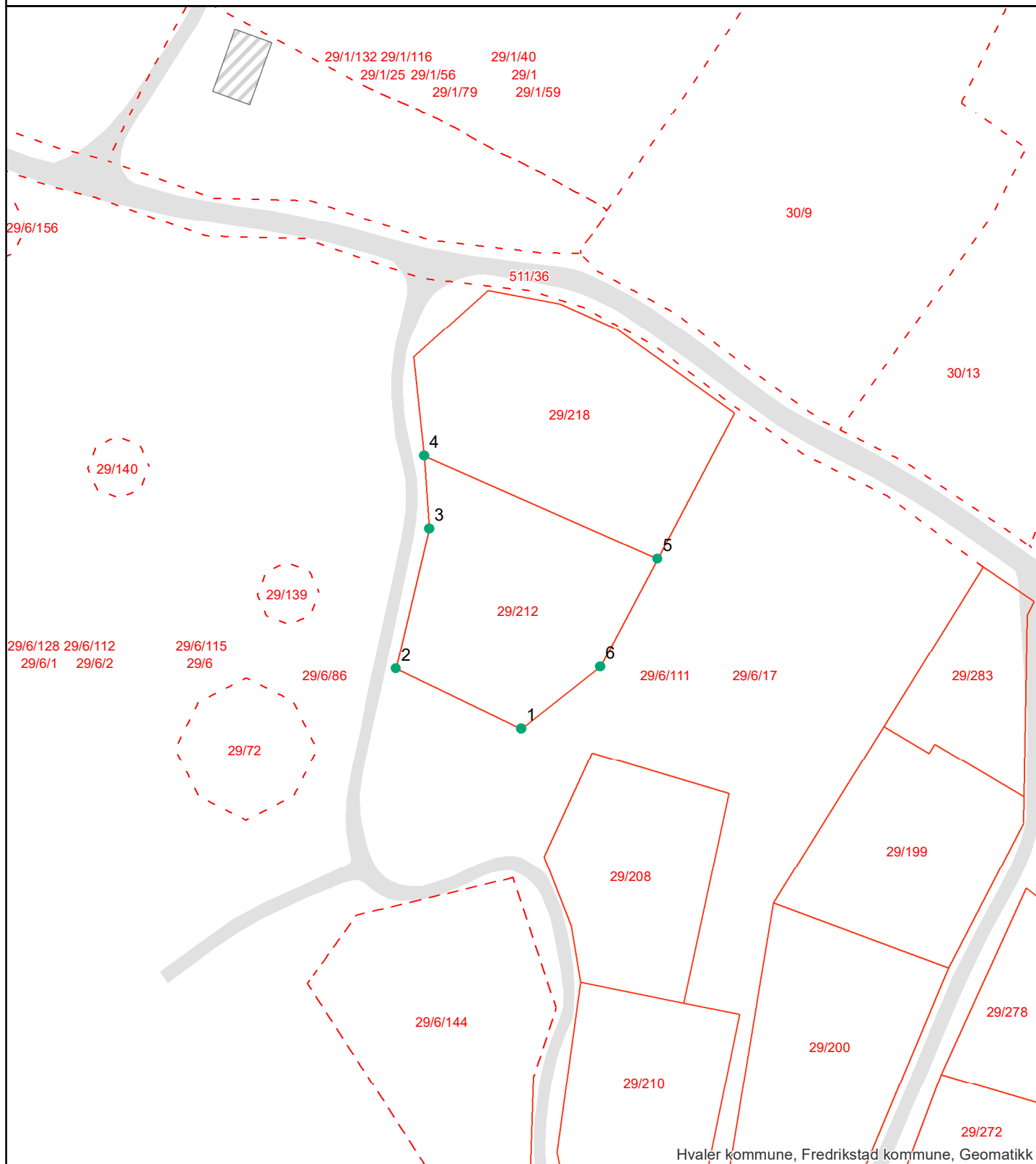
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1407.5		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6543461.53088	618798.529179	Jord	25.48	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
2	6543472.52939	618775.560124	Jordfast stein	26.32	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
3	6543498.11068	618781.686806	Jordfast stein	13.42	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
4	6543511.49208	618780.722721	Jord	46.81	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
5	6543492.5954	618823.531466	Jord	22.37	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
6	6543472.85296	618813.035254	Jord	18.41	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3110-29/212/0

Bruksnavn		Beregnet areal	1 407.5
Etablert dato	16.08.2005	Historisk oppgitt areal	1 407.9
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
ØYVIND YTTERBØE BRIGG		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
TORHILD EVELYN RISHOLM		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	16.11.2009	30.11.2009	44/09	
DL - Kart- og delingsforretning	16.08.2005		VI-584	

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerkna
☒	☐	☐	☐	☐	13.09.2005	1 407.5	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
21740071	0	111 - Enebolig	FA - Ferdigattest
21740098	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	FA - Ferdigattest

Bygning 21740071: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	220.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	220.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	30.09.2005	26.10.2005
IG - Igangsettingstillatelse	30.09.2005	26.10.2005
FA - Ferdigattest	19.01.2011	20.01.2011
EB - Endre bygningsdata	18.04.2024	18.04.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	220.0	7	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	128.0	0.0	128.0	0.0
H02	0	92.0	0.0	92.0	0.0

Bygning 21740098: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	30.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	30.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	30.09.2005	26.10.2005
IG - Igangsettingstillatelse	30.09.2005	26.10.2005
FA - Ferdigattest	19.01.2011	20.01.2011

Bruksenheter

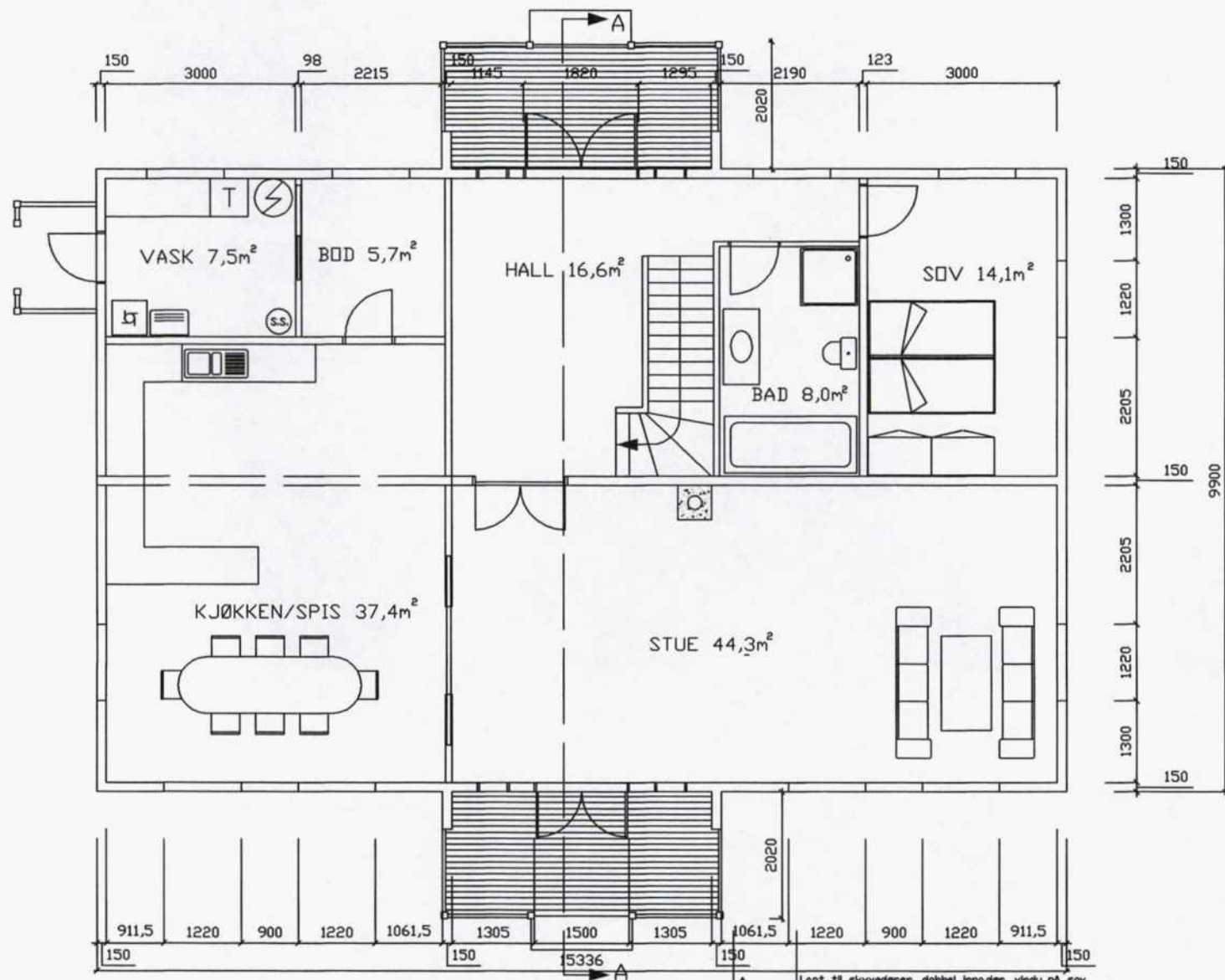
Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	30.0	30.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Kalvebingen	4		1692 NEDGÅRDEN



A Løst til skyvedører, dobbel inngang, vindu på sov.
REV. BESKRIVELSE

Tittakshaver:
Boardsen
Byggeplass:
Søndre Sandøy, Gnr/Bnr: 29/212
TEGNINGSTYPE:
Hovedbygg
Plantegning 1.etg

