

UNIK OG SVÆRT SJARMERENDE HYTTE MED USJENERT BELIGGENHET

Skjelsbusundet 365

PRISANTYDNING
9 000 000





Unik og arkitekttegnet hytte fantastisk beliggende i
nasjonalparken, ytterst på Vesterøy, Hvaler | Egen brygge

5

Velkommen til Skjelsbusundet 365

6

Nøkkelinformasjon

10

Plantegninger

30

Om boligen

39

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Skjelsbusundet 365

Unik og arkitekttegnet hytte fantastisk beliggende i nasjonalparken, ytterst på Vesterøy, Hvaler | Egen brygge

Unik og svært sjarmerende hytte med usjenert og privat beliggenhet på Stangholmen - en halvøy, syd for Utgårdkilen på Vesterøy. Her, midt i Ytre Hvaler nasjonalpark med strender, glatte svaberg og havgapet rett ut for døren, kan du nyte naturen fult ut, adskilt fra alle andre. Eiendommen ligger rett over vannspeilet med vid utsikt over det ville skjærgårdslandskapet, kun 50 meter fra vannet. Hytta, som er arkitekttegnet, er kledd i ubehandlet osp med sinkdetaljer, og glir svært pent inn i de maritime omgivelsene. Lune, idylliske uteplasser som følger solgangen (fra morgen til kveld), og skjermes naturlig av bebyggelsen fra vær og vind tilfører eiendommen ekstra rom. Innvendig planløsning er godt gjennomtenkt og optimalisert, og fordeler seg over 2 nivåer. Fra inngangspartiet kommer du inn i spisestuen og kjøkken med utgang til solrike uteplasser. Herfra er det fem trappetrinn opp til stue med spektakulær utsikt via panoramavinduene

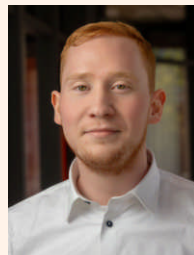


Skjelsbusundet 365

Prisantydning	9 000 000
Totalpris	9 245 990
Omkostninger	245 990
Bruksareal	49 m ²
BRA-i	44 m ²
BRA-e	5 m ²
TBA	26 m ²
Soverom	3
Boligtype	Hytte
Eieform	Eier
Tomteareal	1 999 m ²
Byggeår	2014

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



Jonas Strand Mikalsen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

941 69 089

jonas.strand.mikalsen@stavlund.no



Kirkebygga 4, 1607 Fredrikstad



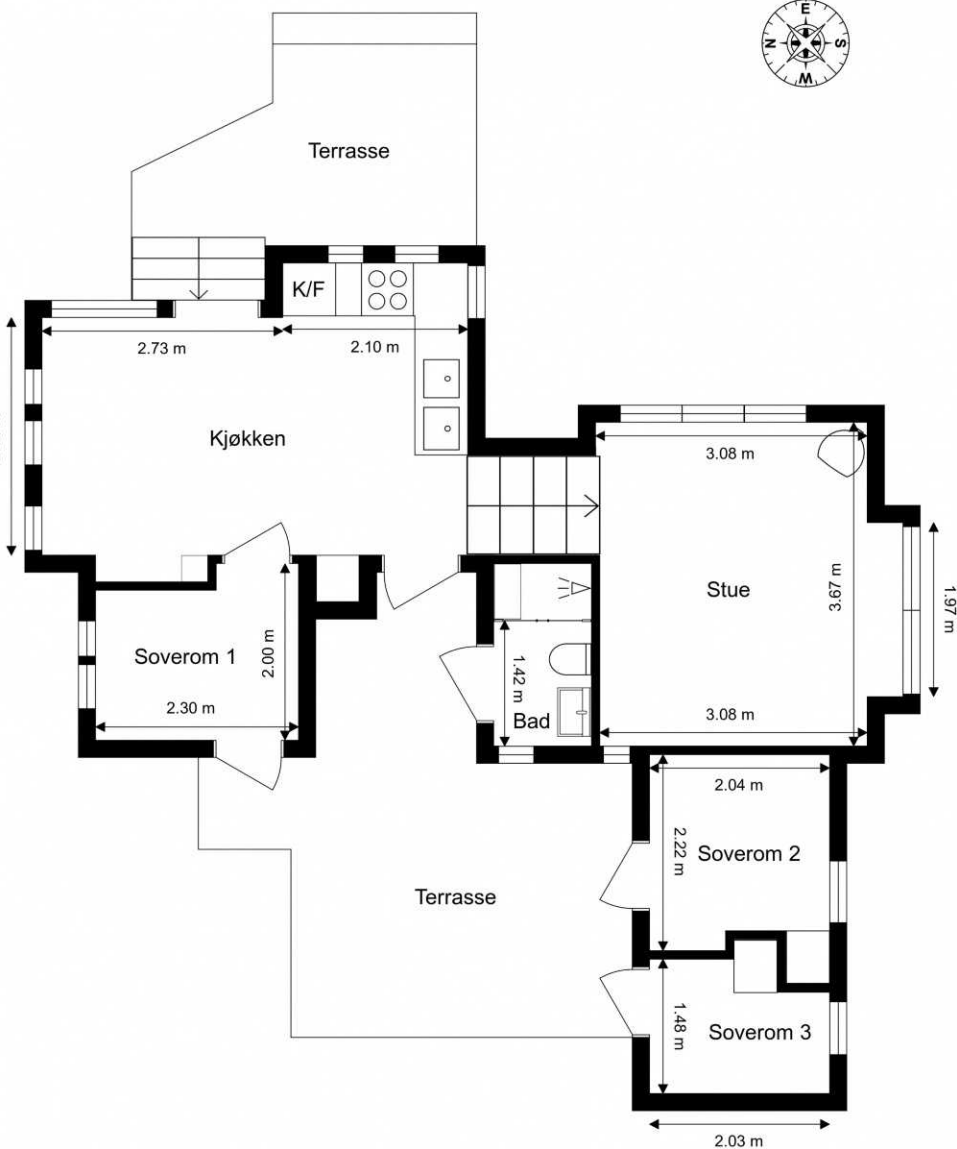




An abstract graphic design featuring a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white curved line. The orange shape has a rounded right edge, and the grey shape has a rounded left edge. The word "PLANTEGNING" is written in white capital letters on the orange background.

PLANTEGNING

Skjelsbusundet 365, 1684 VESTERØY
Fritidsbolig. - 1. etg.



