

Tilstandsrapport

 Naust

 Utgårdskilen 85, 1684 VESTERØY

 HVALER kommune

 gnr. 47, bnr. 285, snr. 4

Markedsverdi

5 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 27.03.2025

Rapportdato: 08.04.2025

Oppdragsnr.: 20043-2021

Referansenummer: ES8923

Autorisert foretak: Nedre Glomma Takst AS

Vår ref: Svein Nesøen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Nedre Glomma Takst AS

Rapportansvarlig

Svein Nesøen

Uavhengig Takstingeniør

nesoeen@online.no

900 64 180



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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

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



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommer er registret som næring med sommer leilighet i 2.et. og hems, samt lagerplass i 1.et. Leiligheten hadde ikke vært i bruk før de kjøpte eiendommen i 2013 i følge eiere. I 1.et. nå er det gang/hall, toalettrom, teknisk rom/lager og bod/lager. Det er lagt varmekabler i gulv her og det har blitt isolert. Fliser på gulv. Det er ikke søkt om annet en lagerplass i 1.et. Det er også laget tilgang til 1.et. fra 2.et. det var det ikke opprinnelig, opprinnelig var det bare tilgang til leiligheten fra felles oppgang og egen inngang til 1.et. Leiligheten har en bra standard. Fliselagt normalt utstyrt med varmekabler. Kjøkken med integrert utstyr. Balkong på ca. 7 m2, flott utsikt fra denne.

Bygget virker normalt bra vedlikeholdt. Eiendommen ligger nærme sjøen med saltvann noe som gjør et levetid på div. bygningsdeler er kortere en andre områder. Vegger ute er malt 2019 og 2024. Noe vegger ute går for nærme bakken så de må passes godt på. Stort sett normal slitasje på taktekke, vinduer og ytterdører. Det er laget tilgang fra 2.et. til 1.et. Her er det lem over åpningen/trappen ned i fra 2.et. Åpningen ned må sikres så lenge lemmen er åpen. Begge trappene er bratte og litt vanskelig å gå i da trinnene er grunne.

Naust - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak. Skråtak til møne. Konstruksjonen er innelukket så den er ikke sjekket. Ingen åpenbare mangler.

Betongtakstein til taktekke. Undertak er ikke sjekket.

Renner og nedløp i stål.

Byggemåte er bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med 15 cm mineralull. Liggende trekledning, denne er stort sett i grei stand. Noe går for nærme bakken. Malt ute 2019 og 2024 i følge eier.

Originale vinduer med tolags isolerglass.

Malt dør inn til leiligheten. Malt inngangsdør 1.et. med tolags isolerglass. Dobbel terrassedør i stue/kjøkken med tolags isolerglass. Stor heve/skyvedør i 1.et. med tolags isolerglass.

Overbygd balkong på ca. 7 m2. Rekkverk med kryss, det er for store åpninger i rekkverket, her kommer barn mellom. Flott utsikt. Eier har pressing for beskyttelse som de bruker om vinteren.

Eiere har en bodplass på ca. 9 m2 i felles uthus som ligger inntil denne delen som deles med tre andre. Det er to rom her på ca. 18 m2 hver, hvor to deler hvert rom.

Det er ikke foretatt rapport på dette bygget.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Malt MDF panel, malt panel og tapet på vegger. Fliser og parkett på gulver. Malt panel, takesplater og malte taker.

Etasjeskille i tre. Betongdekke i 1.et. Noen mindre skjevheter i deler av gulver.

Det er ikke foretatt radonmålinger, usikkert om bygget er utført med radonsperre.

Bratt tretrapp til hems, rekkverk på ene siden. Noe vanskelig å gå i. Mer en 10 cm åpning i trinn. Grunne trinn.

Bratt tretrapp til mellom 1 og 2.et. Rekkverk på ene siden. Mangler rekkverk på toppen når lemmen er åpen. Noe vanskelig å gå i. Grunne trinn. Det er eiere som har laget tilgang mellom 1.og 2.et. Trappen er normalt sett dekket med en lem i 2.et. Når lemmen er åpen må trappeåpningen i 2.et. sikres. Over 10 cm åpninger i trinn.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Dette er originalt. Fliser på vegger og gulv, malte plater i tak. Dusjkabinett, wc og innredning med vask. Sluk under kabinettet, ukjent angående membran. Noe fall på gulv. Bra kant ved dør. Varmekabler. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Ikke synlige mansjetter på rørgjennomføring under innredning. Badet må brukes med lukket system, det vil si ikke dusjes rett på vegger og gulv. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Malt panel på vegger og tak, parkett på gulv. Hvit laminatinnredning fra Ikea. Heltre eik benkeplater. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator med avtrekk ut i yttervegg. Åpent mot stue.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.et. Dette rommet er ikke søkt om. Malt panel på vegger, fliser på gulv, malt tak. Wc og innredning med vask. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Varmekabler. Sluk i gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør inne i plast. Fordelerskap med avrenning på lager/teknisk rom. Stoppekran og vannmåler ved inntak samme rom. Det er sluk her.

Avløpsrør inne i plast. Stakeluke i toalettrom 1.et.

Boligen har naturlig ventilasjon. Eventuelt sett inn flere ventiler etter behov.

Varmtvannstank på ca. 200 liter i teknisk rom/lager. Det er sluk her.

Plissegardiner.
Liftgardiner.
Smartstyring.
Varmekabler i 1.et.
Nett tilkobling.

El.skapet står i hall 1.et. 9 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Kurser er merket. Hovedsikring og måler ute. Eier har dokumentasjon og samsvarserklæring 5/6-2013. Jeg anbefaler er helhetsvurdering av det elektriske anlegget av fagmann.

Beskrivelse av eiendommen

Det blir satt inn nytt 6 kg brannslukningsapparat. Røykvarsler er i orden.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget står sannsynligvis på oppfylte masser. Bygget virker stabilt.

Ukjent angående drenering. Ingen rom under terreng.

Element ringmur.

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og liten avstand mellom terreng og yttervegg.

Kommunal vann og kloakk.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	99 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	99 m ²
Totalpris	5 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

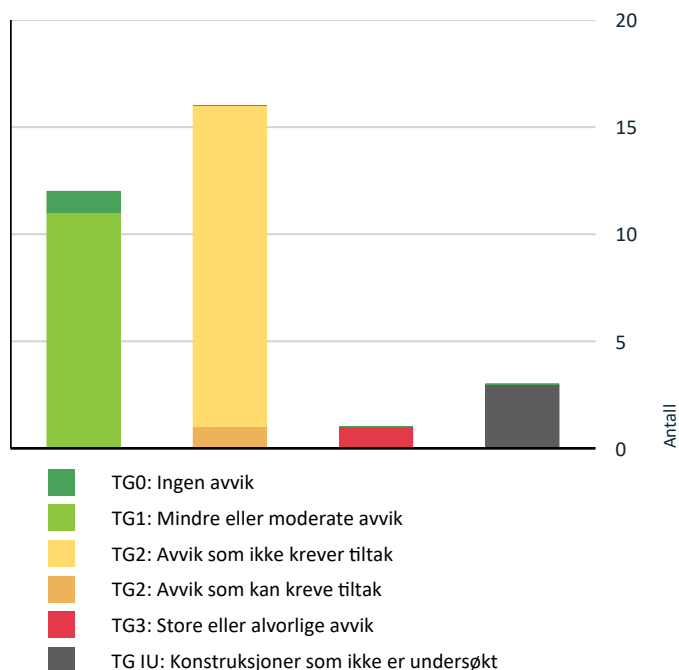
[Gå til side](#)

Naust

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Inndeling og rom i 1.et. er ikke på tegning. Det er ikke godkjent med p-rom i 1.et. Her er det opprinnelig et stort rom/lager. Det var heller ikke tilgang mellom 1 og 2.et. tidligere.

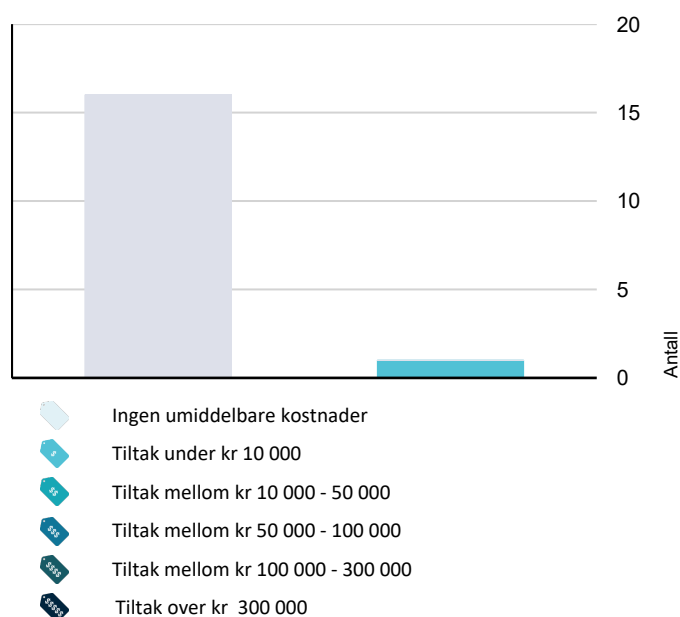
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Naust

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)



Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

NAUST



Byggeår
2007

Standard

Eiendommer er registret som næring med sommer leilighet i 2.et. og hems, samt lagerplass i 1.et. Leiligheten hadde ikke vært i bruk før de kjøpte eiendommen i 2013 i følge eiere. I 1.et. nå er det gang/hall, toalettrom, teknisk rom/lager og bod/lager. Det er lagt varmekabler i gulv her og det har blitt isolert. Fliser på gulv. Det er ikke søkt om annet en lagerplass i 1.et. Det er også laget tilgang til 1.et. fra 2.et. det var det ikke opprinnelig, opprinnelig var det bare tilgang til leiligheten fra felles oppgang og egen inngang til 1.et. Leiligheten har en bra standard. Fliselagt normalt utstyrt med varmekabler. Kjøkken med integrert utstyr. Balkong på ca. 7 m2, flott utsikt fra denne.

Vedlikehold

Bygget virker normalt bra vedlikeholdt. Eiendommen ligger nærme sjøen med saltvann noe som gjør et levetid på div. bygningsdeler er kortere en andre områder. Vegger ute er malt 2019 og 2024. Noe vegger ute går for nærme bakken så de må passes godt på. Stort sett normal slitasje på taktekk, vinduer og ytterdører. Det er laget tilgang fra 2.et. til 1.et. Her er det lem over åpningen/trappen ned i fra 2.et. Åpningen ned må sikres så lenge lemmer er åpen. Begge trappene er bratte og litt vanskelig å gå i da trinnene er grunne.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Betongtakstein til taktekk. Undertak er ikke sjekket.

Vurdering av avvik:

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

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Byggemåte er bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med 15 cm mineralull. Liggende trekledning, denne er stort sett i grei stand. Noe går for nærme bakken. Malt ute 2019 og 2024 i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak. Skråtak til møne. Konstruksjonen er innelukket så den er ikke sjekket. Ingen åpenbare mangler.

Vinduer

Originale vinduer med tolags isolerglass. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet levetid på vinduer er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde ved like. Bytte etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Malt dør inn til leiligheten. Malt inngangsdør 1.et. med tolags isolerglass. Dobbel terrassedør i stue/kjøkken med tolags isolerglass. Stor heve/skyvedør i 1.et. med tolags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet levetid på ytterdører er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Holde ved like, bytte etter behov.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd balkong på ca. 7 m². Rekkverk med kryss, det er for store åpninger i rekkverket, her kommer barn mellom. Flott utsikt. Eier har pressing for beskyttelse som de bruker om vinteren.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG IU Andre utvendige forhold

Eiere har en bodplass på ca. 9 m² i felles uthus som ligger inntil denne delen som deles med tre andre. Det er to rom her på ca. 18 m² hver, hvor to deler hvert rom.

Det er ikke foretatt rapport på dette bygget.



Bodplass i felles uthus.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Malt MDF panel, malt panel og tapet på vegger. Fliser og parkett på gulver. Malt panel, takesplater og malte taker.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre. Betongdekke i 1.et. Noen mindre skjevheter i deler av gulver.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noen mindre skjevheter i deler av gulver.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, usikkert om bygget er utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger, usikkert om bygget er utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør måles for radon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Innvendige trapper

Bratt tretrapp til hems, rekkverk på ene siden. Noe vanskelig å gå i. Mer en 10 cm åpning i trinn. Grunne trinn.

Bratt tretrapp til mellom 1 og 2.et. Rekkverk på ene siden. Mangler rekkverk på toppen når lemmer er åpen. Noe vanskelig å gå i. Grunne trinn. Det er eiendomme som har laget tilgang mellom 1. og 2.et. Trappen er normalt sett dekket med en lem i 2.et. Når lemmer er åpen må trappeåpningen i 2.et. sikres. Over 10 cm åpninger i trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Trapper vanskelig å gå i. Bratte og grunne trinn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når lemmer i 2.et. er åpen må åpningen sikres. Gradering 3. et pga. dette og de er vanskelig å gå i samt at rekkverk på den mellom 1 og 2.et. mangler på toppen når lemmer er åpen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Dette er originalt. Fliser på vegger og gulv, malte plater i tak.
Dusjkabinett, wc og innredning med vask. Sluk under kabinettet, ukjent angående membran. Noe fall på gulv. Bra kant ved dør. Varmekabler. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Ikke synlige mansjetter på rørgjennomføring under innredning. Badet må brukes med lukket system, det vil si ikke dusjes rett på vegger og gulv. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malte plater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt på veggfliser.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Noe fall på gulv. Bra kant ved dør. Varmekabler. Ikke synlige mansjetter på rørgjennomføring under innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på fliser, membran og varmekabler.

Ikke synlige mansjetter på rørgjennomføring under innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under kabinettet, ukjent angående membran. Foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, wc og innredning med vask.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt på utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

El.vifte i vegg, tilluft i dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vifte.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Malt panel på vegger og tak, parkett på gulv. Hvit laminatinnredning fra Ikea. Heltre eik benkeplater. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator med avtrekk ut i yttervegg. Åpent mot stue.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på ventilatoren.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom i 1.et. Dette rommet er ikke søkt om. Malt panel på vegger, fliser på gulv, malt tak. Wc og innredning med vask. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Varmekabler. Sluk i gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør inne i plast. Fordelerskap med avrenning på lager/teknisk rom. Stoppekran og vannmåler ved inntak samme rom. Det er sluk her.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør inne i plast. Stakeluke i toalettrom 1.et.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Eventuelt sett inn flere ventiler etter behov.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter i teknisk rom/lager. Det er sluk her.

TG 1 Andre installasjoner

Plissegardiner.
Liftgardiner.
Smartstyring.
Varmekabler i 1.et.
Nett tilkobling.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-skapet står i hall 1.et. 9 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Kurser er merket. Hovedsikring og måler ute. Eier har dokumentasjon og samsvarserklæring 5/6-2013. Jeg anbefaler en helhetsvurdering av det elektriske anlegget av fagmann.

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
3. 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
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

8. 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
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. 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?
Ja Jeg anbefaler at fagmann sjekker el.anlegget.

Generell kommentar

Jeg anbefaler en helhetsvurdering av det elektriske anlegget av fagmann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Det blir satt inn nytt 6 kg brannslukningsapparat. Røykvarsler er i orden.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget står sannsynligvis på oppfylte masser. Bygget virker stabilt.

Fuktsikring og drenering

Ukjent angående drenering. Ingen rom under terreng.

Grunnmur og fundamenter

Element ringmur.

Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og liten avstand mellom terreng og yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Holde øye med. Lage bedre avstand mellom terreng og trekledning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommunal vann og kloakk.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

99 m²/99 m²

Naust: 2 Gang, Toalettrom, Teknisk rom, Bod,
Stue/kjøkken, Bad, 3 Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 500 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

5 500 000

Konklusjon markedsverdi

5 500 000

Markedsvurdering

Taksten er satt ut fra størrelse, beliggenhet og stand. Det er også sett på hva andre eiendommer er omsatt for i området.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 400 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.	2 600 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 600 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	2 000 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 900 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	2 900 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

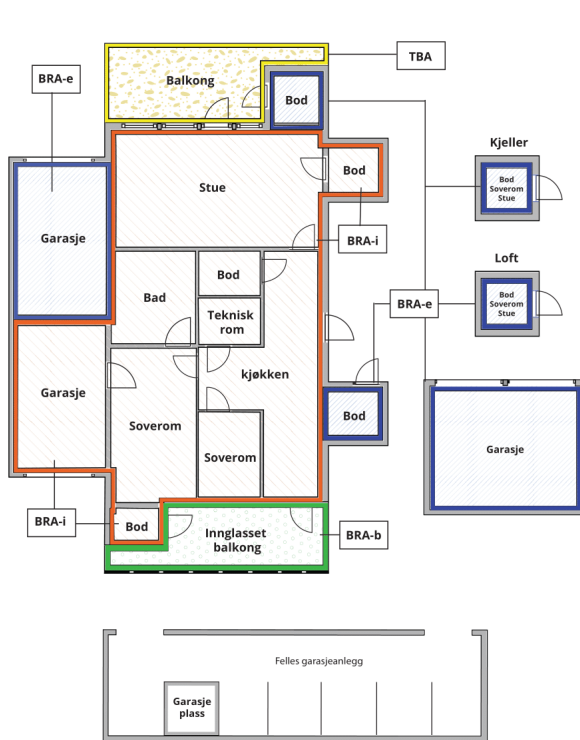
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Naust

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	41			41	
2. Etasje	49			49	
Hems	9			9	
SUM	99				
SUM BRA	99				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, Toalettrom, Teknisk rom/lager, Bod/lager		
2. Etasje	Gang/hall, Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2		
Hems	Hems/soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Inndeling og rom i 1.et. er ikke på tegning. Det er ikke godkjent med p-rom i 1.et. Her er det opprinnelig et stort rom/lager. Det var heller ikke tilgang mellom 1 og 2.et. tidligere.