BRUTTOAREAL 1.ETG: 151,5m²
BRUKSAREAL 1.ETG: 127,9m²

GOS 14.07.05
SIGN. DATO

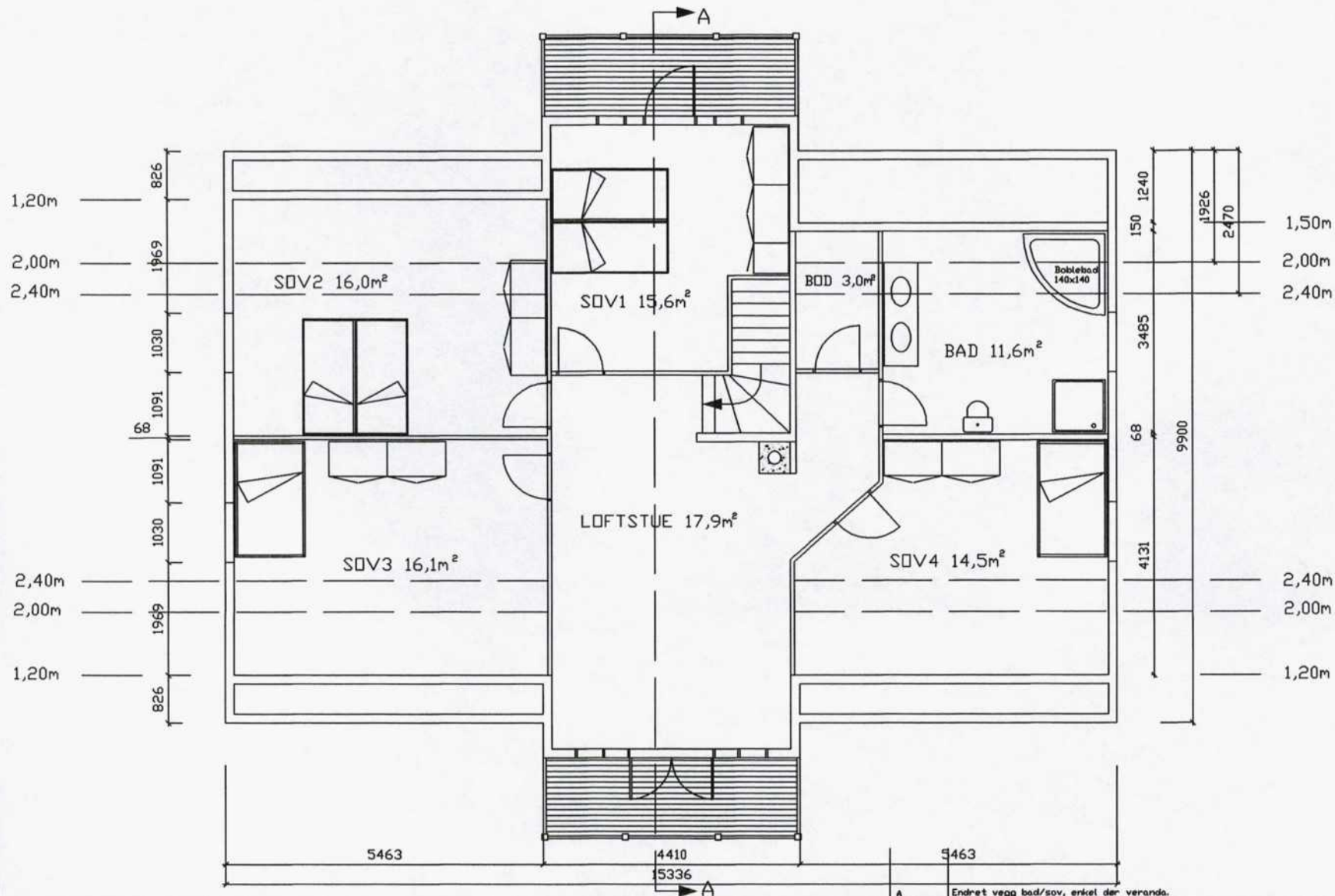
MAL: 1:100
DATO: 08.07.2005

ANSVARLIG
PROSJEKTERENDE:
GOS

KONTROLLERT:
GOS

Tegningsnummer:
B-1

TEGNER:
Glenn Sakshaug
Kråkerøyveien 27, 1672 Kråkerøy
Tlf: 977 10 108



A Endret vegg bad/sov, enkel der veranda.

REV. BESKRIVELSE

Tittakshaver:
Baardsen
Byggeplass:
Søndre Sandøy, Gnr/Bnr: 29/212
TEGNINGSTYPER:
Hovedbygg
Plantegning 2.etg
BRUTTOAREAL 2.ETG: 152,0m²
BRUKSAREAL 2.ETG: 91,7m²

GOS 14.07.05

SIGN. DATO

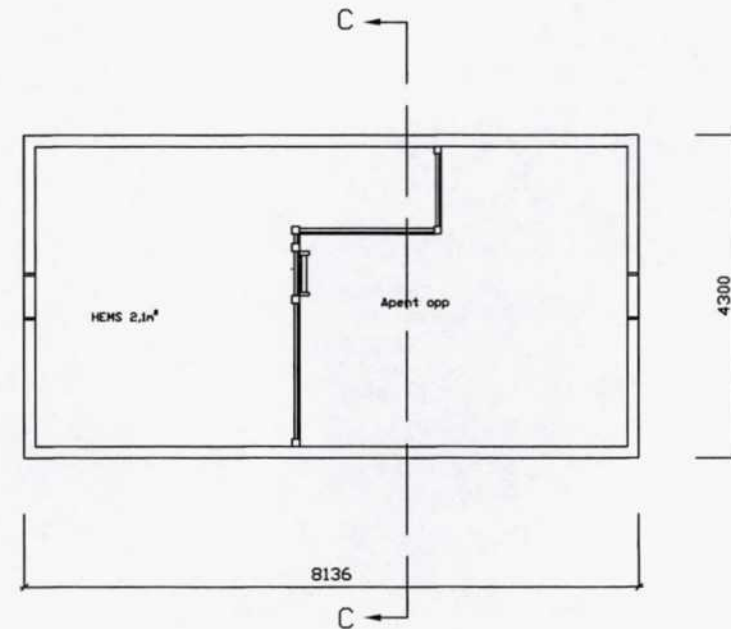
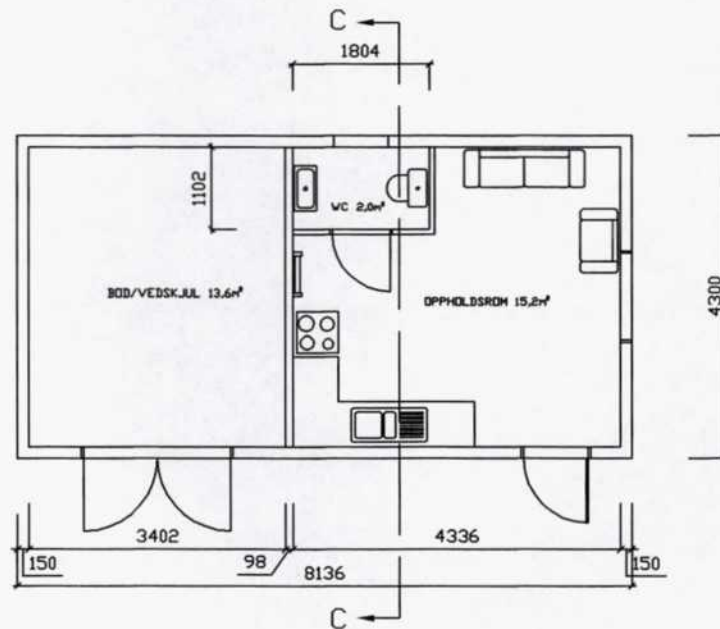
HAL: 1:100 DATO: 08.07.2005

ANSVARLIG
PROSJEKTERENDE:
GOS

KONTROLLERT:
GOS

Tegningsnummer:
B-2

TEGNER:
Glenn Solkshaug
Kråkerøyveien 27, 1672 Kråkerøy
Tlf: 977 18 100



REV.

Tittelshaver:
Baardsen

Byggeplass:

Søndre Sandøy, Gnr/Bnr: 29/212

TEGNINGSTYPER:

Anneks 1. og hems

BRUTTOAREAL: 54,4m²

BRUKSAREAL: 30,5m²

SIGN.

DATO

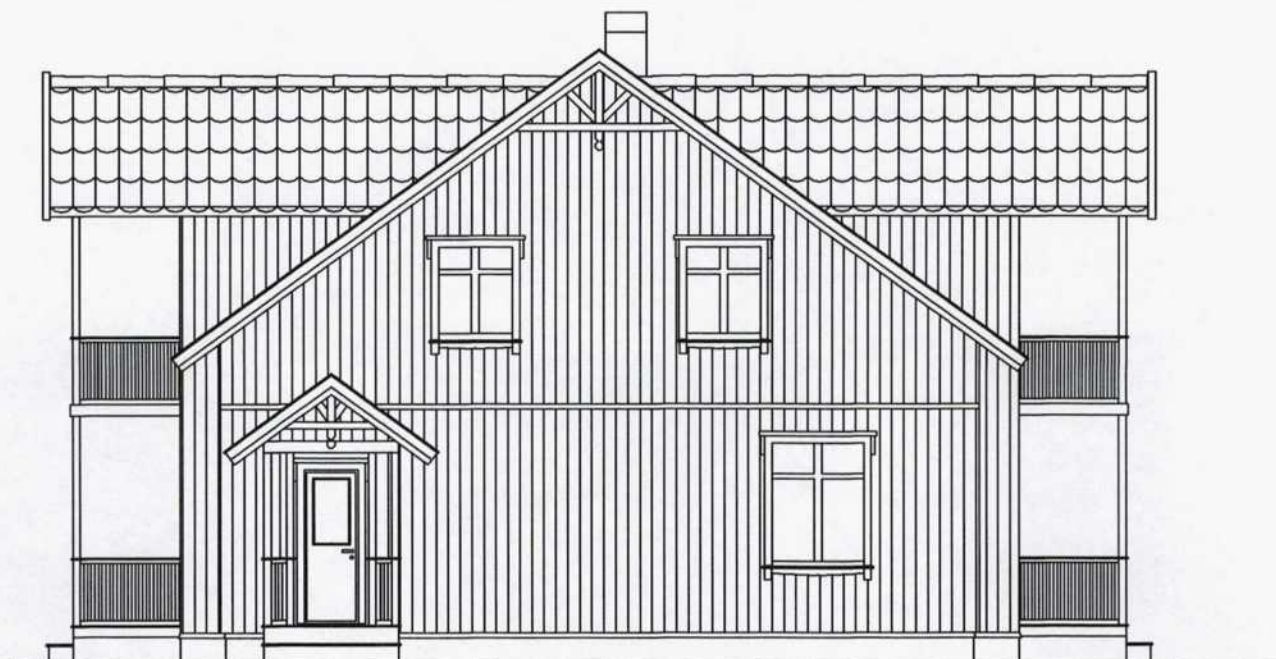
MAL:
1:100

DATO:
08.07.2005

ANSVARLIG
PROSJEKTERENDE:
GOS

Tegningsnummer:
B-3

TEGNER:
Glenn Sakshaug
Kråkøyveien 27, 1672 Kråkøy
Tlf: 977 18 100



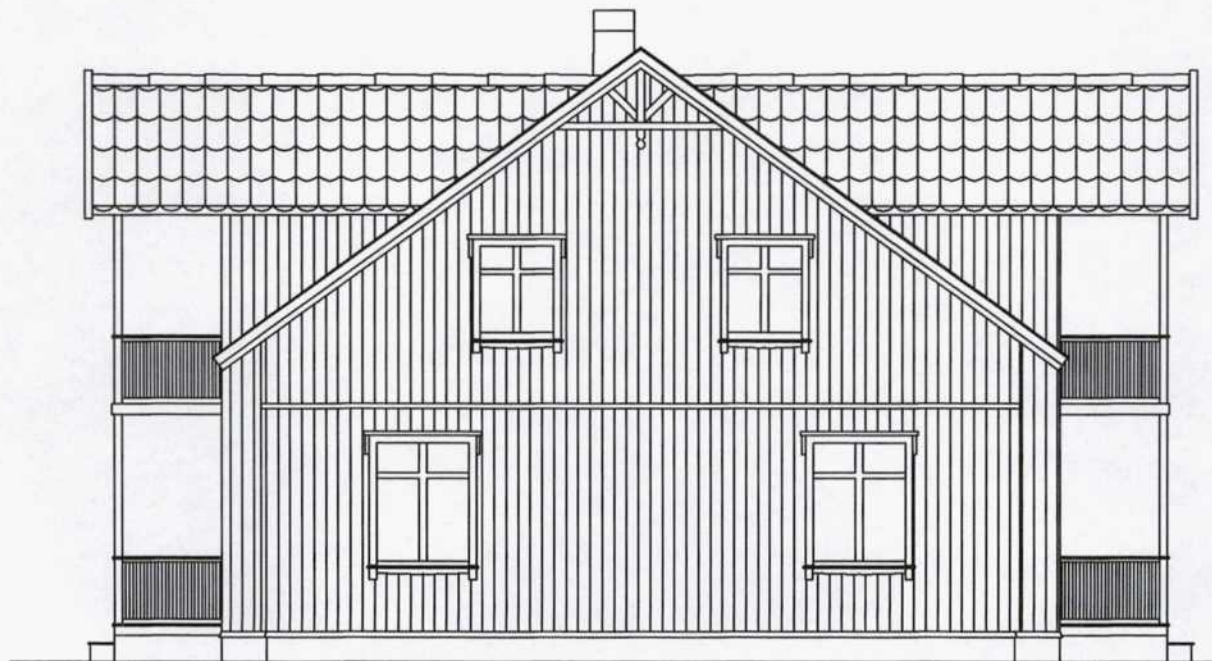
REV.