Ordernr. 15071333



Innhold

Hytta fordelt over flere nivåer og inneholder stue, kjøkken med utgang til vestvendt terrasse på ca. 18kvm og østvendt terrasse på ca. 8kvm, tre soverom og bad. I tillegg har eiendommen teknisk rom i krypekjeller, samt frittstående bod og utedo.

49 m²

Standard

Hytta ble nyoppført i 2014 og holder en gjennomgående god standard. Tilknyttet kommunalt vann og avløp. Oppvarming med elektrisitet fra solcellepaneler og strømaggregat, samt vedfyring og dieselvarmer. Gulv er belagt med tregulv. Malt trepanel på veggflater. Spiler av osp i himling. Yttervegger kledd med osp.









Kjøkken

Vinkelformet kjøkkeninnredning med slette fronter og heltre benkeplater.
Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, gasskomfyr og kjøleskap.









Stue

Fra kjøkkenet er det fem trappetrinn opp til stuen med spektakulær utsikt via panoramavinduer i 3 retninger. Her er det plassbygget en daybed, som også kan brukes til overnatting.

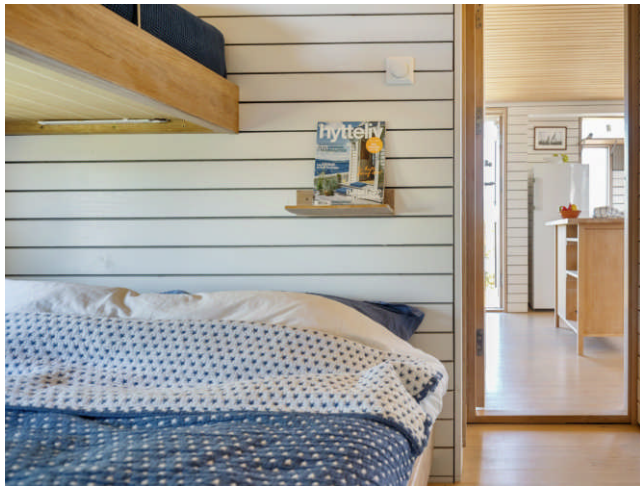














Beliggenhet

Eiendommen ligger privat og usjenert rett ved vannkanten på Stangholmen, Hvaler. Stangholmen er en halvøy på sydsiden av Utgårdkilen på Vesterøy midt i nasjonalparken. I åpent og utsatt landskap er hytta oppført på baksiden av en liten høyde med noe vegetasjon rundt som naturlig skjærer mot vær og vind. Her ligger du tilbaketrukket og privat i maritime omgivelser med fantastisk utsikt over et vakkert skjærgårdslandskap, bla Akerøy, Vesleøy, Torbjørnskjær fyr og videre mot kosterøyene. Fra eiendommen kan man iaktta fiskebåtene putrende inn og ut av fiskehavnen i Utgårdkilen, småbåttrafikken ved innløpet til Skjelsbusundet eller havet rett ut med bråttsjø når det stormer som verst eller blikkstilte vann med fantastiske lysstemninger. Herfra kan du enkelt ta turen til Skjærhalden, Kosterøyene, Brattestø, Akerøya, Vesleøy og handelsområdet Ødegårdskilen med båthavn, matbutikker og restauranter.







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

OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 49,0 m²

- BRA-i: 44,0 m² (stue, kjøkken, tre soverom og bad)
- BRA-e: 5,0 m² (frittstående bod og utedo)

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 26,0 m²

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

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

Beskrivelse

Unik og svært sjarmerende hytte med usjenert og privat beliggenhet på Stangholmen - en halvøy, syd for Utgårdkilen på Vesterøy. Her, midt i Ytre Hvaler nasjonalpark med strender, glatte svaberg og havgapet rett ut for døren, kan du nyte naturen fult ut, adskilt fra alle andre. Eiendommen ligger rett over vannspeilet med vid utsikt over det ville skjærgårdslandskapet, kun 50 meter fra vannet. Hytta, som er arkitekttegnet, er kledd i ubehandlet osp med

sinkdetaljer, og glir svært pent inn i de maritime omgivelsene. Lune, idylliske uteplasser som følger solgangen (fra morgen til kveld), og skjermes naturlig av bebyggelsen fra vær og vind tilfører eiendommen ekstra rom. Innvendig planløsning er godt gjennomtenkt og optimalisert, og fordeler seg over 2 nivåer. Fra inngangspartiet kommer du inn i spisestuen og kjøkken med utgang til solrike uteplasser. Herfra er det fem trappetrinn opp til stue med spektakulær utsikt via panoramavinduer i 3 retninger. Her er det plassbygget en daybed, som også kan brukes til overnatting. De tre soverommene og badet har utvendig adkomst og er en gjennomtenkt løsning for denne hytta. Interiøret, som er inspirert av naturen, er gjennomgående plassbygget og tilpasset hytta, og framstår svært delikat.

Beliggenhet

Eiendommen ligger privat og usjenert rett ved vannkanten på Stangholmen, Hvaler. Stangholmen er en halvøy på sydsiden av Utgårdkilen på Vesterøy midt i nasjonalparken. I åpent og utsatt landskap er hytta oppført på baksiden av en liten høyde med noe vegetasjon rundt som naturlig skjærmer mot vær og vind. Her ligger du tilbaketrukket og privat i maritime omgivelser med fantastisk utsikt over et vakkert skjærgårdslandskap, bla Akerøy, Vesleøy, Torbjørniskjær fyr og videre mot kosterøyene. Fra eiendommen kan man iaktta fiskebåtene putrende inn og ut av fiskehavnen i Utgårdkilen, småbåttrafikken ved innløpet til Skjelsbusundet eller havet rett ut med bråttstø når det stormer som verst eller blikkstilte vann med fantastiske lysstemninger. Herfra kan du enkelt ta

turen til Skjærhalden, Kosterøyene, Brattestø, Akerøya, Vesleøy og handelsområdet Ødegårdskilen med båthavn, matbutikker og restauranter.

Innhold

Hytta fordelt over flere nivåer og inneholder stue, kjøkken med utgang til vestvendt terrasse på ca.18kvm og østvendt terrasse på ca. 8kvm, tre soverom og bad. I tillegg har eiendommen teknisk rom i krypekjeller, samt frittstående bod og utedo.