Brannceller

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

☐ 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)
Naust	73	26

Kommentar

Naust
P-rom i 1.et. er ikke søkt om/godkjent, her er det opprinnelig et stort rom/lagerplass. Det var heller ikke tilgang mellom 1 og 2.et.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2025	Svein Nesøen	Takstingeniør
	Petter Wulfsberg og Inger-Marie Nystad Wulfsberg	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3110 HVALER	47	285		4	872.2 m ²	Ambita	Ikke relevant

Adresse

Utgårdskilen 85

Hjemmelshaver

Wulfsberg Inger-Marie Nystad, Wulfsberg Petter

Kommentar

Det er ikke satt opp fellesutgifter. De har samarbeidet med steinlegging ute og behandling av bygninger utvendig.

Eierandel

1 / 4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ytterst i Utgårdkilen. Flott utsikt. Fine bademuligheter i området. Flott skjærgård i umiddelbar nærhet. Fine turområder.

Adkomstvei

Privat.

Tilknytning vann

Kommunalt igjennom et privat anlegg.

Tilknytning avløp

Kommunalt igjennom et privat anlegg.

Regulering

Regulering i henhold til avtale om kjøp datert 02.03.2013.

Ihht. reguleringsplans godkjent av Hvaler kommune 20.12.2000 er eiendommen regulert til oppføring av bygninger for lager/sjøboder. I byggets 2.et. tillates overnatting/utleiehytter. Utleie skal være på kort tid, maksimalt inntil 4-fire-uker. Utleievirksomheten kan foregå hele året.

Om tomten

Steinlagt på to sider av bygget. Endel felles utearealer. Eiere har to parkeringsplasser på felles parkeringsplass.

Tinglyste/andre forhold

Dette er ikke sjekket. Kommer frem på salgsoppgave ved salg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 800 000	2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	27.03.2025		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger 1.et. og hems		Ikke datert.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	08.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ES8923>

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.	192250063
Adresse	Utgårdskilen 85		
Postnr.	1684	Sted	VESTERØY
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2013	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Siden 2013 Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalnr	Megler opplyser
Selger 1 Fornavn	Inger-Marie	Etternavn	N Wulfsberg
Selger 2 Fornavn	Petter	Etternavn	Wulfsberg

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/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), 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, skjeggkre, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. 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:
12. 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 13.
☐ 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:
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
☒ Nei ☐ Ja
- 16.1 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
17. 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
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
☐ Nei ☒ Ja
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Varmekabler og toalett i 1. Etg

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. 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

28. 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. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

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

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

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

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

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

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

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

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

Du har søkt på: Knr.: 3110 Gnr.: 47 Bnr.: 285 Fnr.: Snr.: 4

Adresse(r):

Gateadresse: Utgårdskilen 85
Gatenr: 1160
Kommune: HVALER
Postkrets: 1684 VESTERØY
Registreringsenhet:

Statens Kartverk

Oppdatert per: 13.05.2025 kl.
22.45

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2013/254077-1/200 27.03.2013 HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK - - - -
Omsetningstype: Fritt salg
WULFSBERG INGER-MARIE
NYSTAD
F.NR: IDEELL:
1/2
WULFSBERG PETTER
F.NR: IDEELL:
1/2

PENGEHEFTELSE

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

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

Ingen heftelser registrert.

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

2005/13304-1/86 03.10.2005 ERKLÆRING/AVTALE
Ed utnyttet i samsvar med
formålet i gjeldende
reguleringsplan
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 47
BNR: 285

GRUNNDATA

2007/265627-1/200 16.03.2007 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 4
Formål: Næring
Sameiebrøk: 1/4

2020/228522-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0111 GNR: 47 BNR: 285
FNR: 0 SNR: 4

2024/795430-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3011 GNR: 47 BNR: 285
FNR: 0 SNR: 4

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS

RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



Kartverket

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ingeborg Holten Hjemdal 192250063
Vår referanse: 3753144/26410126
Bestilling: C3 2025-05-14 (8) 12

Dato
14.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
265627	200	16.3.2007	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3110 HVALER	47	285	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Returneres etter tinglysing til

Karl Fredrik Karlsen
 Utgårdsløst
 1634 Vestreby

TINGLYST
 DAGBOKNR. 265627
 16 MARS 2007

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

 Opplysninger i feltene 1-4 registreres i **STATENS KARTVERK**

1. Eiendommen

Kommune	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festet	Snr
0111	Hvaler	47	285		

2. Hjemmelshaver(e)

FordelingsOrg.nr (11/9 siffer)	Navn	Idetill. andel
24 1 0 5 0	Karl Fredrik Karlsen	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste															
S. nr	For. mål ²⁾	Brek. (teller) ³⁾	Til. lags. areal ⁴⁾	S. nr	For. mål ²⁾	Brek. (teller) ³⁾	Til. lags. areal ⁴⁾	S. nr	For. mål ²⁾	Brek. (teller) ³⁾	Til. lags. areal ⁴⁾	S. nr	For. mål ²⁾	Brek. (teller) ³⁾	Til. lags. areal ⁴⁾
1	N	1		13				25				37			
2	N	1		14				26				38			
3	N	1		15				27				39			
4	N	1		16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:				4	= nevner:				4						

4. Supplerende tekst ⁵⁾

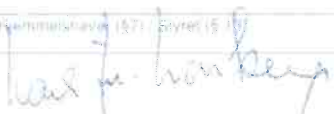
DBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte folkeetatslister endres.



Doknr. 265627 Tinglyst 16.03.2007
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at:	
a)	☐ seksjoneringsplan gjelder plantagl bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☒ seksjoneringsplan gjelder bestående bygning hvor seksjoneringsplan bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	☒ seksjoneringsplan omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	☒ bruksenhetsformål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	☒ areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en sameieeksjon bolig
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).	

6. Tegninger m.v	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd)
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd)
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til anglysning)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til anglysning)
e)	Samtykke fra parter ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

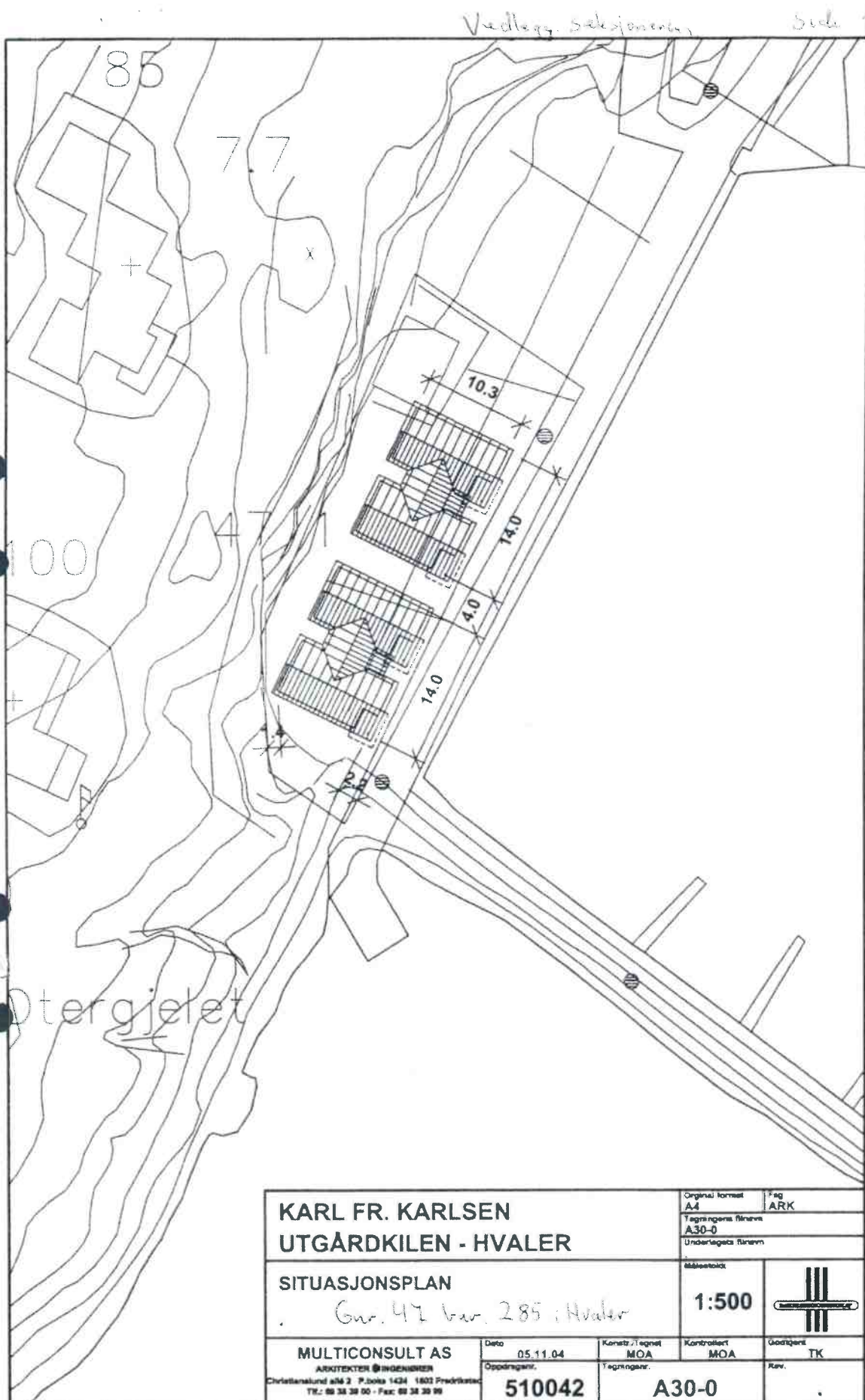
7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelsbærer (§ 7), forret (§ 10)  Karl Frédrik Karlson	Ekstern(e) registrert(e) part(er) (ved reseksjonering kreves samtykke fra ekstern(e) registrert part(er) for de seksjoner hvor sameieboligen (redusert)
Hvaler 26.02.2007		

6. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ²⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at samselskapet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

8. Kommunens tilføttelse til seksjonering	
☐ Befaling er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggssdeler er utarbeidet og vedlagt ³⁾ ☒ Tilføttelsen er innført nedenfor: ☐ Tilføttelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tilføttelse til seksjonering er gjort for:	
Gnr: 47 Bnr: 285 Fnr: Snr: L:	Hvaler kommune
Dato: 13-07 Stempel og underskrift:	

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tilføttelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapi.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggssarealet gjelder bygning, G dersom tilleggssarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggssarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eielseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med pantorett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Pantorett innført i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eielseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor samselskapets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsplanpart.











Kartverket

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ingeborg Holten Hjemdal 192250063
Vår referanse: 3753143/26410121
Bestilling: C3 2025-05-14 (8) 18

Dato
14.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13304	86	3.10.2005	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3110 HVALER	47	285	0	1

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

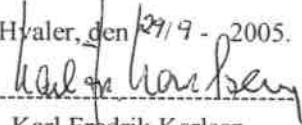
TINGLYST
03 EXT. 2005
FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR: 13304

ERKLÆRING

Undertegnede eier av gnr. 47 bnr. 285 i Hvaler,
Karl Fredrik Karlsen – personr. 241050 [REDACTED] –
erklærer herved som bindende for meg og mine rettsetterfølgere at eiendommen
gnr. 47 bnr. 285 i Hvaler skal utnyttes i samsvar med formålet i gjeldende reguleringsplan.

"Eiendommen er regulert til oppføring av bygninger for lager/sjøboder.
"I 2. etasje tillates overnatting/utleiehytte. Utleie skal være for kort tid – maksimalt inntil
"4 uker. Utleievirksomheten kan foregå hele året."

Denne erklæring kan slettes av Hvaler Kommune ved endringer i reguleringsplan.

Hvaler, den 29/9 - 2005.

Karl Fredrik Karlsen



Doknr: 13304 Tinglyst: 03.10.2005 Emb: 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



WI30110100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 47	Bnr: 285	Fnr: 0	Snr: 4 ▼
Adresse:	Utgårdskilen 85 ▼		
Areal:	872.2	m ² *	
Antall boenheter:	0		

OBS !

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan 2019-2031 Plandokumenter på kommunens nettsider	Formål/Hensynssone: 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav 550 - Hensyn landskap, H550 , ID 011151 1300 - Næringsvirksomhet	Godkjent/vedtatt: juni 20, 2019
Kommunedelplan, navn:	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
Reguleringsplan, navn: 51 Utgårdskilen fiskerihavn	Formål/Hensynssone: 140 - Industri	Godkjent/vedtatt: desember 20, 2000
Reguleringsbestemmelser: Planbestemmelser_planID51.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Kommuneplan



Hvaler
kommune

Adresse: Utgårdskilen 85, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 47/285/0/4

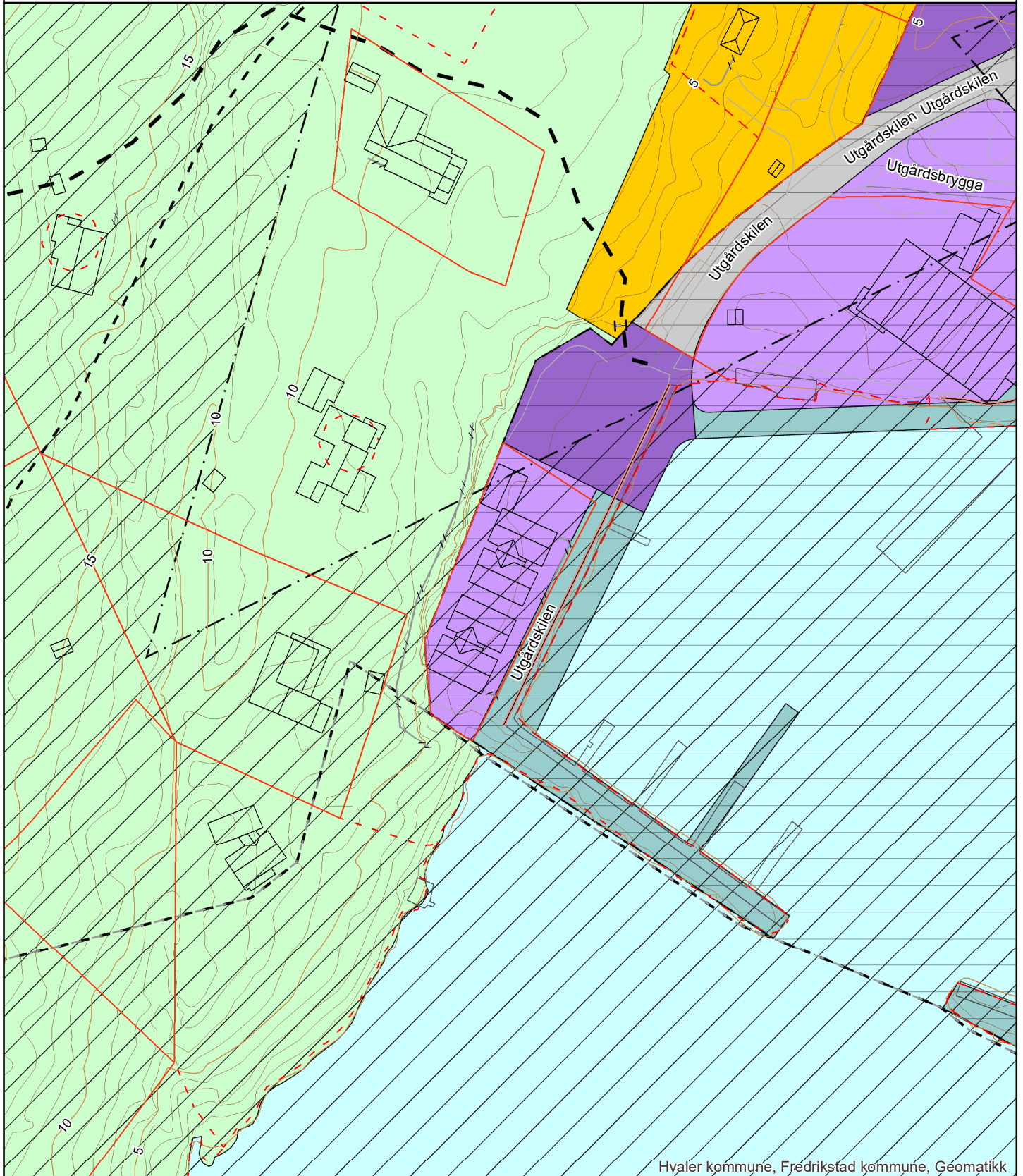
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-09



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: Utgårdskilen 85, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 47/285/0/4