Tiltakshaver:
BaardsenByggeplass:
Søndre Sandøy, Gnr/Bnr: 29/212TEGNINGSTYPE:
Hovedbygg
Fasade nord/øst

SIGN.

DATO

MAL:
1:100DATO
25.08.2005ANSVARLIG
PROSJEKTERENDE:
GOSTegningsnummer:
B-4TEGNER:
Glenn Sakshaug
Kråkervæien 27, 1672 Kråkervæi
Tlf: 977 18 100



REV.

Tiltakshaver:
 Boardsen
 Byggeplass:
 Søndre Sandøy, Gnr/Bnr: 29/212
 TEGNINGSTYPE:
 Hovedbygg
 Fasade syd/vest

SIGN.

DATO

MÅL:
 1:100
 DATO:
 25.08.2005

ANSVARLIG
 PROSJEKTERENDE:
 GOS

Tegningsnummer:
 B-5

TEGNER:
 Glenn Sakshaug
 Kråkerøyveien 27, 1672 Kråkerøy
 Tlf. 977 18 100



REV.

Tiltakshaver:
 Baardsen
 Byggeplass:
 Søndre Sandøy, Gnr/Bnr: 29/212
 TEGNINGSTYPE:
 Hovedbygg
 Fasade syd/øst

SIGN. DATO

MAL: 1:100
 DATO: 25.08.2005

ANSVARLIG
 PROSJEKTERENDE:
 GOS

Tegningsnummer:
 B-6

TEGNER:
 Glenn Sakshaug
 Kråkerøyveien 27, 1672 Kråkerøy
 Tlf: 977 18 100



REV.

Tiltakshaver:
Boardsen
Byggeplass:
Søndre Sandøy, Gnr/Bnr: 29/212
TEGNINGSTYPE:
Hovedbygg
Fasade nord/vest

SIGN.

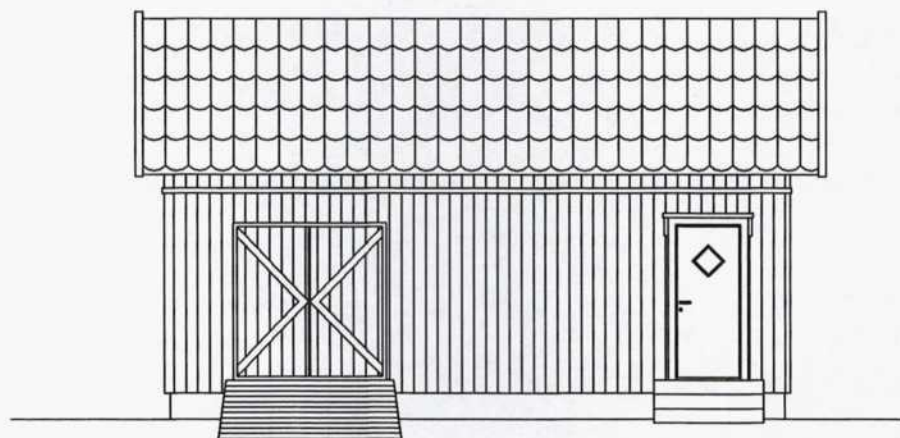
DATO

MAL: 1:100
DATO: 25.08.2005

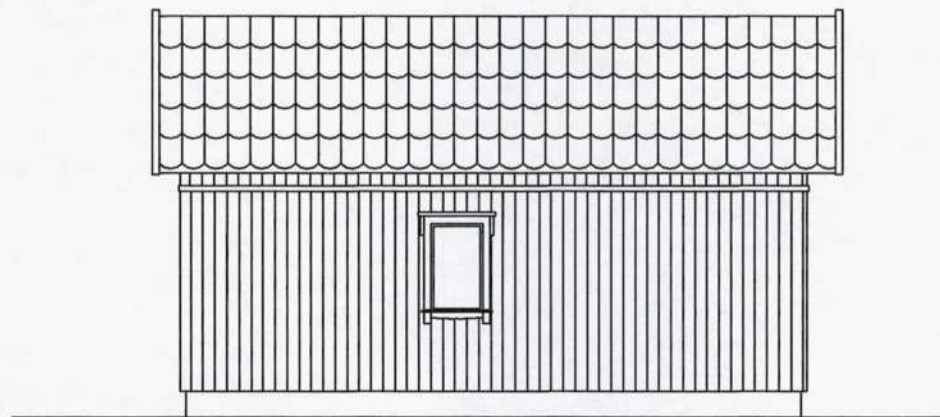
ANSVARLIG
PROSJEKTERENDE:
GOS

Tegningsnummer:
B-7

TEGNER:
Glenn Sakshaug
Kråkervegveien 27, 1672 Kråkervøy
Tlf: 977 18 100



Fasade syd/vest



Fasade nord/øst

REV.

Tiltakshaver:
Boardsen

Byggeplott:

Søndre Sandøy, Gnr/Bnr: 29/212

TEGNINGSTYPE:

Anneks

Fasade syd/vest og nord/vest

SIGN.

DATO

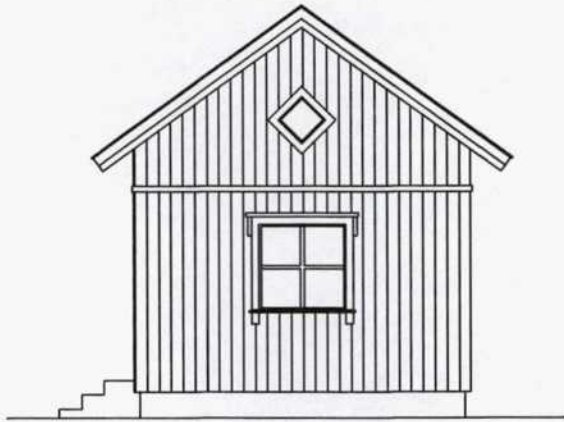
MAL:
1:100

DATO:
01.09.2005

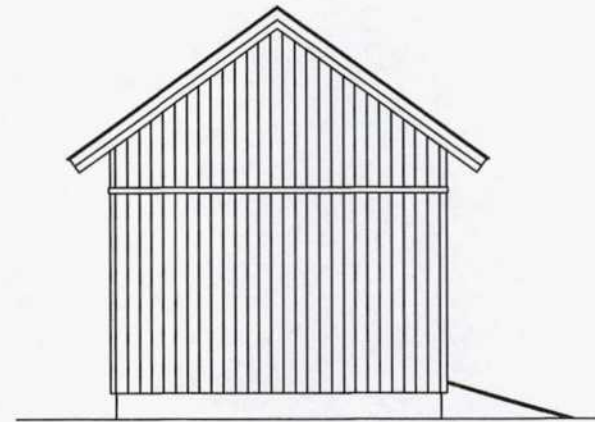
ANSVARLIG
PROSJEKTERENDE:
GDS

Tegningsnummer:
B-8

TEGNER:
Glenn Sakshaug
Kråkerøyveien 27, 1672 Kråkerøy
Tlf: 977 18 100



Fasade syd/øst



Fasade nord/vest

REV.

Tiltakshaver:
Baardsen

Byggeplass:

Søndre Sandøy, Gnr/Bnr: 29/212

TEGNINGSTYPER:

Anneks

Fasade syd/øst og nord/vest

SIGN.

DATO

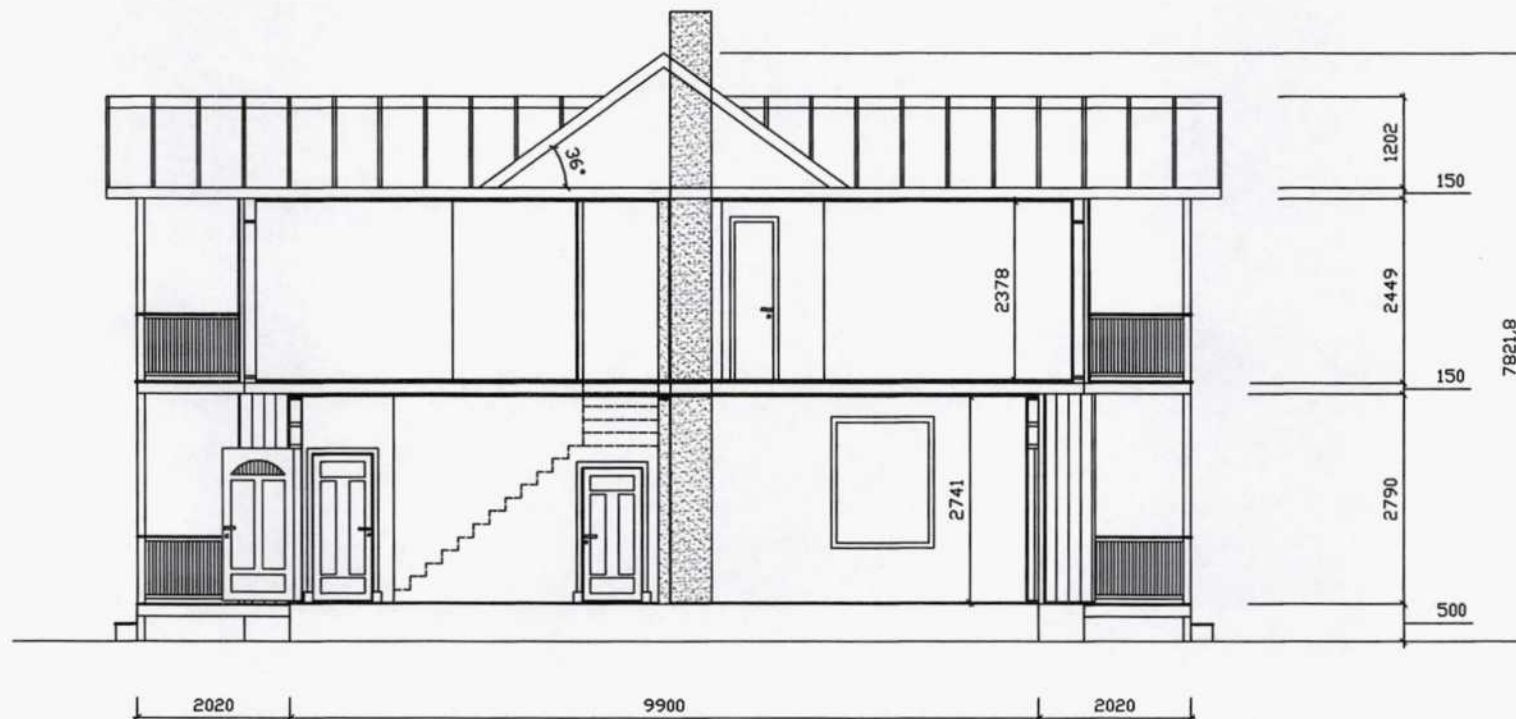
MAL:
1:100

DATO:
01.09.2005

ANSVARLIG
PROSJEKTERENDE:
GDS

Tegningsnummer:
B-9

TEGNER:
Glenn Sakshaug
Kråkerøyveien 27, 1672 Kråkerøy
Tlf: 977 18 100



REV.