Standard

Hytta ble nyoppført i 2014 og holder en gjennomgående god standard. Tilknyttet kommunalt vann og avløp. Oppvarming med elektrisitet fra solcellepaneler og strømaggregat, samt vedfyring og dieselvarmer. Gulv er belagt med tregulv. Malt trepanel på veggflater. Spiler av osp i himling. Yttervegger kledd med osp.

Kjøkken:

Vinkelformet kjøkkeninnredning med slette fronter og heltre benkeplater. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, gasskomfyr og kjøleskap.

Bad:

Praktisk bad innredet med servant, dusj, toalett, opplegg for vaskemaskin og gassdrevet varmtvannsbereder. Gulv er belagt med heltregulv av teak. Vegger er belagt med trepanel av teak og malt trepanel. Spiler av osp i taker.

Båt- og parkeringsplass

Selger leier to parkeringsplasser og en båtplass i

Utgårdkilen for kr. 8 900,-. Leieforholdet varer ut året. Ny eier må melde seg inn i foreningen for å søke om ny plass for 2026.

Hytta har egen brygge vest for eiendommen - med plass til tre båter (medfølger i festekontrakten).

Adkomst

Kjør forbi butikkene ved ødegårdkilen, Vesterøy og ta første til høyre mot Papper / Lonøyveien. Herfra følger du skiltene til Utgårdkilen. Fra Utgårdkilen kjører du båt ut av sundet og første til venstre mot Østre kilen. Der vil du se Stanghomen med en liten bygge mot vest. Hytta ligger 100 meter øst for bryggen.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har ikke kommentert noen av spørsmålene i egenerklæringsskjema. Vi anbefaler allikevel at egenerklæringsskjema leses.

Tilleggs kommentar:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Det foreligger tilstandsrapport fra Anticimex v/Magnus

Langvik datert 21.05.2025. Tilstandsrapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven som trådte i kraft 1.1.2022. Tilstandsrapporten angir avvik for ulike bygningsdeler i form av tilstandsgrader (TG) på en skala fra TG0 til TG3 der TG0 er beste tilstandsgrad. Tilstandsgrader angitt med TG2 kan kreve tiltak. Tilstandsgrader angitt med TG3 angir store, eller alvorlige avvik som krever tiltak utbedring straks, eller innen kort tid. For TG2 og TG3 skal det angis et kostnadsoverslag for det enkelte bygningsselement. For bygningsdeler som ikke er undersøkt, eller som ikke har vært tilgjengelig for undersøkelse angis disse med tilstandsgrad TG IU.

I tilstandsrapporten for denne eiendommer er det angitt tilstandsgrader for ulike bygningsdeler. Av disse er 40% bygningselementer gitt TG0, eller 1. 55% (18 enkeltelementer) er gitt tilstandsgrad 2. Ingen elementer er gitt TG3. Nærmere beskrivelse av disse finnes i tilstandsrapporten.

Det forutsettes at interessenter til eiendommen har lest og satt seg inn i tilstandsrapportens innhold, herunder de respektive bygningsselementers tilstandsgrader og begrunnelsen for disse. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk slik at den enkelte interessent får rett forståelse av tilstandsgradenes omfang og konsekvens. Tilstandsrapporten utgjør en del av salgsoppgaven.

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrad 2:

Våtrom - Bad.:

-Helhetsvurdering: TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder, oppbygning og/eller slitasjegrad. Badet er bygget for sporadisk bruk og er ikke i henhold til teknisk forskrift som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Det er blant annet registrert følgende avvik. Det er ikke etablert tettesjikt/membran i våtrommet. Dette medfører risiko for skader. Det er registrert noe fuktopptrekk i sponplate bak dør til skap med varmtvannsbereder. Drenering fra innebygget sisterner er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages. TG2 Gjelder: Gulv utenfor sluket er tilnærmet flatt og har stedvis noe motfall. Eventuelt lekkasjevann/vannsøl utenfor dusjonen har ingen mulighet til å nå sluket. Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone (krypekjeller). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingen viste vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Behov for tiltak bør kunne forventes.

Øvrige rom:

-Overflater gulv: Gulvflater har generell bruksslitasje.

Etasjeskiller - 1. etg.:

-Skjevhetmåling: Det er registrert noe skjevheter i hytten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 12 mm i kjøkken. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt (stue). Årsak til skjevhetene er ikke

vurdert.

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

-Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): Bereder fra byggeår. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon:

-Konstruksjon: Det er ikke etablert diffusjonssperre (plastfolie) på veggens innside. Dette kan medføre kondensproblematikk med påfølgende skader ved høy temperaturforskjell inne og ute. Hytten er beregnet for sommerbruk, da dette normalt ikke vil være et problem. Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting mellom vindsperre og kledning. Dette kan påvirke levetiden til kledning og konstruksjon negativt. Det ble målt høy fuktighet i treverk i yttervegg i ytterhjørne mot sydøst. Se avsnitt "Krypekjeller". Nøyaktig årsak er ikke kjent. Risiko for skjulte skader. Ytterligere undersøkelser anbefales.

-Fasader ink. kledning: Kledningen bærer generelt preg av høy slitasje. Utskiftninger og vedlikehold bør påregnes.

Dører og vinduer:

-Vinduer: Det er registrert ett punktert glass i stuen. Det er i følge opplysninger fra eier bestilt nytt glass som vil bli skiftet.

-Dører: Ytterdører bærer generelt preg av slitasje. Det

er blant annet registrert sprekker og kuving i panelbord i ytterdører i soverommene. Dørbladet til ytterdør i soverom 3 har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering kan vurderes.

Yttertak:

-Konstruksjon: Det er ikke benyttet diffusjonssperre (plastfolie) på innvendig side. Takkonstruksjonen kan ikke sees å være etablert med lufting. Dette kan medføre kondensproblematikk med påfølgende skader ved høye temperaturforskjeller inne og ute. Hytten er beregnet for sommerbruk, da dette normalt ikke vil være et problem.

-Tekking (undertak, lekter og yttertekking):

Taktekkingen har noe slitasje og mosevekst. Mosevekst kan påvirke levetiden negativt.

-Takgjennomføringer: Det er registrert noe manglende vedheft i tettemasse rundt gjennomføring av lufterør fra bad.

Terrasser / platting på terreng:

-Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer): Terrassen har generell slitasje.