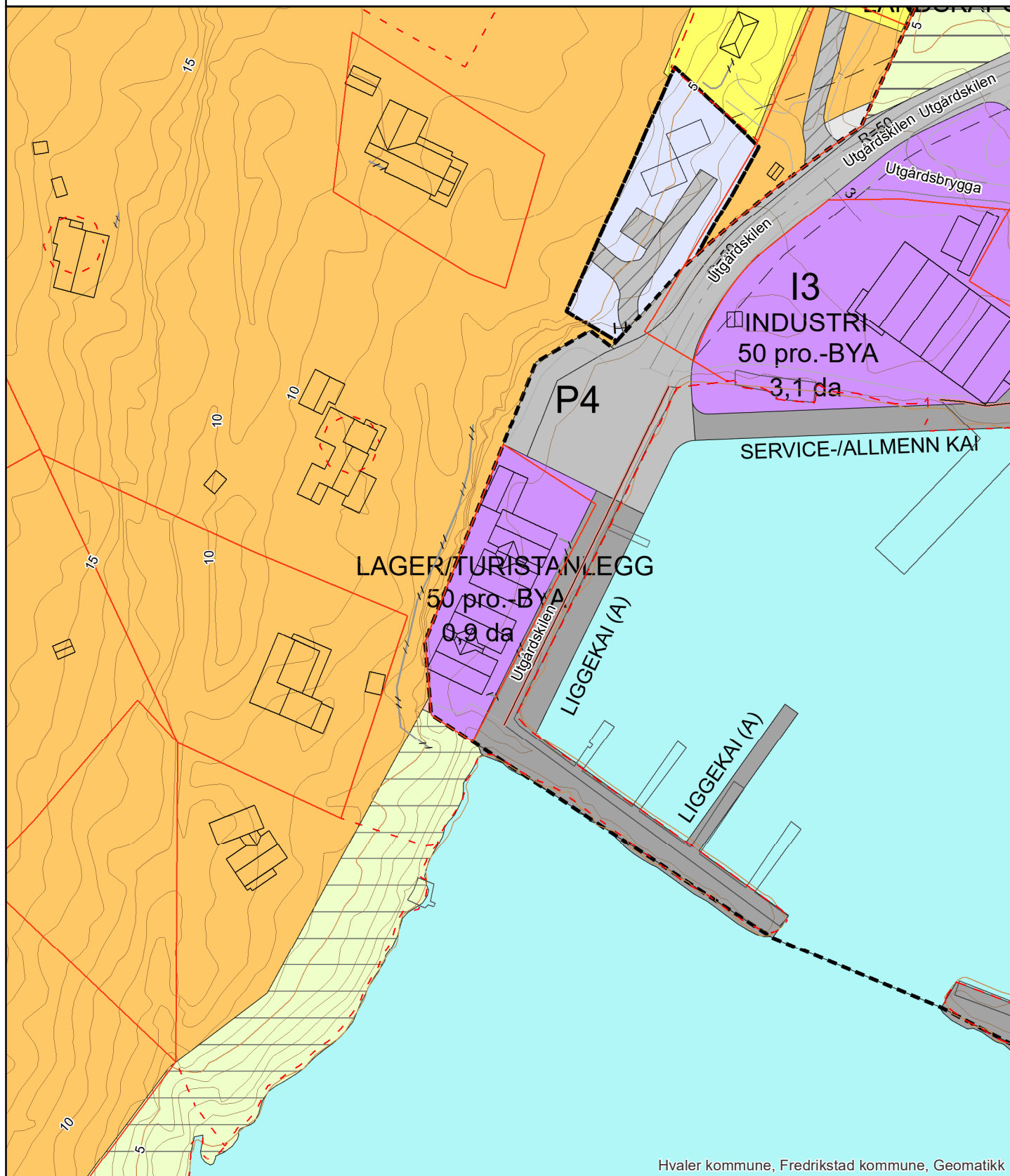
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-09



Planident: 51
Ikrafttredelsesdato: 20.12.2000
Plannavn: Utgårdskilen fiskerihavn

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.



BESTEMMELSER TIL
REGULERINGSPLAN FOR

UTGÅRDSKILEN FISKERIHAVN

HVALER KOMMUNE

DISSE REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR DET OMRÅDET SOM PÅ PLANKARTET ER VIST MED REGULERINGSGRENSE.

Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

- Byggeområder Serviceindustri
 Industri
 Næring Servering/Turistanlegg
 Bolig
 Fritidsbebyggelse
 Næring Lager/Turistanlegg

Landbruksområde

Landbruk

- Offentlige trafikkområder Kjørevei
 Gang- og sykkelvei
 Bussholdeplass
 Havneområde
 Parkeringsplass
 Havneområde i sjø
 Annen veigrunn

- Friområde Grøntområde

- Spesialområder Bevaring sjøboder
 Frisiktsone
 Landskapsvernområde
 Friluftsområde
 Naturvernområde i sjø – våtmark
 Friluftsområde i sjø - badeplass
 Privat småbåthavn
 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
 Privat parkeringsplass

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1. GENERELT

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de anviste byggesoner. Der byggegrense ikke er angitt gjelder formålsgrense som byggegrense.

Nærheten til fiskerihavnen gjør at det må påregnes lukt og støy som en naturlig følge av fiskerihavnvirksomheten. Dette gjelder hele planområdet, men spesielt områder for turist-anlegg og sjøboder.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlig grunner taler for det tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.

1.2 LANDBRUKSGJERDER

Nødvendige landbruksgjerder i østre del av Utgårdskilen skal settes opp parallelt med utbygging av området.

1.3 UTOMHUSPLAN

For områder for industri, serviceindustri, lager/overnatting og overnatting/servering skal det samtidig med byggesøknaden foreligge en utomhusplan i målestokk 1:500 som for den enkelte tomt skal vise:

- bygningers plassering
- parkeringsplasser
- interne gangveier
- framtidig og eksisterende vegetasjon
- utendørs belysning

Ikke bebygd tomteareal skal være ferdig opparbeidet slik som vist på utomhusplan før bygningen kan taes i bruk.

1.4 UTENDØRS BELYSNING

Bestemmelsene gjelder permanent oppsatt utendørs belysning.

Belysning med primærfunksjon å belyse bygningers fasader er ikke tillatt.

Skilter kan belyses.

Belysningen skal retningsskjermes slik at den bare lyser opp området som er formål med installasjonen.

For å oppnå tilstrekkelig skjerming når større områder skal belyses bør det heller brukes flere mindre armaturer enn en stor.

1.5 FARGE- OG MATERIALVALG

Farge og materialvalg skal godkjennes av bygningsrådet.

Av hensyn til den relativt homogene bygningsmiljøet i Utgårdskilen tillates kun farger i tonene brun-rød-oker og svart-grå-hvit. I tillegg er naturmaterialers egenfarge tillatt, f eks grånet treverk, tegltak, granitt, sink og ufarget pussmørtel.

1.6 TAKVINKEL

Takvinkelen skal være mellom 14-40° i alle områder unntatt industriområdene I1 og I2 og serviceindustriområdet S2.

2. BYGGEOMRÅDER

2.1 BOLIG

I områdene tillates bolig med tilhørende anlegg oppført i maks. 1 ½ etg. Sokkeletasje er tillatt bare der terrenget legger godt til rette for det.

Følgende antall parkeringsplasser/garasjeplasser kreves oppført:

2 plasser per bolig over 90 m² BRA

1,5 plass per bolig mellom 65 – 90 m² BRA

1 plass per bolig inntil 65 m² BRA

Maksimal bebygd areal er 15%-BYA.

Maksimal høyde til gesims / møne er 5,5 / 8,5 m.

2.2 FRITIDSBEBYGGELSE

Fritidsbebyggelse kan oppføres i 1 etasje.

Maksimal høyde til gesims / møne er 3,0 / 5,5 m.

Bygningens grunnflate (BYA) må ikke overstige 80 m².

Det tillates ikke oppført gjerder.

2.3 SERVICEINDUSTRI

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer med maks gesimshøyde på 7 m og maks mønehøyde 9 m.

Tillatt bebygd areal er 35 %-BYA.

Det skal opparbeides 1 parkeringsplass / 50 m² kontorlokale/salgslokale og 1 parkeringsplass / 100 m² produksjons- og lagerlokale.

Opplag for båter er ikke tillatt.

I område S1 kan det drives kontor- og handelsvirksomhet, lettere småindustri, fiskemottak, håndverksbedrifter og lager. Forsamlingslokale er også tillatt.

I område S2 kan det drives kontorvirksomhet, lettere småindustri, håndverksbedrifter og lager. I tilknytning til de virksomheter som er tillatt på området kan det tillates detaljsalg i begrenset omfang, så lenge dette er en naturlig del av virksomheten og ikke dens primære formål. Mindre forretninger med maks 200 m² bruksareal kan også tillates.

I område S1 er bebyggelsens retning er angitt med piler på plankartet.

Sikotlinjer fra veien til havnen i nord mot havnen og havet skal ivaretas.

Dersom fasadens bredde overstiger 13 m skal fasaden brytes opp i flere bygningsvolumer ved hjelp av sprang i fasaden. Fasadenes lengde i pilenes retning tillates overstige 13 m uten krav om oppdeling.

I område S3 kan det drives samme virksomhet som i T2, men det kan også oppføres forsamlingslokale.

Bestemmelser for område T2 (§2.6) gjelder også for område S3.

2.4 INDUSTRI

I området for industri kan det oppføres bygninger for industri, kontor, lager, service- eller håndverksbedrifter.

I tilknytning til de virksomheter som er tillatt på området kan det tillates detalj salg i begrenset omfang, så lenge dette er en naturlig del av virksomheten og ikke dens primære formål.

I område I3 tillates dessuten drivstoffutsalg.

I område I1 og I2 må virksomheten ikke være i konflikt med næringsvirksomhet, for eksempel luftforurensende.

Dersom fasadens bredde/lengde overstiger 13 m skal fasaden brytes opp i flere bygningsvolumer ved hjelp av sprang i fasaden.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer med maks gesimshøyde på 8 m og maks mønehøyde 10 m.

Tillatt bebygd areal er 70%-BYA i område I1 og I2.

Tillatt bebygd areal er 50%-BYA i område I3.

Det skal opparbeides 1 parkeringsplass / 50 m² kontorlokale/salgslokale og 1 parkeringsplass / 100 m² produksjons- og lagerlokale.

Opplag for båter er tillatt.

2.5 LAGER/TURISTANLEGG

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer med maks gesimshøyde på 7 m og maks mønehøyde 9 m.

Tillatt bebygd areal inklusive veranda er 50%-BYA.

Dersom fasadens bredde/lengde overstiger 13 m skal fasaden brytes opp i flere bygningsvolumer ved hjelp av sprang i fasaden.

I området kan det oppføres bygninger for lager/sjøboder. I 2 etasje tillates overnatting/utleiehytte. Utleie skal være for kort tid, maksimalt 4 uker. Utleievirksomheten kan foregå hele året.

Fradeling og seksjonering av utleieenheter er i strid med formålet og skal ikke tillates.

Det skal opparbeides 1 parkeringsplass / utleieenhet og 1 parkeringsplass / 100 m² lagerlokale. Parkeringsplasser kan samordnes med områder for servering/overnatting.

2.6 TURISTANLEGG/SERVERING

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
Utleiehytter kan oppføres i inntil 1 ½ etasje.
Tillatt bebygd areal inklusive veranda er 30%-BYA.

Dersom fasadens bredde/lengde overstiger 13 m skal fasaden brytes opp i flere bygningsvolumer ved hjelp av sprang i fasaden.

Det skal opparbeides 1 parkeringsplass / 50 m² restaurant/servicelokale og 1 parkeringsplass per utleieenhet.
Parkeringsplasser kan samordnes med område for lager/overnatting.

Opplag for båter er ikke tillatt.

I område T1 tillates service- og restaurantbygning og utleiehytter.
Maksimal høyde til gesims / møne er 5,0 / 7,5 m.

I område T2 tillates utleiehytter.
Maksimal høyde til gesims / møne er 4,0 / 6,5 m.
Balkong/veranda er ikke tillatt.

Utleie skal være for kort tid, maksimalt 4 uker. Utleievirksomheten kan foregå hele året.

Fradeling og seksjonering av utleieenhetene er i strid med formålet og skal ikke tillates.

3. LANDBRUKSOMRÅDER

Innenfor landbruksområdene er det bare tillatt å oppføre bygninger med direkte tilknytning til næringen.

Det kan anlegges turstier etter nærmere avtale med grunneieren.

4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 KJØREVEIER

Kjørefeltenes bredde er 2,75 m + skulder/kantstein for veier til havnen.

4.2 GANG- OG SYKKELVEIER

Regulert gang- og sykkelvei, område GS1, kan benyttes som adkomst til tilstøtende boligeiendommer.

På gang- og sykkelvei GS2 er kjøring til liggekai tillatt.

På gang- og sykkelvei GS3 er kjøring ikke tillatt.

Gang- og sykkelvei GS4 er liggekai og forbindelse til sjøboder, molo og båthavn. Der det ikke er mulig å anlegge en smal vei på land uten store terrenginngrep skal liggekaien bygges som åpen brygge uten skjørt. Brygger skal festes til fjellkanten og eller fundamenteres med pæler.

4.3 BRO

Fri seilingshøyde nær midten av broen skal være 4 m ved normalvannstand.

Broen regnet fra fylling ved strandkant i vest til planlagt kai i øst skal være min 90 m, dvs fylling er maks tillatt 30 m fra strandlinje i vest.

Rekkverk skal utføres mest mulig åpent, for at broen ikke skal bli for dominerende.

4.4 PARKERING

Båtopplag er ikke tillatt.

4.5 OFFENTLIG HAVNEOMRÅDE – KAI

Områdene skal benyttes som allmenn kai, mottakskai, utrustningskai og liggekai som vist på plankartet.

I område mottakskai er motorisert ferdsel kun tillatt for betjening av mottaksanleggene.

I området liggekai (D) skal kaien bygges som åpen brygge uten skjørt. Brygger skal festes til fjellkanten og eller fundamenteres med pæler.

4.6 OFFENTLIG HAVNEOMRÅDE I VANN

Havneområdet skal primært anses som manøvreringsareal. Det skal ikke anlegges faste eller flytende fortøyningsanretninger i havneområdet utover det som er vist på plankartet.

I området H1 og H3 kan det etter Kystverkets tillatelse anlegges småbåthavn (jmf. Havne- og farvannslovens §8)

5. FRIOMRÅDER

Eksisterende vegetasjon skal bevares. Skjøtsel skal sikre foryngelse av vegetasjonen.

Bekken tillates ikke lagt i rør. Der bekken i dag ligger i rør bør den åpnes slik at den blir et berikende landskapselement helt fram til havneområdet.

Eksisterende adkomster til bolig/hytter tillates opprettholdt.

6. SPESIALOMRÅDER

6.1 SPESIALOMRÅDE FRISIKTSONE

I området mellom frisiktlinjer og veiformål (frisiktsonen) skal det i avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers plan.

6.2 SPESIALOMRÅDE FRILUFTSOMRÅDE

Området er friluftsområde. Beite og skjøtsel av vegetasjonen er tillatt.

I områdene kan det tillates oppført bygninger/byggverk som har naturlig tilknytning til reguleringsformålet.

Opplag for båter er ikke tillatt.

Det tillates ikke oppført gjerder, unntatt nødvendige landbruksgjerder.

6.3 SPESIALOMRÅDE NATURVERNOMRÅDE

Områdene er en viktige landskapsformer og fungerer som skjermer mellom byggeområder.

Bygninger og veier tillates derfor ikke oppført.

Snauhogst er forbudt. Skjøtsel av vegetasjonen er tillatt.

Opplag for båter er ikke tillatt.

Det tillates ikke oppført gjerder, unntatt nødvendige landbruksgjerder

6.4 SPESIALOMRÅDE NATURVERNOMRÅDE I SJØ - VÅTMARK

I naturvernområdet tillates ikke varig oppankring av båter i bøyer eller staker.

Dumping av gjenstander og masser er forbudt.

Nødvendige landbruksgjerder er tillatt.

6.5 SPESIALOMRÅDE FRILUFTSOMRÅDE I SJØ - BADEPLASS

Området benyttes som badeplass.

I området tillates ikke varig oppankring av båter.

Dumping av gjenstander og masser er forbudt.

Maksimal hastighet for båter er 3 knop.

6.6 SPESIALOMRÅDE PRIVAT BÅTHAVN

Områdene skal benyttes som havn for fritidsbåter.

I område BÅT1 tillates bygget inntil 275 m brygge.

Område BÅT2 skal benyttes som uthavn for gjestende båter.
Brygger og moringer er forbudt. Bolter i fjellet er tillatt.

6.7 SPESIALOMRÅDE PRIVAT PARKERING

Områdene skal benyttes til parkeringsplass for nærliggende private småbåthavner, hytter og besøkende i friluftsområdene.

Båtopplag er tillatt i område P1, P2 og P4.
Båtopplag er ikke tillatt i område P3.

6.8 SPESIALOMRÅDE BEVARING AV SJØBODER

Området reguleres til bevaring av sjøboder. Grad av utnytting er angitt på plankartet.
Bygningene tillates bare ombygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende.

Riving tillates ikke. Evt dispensasjon fra denne bestemmelsen kan ikke gis før uttalelse fra Fylkeskonservatoren foreligger.

Sjøbodenes relativt lukkede form skal bevares.
Derfor skal den samlede overflaten som opptaes av dører og vinduer ikke overstige 25 % av fasadens areal. Takvinduer og takopplett er ikke tillatt. Balkong/veranda er ikke tillatt.

I områdene V1 og V6 skal sjøbodene benyttes til lager/verksted for fiskere.
For nybygg er maksimal tillatt bebygd areal (BYA) er 70 m² per sjøbod.
Intern forbindelse mellom flere sjøboder er tillatt.

I områdene V2-V5 og V7-V9 skal sjøbodene benyttes til lager/verksted for fiskere. I tillegg tillates overnatting/utleiehytte som bruksområde.
For nybygg er maksimal tillatt bebygd areal (BYA) er 50 m² per sjøbod.

For nybygg gjelder dessuten følgende bestemmelser:
Maks høyde til gesims/møne er 3,0/5,5 m.
Takvinkelen skal være mellom 14-40°.
Bygningens bredde (gavlvegg) skal ikke overstige 7 m.