Tiltakshaver:
Baardsen
Byggeplass:
Søndre Sandøy, Gnr./Bnr: 29/212
TEGNINGSTYPE:
Hovedbygg
Snitt A-A

SIGN.

DATO

MAL:
1:100
DATO:
01.09.2005

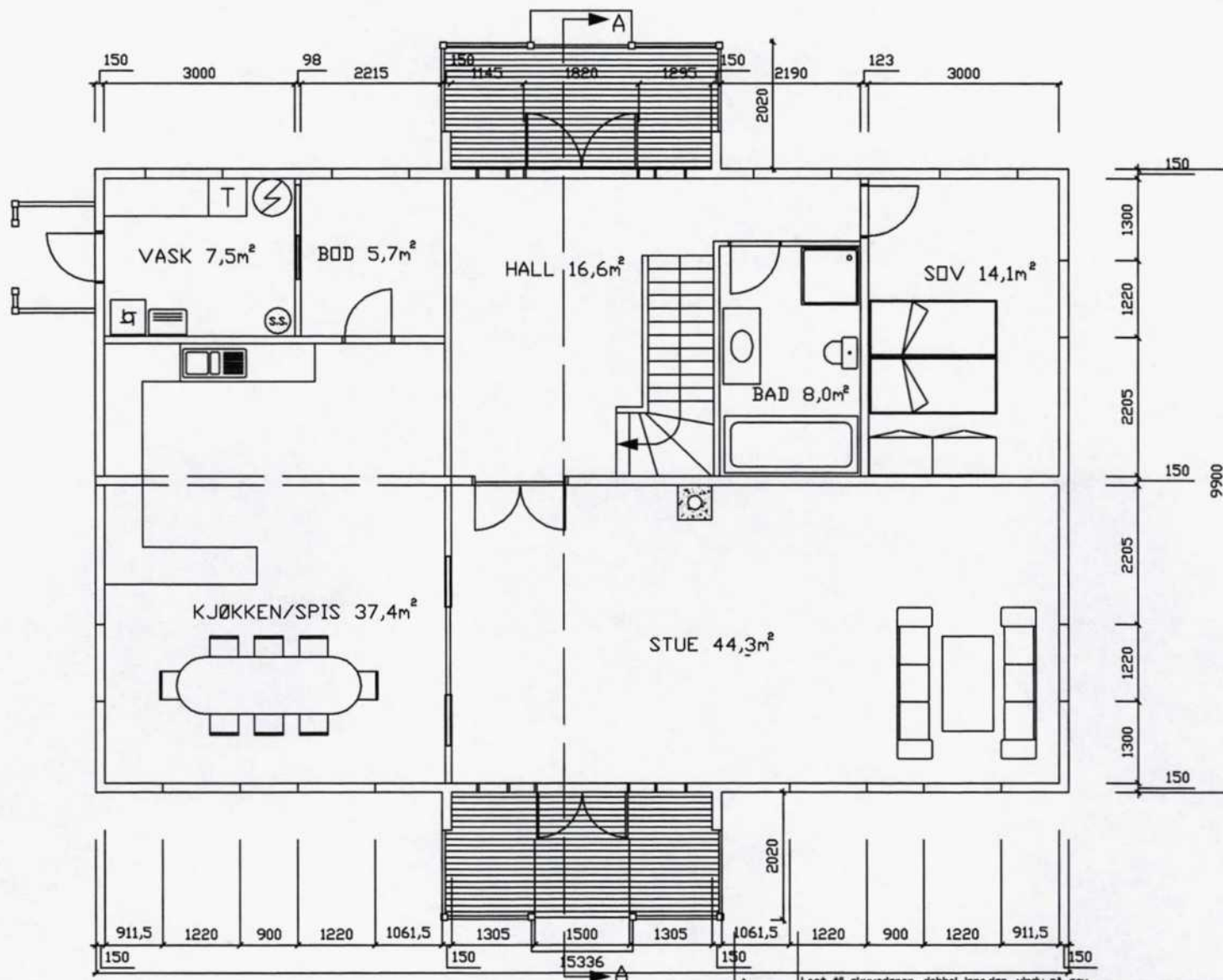
ANSVARLIG
PROSJEKTERENDE:
GOS

Tegningsnummer:
B-10

TEGNER:
Glenn Sakshaug
Kråkøyveien 27, 1672 Kråkøy
Tlf: 977 18 100

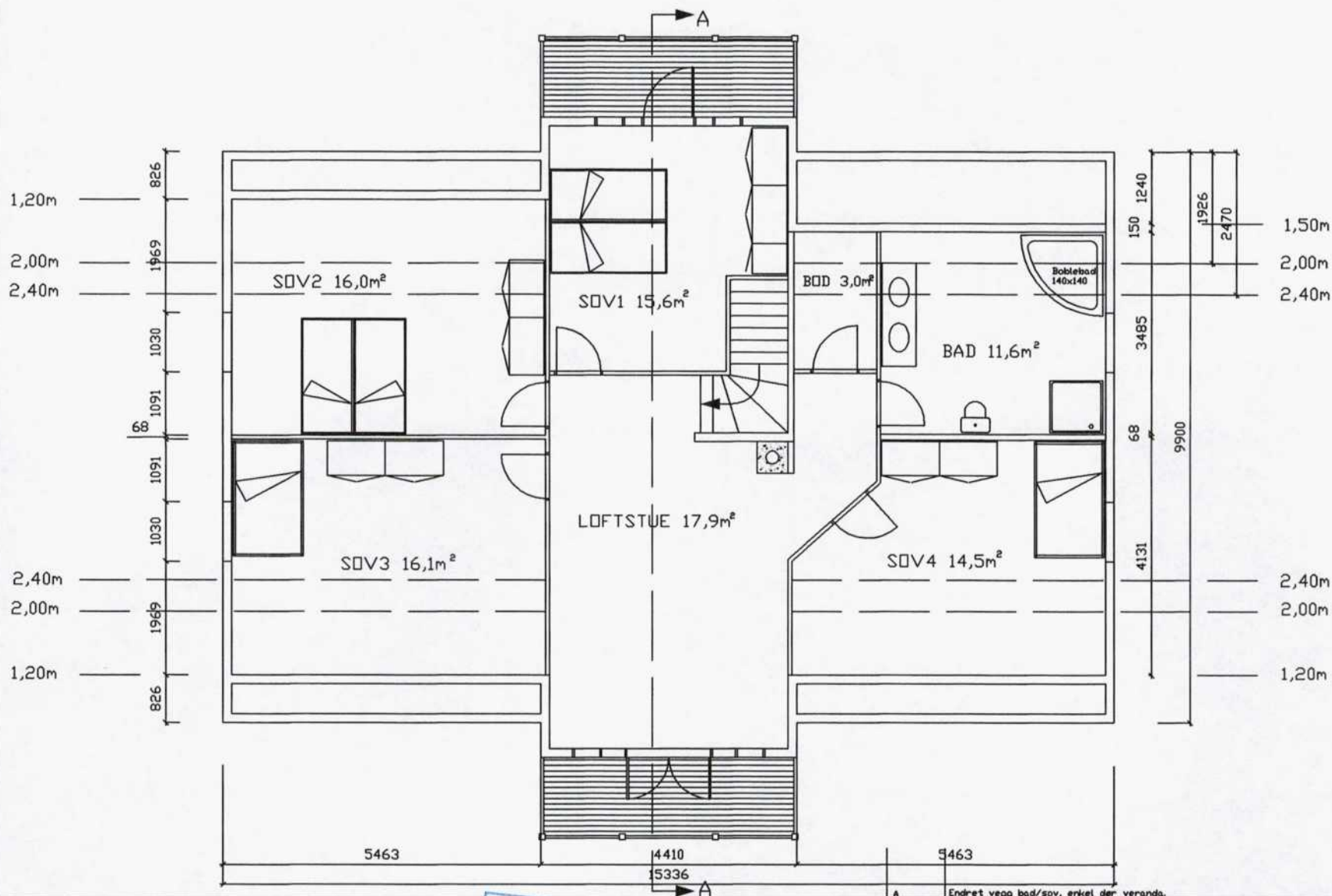


TEGNER:
Glenn Sakshaug
Kråkerøyveien 27, 1672 Kråkerøy
Tlf: 977 18 100



A
Lagt til skyvedører, dobbel inngang, vindu på sov.
REV. BESKRIVELSE
Tilskshaver:
Baardsen
Byggeplott:
Sandre Sandøy, Gnr/Bnr: 29/212
TEGNINGSTYPER:
Hovedbygg
Plantegning 1.etg
BRUTTOAREAL 1.ETG 151,5m²
BRUKSAREAL 1.ETG 127,9m²