Drenering:

-Helhetsvurdering: Det er registrert noe tegn til fuktighet i grunn i krypekjeller. Dette indikerer svikt i fuktsikring av grunnmuren. Det er målt høy fuktighet i treverk i vegg i krypekjeller. Nøyaktig årsak er ikke kjent, men fuktopptrekk i grunnmurens pusslag eller fuger kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Terrasser / platting på terreng:

-Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer): Terrassen har generell slitasje.

Krypekjeller:

-Innvendig inspeksjon: Det ble registrert fuktmerker i vegg ved inngang mot øst i krypekjeller. Det ble utført fuktmåling med pigg i treverk i den aktuelle vegg. Det ble registrert høye fuktverdier. Målingen viste vektprosent over 20. Høy fukt i treverk kan føre til muggvekst og skader. Mulige årsaker kan være fuktgjennomtrengning i yttervegg, eller fuktopptrekk i grunnmuren. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Det er registrert noe misfarging i underside bjelkelag over strømaggregatet. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Det ble utført et overflatesøk etter fukt i området. Fuktsøket indikerte ikke høy fuktighet eller nevneverdige forskjeller. Deler av krypekjelleren er ikke inspisert grunnet begrenset fremkommelighet. Det er registrert noe tegn til fukt i grunn. Skjulte avvik kan ikke utelukkes. Eier opplyser om at krypekjelleren har luftavtrekk som føres ut over tak.

Innvendige trapper:

-Innvendige trapper: Trappen har ingen håndløpere. Basert på dette oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600.

Frittstående byggverk:

-Helhetsvurdering: Bodene har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Overordnet forenklet vurdering er at bygningene er av eldre dato og generelt

bærer preg av slitasje.

Byggemåte

Hytte over ett plan delt opp i flere nivåer, oppført på grunnmur av lettklinkerblokker med bjelkelag i trekonstruksjon isolert med 50 mm mineralull. Yttervegger, utvendig kledd med stående trekledning av osp. Pulttak, utvendig tekket med takpapp. Hytten har dører og vinduer med ramme av eik og to-lags glass fra byggeår (2014). Hytten er primært egnet for bruk i sommerhalvåret grunnet konstruksjonsoppbygning.

Frittstående utebod og toalett er ikke godkjent og skulle rives ved oppføring av ny hytte.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterlige opplysninger.

Festet tomt

Denne tomten er festet. 1999,00 kvm.

Festenummer:39

Bortfester: Hans Herman Utgård,

Festeavgift pr. år: 9 970

Festeavgift endret dato: 2023

Fstekontraktsdato: 01.07.1993

Fstekontrakt start dato: 01.07.1993

Fstekontrakt utløpsdato: 01.07.2073

Ifølge bortfester kan tomten innløses for 80% av takst.

Det gjøres oppmerksom på at festeavgiften - i utgangspunktet - blir å avregne direkte mellom partene pr. overtakelse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for riving og nybygg datert 20.01.2014 for eiendommen. Dokumentet følger vedlagt.

Adgang til utleie

Fritidseiendommen kan i sin helhet leies ut til fritidsformål.

Det gjøres oppmerksom på gjeldende skatteregler for utleie av fritidseiendom.

Oppvarming / energiforbruk

Oppvarming med elektrisitet fra solcellepaneler og strømaggregat, samt vedfyring og dieselvevarmer.

Ifølge selger vil solcellene klare å drive lamper, kjøleskap og avløpspumpen ved vanlige sommer forhold, uten at aggregatet starter. Det starter når det støvsuges, vaskes klær eller vaskes opp. Aggregatet skal stå innstilt på «remote» og vil da starte når det er behov. Aggregatet går på 95 bensin og forbruket er lavt - en kanne på 10 liter varer et par uker når det er mye sol.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 9 000 000,-

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

225 000,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

19 900,00,- (Boligkjøperpakke - selveid bolig/fritid (Valgfri))

9 245 990,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter

Kr. 25 741,- for 2025.

Inkludert eiendomsskatt (kr. 12 447,-), vann, avløp, renovasjon og branntilsyn.

Eiendommen har vannmåler. Selger hadde i 2024 et forbruk på ca. 16 m3.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatten tilsvare kr. 12 447,- og inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 159 670,00.

Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring med polisnr. 2948860.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen omfattes av kommuneplan 2019 - 2031 med formål 5200 - LNFR- spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse, 550 - hensyn landskap.

Vei, vann og avløp

Hytta har lokal pumpestasjon og er tilknyttet «Søndre Kjellvika vann- og avløpsforening. Rørene fører til en kommunal pumpestasjon i Kjellvika. Et par ganger har det blitt innbetalt beløp for Stangholmens andel av vedlikeholdsutgifter.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

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

Dnr. 305058, tgl. 18.12.1968 - Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 301983, tgl. 23.05.1969 - Best. om adkomstrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 300258, tgl. 21.01.1970 - Best. om adkomstrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 4671, tgl. 03.05.1994 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om båt/bryggeplass
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:

Løsøre inne og ute medfølger eiendommen bortsett fra private gjenstander. Avtales med kjøper.

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

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring,

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

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

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt

sms fra meglers system, til megler Henning Hesselberg per e-post henning.hesselberg@stavlund.no eller sms: +47 95 85 01 92. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

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

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

forretningsfører samme dag som budaspekt.

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

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

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et

beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

Det gjøres oppmerksom på at STAVLUND AS sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Finansiering

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

Behandling av personopplysninger

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

Om oppdraget

Eier

Eier er Ruth Ellen Kaasa og Kari Gunhild Solvang.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Skjelsbusundet 365.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 46, bnr. 8, fnr.

39 i Hvaler.

Vårt oppdragsnummer er 192250073.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 0,900 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 000 inkl. mva)

Tilrettelegging : 12 500,00

Markedpakke Premium : 19 900,00

www.stavlund.no: 750,00

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

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

Prod. dato: 23.05.2025

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

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Skjelsbusundet 365
1684 VESTERØY
Gnr./Bnr.: 46/8
Hvaler kommune

Areal

Fritidsbolig.
Bruksareal: 44 m²
Frittstående bod.
Bruksareal: 4 m²
Frittstående utedo.
Bruksareal: 1 m²

Totalt bruksareal (BRA): 49 m²

Befaring

Befaringsdato: 13.05.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Magnus Langvik

Mobil: 48276107

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhentning av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	13.05.2025
Referansenummer	15071333
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0073
Hjemmelshaver/selger	ROLF JØRGEN KAASA
Bygningsakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Rolf Jørgen Kaasa
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utemperatur	18 °C
Rapportdato	22.05.2025 16:28

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Hytte
Gate/vei adresse	Skjelsbusundet 365
Postnummer/sted	1684 VESTERØY
Kommune	3110 - Hvaler
Gnr./Bnr./Festenr.:	46/8/39
Tomt	Festet tomt: 1999 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Fritidsbolig.	2014		
Frittstående bod.	Ukjent.		
Frittstående utedo.	Ukjent.		