15.09.00
rev 15.12.00 / AH

SG arkitekter AS / AH

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3110 Hvaler - 47/285/0/1

Eierrepresentant: Sameiet Moloen

Regningsmottaker: Sameiet Moloen



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3110 Hvaler	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	47	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	285	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	1				

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
KARLSGÅRD KARL FREDRIK	UTGÅRDSVEIEN 96	1684 VESTERØY	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
309	Avløp antatt forbruk	-82,00 m3	-kr 51,30	01.01.2025	1/1	0	-kr 5 258,00
309	Avløp antatt forbruk	-82,00 m3	-kr 51,30	01.02.2025	1/1	0	-kr 5 258,00
309	Avløp antatt forbruk	-82,00 m3	-kr 51,30	01.03.2025	1/1	0	-kr 5 258,00
120	Renovasjon fritid	4,00 stk	kr 3 320,00	01.04.2025	1/1	0	kr 16 600,00
220	Vann årsgebyr fritid	4,00 stk.	kr 2 536,00	01.04.2025	1/1	0	kr 12 680,00
320	Avløp årsgebyr fritid	4,00 stk.	kr 2 736,00	01.04.2025	1/1	0	kr 13 680,00
63	Eiendomsskatt fritid	12 798 100,00 prom	kr 2,10	01.04.2025	1/1	0	kr 26 876,00
309	Avløp antatt forbruk	82,00 m3	kr 48,86	01.04.2025	1/1	0	kr 5 008,00
209	Vann antatt forbruk	82,00 m3	kr 36,22	01.04.2025	1/1	0	kr 3 713,00

kr 62 783,00

VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
68823689	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	7.1.2025	2024	84	776

**Eiendomsopplysninger****Knr-Gnr/bnr/fnr/snr****30. april 2025****3110-47/285/0/4****Kommunale pålegg**

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



Til informasjon!

Eiendom: Utgårdskilen 85

Gnr.: 47
Bnr.: 285
Fnr.: 0
Snr.: 4

På denne eiendom er det ikke registrert fyringsanlegg for oppvarming, derfor ingen opplysninger hos oss.

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

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

Fredrikstad Brannvesen	Besøksadresse:	Tlf: 915 16 004
St. Criox gate 17,	Tomteveien 30	
1617 Fredrikstad	1618 Fredrikstad	Mail: stic@fredrikstad.kommune.no

Grunnkart

Adresse: Utgårdskilen 85, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 47/285/0/4

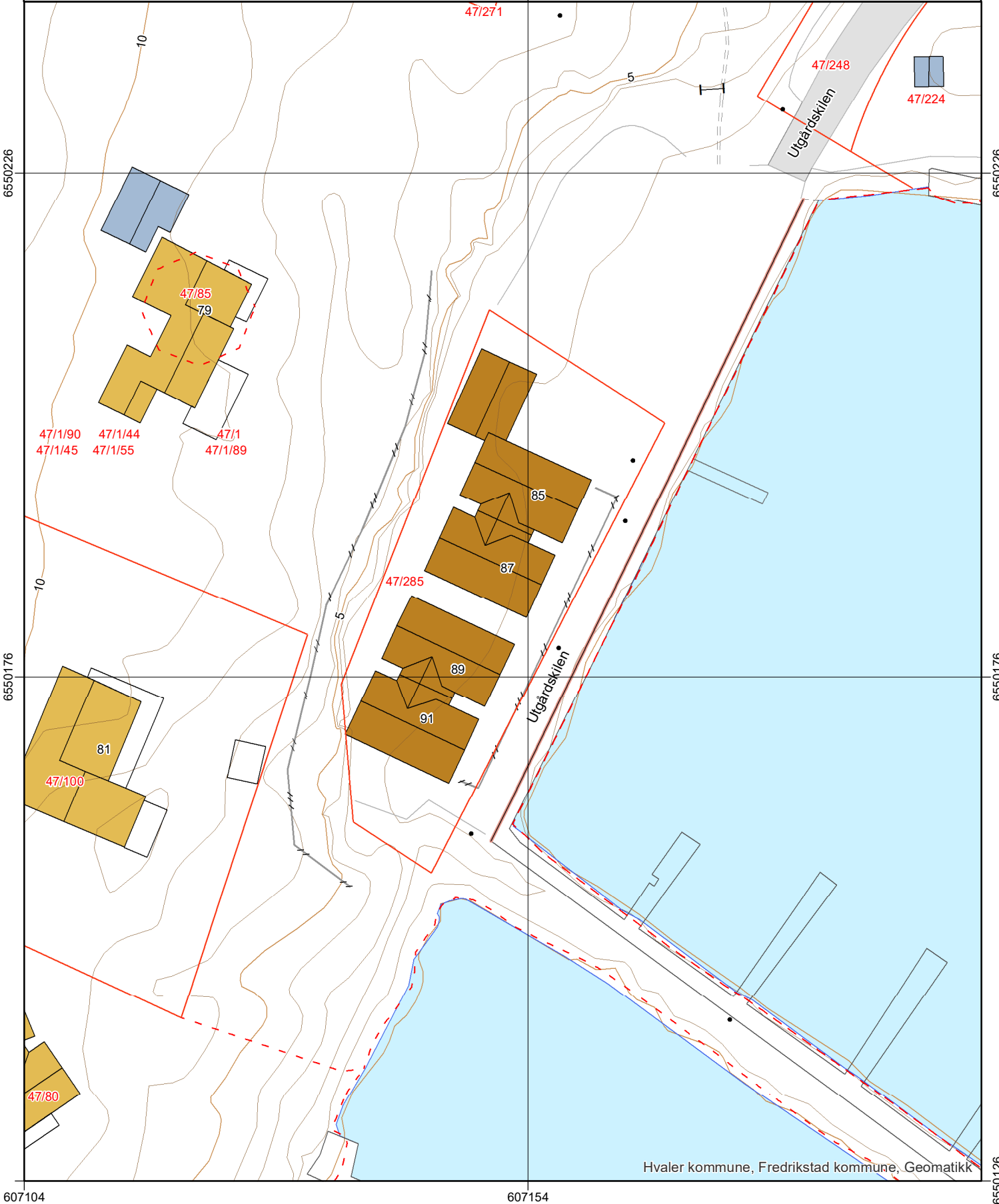


Hvaler
kommune

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-04-09



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



Grunnkart

Adresse: Utgårdskilen 85, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 47/285/0/4

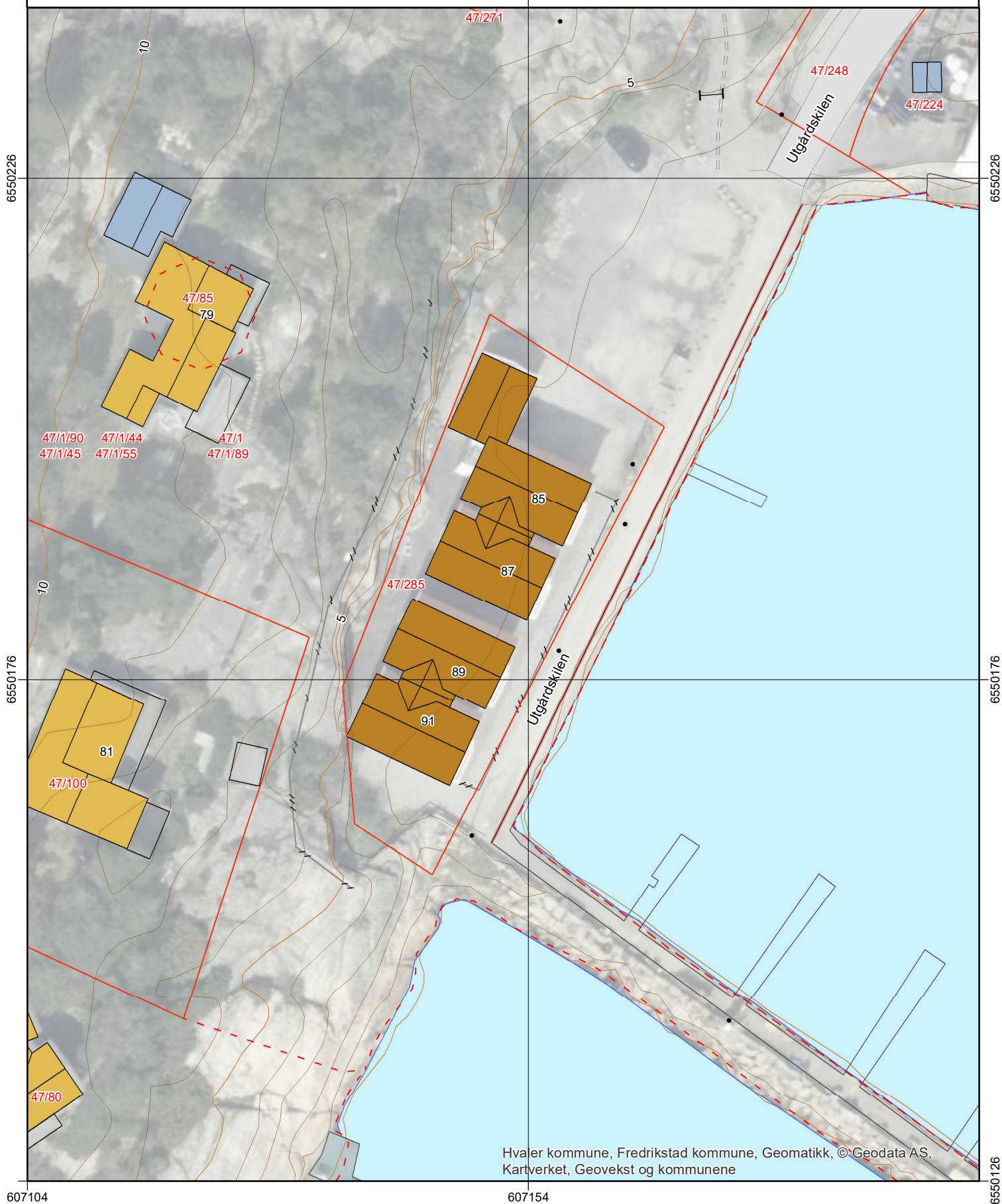


Hvaler
kommune

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-04-09



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



Oversiktskart

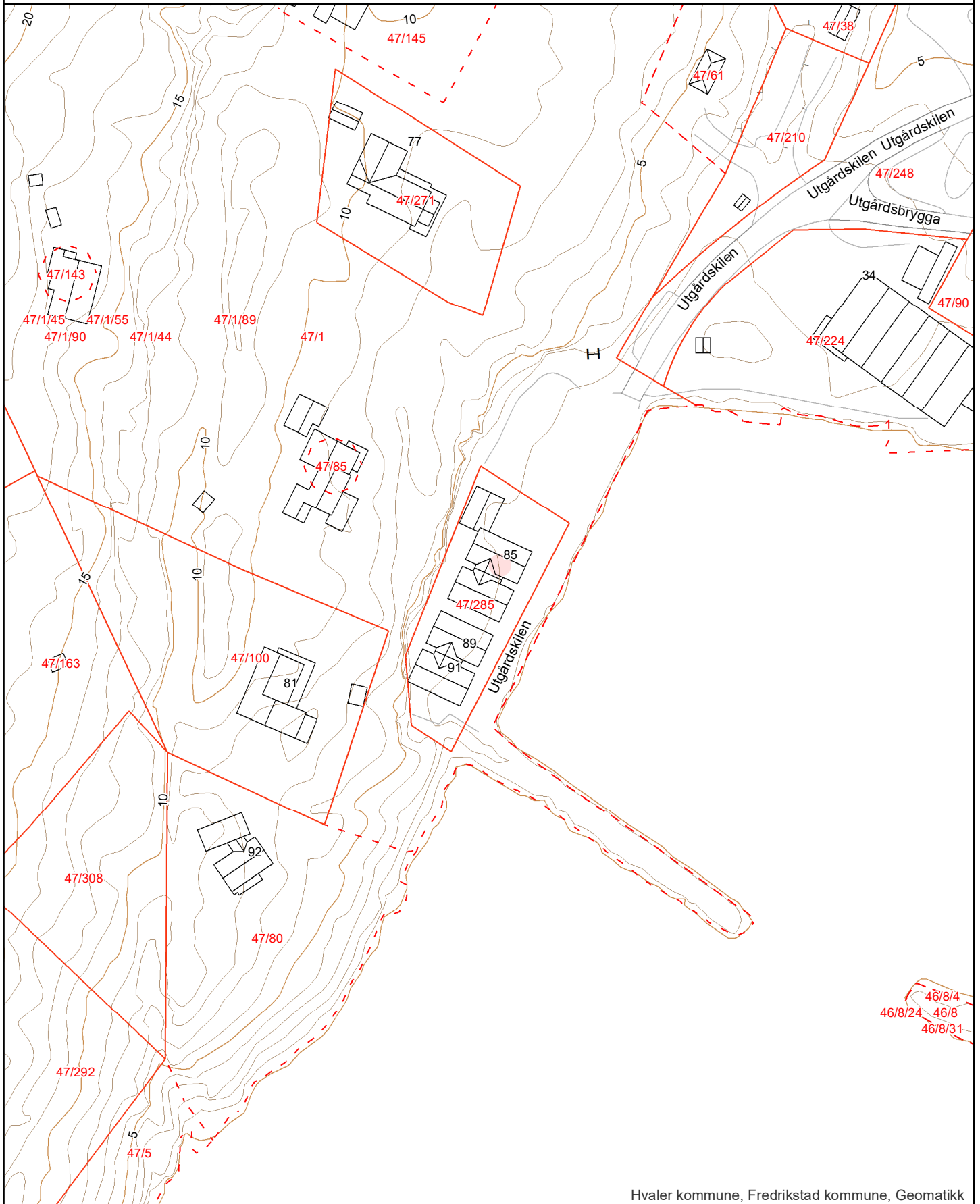


Hvaler
kommune

Adresse: Utgårdskilen 85, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 47/285/0/4

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-09

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



Matrikkelkart



Hvaler
kommune

Adresse: Utgårdskilen 85, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 47/285/0/4

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-09



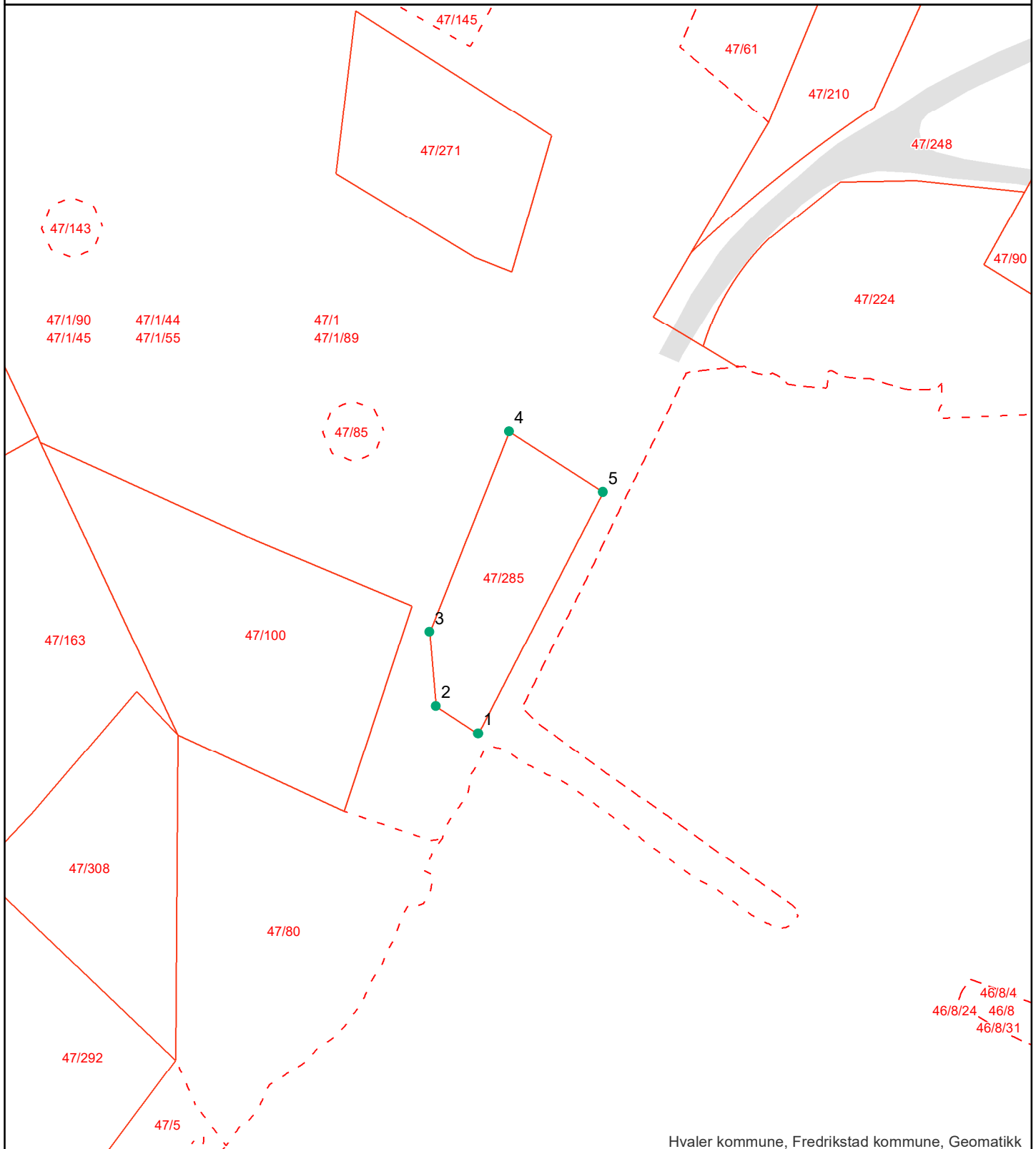
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6550156.75884	607144.488574	Fjell	9.29	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
2	6550161.85033	607136.734316	Fjell	13.73	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
3	6550175.52195	607135.552557	Fjell	39.94	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
4	6550212.6332	607150.271558	Fjell	20.7	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
5	6550201.41538	607167.659567	Jordfast stein	50.34	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0

Matrikkelrapport for Seksjon 3110-47/285/0/4

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	13.04.2007	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
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
PETTER WULFSBERG		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
INGER-MARIE NYSTAD WULFSBERG		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		
SE - Seksjonering	13.04.2007			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

Klage

Klagereferanse

Gjelder

Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
☐	☐	☐	☐	☐			

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
21742317	0	183 - Naust båthus sjøbu	TB - Tatt i bruk

Bygning 21742317: 183 - Naust båthus sjøbu

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	79.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	79.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	10.11.2005	18.06.2007
IG - Igangsettingstillatelse	10.11.2005	18.06.2007
TB - Tatt i bruk	12.02.2007	18.06.2007

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
H02	0	0.0	30.0	30.0	0.0
H03	0	0.0	4.0	4.0	0.0
H01	0	0.0	45.0	45.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Utgårdskilen	85		1684 VESTERØY



1680 Skjærhallen
Sentralbord: 69375000
Telefaks: 69375001

Karl Fredrik Karlsen
Utgårdskilen
1684 Vesterøy

Dato: 12.02.2007

Kopi til:

Lisleby Hus AS v/Trond Didriksen Postboks 616 Lisleby 1616 Fredrikstad
Hvaler likningskontor og folkeregister, Postboks 274, 1601 Fredrikstad

Vår ref: 2004/2245 - 1192/2007/HVALER KOMMUNE/AAM/47/285

Midlertidig brukstillatelse

Vedtak: Adm. Bygge- og delesaker - BY
Avgjort etter fullmakt.