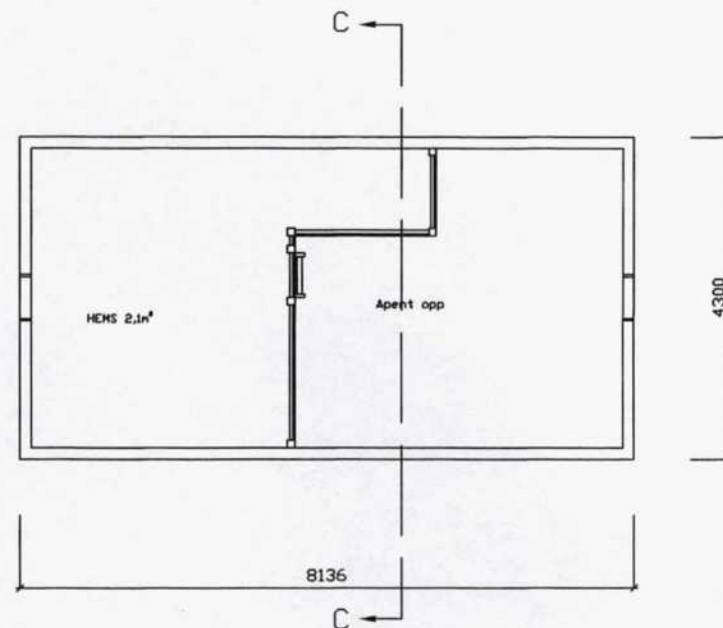
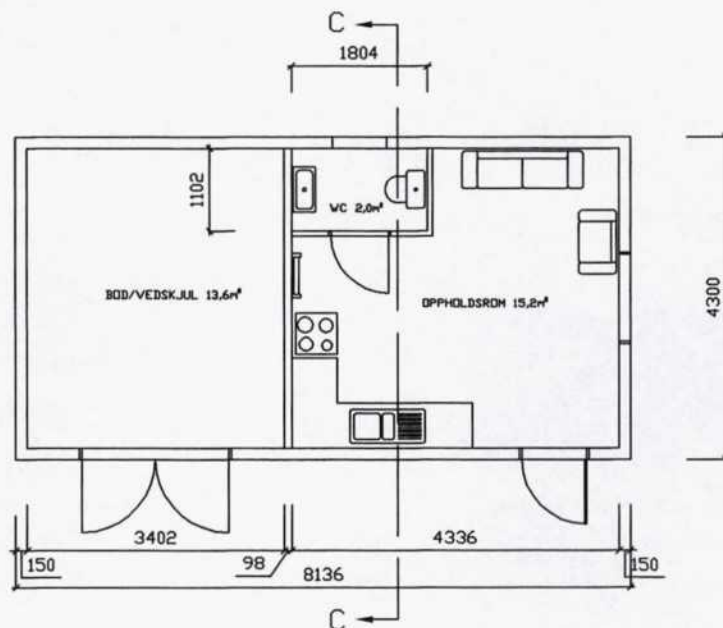
GOS	14.07.05
SIGN.	DATO
1:100	08.07.2005
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: GOS	KONTROLLERT: GOS
Tegningsnummer: B-1	
TEGNER: Glenn Skakshaug Kråkerøyveien 27, 1678 Kråkerøy Tlf: 977 18 100	



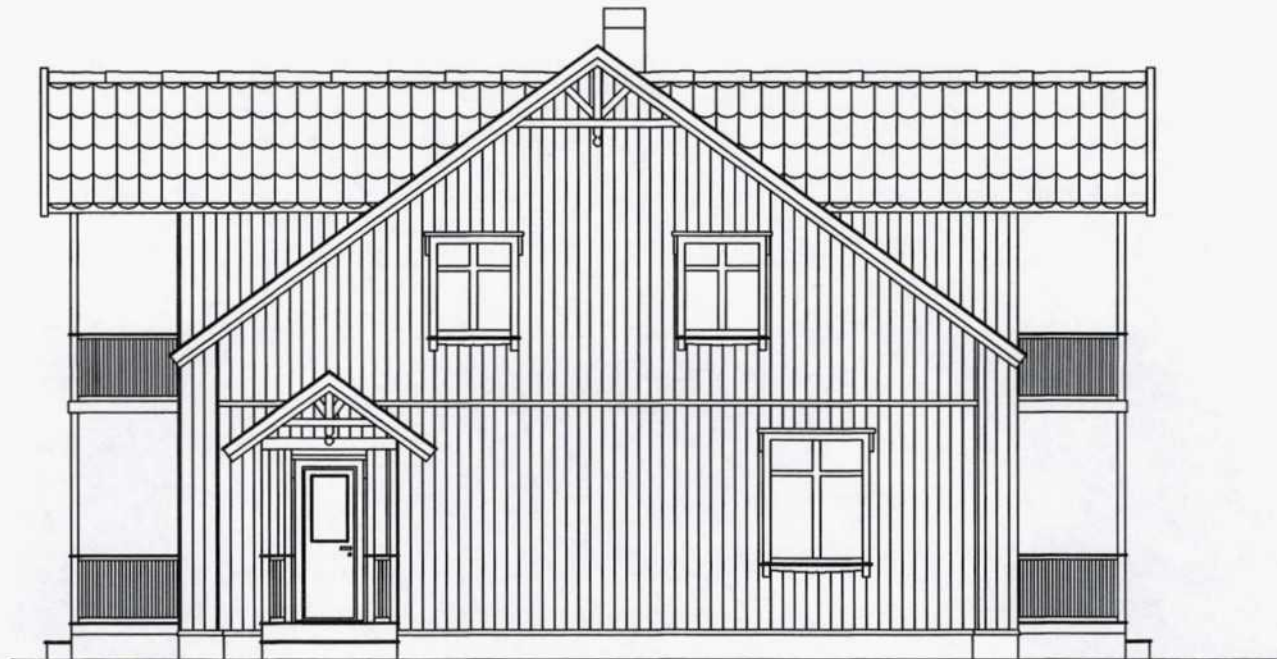
Godkjent byggesak
 Date 30/05 sign WS
 Hvaler kommune

A Endret vegg bod/sov, enkel der veranda.
 REV. BESKRIVELSE
 Tiltakshaver
 Baardsen
 Byggeplass
 Søndre Sandøy, Gnr/Bnr: 29/212
 TEGNINGSTYPER
 Hovedbygg
 Plantegning 2.etg
 BRUTTOAREAL 2.ETG: 152,0m²
 BRUKSAREAL 2.ETG: 91,7m²

GOS	14.07.05
SIGN.	DATO
HAL: 1:100	DATO: 08.07.2005
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: GOS	KONTROLLERT: GOS
Tegningsnummer: B-2	
TEGNER: Glenn Sakshaug Kråkerøyveien 27, 1672 Kråkerøy Tlf: 977 18 100	



REV.	SIGN.	DATE
Tiltakshaver: Baardsen	MAL: 1:100	DATE: 08.07.2005
Byggeplass: Søndre Sandøy, Gnr/Bnr: 29/212	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: GOS	Tegningsnummer: B-3
TEGNINGSTYPE: Anneks 1. og hems	TEGNER: Glenn Sakshaug Kråkerøyveien 27, 1672 Kråkerøy Tlf: 977 18 100	
BRUTTOAREAL: 54,4m² BRUKSAREAL: 30,5m²		



REV.

Tiltakshaver:
Baardsen
Byggeplass:
Sandre Sandøy, Gnr/Bnr: 29/212
TEGNINGSTYPE:
Hovedbygg
Fasade nord/øst

SIGN.

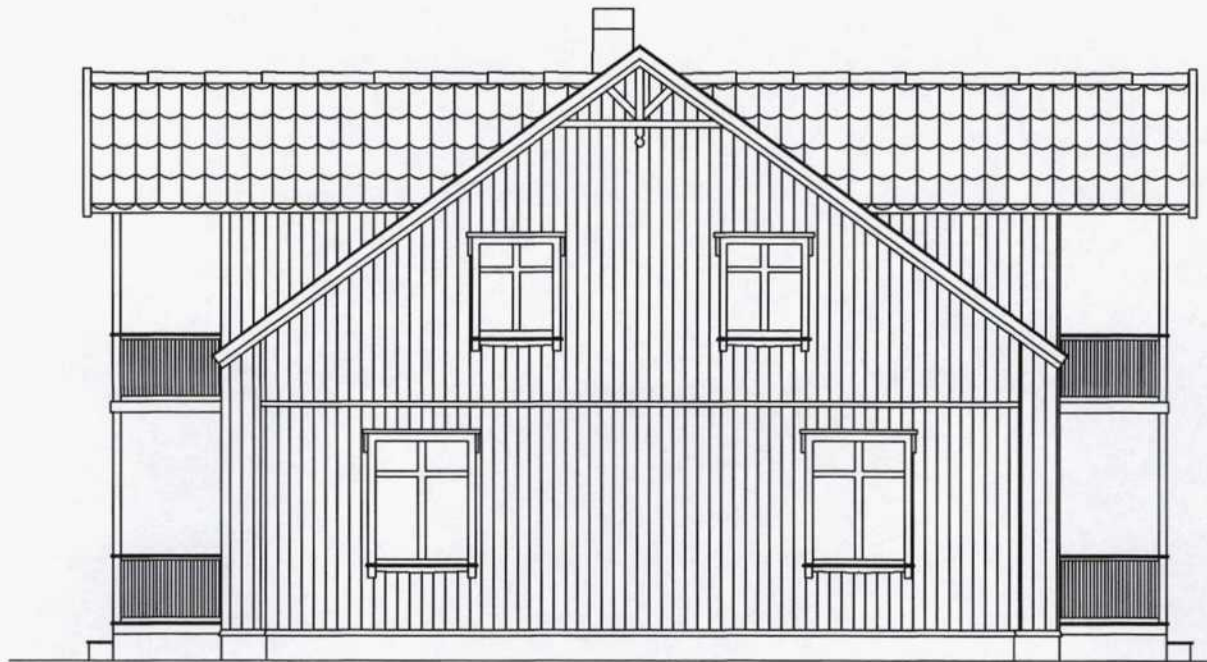
DATE

MAL: 1:100
DATE: 25.08.2005

ANSVARLIG
PROSJEKTERENDE:
GOS

Tegningsnummer:
B-4

TEGNER:
Glenn Sakshaug
Kråkervæien 27, 1672 Kråkervæi
Tlf: 977 18 100



REV.

Tiltakshaver:
Baardsen

Byggeplass:
Søndre Sandøy, Gnr/Bnr: 29/212

TEGNINGSType:

Hovedbygg
Fasade syd/vest

SIGN.

DATO

HAL:
1:100

DATO
25.08.2005

ANSVARLIG
PROSJEKTERENDE:
GOS

Tegningsnummer:
B-5

TEGNER:
Glenn Sakshaug
Kråkerøyveien 27, 1672 Kråkerøy
Tlf: 977 18 100



REV.

Tiltektshaver:
Baardsen
Byggeplass:
Søndre Sandøy, Gnr/Bnr: 29/212
TEGNINGSType:
Hovedbygg
Fasade nord/vest

SIGN.