Byggemåte

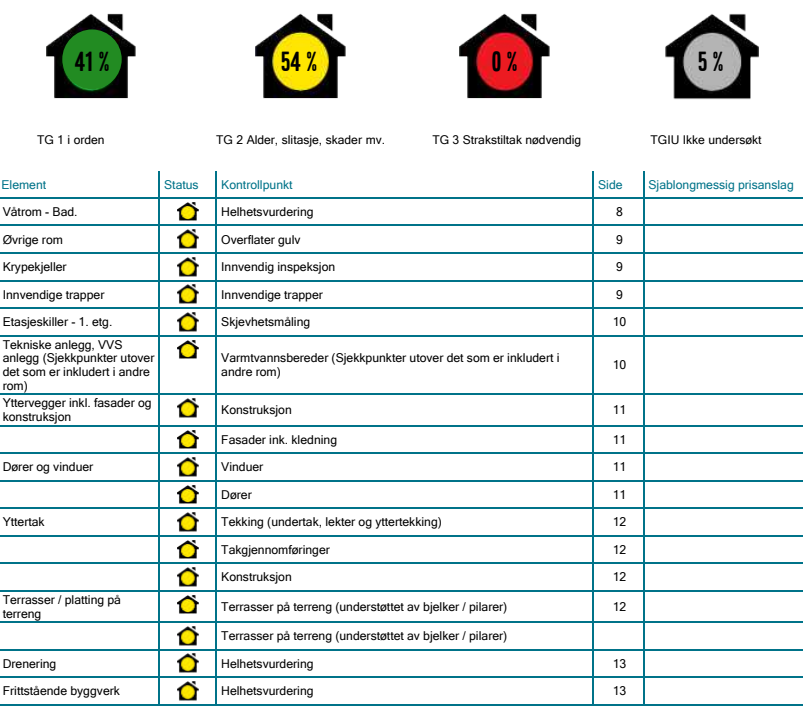
Fritidsbolig for sommerbruk beliggende på Vesterøy i Hvaler kommune. Eiendommen har naturtomt.

Hytte over ett plan delt opp i flere nivåer. Grunnmur av lettklinkerblokker. Bjelkelag i trekonstruksjon isolert med 50 mm mineralull. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning av osp. Takkonstruksjon i puttaksform, utvendig tekket med takpapp. Hytten har dører og vinduer med ramme av eik og to-lags glass fra byggeår. Utvendige beslag av aluminium. Profilerte ytterdører i soverom og i teknisk rom/krypekjeller. Oppvarming med elektrisitet fra solcellepaneler og strømaggregat, samt vedfyring og dieselvarmer. Hytten er tilknyttet kommunalt vann og avløp. Hytten er primært egnet for bruk i sommerhalvåret grunnet konstruksjonsoppbygning.

Hytten består av kjøkken, stue, bad, og tre soverom. Bad og to av soverommene har separat utvendig adkomst. Vestvendt terrasse/inngangsparti og østvendt terrasse. Krypekjeller/teknisk rom med utvendig adkomst. Utedusj på fasade mot syd.

I tillegg har eiendommen en frittstående bod og en frittstående utedo. Bodens står delvis på annen tomt.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

- Innert bruksareal (BRA-i):

Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
- Ekstert bruksareal (BRA-e):

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
- Innglasset balkong (BRA-b):

Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
- Totalt bruksareal (BRA):

Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdpunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Fritidsbolig.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. etg.	44			44	26
	Kjøkken, stue, bad og tre soverom.				Terrasser (18 m2 + 8 m2).
SUM	44			44	26
Total bruksareal: 44 m²					

Bruksareal (BRA)					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Frittstående bod.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. etg.		4		4	
		Bod.			
SUM		4		4	
Total bruksareal: 4 m²					

Bruksareal (BRA)					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Frittstående utedo.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. etg.		1		1	
		Utedo.			
SUM		1		1	
Total bruksareal: 1 m²					

Kommentar til areal

Det gjøres oppmerksom på at arealstandarden NS3940:2023 i utgangspunktet krever at en boenhet innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) for å kunne klassifiseres som internt bruksareal/BRA-i. Selv om enkelte av hovedfunksjonene ikke er tilgjengelige internt i "hoveddelen" (bad og to soverom har egne separate innganger), er rommene samlet vurdert som en boenhet og derfor angitt som BRA-i. Det presiseres at dette er en skjønnsvurdering basert på tolkning av arealstandarden.

Hytten inneholder 44 m2 P-ROM.

Bod på eiendommen ligger delvis på annen tomt. Det er fremlagt pålegg fra kommunen om riving av bod og utedo. Dette er ikke tatt stilling til i denne rapporten.

Rapport

Våtrom - Bad.

Baderom fra byggeår.
Gulvflate belagt heltregulv av teak.
Veggflater i dusjsjonen er belagt med panel av teak.
Øvrige veggflater belagt med malt trepanel.
Himling belagt med spiler av osp.
Vegghengt servant med ett-greps armatur.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Vegghengt toalett med innebygget siste-
Opplegg for vaskemaskin.
Gassdrevet varmtvannsbereider i rommet.
Vannrør av typen plastør.
Avløpsrør av plast.



TG 2

Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder, oppbygning og/eller slitasjegrad. Badet er bygget for sporadisk bruk og er ikke i henhold til teknisk forskrift som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Det er blant annet registrert følgende avvik.

Det er ikke etablert tettesjikt/membran i våtrommet. Dette medfører risiko for skader. Det er registrert noe fuktopptrekk i sponplate bak dør til skap med varmtvannsbereider.
Drenering fra innebygget siste-
Derfor kunne medføre skader over tid for det oppdages.
TG2 Gjelder: Gulv utenfor sluket er tilnærmet flatt og har stedvis noe motfall.
Eventuelt lekkasjevann/vannslø utenfor dusjsjonen har ingen mulighet til å nå sluket.

Det er utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone (krypekjeller). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingen viste vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Behov for tiltak bør kunne forventes.