50/07

Eiendom: Gnr./ bnr: 47/285, Utgårdskilen

Byggets art: 2 identiske bygg som inneholder 2 sjøboder/lager i første etasje, og 2 leiligheter for korttidsutleie til fritidsformål i 2 etasje

Tiltakets art : Nybygg

Saksbeskrivelse:

Det anmodes fra ansvarlig søker Lislebyhus AS i brev av den 22.01.2007 om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak i tråd med innvilget byggetillatelse i vedtak BY 433/05 av den 10.11.2005 og kvittert sluttkontroll.

Følgende arbeider gjenstår:

- Støping av gulv i 1 etasje i lager - planlagt ferdigstil 30.06.2007

Mindre vesentlige fasadeendringer fremgår av anmodningen om midlertidig brukstillatelse:

- nytt vindu på bad i leilighet nr. 1, 3 og 4.
- nytt vindu i oppholdsrom i leilighet nr. 1 og 3.
- ny dør inn til lager i 1 etasjen i alle enhetene.

Hjemmelsgrunnlag:

Tillatelsen er gitt etter fullmakt i samsvar med kommuneloven i kommunestyresak 16/02 og vedtak i saksnummer 05/2720 av den 21.11.2005, samt etter bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 99 nr 2 og 3.

Vurdering:

De omsøkte fasadeendringene som vedrører vinduene er av kurant art. De nye dørene inn til lager/sjøbod i 1 etasjen aksepteres også, men administrasjonen understreker at det regulerte og godkjente formålet til 1 etasjen i bygningene er lager/ sjøbod og skal følgelig benyttes i samsvar med dette formålet.

Det synes ikke å foreligge vesentlige momenter som taler i mot at de omsøkte endringene godkjennes og at det kan innvilges midlertidig brukstillatelse for bygningene.

Vedtak:

I medhold av Plan- og bygningslovens § 99 nr 2 og 3 gis med dette tillatelse til mindre endringer av tillatelsen og midlertidig brukstillatelse for 2 bygninger som inneholder lager i første etasje og korttidsutleie-leiligheter til fritidsformål i 2 etasje på eiendommen gnr./ bnr: 47/285 Utgårdskilen, i

tråd med innsendt anmodning og sluttkontroll. Ferdigattest må begjæres når alle byggearbeider som omfattes av tillatelsen er ferdig og senest innen 01.07.2007.

Utleieleilighetene til fritidsformål i 2 etasje skal benyttes til korttidsutleie i inntil 4 uker i sammenheng, jfr reguleringsplan for Utgårdskilen Fiskerihavn og tingslyst erklæring av den 03.10.2005 der Karl Fredrik Karlsen har erklært at han og hans rettsetterfølgere skal utnytte eiendom gnr. 47, bnr. 285 i Hvaler kommune i tråd med gjeldene reguleringsplan for Utgårdskilen fiskerihavn.

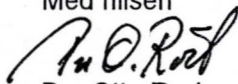
Følgende mindre endringer av tillatelsen gitt i vedtak BY 433/05 aksepteres i denne saken, slik det fremgår av godkjente tegninger:

- nytt vindu på bad i leilighet nr. 1, 3 og 4.
- nytt vindu i oppholdsrom i leilighet nr. 1 og 3.
- ny dør inn til lager i 1 etasjen i alle enhetene.

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

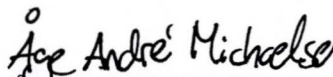
Faktura for behandling av midlertidig brukstillatelse, kr 540,-. vil bli ettersendt.

Med hilsen

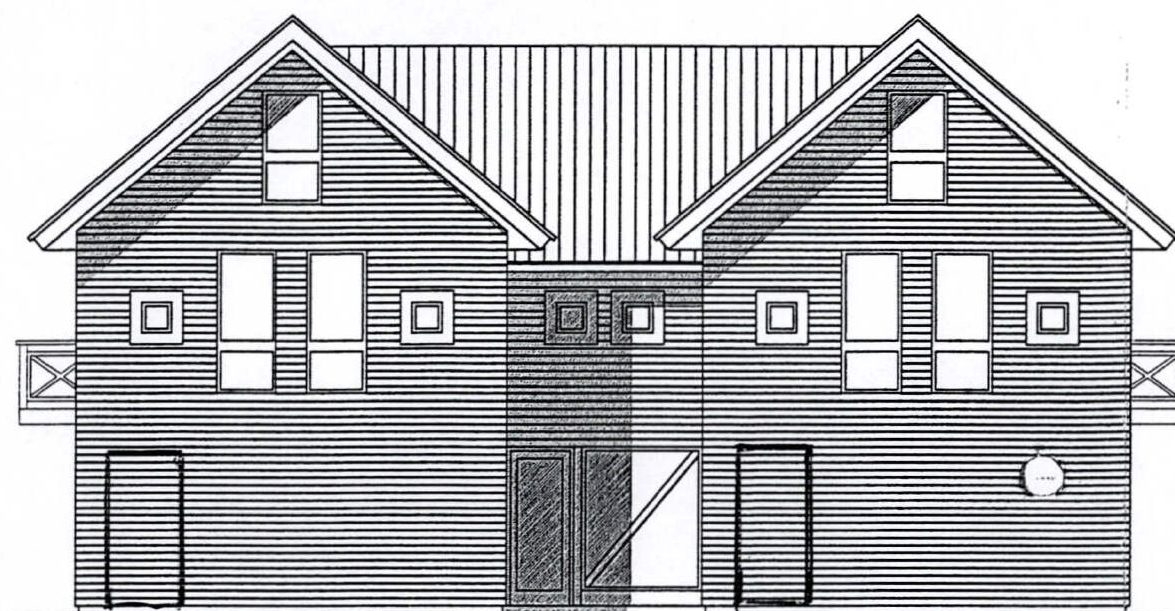
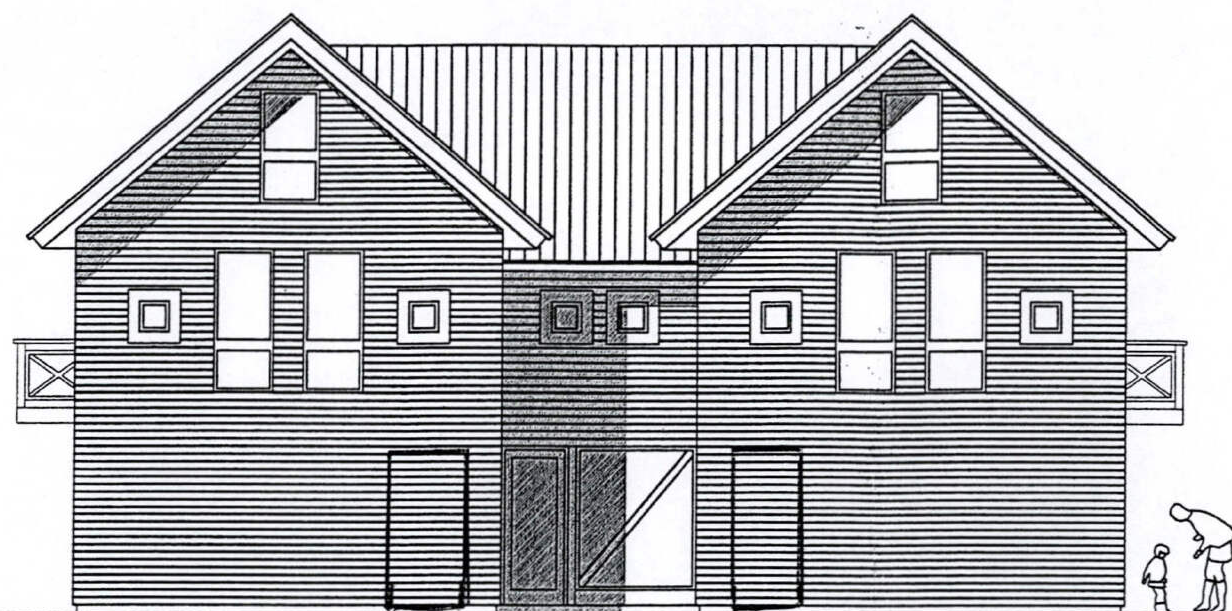


Per Otto Rød
(etter fullmakt)

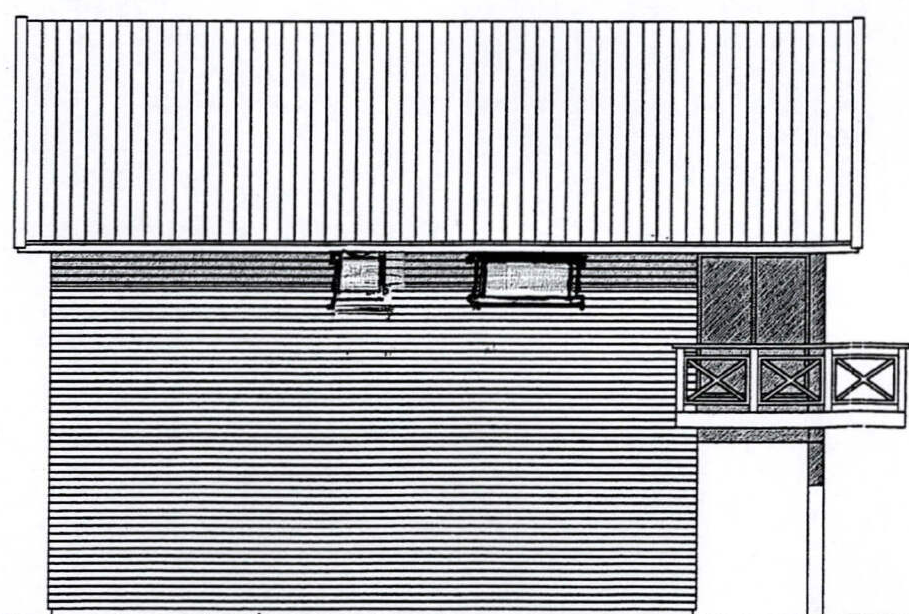
Leder for byggesaksavdelingen



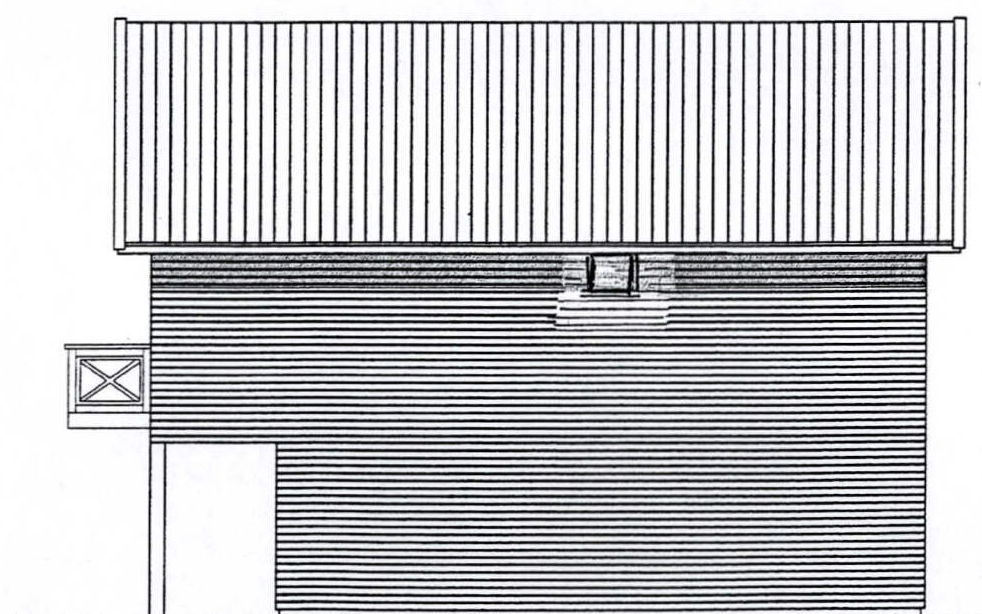
Åge André Michaelsen
rådgiver



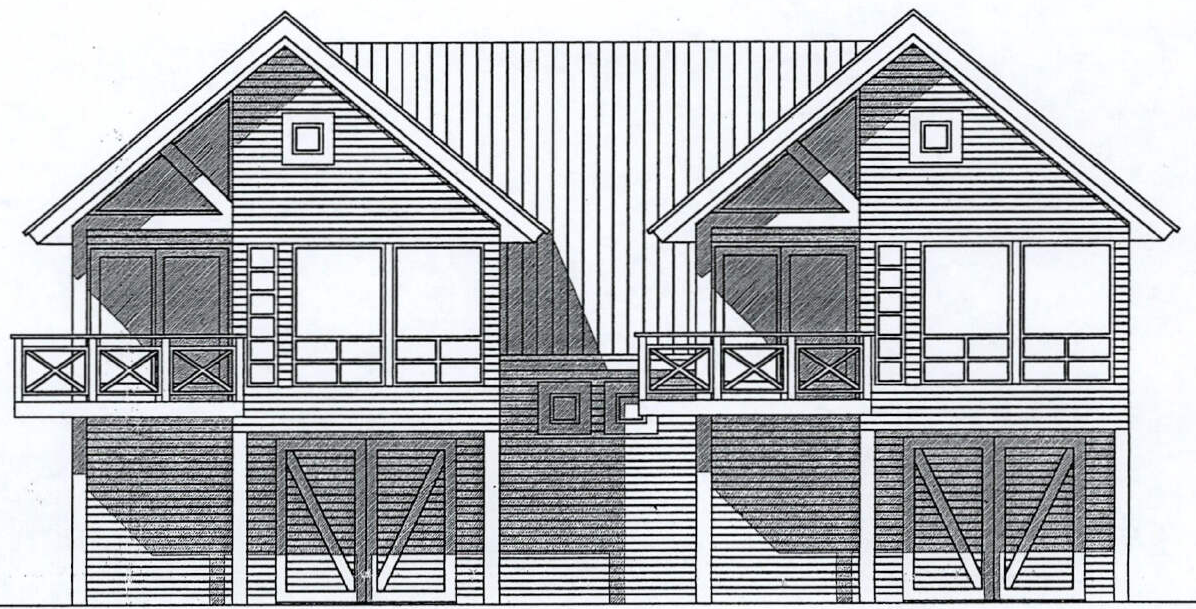
FASADE MOT NORD-VEST / *ALLE legerom er det
montert dører.*



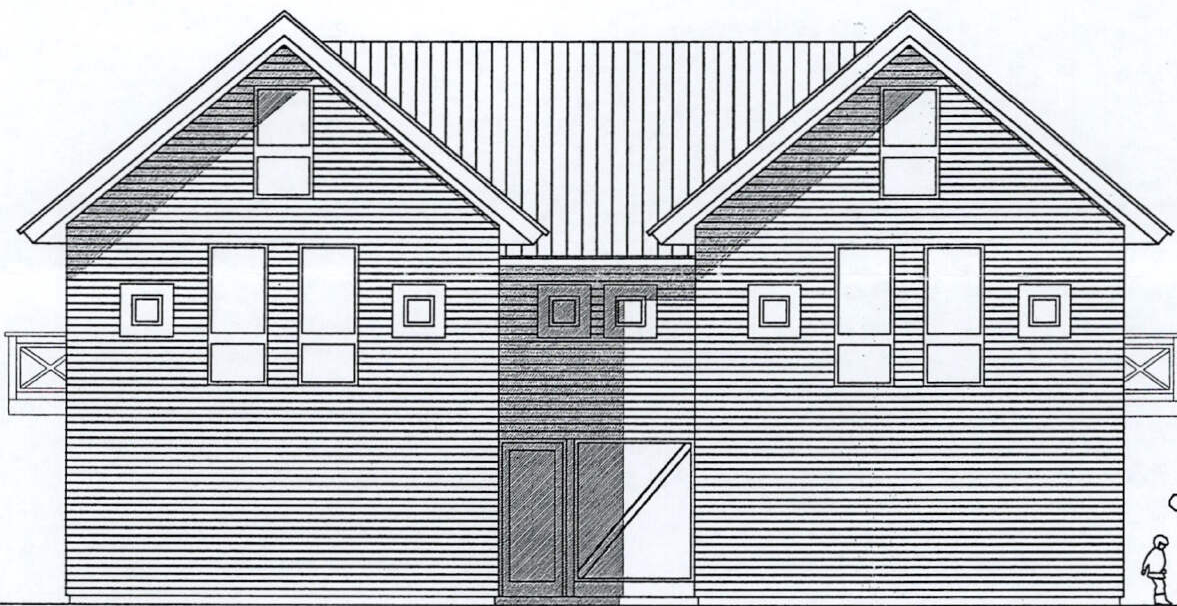
Leilighet 1-3
FASADE MOT SYD-VEST
Revidert vindue Bad, opphold Rom
1stk 49x49 1stk 119x59