DATO

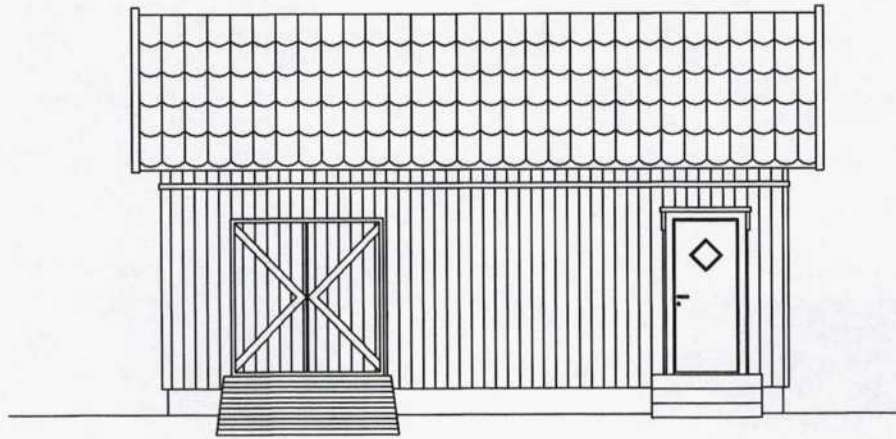
HAL:
1:100

DATO
25.08.2005

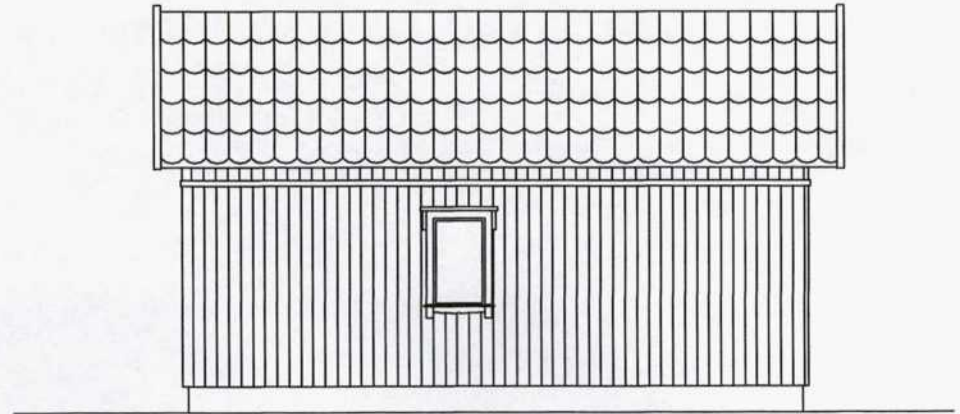
ANSVARLIG
PROSJEKTERENDE:
GOS

Tegningsnummer:
B-7

TEGNER:
Glenn Sakshaug
Kråkergryvlen 27, 1672 Kråkøy
Tlf: 977 18 100



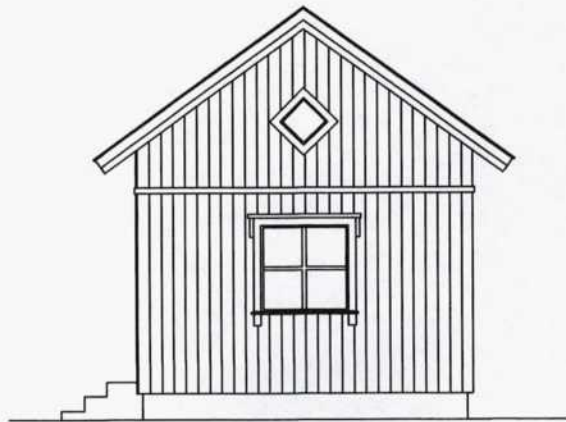
Fasade syd/vest



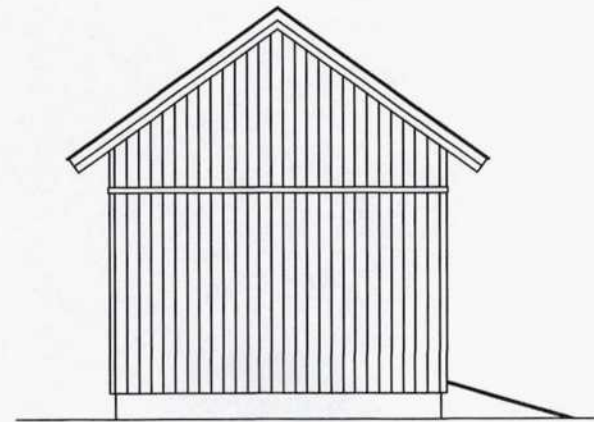
Fasade nord/øst



REV.	SIGN.	DATE
Tiltakshaver: Baardsen	MAL: 1:100	DATE 01.09.2005
Byggeplass: Søndre Sandøy, Gnr/Bnr: 29/212	ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: GOS	
TEGNINGSType: Anneks	Tegningsnummer: B-8	
Fasade syd/vest og nord/vest	TEGNER: Glenn Sakschaug Kråkerøyveien 27, 1672 Kråkerøy Tlf: 977 18 100	



Fasade syd/øst



Fasade nord/vest



REV.

Tiltakshaver:
Boardsen

Byggeplass:

Søndre Sandøy, Gnr/Bnr: 29/212

TEGNINGSTYPE:

Anneks

Fasade syd/øst og nord/vest

SIGN.

DATO

MAL:
1:100

DATO:
01.09.2005

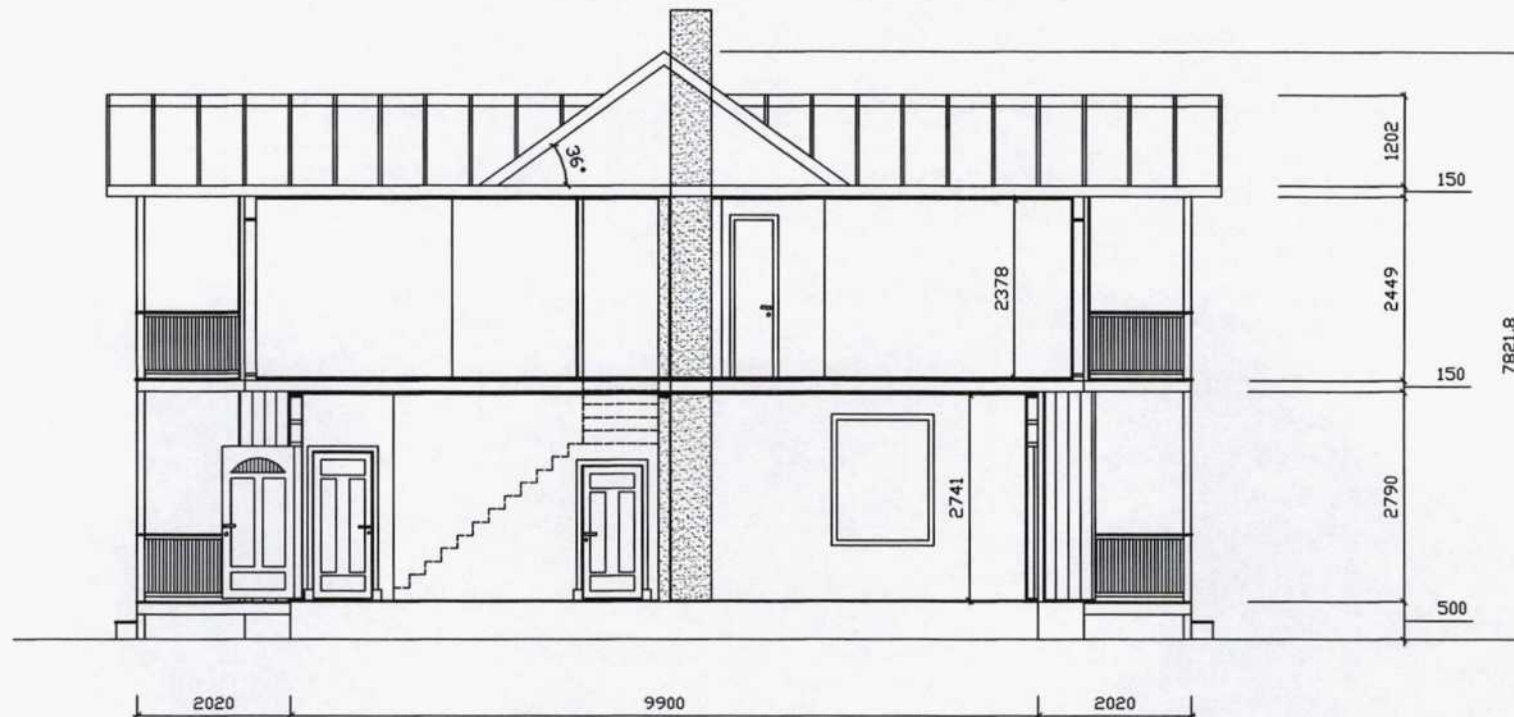
ANSVARLIG
PROSJEKTERENDE:

GOS

Tegningsnummer:
B-9

TEGNER:

Glenn Sakshaug
Kråkerøyveien 27, 1672 Kråkerøy
Tlf: 977 18 100



REV.

Tiltakshaver:
Baardsen
Byggeplass:
Søndre Sandøy, Gnr/Bnr: 29/212
TEGNINGSTYPER:
Hovedbygg
Snitt A-A

SIGN.

DATO

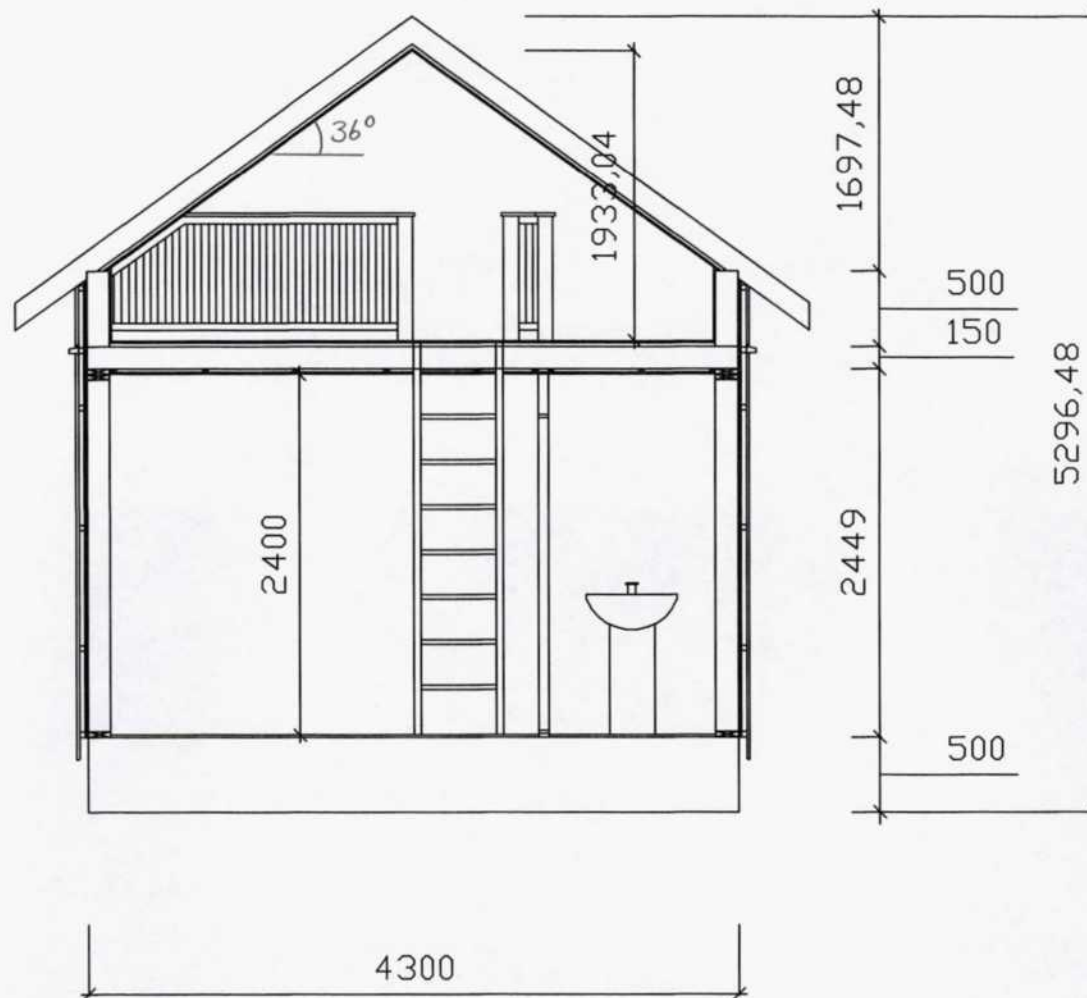
MAL:
1:100

DATO:
01.09.2005

ANSVARLIG
PROSJEKTERENDE:
GOS

Tegningsnummer:
B-10

TEGNER:
Glenn Sakshaug
Kråkerøyveien 27, 1672 Kråkerøy
Tlf: 977 18 100



REV.