Kjøkken

Innredning med slette fronter.
Benkeplate av treverk.
Nedsenket oppvaskum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Kjøleskap, oppvaskmaskin og gasskomfyr.
Ventilator med mekanisk avtrekk over komfyr.
Vannrør av typen plastør.
Avløpsrør av plast.



TG 1

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

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Annet



Informasjon

Det er ikke etablert automatisk lekkasjesikring i kjøkkenet. Etablering av automatisk lekkasjesikring anbefales.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med tregulv.
Veggflater belagt med malt trepanel.
Himlinger belagt med spiler av osp.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på tilluftsventiler i vegger kombinert med mekanisk avtrekk i kjøkken.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon

 **TG 2** Overflater gulv Gulvflater har generell bruksslitasje.

Krypekjeller

Krypekjeller med utvendig adkomst.

 **TG 2** Innvendig inspeksjon

Det ble registrert fuktmerker i vegg ved inngang mot øst i krypekjeller. Det ble utført fuktmåling med pigg i treverk i den aktuelle vegg. Det ble registrert høye fuktverdier. Målingen viste vektprosent over 20. Høy fukt i treverk kan føre til muggvekst og skader.

Mulige årsaker kan være fuktgjennomtrengning i yttervegg, eller fuktopptrekk i grunnmuren. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Det er registrert noe misfarging i underside bjelkelag over strømaggregatet. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Det ble utført et overflatesøk etter fukt i området. Fuktsøket indikerte ikke høy fuktighet eller nevneverdige forskjeller.

Deler av krypekjelleren er ikke inspisert grunnet begrenset fremkommelighet. Det er registrert noe tegn til fukt i grunn. Skjulte avvik kan ikke utelukkes.

Eier opplyser om at krypekjelleren har luftavtrekk som føres ut over tak.

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

Stålpipe fra byggeår.
Vedovn plassert i stuen.

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

Innvendige trapper

Innvendig trapp i trekonstruksjon.

 **TG 2** Innvendige trapper

Trappen har ingen håndløpere.

Basert på dette oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Tilstandsgrad settes iht. NS3600.

Etasjeskiller - 1. etg.

Etasjeskille av trekonstruksjon.

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

 **TG 2** Skjevhetsmåling

Det er registrert noe skjevheter i hytten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 12 mm i kjøkken.

Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt (stue).

Årsak til skjevhetene er ikke vurdert.

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

Vannrør av typen plastrør og kobberør.
Avløpsrør av plast.
Hovedstoppekran, vannmåler, batterier, inverter til solcelleanlegg, bensindrevet strømaggregat og dieselvarmer plassert i teknisk rom.
Solcellepaneler plassert på taket.
Frostsikrer pumpe til vinterklargjøring av VA-anlegget plassert på yttervegg.
Gassdrevet varmtvannsbereider plassert i bad.
Avløpspumpe plassert på tomten.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

 **TG 2** Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Bereider fra byggeår. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning.

 **TGIU** Annet

Solcellepaneler, batterier, strømaggregat, dieselvarmer, avløpspumpe og andre tekniske installasjoner er ikke vurdert da dette krever spesialkompetanse.

Elektrisk anlegg

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

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

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

Beskrivelse av El-anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i krypekjeller.

	TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	
	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget Det er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Denne dokumentasjonen er delvis lagt til grunn for vurderingen av det elektriske anlegget.	

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående kledning av osp.

	TG 2 Konstruksjon	Det er ikke etablert diffusjonssperre (plastfolie) på veggens innside. Dette kan medføre kondensproblematikk med påfølgende skader ved høy temperaturforskjell inne og ute. Hytten er beregnet for sommerbruk, da dette normalt ikke vil være et problem. Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting mellom vindspærre og kledning. Dette kan påvirke levetiden til kledning og konstruksjon negativt. Det ble målt høy fuktighet i treverk i yttervegg i ytterhjørne mot sydøst. Se avsnitt "Krypekjeller". Nøyaktig årsak er ikke kjent. Risiko for skjulte skader. Ytterligere undersøkelser anbefales.
	Fasader ink. kledning	Kledningen bærer generelt preg av høy slitasje. Utskiftninger og vedlikehold bør påregnes.

Dører og vinduer

Dører og vinduer med ramme av eik og to-lags glass fra byggeår. Utvendige beslag av aluminium. Profilerte ytterdører i soverom og i teknisk rom/krypekjeller.

	TG 2 Vinduer	Det er registrert ett punktert glass i stuen. Det er i følge opplysninger fra eier bestilt nytt glass som vil bli skiftet.
	Dører	Ytterdører bærer generelt preg av slitasje. Det er blant annet registrert sprekker og kuling i panelbord i ytterdører i soverommene. Dørbladet til ytterdør i soverom 3 har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering kan vurderes.

Yttertak

Takkonstruksjon i pulptaksform, utvendig tekket med takpapp.

	TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Gesimsløsninger - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner - Skorstener over tak	
	Inspeksjonsmulighet	Taket er inspisert ved å fysisk være på taket.
	TG 2 Tekking (undertak, leter og yttertekkning)	Taktekkingen har noe slitasje og mosevekst. Mosevekst kan påvirke levetiden negativt.
	Taggjennomføringer	Det er registrert noe manglende vedheft i tettemasse rundt gjennomføring av lufterør fra bad.
	Konstruksjon	Det er ikke benyttet diffusjonssperre (plastfolie) på innvendig side. Takkonstruksjonen kan ikke sees å være etablert med lufting. Dette kan medføre kondensproblematikk med påfølgende skader ved høye temperaturforskjeller inne og ute. Hytten er beregnet for sommerbruk, da dette normalt ikke vil være et problem.

Terrasser / platting på terreng

Vestvendt terrasse/inngangsparti.

	TG 2 Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pillarer)	Terrassen har generell slitasje.
	TGIU Fundamenter	Fundamenter er skjult og ikke inspisert.

Terrasser / platting på terreng

Østvendt terrasse.

	TG 2 Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pillarer)	Terrassen har generell slitasje.
	TGIU Fundamenter	Fundamenter er skjult og ikke inspisert.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i lettklinkerblokker.

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

Byggegrunn Fjellgrunn.

Drenering

Kun naturlig drenering. Grunnmuren er fundamentert direkte til fjell.