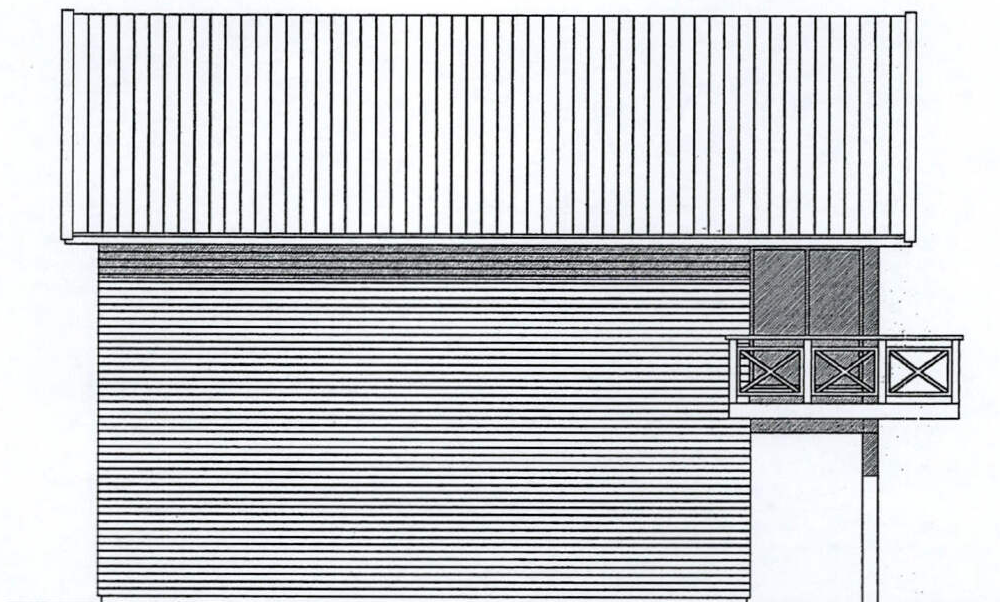
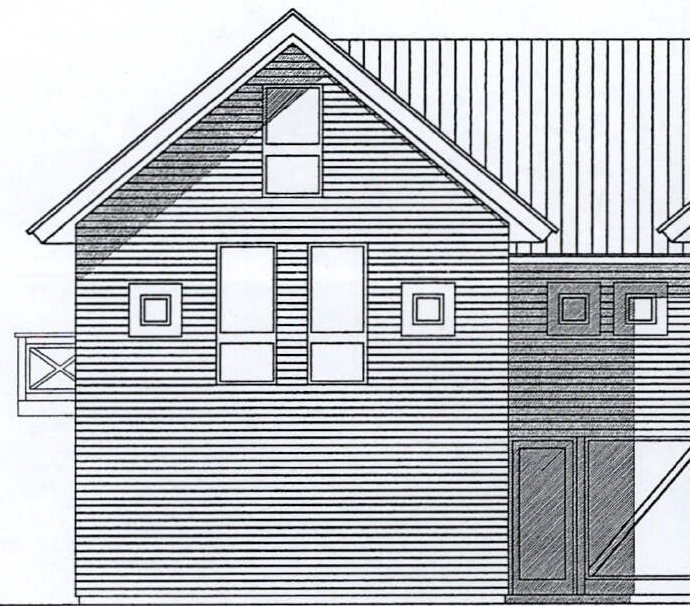
Leilighet 4.
FASADE MOT NORD-ØST
Revidert vindue på Bad 49x49



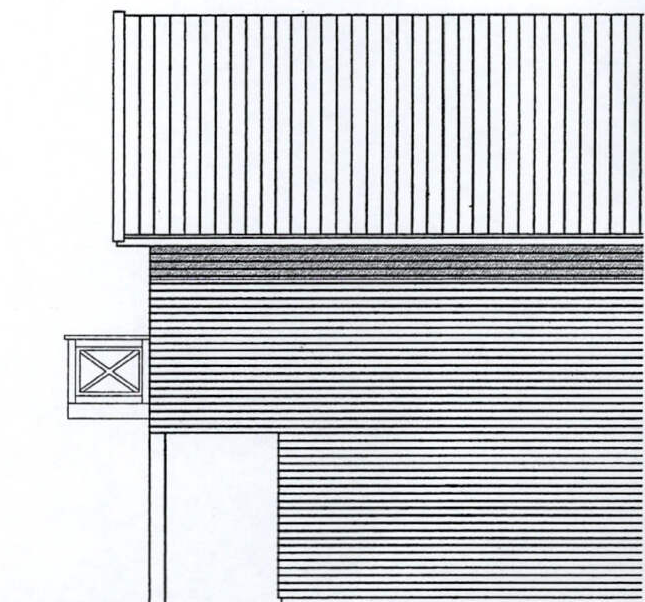
FASADE MOT SYD-ØST



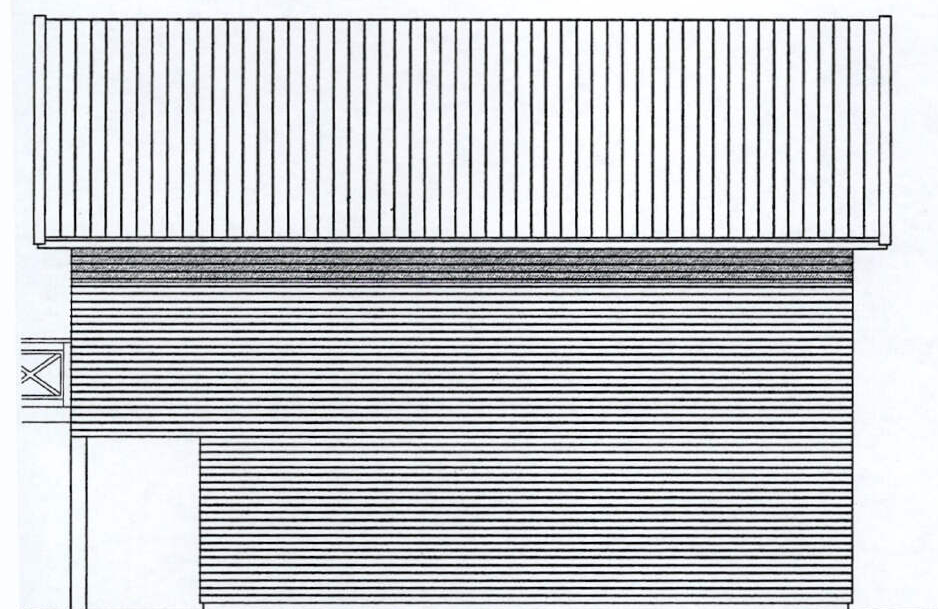
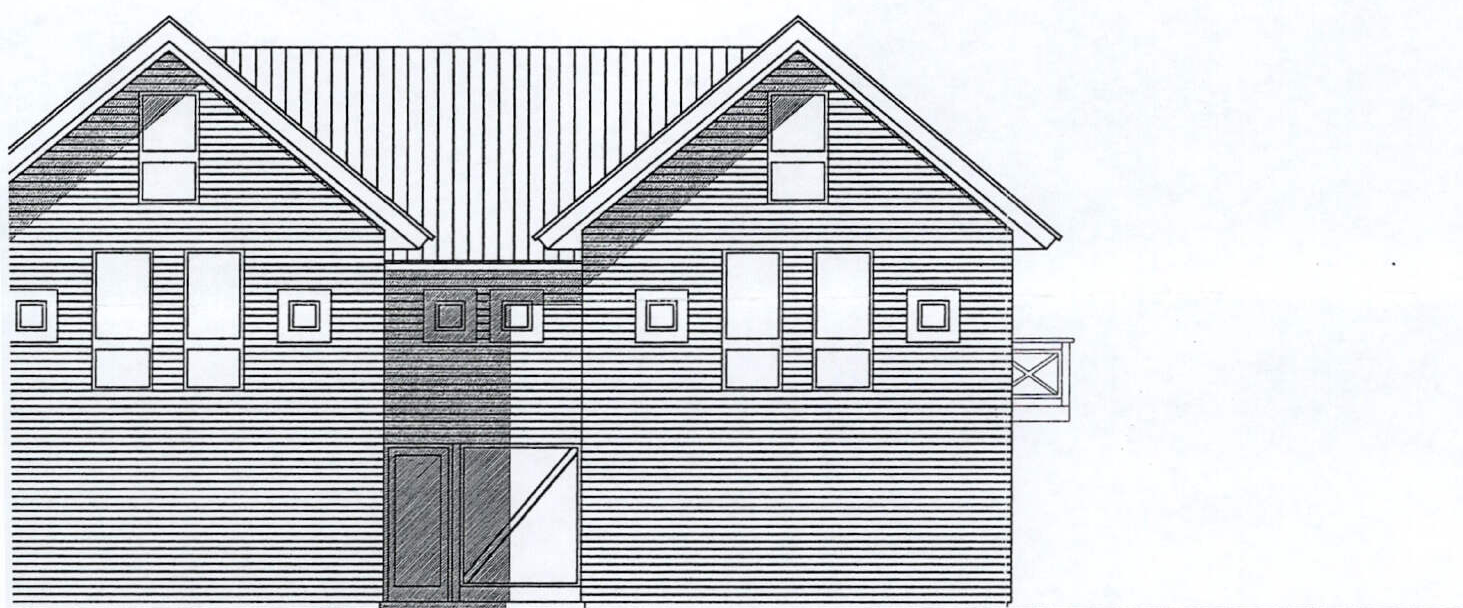
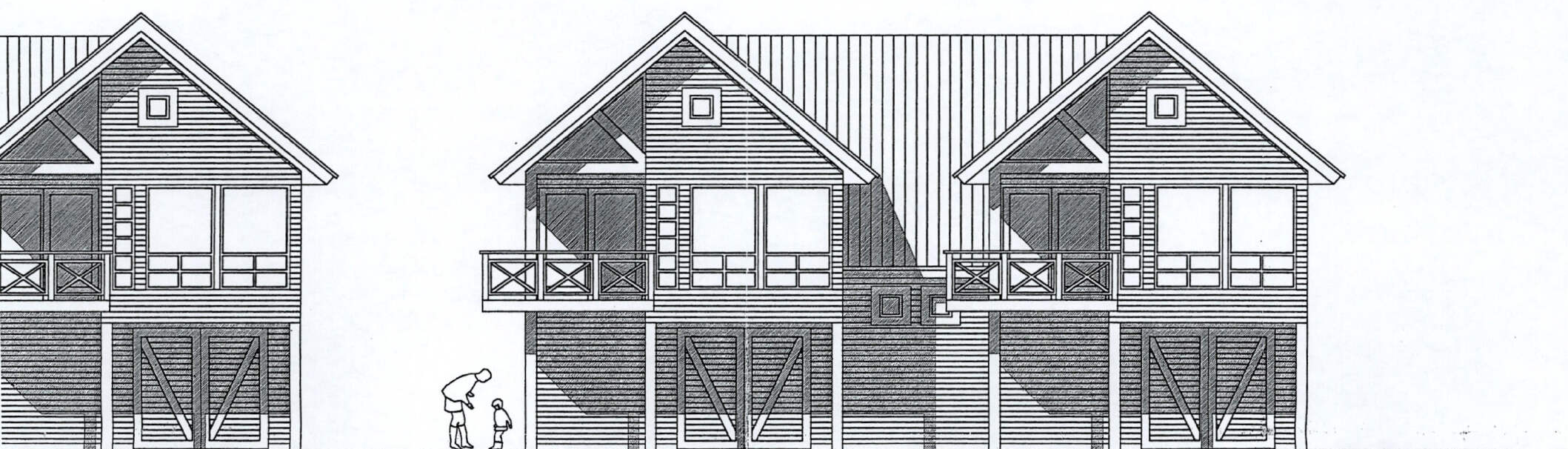
FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT SYD-VEST



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT NORD-ØST

	Konstr./Tegnet MOA	Kontrollert MOA	Godkjent TK
2	Tegningsnr. A35-0		Rev. .



BRANNTEKNISKE FORHOLD:

1. etasje: Lagerlokale
Risikoklasse 2, Brannklasse 1
2. etasje: Fritidsbolig
Risikoklasse 4, Brannklasse 1

Bærende hovedsystem, sekundære,
bærende bygningsdeler, etasjeskillere: R30
Branncellebegrensende konstruksjoner: EI30

LYDFORHOLD (NS8175):

Laveste grenseverdi for feltmålt, vøyd lydreduksjon (luftlyd) mellom boenheter og fellesareal/fellessgang/trapperom: R'w 55 dB. Mellom boenheter og næringsvirksomhet/lager o.l.: R'w 60 dB.

Høyeste grenseverdi for feltmålt, veld normalisert trinnlydnivå, L_{n,w} mellom boenheter og fra fellesarealer/fellesgang til en boenhet: 53 dB.

Høyeste grenseverdi for etterklangstid, T i trapperom/fellesarealer/fellesgang: 1,3 s.

Høyeste grenseverdi for innendørs A-veid maksimalt og ekvivalent lydtrykksnivå, L_{Amax} og $L_{A,eq,T}$, og C-veid maksimalt lydtrykksnivå $L_{c,max}$ fra tekniske installasjoner.

I oppholds- og soverom fra tekn. inst. i samme bygning eller i tilliggende bygning:

LA,eq,24h 30 dB LA,max 32 dB Lc,max 47 dB

Merknad:
I enkelte rom slik som kjøkken, toalett, bad, entré og tilsv. aksepteres 5 dB høyere lydtrykksnivå.

I oppholds- og soverom fra tekn. inst. i nærings- og servicevirksomhet i samme bygning i virksomhetstid:
LA,eq,24h 25 dB LA,max 27 dB

Høyeste grenseverdi for innendørs A-veid ekvivalent
lydtrykksnivå, LA,eq,24h og maksimalt lydtrykksnivå
LA,max fra utendørs lydkilder.

Fra utendørs lydkilder til oppholds- og soverom:
LA,eq,24h 30 dB LA,max 45 dB (natt, kl. 22-06)

AREALER (NS3940):

Bebyggd areal (BYA) = 140 m² pr bygg - totalt 280 m².

Bruksareal (BRA): 1. etasje = 202 m²

2. etasje = 170 m² (inkl. hems)
Tot. BRA = 372 m²

	HENVISNINGER:
--	----------------------

TEGNFORKLARING:



Rønningsutgang



Branncellebegrensende konstruksjon

Innhold

FASADER

Oppdragsnr.	Tegningsnr.
510042	A31-0

Tilskjeder (Byggherre)

KARL FR. KARLSEN
UTGÅRDSKILEN - HVALER

Rev	Korreksjoner
-----	--------------

ARKITEKT:
● MULTICONSULT AS

BYGGETEKNIKK:

ELEKTROTEKNIKK:

VVS-TEKNIKK:

KARL FR. KARLSEN
UTGÅRDSKILEN - HVALER

FASADER

MULTICONSULT AS
ARKITEKTER • INGENJØRER
Christianslund gate 2 P.boks 1424 1602 Fredrikstad
Tlf.: 69 38 39 00 - Fax: 69 38 39 99

Dato	26.02.2003
	Oppdragsnr.
510042	

Konstr./Tegnet MOA	Kontrollert MOA
Tegningnr. A31-0	

Godkjent	TK
Rev.	