Tiltakshaver:
Baardsen
Byggeplass:
Søndre Sandøy, Gnr/Bnr: 29/212
TEGNINGSTYPE:
Anneks
Snitt C-C

SIGN.

DATO

1:50

01.09.2005

ANSVARLIG
PROSJEKTERENDE:
GOS

Tegningsnummer:
B-12

TEGNER:
Glenn Sakshaug
Kråkøyveien 27, 1672 Kråkøy
Tlf: 977 18 100

VEOLEGG E6



REV.

Tiltakshaver:
Boardsen

Byggeplass:
Søndre Sandøy, Gnr/Bnr: 29/212

TEGNINGSTYPER:

Hovedbygg
Fasade syd/øst

SIGN. DATO

KAL: 1:100 DATO: 25.08.2005

ANSVARLIG
PROSJEKTERENDE:
GOS

Tegningsnummer:
B-6

TEGNER:
Glenn Sakshaug
Kråkerveggen 27, 1672 Kråkerveg
Tlf: 977 18 100



Byggmester Geir Morten Olsen AS

Sofus Sørensens vei 11
1671 KRÅKERØY

Deres referanse

Vår referanse

2007/198-4-695/2011-PEOR

Klassering

29/212

Dato

19.01.2011

Ferdigattest

Vedtak: Adm. Bygge- og delesaker

BY - 29/11

Avgjort etter fullmakt.

Eiendom: Gnr 29 bnr 212, Nedgården

Byggets art: Bolig og anneks/uthus

Tiltakets art: Nybygg

Saksbeskrivelse:

Det anmodes 03.12.2010 fra ansvarlig søker Byggmester Geir Morten Olsen om ferdigattest for bolig og anneks/uthus i tråd med tidligere innvilget byggetillatelse BY – 436/05 av 30.09.2005.

Hjemmelsgrunnlag:

Tillatelsen er gitt etter fullmakt i samsvar med kommuneloven i kommunestyresak 53/05 og vedtak i saksnummer 05/2720 datert 21.11.2005, og etter bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 99 nr 1.

Vurdering:

I henhold til anmodning om ferdigattest og tilsendte kontrollerklæringer har sluttkontrollen ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest.

Vedtak:

I medhold av Plan- og bygningslovens § 99 nr 1 innvilges med dette ferdigattest for bolig og anneks/uthus på eiendom gnr 29 bnr 212 på Nedgården. Tiltaket skal brukes i samsvar med omsøkte formål og innvilget tillatelse.

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

Gebyrkrav blir sendt separat. Se vedlagte fakturagrunnlag.

Med hilsen

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Per Otto Rød
(etter fullmakt)
avdelingsleder for byggesak

Irina Bjørnevald
rådgiver



HVALER KOMMUNE

Byggesaksavdelingen
Besøksadresse: Rådhuset, Storveien 32, Skjærhalden (12-15.00)
E-postadresse: postmottak@hvaler.kommune.no
Telefon: 69375000 Telefaks: 69375001

Storveien 32 1680 SKJÆRHOLDEN
Webadresse: www.hvaler.kommune.no
Tlf.saksbeh.: 69375104 Bankkonto: 7050 06 18947

VEDTEKTER

for

Nedgården Fellesbrygge

1. Formål.

Vedtektene regulerer rettigheter og forpliktelser for grunneiere med tinglyst rett til båtfeste på gnr. 29 bnr. 6 i Hvaler – heretter kalt Nedgården Fellesbrygge. Rettighetshaverne benevnes i det følgende som medlemmer av Fellesbryggen. Samtlige rettighetshavere er forpliktet til medlemskap i Nedgården Fellesbrygge.

2. Strandareale og brygge.

Medlemmene har rett til å trekke opp båter og utstyr på stranden nord og øst for bryggen. Styret administrerer arealene og bryggen til beste for medlemmene.

3. Bruksberettiget.

er de som til enhver tid er eiere av følgende eiendommer:

Gnr. 29	bnr. 6	med bryggeplass nr.:
Gnr. 29	bnr. 1	
Gnr. 30	bnr. 1 og 71	
Gnr. 30	bnr. 20	
Gnr. 30	bnr. 9/gnr. 29 bnr. 41	
Gnr. 30	bnr. 13	
Gnr. 30	bnr. 21/gnr. 29 bnr. 21	
Gnr. 29	bnr. 36	
Gnr. 29	bnr. 19	
Gnr. 29	bnr. 27	
Gnr. 29	bnr. 20 og 48	
Gnr. 29	bnr. 39	
Gnr. 29	bnr. 8	
Gnr. 29	bnr. 18	
Gnr. 29	bnr. 45	
Gnr. 29	bnr. 60	
Gnr. 29	bnr. 58	
Gnr. 29	bnr. 72	
Gnr. 29	bnr. 173 og 174	
Gnr. 30	bnr. 225	
Gnr. 29	bnr. 6 fnr. 4	
Gnr. 30	bnr. 1 fnr. 126	
Gnr. 29	bnr. 1 fnr. 148	
Gnr. 29	bnr. 6 fnr. 144	
Gnr. 29	bnr. 6 fnr. 148	
Gnr. 29	bnr. 96	
Gnr. 29	bnr. 139 og 197	
Gnr. 29	bnr. 199	
Gnr. 29	bnr. 206	

Gnr. 29	bnr. 212 *
Gnr. 29	bnr. 229
Gnr. 30	bnr. 245
Gnr. 30	bnr. 272
Gnr. 31	bnr. 89
Gnr. 29	bnr. 25
Gnr. 29	bnr. 227

– alle i Hvaler kommune.

4. Rett til båtplass

Ovennevnte eiendommer har rett til å få tildelt båtplass ved bryggen.

Styret kan ved ledighet bestemme at også andre brukere som naturlig sogner til Nedgården gis rett til båtplass på betingelser som fastsettes av styret. Styret skal prioritere de fastboende ved slik tildeling.

5. Krav til bruk.

Båtplassen kan ikke brukes til annet enn fortoyning av båt, samt det som er naturlig i denne forbindelse. Strandarealene skal benyttes til vedlikehold av båter og utstyr – herunder flyteelementer og utstyr knyttet til bryggen.

6. Misbruk.

Dersom et medlem bruker båtplassen slik at det er til skade for andre medlemmer, eller ikke betaler sin andel av utlignede kostnader, kan årsmøtet beslutte at vedkommende skal utelukkes fra å disponere bryggen for en bestemt periode (utelukkelse). Ved misbruk utover 2 år kan styret kreve retten til båtplass avlyst, og tildele plassen til andre. Et utelukket medlem refunderes ikke tidligere innbetalinger.

7. Bestemmelse om utleie.

Et medlem kan leie ut eller låne bort båtplassen. Styret skal informeres om hvem som er låntaker eller leietaker.

8. Båtplassens tilknytning til eiendom.

Et medlem kan ikke selge en tildelt båtplass uten sammen med sin eiendom. Medlemmene kan allikevel bytte båtplass seg imellom – med underretning til styret. Er byttet permanent skal styret underrettes og vedtektenes pkt. 3 justeres i henhold til dette.

Overdras en eiendom med tinglyst rett til båtfeste, blir retten til båtplassen overført den nye eieren av eiendommen.

9. Tinglysning.

Styret skal sørge for å tinglyse retten til båtplass ved bryggen. Kostnadene bæres av det enkelte medlem, jfr. pkt. 8 ovenfor..

10. Valg av Styre og Revisor.

Det velges et styre bestående av inntil 5 medlemmer. Det enkelte styremedlem velges for 3 år av gangen fra 1. juli til 30. juni. Styret velger selv sin leder. Revisor velges for 3 år.

11. Styreoppgaver.

Styret skal forestå utbedring og vedlikeholdsarbeider av bryggen, fordele og betale utgiftene samt fatte løpende avgjørelser om drift, vedlikehold og reparasjoner/utskiftninger av bryggen. Saker av viktighet skal forberedes av styret og legges frem på årsmøtet som fatter endelig vedtak. Som saker av viktighet regnes:

- avgjørelse om utvidelse av bryggen,
- ekstraordinære vedlikeholdsarbeider, samt
- ekskludering av medlem.

Styret skal føre regnskap over Fellesbryggens utgifter og inntekter og ha de oppgaver som naturlig følger med vervet. Regnskapsåret løper fra 1. juli til 30. juni.

Styret utarbeider budsjettforslag med forslag til årlig betaling. Styret skal føre løpende oversikt over medlemmene, med oppgave over postadresse, telefonnummer og e-postadresse.

12. Årsmøte.

Styret skal sende ut innkallelse med dagsorden til alle medlemmene senest 14 dager før møtedag. Årsmøte skal avholdes minst en gang hvert år hvor regnskap og årsavgift fastsettes. Forslag utsendes senest med innkallelsen.

Innkalling til årsmøte kan skje ved e-post til de som har oppgitt denne.

Styret skal orientere om vedlikehold av bryggen, legge frem forslag til vedtak i saker som skal avgjøres av årsmøtet, samt orientere om økonomiske anliggender.

Ekstraordinært årsmøte innkalles av styret hvis minst en tredjedel av alle medlemmene krever dette skriftlig.

13. Stemmerett.

Samtlige medlemmer i pkt. 3 har stemmerett i årsmøtet.

Et medlem tildeles en stemme for hver båtplass, slik at medlem som disponerer to båtplasser har to stemmer på årsmøtet osv..

14. Flertallsvedtak.

Avgjørelser fattes med flertallsvedtak, - jfr dog pkt. 20 nedenfor. Med flertallsvedtak menes at halvparten av alle fremmøtte medlemmer må stemme for avgjørelsen.

En stemmeberettiget kan gi en annen skriftlig fullmakt til å stemme i hans sted.

15. Vedlikehold.

Styret avgjør hva som er nødvendig vedlikehold av bryggen og iverksetter nødvendige arbeider. Styret kan innkalle til dugnad, og fastsette avgift for de medlemmer som ikke møter.

16. Årskontingent.

Alle medlemmer skal betale årskontingent. Årsmøtet bestemmer årskontingentens størrelse på bakgrunn av styrets budsjettforslag.

17. Fordeling av utgifter.

Fellesutgifter knyttet til vedlikehold og driften av bryggen fordeles likt på hvert medlem.

18. Underretning.

Et medlem skal underrette styret om alle forhold vedrørende båtplassen, så som, men ikke begrenset til, bytte, salg og overdragelse av båtplass i forbindelse med salg av eiendom.

19. Endring.

Årsmøtet kan med to tredjedels flertall blant de møtende endre vedtektene. Forslag til endringer av vedtektene skal sendes medlemmene sammen med innkallelse til årsmøtet senest 14 dager før møtet.