TG 2 Helhetsvurdering
Det er registrert noe tegn til fuktighet i grunn i krypekjeller. Dette indikerer svikt i fuktsikring av grunnmuren.
Det er målt høy fuktighet i treverk i vegg i krypekjeller. Nøyaktig årsak er ikke kjent, men fuktopptrekk i grunnmurens pusslag eller fuger kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Frittstående byggverk

Frittstående boder i trekonstruksjon.
Takkonstruksjon i pulttaksform, utvendig tekket med takpapp.

TG 2 Helhetsvurdering
Bodene har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser. Overordnet forenklet vurdering er at bygningene er av eldre dato og generelt bærer preg av slitasje.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtkniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i hytten.
Det er målt mellom 1,80 og 2,65 meter takhøyde.

Sjekkliste dokumentasjon	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Fremlagt plan, snitt og fasadetegninger, datert 21.04.2012. Fremlagt ferdigattest, datert 20.01.2014.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt samsvarserklæring for nyanlegg, datert 10.06.2015.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det har i følge opplysninger fra eier ikke vært utført el-tilsyn på hytten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 02.05.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

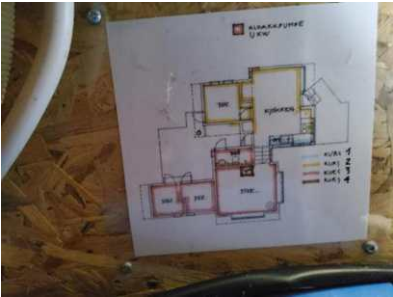
Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klart for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer: Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks. vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og lisdeder.

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



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]



Yttertak - [Yttertak]



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

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192250073
Adresse	Skjelsbusundet 365		
Postnr.	1684	Sted	VESTERØY
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Ruth Kaasa og. Kari Solvang
Når kjøpte du boligen?	1993	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Det er en sommerhytte ☐ Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If...	Polise/avtalnr	2948860
Selger 1 Fornavn	Rolf	Etternavn	Jørgen Kaasa

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?**
☐ Nei ☐ Ja
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
- 2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?**
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- 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:
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktnings, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- 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
- Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
 - Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
 - Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
 - Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
 - 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:
 - 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
 - Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
 - Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
 - 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
 - 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
 - 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
 - Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
 - 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
 - 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

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

☒ Nei ☐ Ja

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. 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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at 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.

Opprettet: 03/05/2025 00:05:12 (EES-versjon: 3)

Du har søkt på: Knr.: 3110 Gnr.: 46 Bnr.: 8 Fnr.: 39 Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Skjelsbusundet 365
Gatenr: 1228
Kommune: HVALER
Postkrets: 1684 VESTERØY
Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per: 05.05.2025 kl. 10.20

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.

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett
1994/4671-1/86 03.05.1994 FESTE KONTRAKT
VEDERLAG: NOK
Omsetningstype: Fritt salg
KAASA RUTH ELLEN
F.NR.: IDEELL:
1/2
SOLVANG KARI GUNHILD
F.NR.: IDEELL:
1/2

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

1994/4671-2/86 URÅDIGHET

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.

Heftelser i festerett:
1994/4671-2/86 03.05.1994 URÅDIGHET
GJELDER FESTE
VILKÅR I FESTE KONTRAKT
Grunneiers samtykke ved overdragelse

1994/4671-5/86 03.05.1994 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 0 år
Bestemmelser om regulering av leien
Bestemmelser om forlengelse
Festetid 80 år fra 01.07.93
Årlig festeavgift kr 5.000
Pant for forfalt festeavgift
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

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 feste:
1994/4671-4/86 03.05.1994 VILKÅR I FESTE KONTRAKT
GJELDER FESTE
Bestemmelse om beiterett
Fremleie ikke tillatt
Bestemmelse om hogst
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

GRUNNDATA

1994/2045-1/86 23.02.1994 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3110 GNR: 46 BNR: 8

1994/11885-1/86 28.10.1994 MÅLEBREV
Areal: 2000 M2

2020/1447677-1/200
01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0111 GNR: 46 BNR: 8
FNR: 39

2024/790785-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3011 GNR: 46 BNR: 8
FNR: 39

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Servitutter:
1968/305058-3/86 18.12.1968 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 3110
GNR: 46 BNR: 26
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 46
BNR: 8

1969/301983-3/86 23.05.1969 BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 3110
GNR: 46 BNR: 24
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 46
BNR: 8

1970/300258-2/86 21.01.1970 BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 3110
GNR: 46 BNR: 24
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 46
BNR: 8

1994/4671-3/86 03.05.1994 BEST. OM ADKOMSTRETT

Rettighet hefter i: KNR: 3110
GNR: 46 BNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 3110
GNR: 46 BNR: 68
Bestemmelse om båt/bryggeplass
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE



STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Jonas Strand Mikalsen 192250073
Vår referanse: 3743270/26326434
Bestilling: C3 2025-05-06 (9) 18

Dato
06.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4671	86	3.5.1994	BEST. OM ADKOMSTRETT FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3110 HVALER	46	8	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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



FESTEKONTRAKT

1. Hans H. Utgård pnr. 111054, som eier eiendommen pnr. 46 bnr 8 i Hvaler har d.d. inngått avtale med Kari Solvang, pnr. 281146 og Ruth Kaasa, pnr. 260748, om bortfeste av tomten

nr 37 på Stangholmen

2. Tomten skal disponeres til hytteformål. *På tomten står hytte som festeren sier.*
3. Festetiden er 80 år regnet fra 1/7-93, med rett til fornyelse. Festeavgiften er avtalt til kr 5.000,- - kronerfemtusen 00/100 - pr. år, og betales forskuddsvis pr. 1/7 hvert år. Ved for sen betaling løper lovens morarente. Festeavgiften skal kunne kreves regulert hvert 10. år, første gang 1/7-2003.
4. Bortfesteren har pant i kontrakt og påstående bygninger for forfalte/ubetalte festeavgifter i 3 år. Ved manglende betaling av festeavgiften kommer tvangsfullbyrdselslovens regler om tvangsinnrivelse til anvendelse.
5. Festeren har rett til nødvendig gangvei over hovedbolet. Festeren har videre rett til å sette opp en enkel brygge på angitt sted på begge sider av Stangholmen. Planer om bryggeanlegg skal forelegges bortfesteren på forhånd og godkjennes av denne. Offentlig godkjennelse må innhentes.
6. Bortfesteren eier skogen og festeren kan bare hugge trær etter nærmere avtale. Bortfesteren har beiterett for sau og storfe som skal kunne gjennomføres uhindret på tomta. Ønske om skjerming av beplantning av forskjellig slag etterkommes av bortfester såfremt det ikke medfører fare for dyra og ikke får karakter av gjerde. Inngjerding av tomta eller deler av denne tillates ikke.
7. Fester plikter å rette seg etter gjeldende forskrifter og offentlige pålegg som måtte bli gitt. Det tillates ikke fjerning av rullesten, sprengning av fjell eller annen irreversibel- og varig endring av landskapet omkring hytta. Dette omfatter også brenning av bål på fjellgrunn.
8. Overdragelse av festeretten kan bare skje med bortfesterens samtykke. Nektelse av dette kan bare skje på saklig grunnlag. Samtykke er ikke nødvendig ved overdragelse til slektninger i rett opp- og nedadstigende linje eller til ektefelle ved skifte. Fremleie av festeretten er ikke tillatt.