TEKNIKE FORHOLD:

asje: Lagerlokale
 Risikoklasse 2, Brannklasse 1
 asje: Fritidsbolig
 Risikoklasse 4, Brannklasse 1

ande hovedsystem, sekundære,
 ande bygningsdeler, etasjeskillere: R30
 inncellebegrensende konstruksjoner: EI30

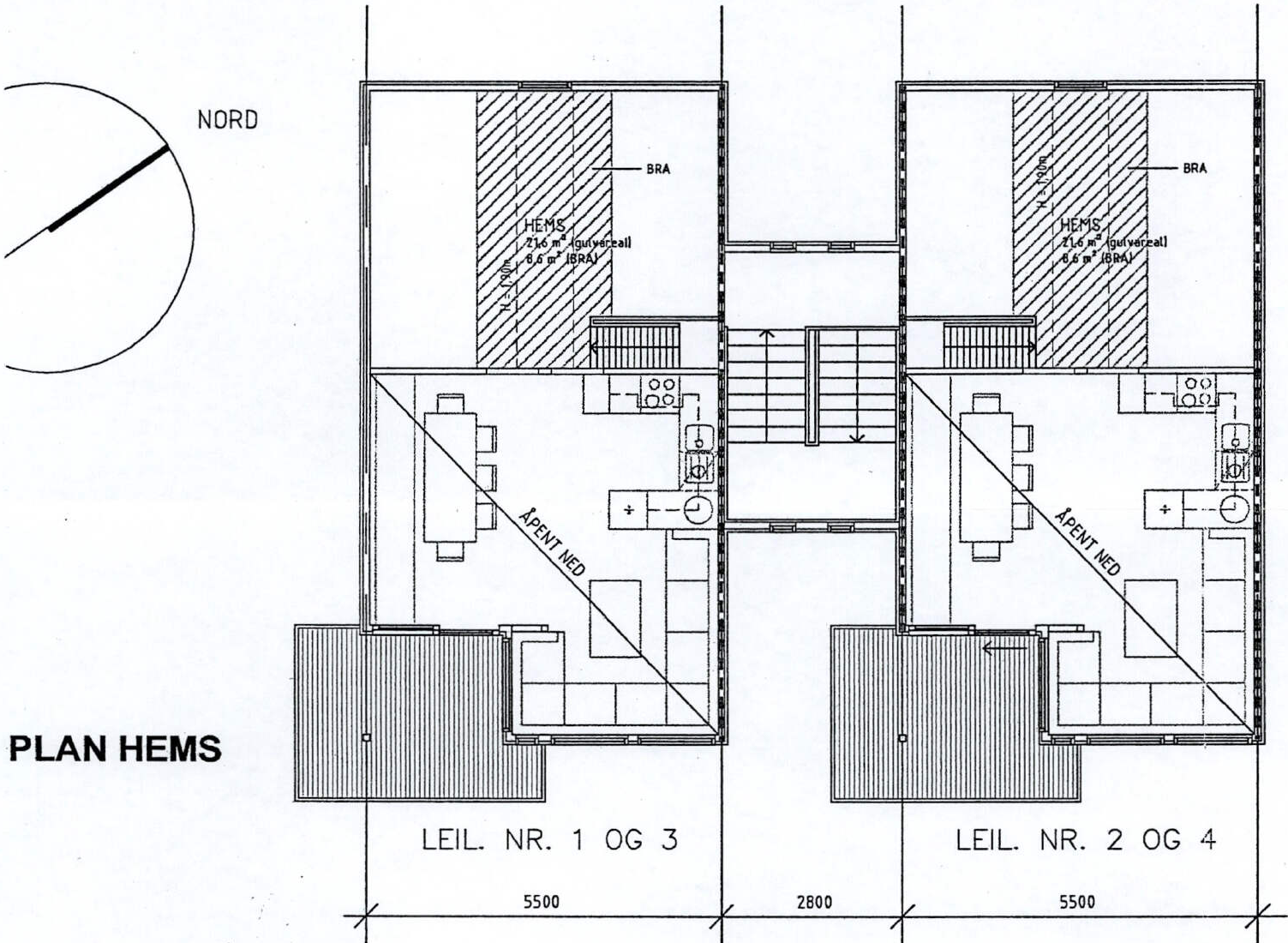
AREALER (NS3940):

Bebygd areal (BYA) = 140 m² pr bygg – tot 280 m².
 Bruksareal (BRA): 1. etasje = 202 m²
 2. etasje = 118 m² (inkl. hems)
 Tot. BRA = 320 m²

HENVISNINGER:

TEGNFORKLARING:

← Rømningsutgang
 - - - - - Branncellebegrensning



PLAN HEMS

TEKNIKE FORHOLD (NS8175):

Høyeste grenseverdi for feltnålt, veid lydreduksjon
 mellom boenheter og fellesareal/felles-
 gang/trapperom: R'w 55 dB. Mellom boenheter og
 ringsvirkosomhet/lager o.l. : R'w 60 dB.

Høyeste grenseverdi for feltnålt, veid normalisert
 nlydnivå, L'n,w mellom boenheter og fra felles-
 aler/fellesgang til en boenhet: 53 dB.

Høyeste grenseverdi for etterklangstid, T i trappe-
 n/fellesarealer/fellesgang: 1,3 s.

Høyeste grenseverdi for innendørs A-veid maksimålt
 ekvivalent lydtrykksnivå, LA,max og LA,eq,T, og
 veid maksimålt lydtrykksnivå Lc,max fra tekniske
 tallasjoner.

I oppholds- og soverom fra tekn. inst. i samme bygning
 eller i tilliggende bygning:

LA,eq,24h 30 dB LA,max 32 dB Lc,max 47 dB

Merknad:

I enkelte rom slik som kjøkken, toalett, bad, entré
 og tilsv. aksepteres 5 dB høyere lydtrykksnivå.

I oppholds- og soverom fra tekn. inst. i nærings- og
 servicevirkosomhet i samme bygning i virksamhetstid:

LA,eq,24h 25 dB LA,max 27 dB

Høyeste grenseverdi for innendørs A-veid ekvivalent
 lydtrykksnivå, LA,eq,24h og maksimålt lydtrykksnivå
 LA,max fra utendørs lydkilder.

Fra utendørs lydkilder til oppholds- og soverom:
 LA,eq,24h 30 dB LA,max 45 dB (natt, kl. 22-06)

Innhold

FASADER

Tiltakshaver (Byggherre)

**KARL FR. KARLSEN
 UTGÅRDSKILEN - HV**

A INNTEGNET PLAN HEMS. ENDRET TAKVINKEL TIL

Rev Korreksjoner

ARKITEKT:

● MULTICONSULT AS

BYGGETEKNIKK:



ELEKTROTEKNIKK:



VVS-TEKNIKK:



Lokaliser

**KARL FR. KARLSEN
 UTGÅRDSKILEN - HV**

PLANER OG SNITT

MULTICONSULT AS

ARKITEKTER INGENIØRER

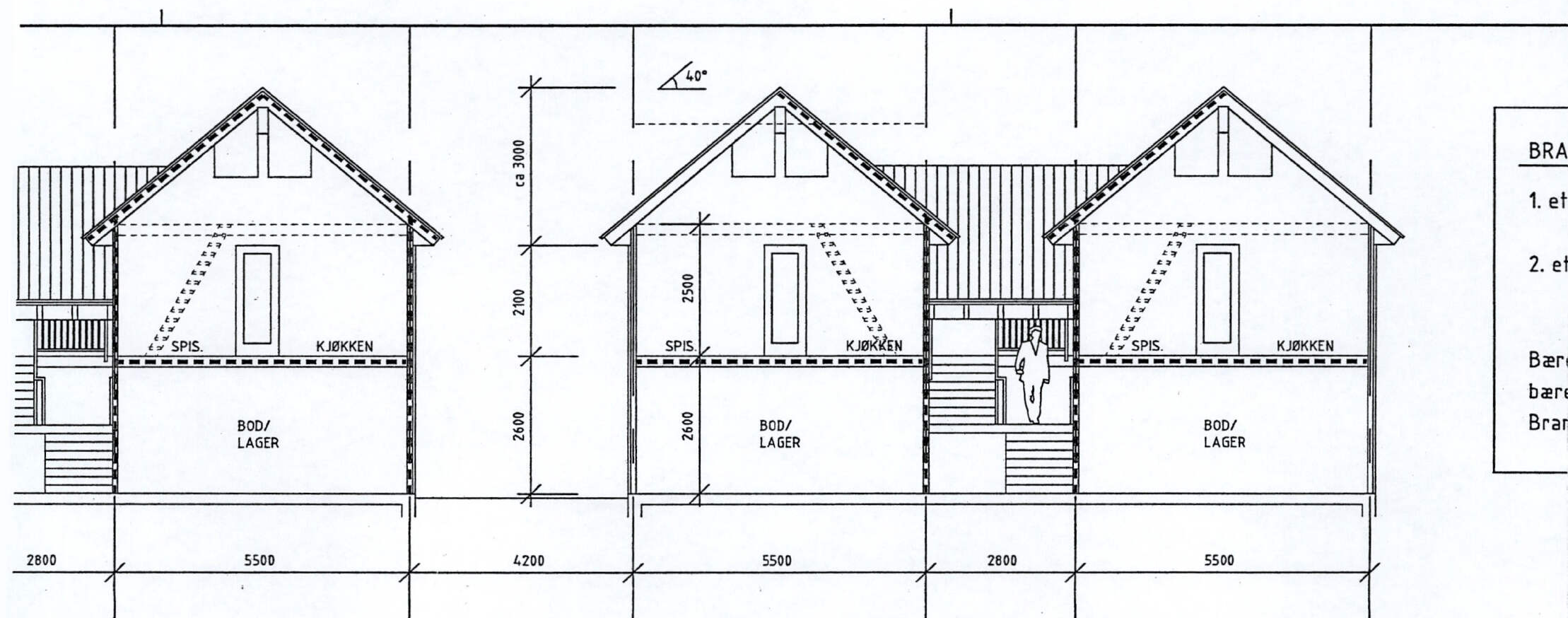
Christianslund allé 2 P.boks 1424 1602 Fredrikstad
 Tlf.: 69 38 39 00 - Fax: 69 38 39 99

Dato

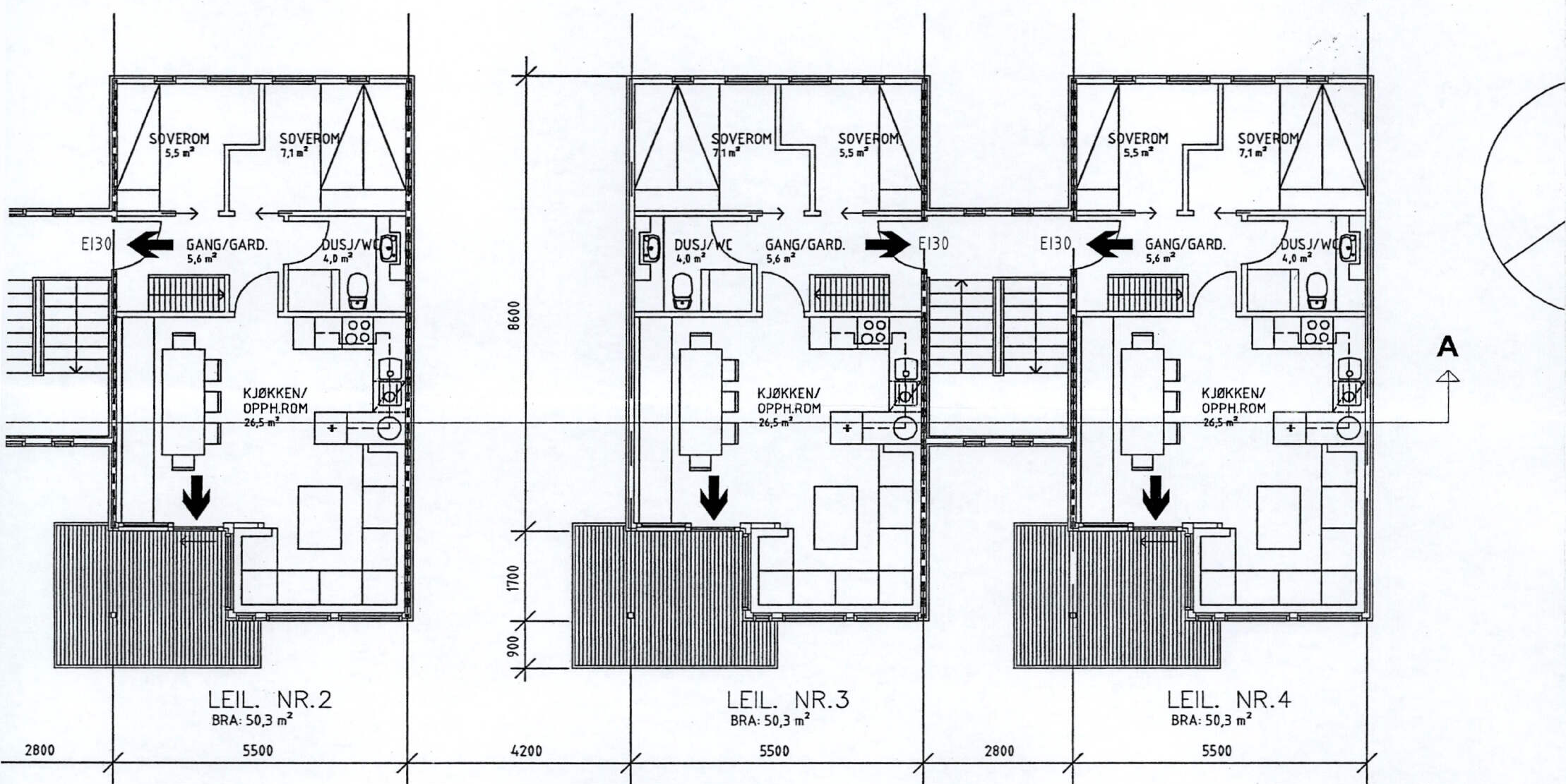
26.0

Oppdrag:

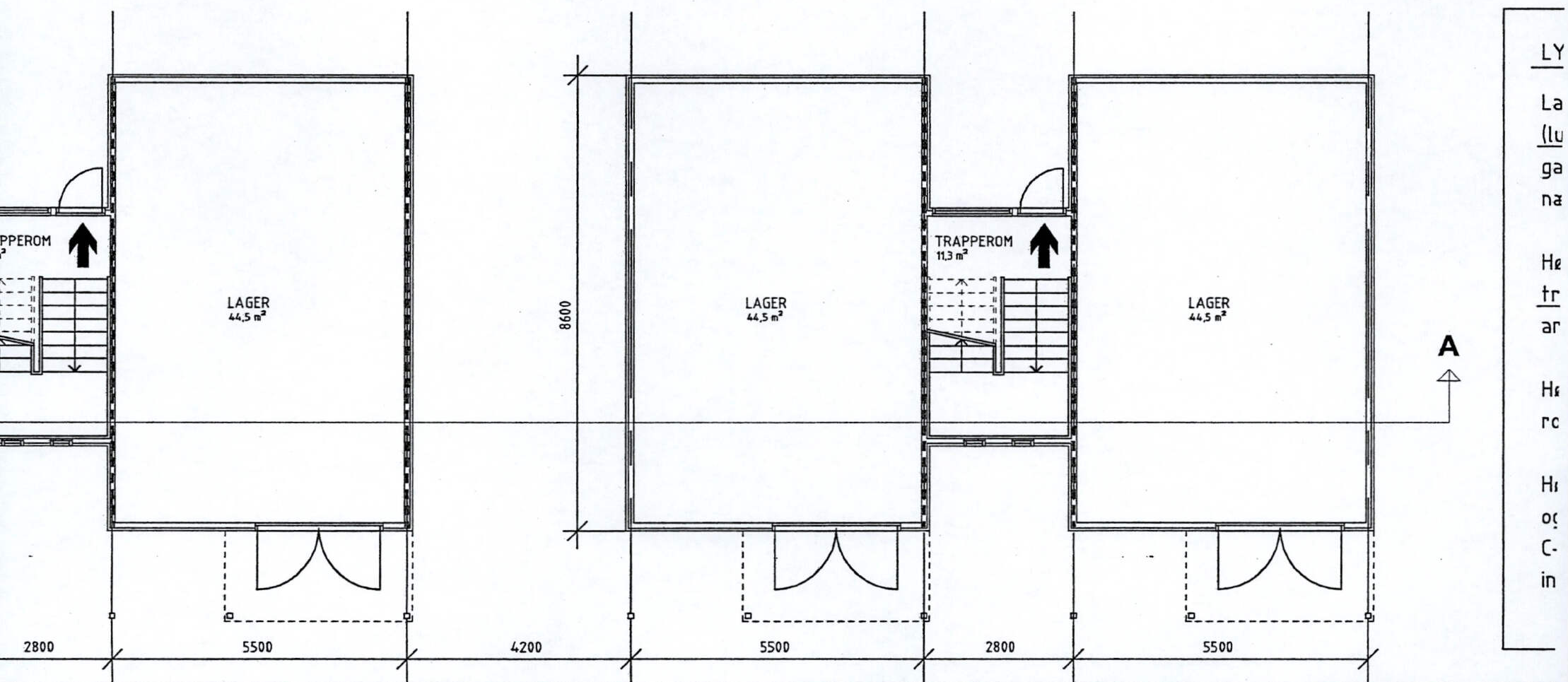
5



BRA
1. et
2. et
Bær
bær
Brar

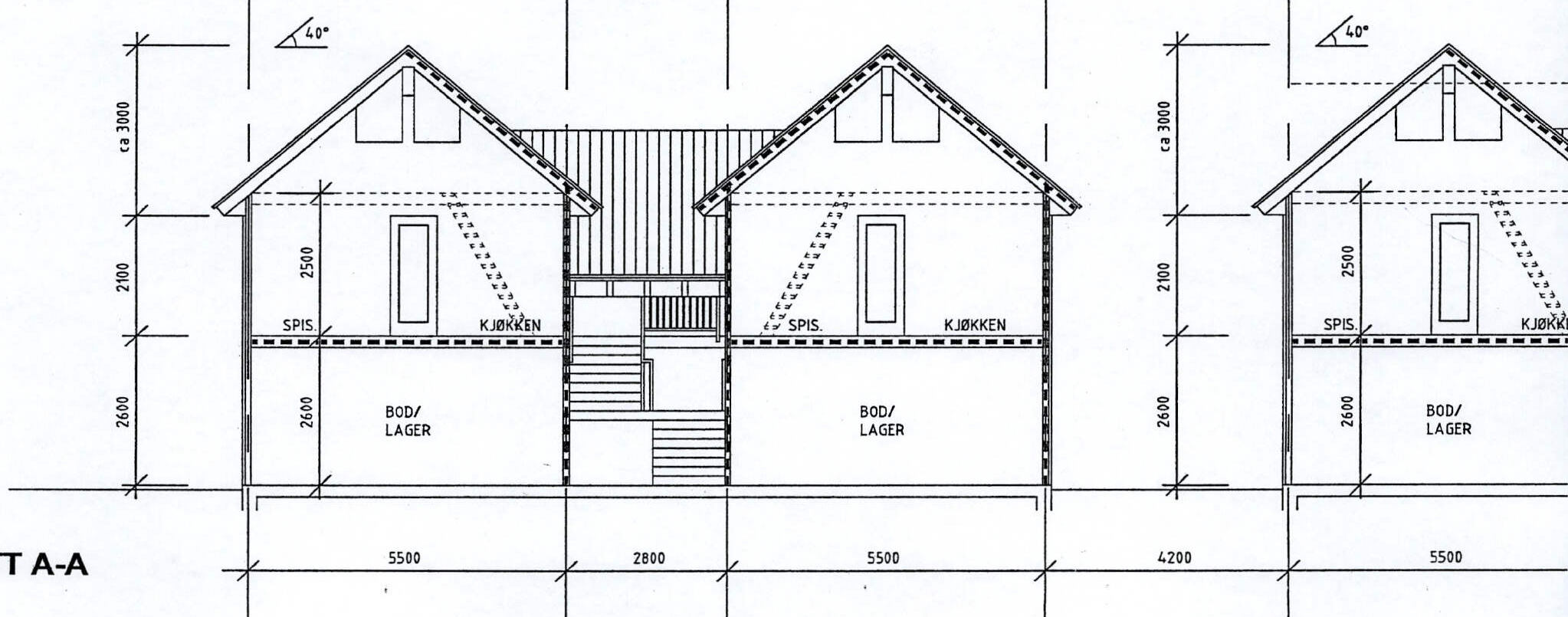


A

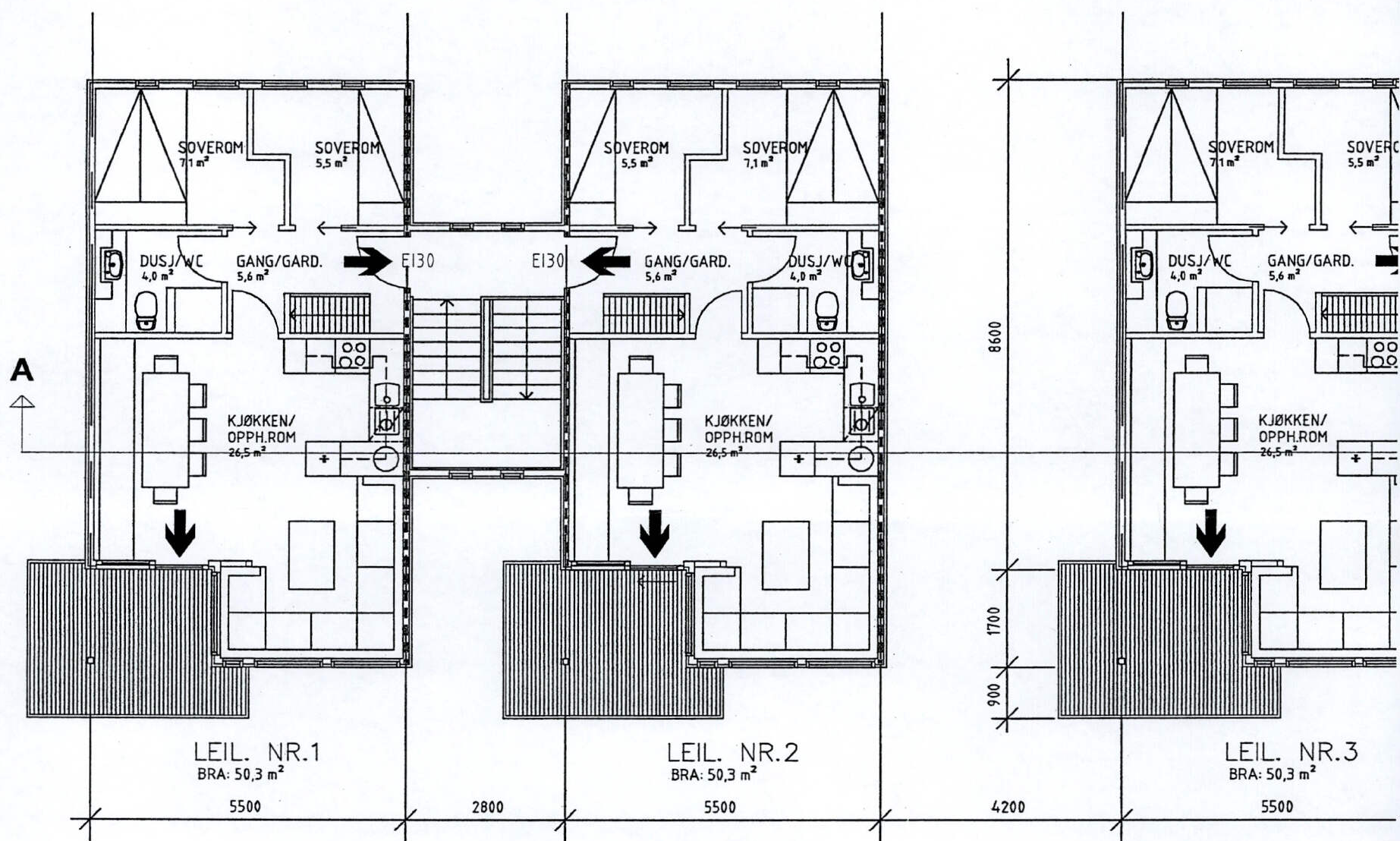


LY
La
(lu
ga
na
He
tr
ar
He
rc
Hi
o
C
in

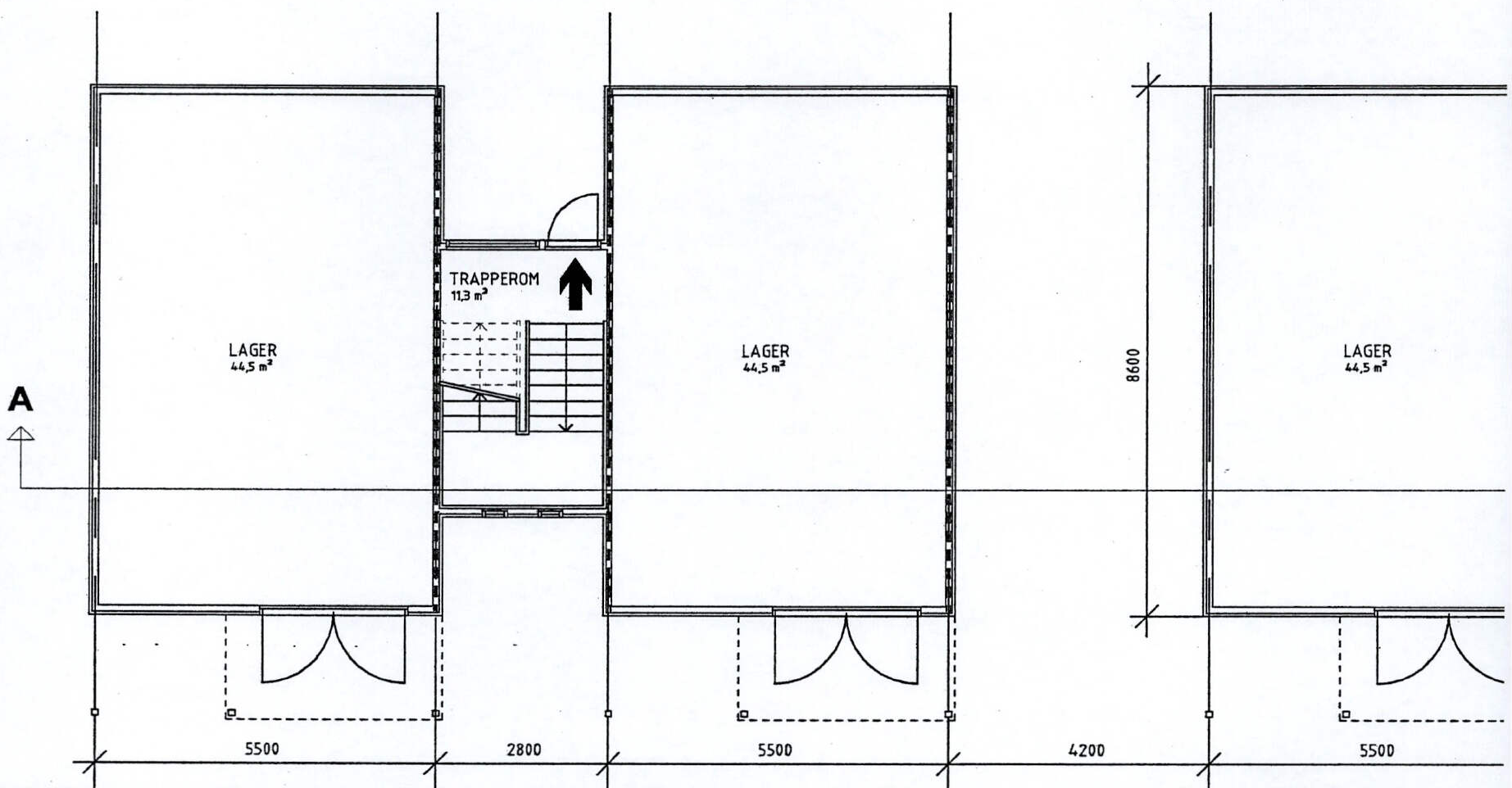
SNITT A-A



PLAN 2. ETG.



PLAN 1. ETG.



[illegible]

A35-0

SAMEIET MOLOEN NÆRINGSBYGG

VEDTEKTER

§ 1

Sameiets navn er SAMEIET MOLOEN NÆRINGSBYGG.

Sameiet består av 4 seksjoner av eiendommen gnr. 47 bnr. 285 i Hvaler i henhold til oppdelingsbegjæring.

§ 2

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere og vedlikeholde fellesanlegg og fellesarealer.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

§ 3

Innehaver av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameierbrøken. Sameierbrøker er fastsatt etter kvadratmeter.

§ 4

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meldes styret til registrering.

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr. 10.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panteretten er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 90 % av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Panteretten tinglyses som heftelse på seksjonen. Sameiets styre plikter å gjennomføre nødvendig prioriteringsviking uten unødige opphold etter anmodning fra seksjonens eier.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter og eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Overskytende garasjeplasser – utover 2 til hver seksjon – disponeres av sameiet.

§ 5

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøte (årsmøte) med minst 8 – åtte – og høyst 20 – tjue – dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av april måned.

Forslag som sameier ønsker behandlet på sameiermøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 – tjueen dager før møtet. For at forslag som nevnt i § 9 – tredje og fjerde ledd skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

TH
hth

§ 6

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 sameiere som til sammen har minst 1/10-del av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 – tre – dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 7

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett hustandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Ingen kan ha mer enn en fullmakt. Fullmakten skal legges frem skriftlig og være datert. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 8

På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskapet.
3. Valg av styre og vararepresentanter.
4. Valg av revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 9

Sameiermøte ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere, valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Større saker, avgjøres ved loddrekning.

Det kreves 2/3-del flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endringer av vedtektene.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte.

Vedtak og salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

TH
LTH

§ 10

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshendel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandling overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 11

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender velger sameierne på sameiermøtet et styre på 4 medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlem tjenestegjør i 1 år.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær av valgt møteleder.

§ 12

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskapet. Styremøtet avholdes når det finnes nødvendig, dog minst to ganger i året.

§ 13

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 14

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på sameiermøtet.

§ 15

Beboerne plikter å følge de regler som til enhver tid er fastsatt i sameiet, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

§ 16

Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameierbrøken. Styret fastsetter å kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav, anses som vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende, med 3 måneders skriftlig varsel, å flytte og selge seksjonen.

§ 17

For øvrig kommer lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner til anvendelse.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

SAMEIET MOLOEN NÆRINGSBYGG**VEDTEKTER****§ 1**

Sameiets navn er SAMEIET MOLOEN NÆRINGSBYGG.

Sameiet består av 4 seksjoner av eiendommen gnr. 47 bnr. 285 i Hvaler i henhold til oppdelingsbegjæring.

§ 2

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere og vedlikeholde fellesanlegg og fellesarealer.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

§ 3

Innehaver av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameierbrøken. Sameierbrøker er fastsatt etter kvadratmeter.

§ 4

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meldes styret til registrering.

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr. 10.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panteretten er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 90 % av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Panteretten tinglyses som heftelse på seksjonen. Sameiets styre plikter å gjennomføre nødvendig prioriteringsviking uten unødige opphold etter anmodning fra seksjonens eier.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter og eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Overskytende garasjeplasser – utover 2 til hver seksjon – disponeres av sameiet.

§ 5

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøte (årsmøte) med minst 8 – åtte – og høyst 20 – tjue – dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av april måned.

Forslag som sameier ønsker behandlet på sameiermøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 – tjueen dager før møtet. For at forslag som nevnt i § 9 – tredje og fjerde ledd skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

TH
hth

§ 6

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 sameiere som til sammen har minst 1/10-del av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 – tre – dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 7

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett hustandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Ingen kan ha mer enn en fullmakt. Fullmakten skal legges frem skriftlig og være datert. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 8

På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskapet.
3. Valg av styre og vararepresentanter.
4. Valg av revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 9

Sameiermøte ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere, valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Større saker, avgjøres ved loddrekning.

Det kreves 2/3-del flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endringer av vedtektene.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte.

Vedtak og salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

TH
LTH

§ 10

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshendel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandling overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 11

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender velger sameierne på sameiermøtet et styre på 4 medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlem tjenestegjør i 1 år.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær av valgt møteleder.

§ 12

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskapet. Styremøtet avholdes når det finnes nødvendig, dog minst to ganger i året.

§ 13

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 14

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på sameiermøtet.

§ 15

Beboerne plikter å følge de regler som til enhver tid er fastsatt i sameiet, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

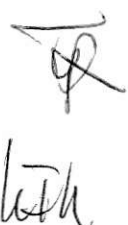
§ 16

Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameierbrøken. Styret fastsetter å kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav, anses som vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende, med 3 måneders skriftlig varsel, å flytte og selge seksjonen.

§ 17

For øvrig kommer lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner til anvendelse.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Nabolagsprofil

Utgårdskilen 85 - Nabolaget Hauge/Utgård - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Utgårdskilen Linje 172	5 min 0.4 km
Rød Asmaløy Linje NX6, 171, 172, 196, 197, 198, 199	12 min 10.8 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	24 min 20.7 km
Nedgården fergeleie Linje 801	13 km
Herføl fergeleie Linje 801	13.6 km

Skoler

Hvaler barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 398 elever, 16 klasser	13 min 11.3 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	23 min 20.8 km
Hans Nielsen Hauge vgs	24 min

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

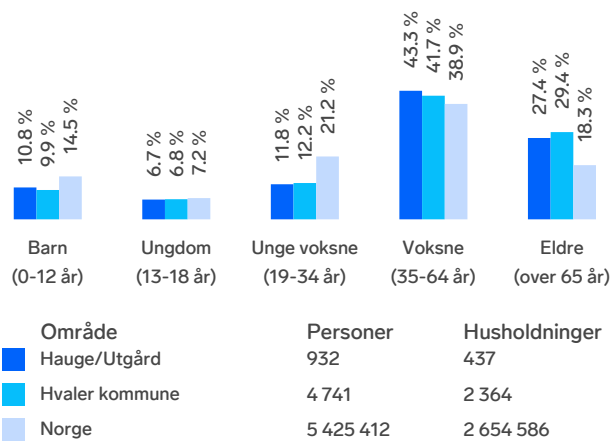
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hauge barnehage (1-5 år) 26 barn	4 min 3.2 km
Asmaløy barnehage (1-5 år) 46 barn	13 min 11.3 km
Huser gårdsbarnehage (0-5 år) 51 barn	15 min 13.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Hvaler PostNord, søndagsåpent	8 min 6.5 km
Kiwi Vesterøy Søndagsåpent	9 min 7 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået
Lite støynivå 93/100



Trafikk
Lite trafikk 89/100

Sport

- 

Åttekanten
Aktivitetshall, ballspill

4 min 

3.2 km
- 

Laenga gressbane - Papperøy
Fotball

9 min 

6.4 km
- 

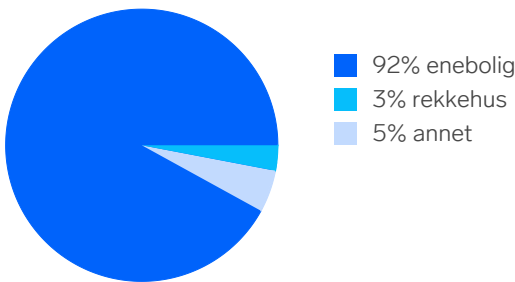
SATS Fredrikstad

21 min 
- 

SKY Fitness Fredrikstad

23 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

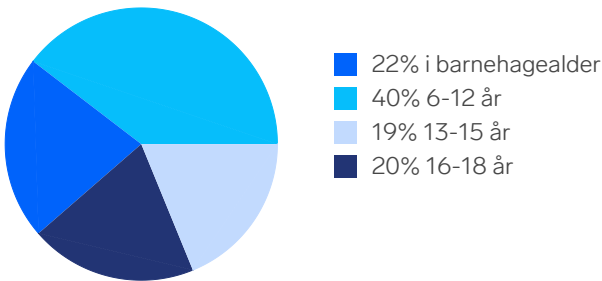
Værstetorvet

23 min 
- 

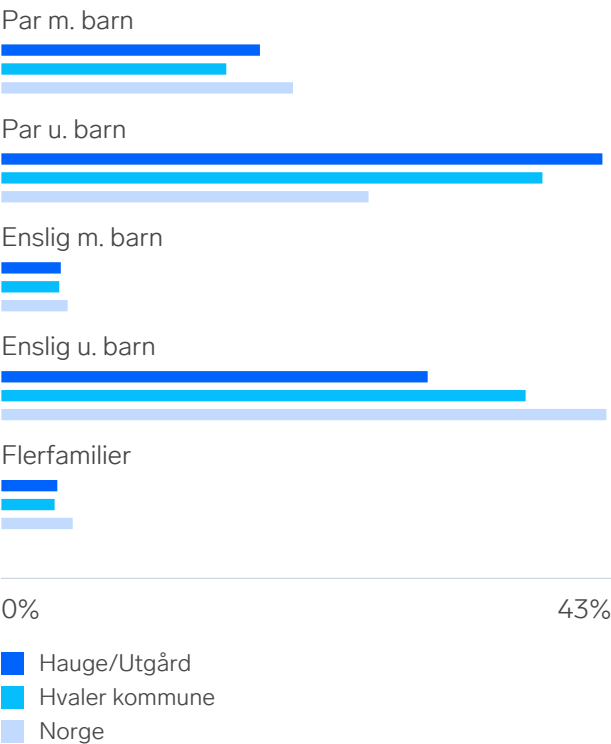
Apotek 1 Hvaler

9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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