Nedgården, Hvaler, den 21. juli 2010.

vedtekter Nedgården

Returnot 15.06.08

Nedgården.10. juni 2008

TIL NYE DELTAKERE I FLYTEBRYGGEN

Vedr. tinglysning av båtplassene.

De nye båtplassene skal nå tinglyses. Båtplassene vil i fremtiden følge eiendommene. Vi ber derfor om å få gårds- og bruksnummer på hver eiendom, eventuelt også festenummer på de som har festet tomt.

Det er Eirik Olsen som må tinglyse disse rettighetene til båtplass på sin eiendom Gårdsnr. 29, bruksnr. 6, slik det allerede er gjort for de øvrige båtplassene. Men det er styret som må fremskaffe de nødvendige data til ham.

Vennligst returner vedlagte ark så raskt som mulig til Vidar Adolfsen, Nedgården eller send arket til Erik Schultz, Trosterudv. 23 B, 0778 Oslo

Helge Tore Torbal er tildelt båtplass nr 27 og Per Heimdal er tildelt plass nr 19, mellom den gamle Fellesbryggen og Flytebryggen. Dermed er alle plasser nå fordelt.

Styret minner om at det er ønskelig å utvide styret med ett eller to medlemmer fra de nye deltakere i Nedgården Fellesbryggen.

Hilsen styret i Nedgården Fellesbrygge.

Vedlegg:

Vedlegg 2.

Forslag til fordeling av båt plasser

Bilgedemper

• Hansen	3.5	7m
<u>T. Kristiansen</u>	3.5	7m
• Arnesen	3.0	7m
<u>Olsen</u>	3.0	7m
• Baardsen	3.5	7m
<u>P. Henriksen</u>	3.5	7m
• B. Henriksen	2.5	6m
• Halvorsen	2.5	6m
• Torp	2.5	6m
• Løkkeberg	2.5	6m

3.5	Schultz	7m
3.0	<u>Olsen/Putkolski</u>	7m
3.05	P. Kristiansen	7m
3.5	<u>Ambien</u>	7m
3.25	Weyer-Larsen	7m
3.0	<u>Solbakken</u>	6m
2.5	LEO 16	6m
3.0	R. Andresen	6m
2.5	Granholt	6m
2.5	Lilleng	6m

hilsen skrevet i

Negaarden Tellerbygge

8/5-07

LEIEKONTRAKT FOR SJØBOD

Mellom Eirik Thomas Olsen, som eier av gnr. 29 bnr. 6, Nedgården i Hvaler, (heretter kalt utleier), og

INGER LISE BAARDSEN (heretter kalt leier)

er inngått slik leiekontrakt:

1. BAARDSEN leier anvist sjøbod nr. B1 NEDERST MOT VANN ved utleierens brygge på Nedgården.
2. Leierens innskudd, stort kr. 45.000,- skal ikke forrentes og det avskrives med 1/10-del, regnet av opprinnelig innskudd, pr. 1. januar hvert år, første gang 01.01.2007.

Det gis ikke pantesikkerhet for innskuddet.

3. Årlig leie skal være kr. [redacted] med tillegg av eventuell merverdiavgift.

Leien forfaller til betaling 1. april hvert år, forskuddsvis.

Utleier kan regulere leien hvert år i samsvar med endringen i konsumprisindeksen, første gang 01.04.2008. Basis er indeksen pr. 15.8.2006.

4. Leieren disponerer sjøboden hele året. Leieren har ikke rett til bruk av utcarealer til lagring osv.

Sjøboden kan kun benyttes til lagring av båt-, fiske- og fritidsutstyr og lignende. Det er ikke tillatt å benytte boden til overnatting.

Leieren har ikke rett til å drive næringsvirksomhet fra boden.

Det er ikke tillatt å foreta bygningsmessige arbeider, installasjoner m.m., verken inne eller ute, uten utleiers samtykke.

Inkludert i leien er strøm til nødvendig belysning og sporadisk bruk av elektrisk verktøy.

5. Leietiden er 10 år regnet fra 01.08.2006. Leieobjektet kan tiltres av leieren så snart det er ferdigstilt, anslagsvis 1.8.2006.

Ved leietidens utløp har leieren rett til fornyelse i 10 nye år, leien blir da kr 9000,-. Pr år som indeks reguleres fra 1.8.06

Leieren har oppsigelses frist på 1-en måned. Innskuddsbeløpet innfris pr. virkningsdato med nedskrevet verdi. Betalingsfrist 60 dager.

Utleier kan kun si opp kontrakten ved omlegging/ nedleggelse av driften. Oppsigelsesfrist er i så fall 1 - én - måned.

Ved manglende/forsinket leiebetaling eller annet vesentlig mislighold kan utleier heve kontrakten med øyeblikkelig virkning.

Skyldig leie, renter og omkostninger kan, ved opphør av kontrakten, avregnes i evt. gjestående innskudd.

Leier vedtar at tvangsfravikelse kan kreves hvis leien eller avtalte tilleggssytelser ikke blir betalt, jf. § 13-2, 3. ledd (a) i tvangsfullbyrdelsesloven. Leier vedtar at tvangsfravikelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jfr. § 13-2, 3. ledd (b) i samme lov.

6. Leieretten kan ikke overdras til andre enn leierens ektefelle og arvinger i rett opp- eller nedstigende linje.

Ved overdragelse til andre enn ovennevnte familiemedlemmer må leieretten sies opp i h.h.t. pkt. 5.

Fremleie er ikke tillatt.

7. Leieren plikter å behandle leieobjektet og anlegget forøvrig med tilbørlig aktsomhet og blir erstatningsansvarlig for all skade som skyldes ham selv eller folk han har gitt adgang til sjøboden.

Leieren plikter å bruke plassen og anlegget på en måte som ikke sjenerer andre leiere eller naboer ved støy, lukt eller på annen måte.

8. Utleieren besørger alt vedlikehold inne og ute. Forsikring av bebyggelsen besørges av utleier.

9. Fredrikstad byrett vedtas som vernetting.

Nedgården, 2006

Som utleier:

Eirik Thomas Olsen
Eirik Thomas Olsen

Som leier:

Inger Lise Bråten
Inger Lise Bråten

Nedgården april 2015 - leieavtale overført
til Øyvind J. Hovde Brigg og Torhild E. Risholm
nye eiere av Kalvebången 4, 1692 Nedgården

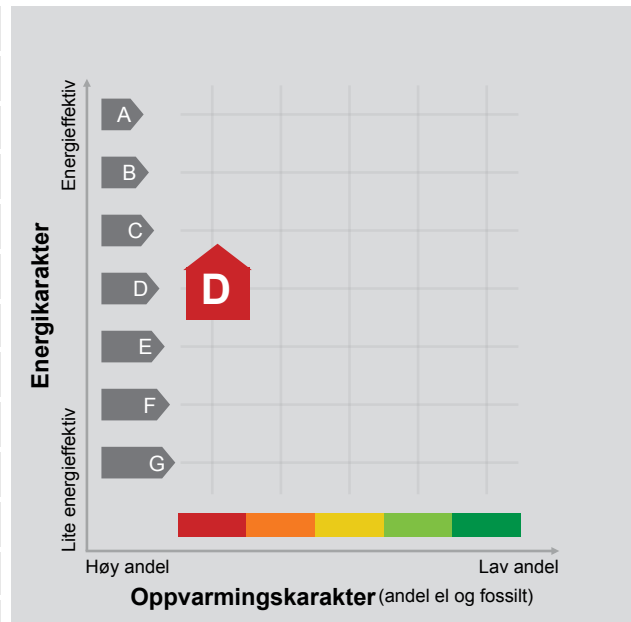
16/4 15

14/4/2015 *Øyvind Brigg*
Øyvind Brigg - sign

Eirik Thomas Olsen
Eirik Thomas Olsen/sign

ENERGIATTEST

Adresse	Kalvebingen 4
Postnummer	1692
Sted	NEDGÅRDEN
Kommunenavn	Hvaler
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	212
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	21740071
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	757d9095-c121-4016-803d-ad16194dcd25
Dato	29.05.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Tiltak utendørs**
- **Redusér innetemperaturen**

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

- **Montering tetningslister**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	260
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kalvebingen 4
Postnummer: 1692
Sted: NEDGÅRDEN
Kommune: Hvaler
Bolignummer: H0101
Dato: 29.05.2024 6:59:27
Energimerkenummer: 757d9095-c121-4016-803d-ad16194dcd25

Kommunennummer: 3110
Gårdsnummer: 29
Bruksnummer: 212
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 21740071

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 6: 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 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: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: 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.

Nabolagsprofil

Kalvebingen 4

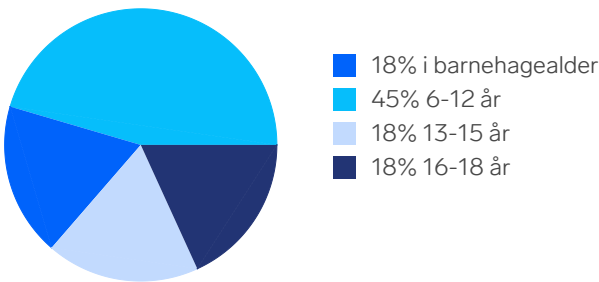
Offentlig transport

 Nedgården fergeleie	6 min 
Linje 801	0.4 km
 Skjærhalden	12 min 
Buss, ferge	2.3 km
 Skjærhalden	14 min 
Linje VY6, 171	2.4 km
 Oslo Gardermoen	131.1 km
 Sandefjord lufthavn Torp	50.1 km

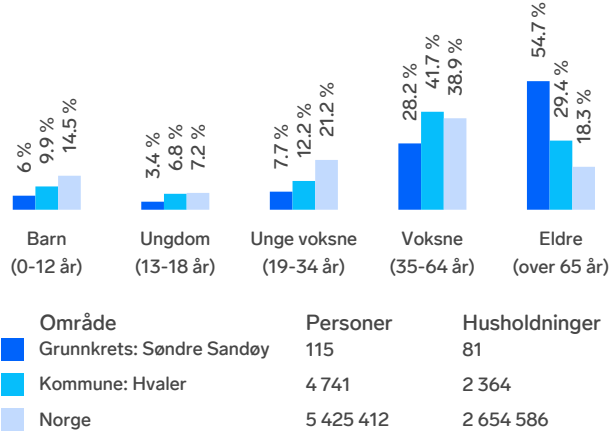
Skoler

Hvaler barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	9.6 km
425 elever, 27 klasser	
Halden vgs - avd. Porsnes	22.3 km
1200 elever, 61 klasser	
Halden vgs - avd. Risum	22.5 km
400 elever	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Brekke barnehage (1-5 år)	3.7 km
29 barn	
Huser gårdsbarnehage (0-5 år)	8.7 km
51 barn	
Asmaløy barnehage (1-5 år)	9.6 km
46 barn	

Dagligvare

Spar Skjærhalden	16 min 
Søndagsåpent	2.5 km
Kiwi Skjærhalden	20 min 
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	2.8 km

Sport

 Nedgården balløkke	2 min 
Ballspill	0.2 km
 Stuevika - sandvolleyballbane og akt.o...11 min 	
Sandvolleyball	2.2 km
 Nivå Trening	21.6 km
 Spentst Halden avd. Høvleriet	21.6 km