Doknr 46711 tinglyst 03.05.1994 Emb 090
STATENS KARTVERK FASTEINNDOM

Egenhåndsattestert

- 2 -

festekontr. forts.

9. Bortfester erklærer at festetomten er fri for heftelser som skriver seg fra hovedbolet.
10. **Partene** er kjent med at det kan bli aktuelt at myndighetene krever nåværende bebyggelse på Stangholmen fjernet. I så fall vil bortfester søke å stille ny festetomt til disposisjon, kalt "Småskjærtangen". Kontrakten for den nye tomten blir da å inngå lik med denne kontrakt så langt det passer. Dette gjelder f.eks. ikke for det ved kontrakten som er knyttet til de geografiske/konkrete forhold på Stangholmen.
- Slik ny kontrakt forutsetter myndighetenes godkjennelse.
11. Kostnader ved opprettelse av denne kontrakt, herunder oppmåling og tinglysing bæres av festeren.
12. Partene **erklærer** ved undertegning av denne kontrakt (når korrekt tomtebetegnelse er innført i pkt. 1) at den utinglyste kontrakt med Samuelsen, datert 9/8-54 utgår.
13. Denne kontrakt er undertegnet i 3 -tre- eksemplarer, ett til hver av partene.

Vesterøy den 1/11 1993
som bortfester

Hans H. Utgård
Hans H. Utgård

Oslo den 20/10 1993
som fester

Kari Solvang
Kari Solvang

Ruth Kaasa
Ruth Kaasa



STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Jonas Strand Mikalsen 192250073
Vår referanse: 3743267/26326419
Bestilling: C3 2025-05-06 (9) 17

Dato
06.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
301983	86	23.5.1969	BEST. OM ADKOMSTRETT URÅDIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3110 HVALER	46	8	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. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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



Attestert kopi av dok.nr. 1969/301983/86
Uthentet 2025-05-06 09:37

Side 1 av 2

Dagb. nr. 1983
Oscar Sørensen
23. MAJ 1969
M. J. A. 1969

Skjøte.

Undertegnede Ole Juul Uttgård,

vesterey, født 30/12.1914
(Dødsen og Jurell)

skjøter og overdrar herved til min bror Herman Uttgård,

adr. Kråkerøyveien 7B, Kråkerøy født 17/8-1899
(Dødsen og Jurell)

minstørst eiendom Uttpost

g.nr.46 br.nr.24 av skyld mk.0,02 i Hvaler herred)

måttrekk 11111)

for en kjøpesum stor kr. 2.000.- to tusen kroner

som er avgjort på omforent måte ved kontant betaling.

Med tosten følger etternevnte rettigheter og forpliktelser:

1. Tosten har rett til adkomst fra vei og til brygge, samt
rett til båtplass og brygge ved Vassagarden på hovedbolet
bnr. 8.

2. Hovedbolet bnr. 8, dets eier og familie, har rett til å
ferdes over tosten.

3. Tosten kan bare overdras til den nålevende eier, Herman
Uttgårds etterkommere i rett nedstigende slektelinje.

Hvis denne slektelinje brytes faller tosten tilbake til
hovedbolet bnr. 8.

4. Ved eventuelt salg av hele eiendommen Uttpost eller deler
av denne til andre enn Herman Uttgårds etterkommere i rett
slektelinje, skal følgende kvadratseterpris : kr. 2.- to -
med indeksregulering fra 1968 betales til eier av gnr. 46

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Nr. 41 a. Extern Sam. og Sammenl. Gds. 9-66

bnr. 8.

5. Eieren av tomten-Utspøst kan kjøpe seg fri fra heftelsen
i punkt 3 ved å betale den i pkt. 5 nevnte pris.
(Ukkostningene ved overdragelsen betales av kjøperen.)

Vesterey den 11-11-1969

Ole J. Utgård

Vi/eg bekrefter herved at Ole J. Utgård
har underskrevet dokumentet i vårt nylt nærvær og at underskrivener er over
21 år.

1. Ole J. Utgård 2. Ole J. Utgård

(Attesten underskrives enten av to vitnerliggelsesvener eller av notarius, leinmann, autorisert leinmann,
fullmekug, namsmann, namsmannfullmekug godkjent av namsmannen, folketsmann, sakfører, autorisert sakfører,
fullmekug eller autorisert eiendomsmeidler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleset og tjener til fellesbolig
eller den annen eller begge ektefellers økonomiske er knyttet til eiendommen, jfr. lov om ektefellers formu-
forhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Vesterey den 11-11-1969

Til vitnerligghet for ektefelles underskrift: Ole J. Utgård

1. Ole J. Utgård 2. Ole J. Utgård

3. Ole J. Utgård

4) Det som ikke passer strykes.

Ole J. Utgård

Ole J. Utgård

Ole J. Utgård

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Jonas Strand Mikalsen 192250073
Vår referanse: 3743269/26326429
Bestilling: C3 2025-05-06 (9) 15

Dato
06.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
300258	86	21.1.1970	BEST. OM ADKOMSTRETT IJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3110 HVALER	46	24	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
gjern kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle
hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

St. m. k. kr. 95,-
Dok. nr. 253
Onsøy Sørenskriverembete
21 JAN. 1970
Til innbetaling i panteboka.
T.H.M.

Skjøte.

Undertegnede Herman Uttgård,
Kråkerøyveien 78, Kråkerøy født 17/8-1899
(Datum og årstall)
skjoter og overdrar herved til min sønn Asbjørn Uttgård,
adr. Norske Veritas, Hamburg født 13/6-1938
(Datum og årstall)
minn på eiendom Uttpost
g.nr 46 br.nr 24 av skyld mkt. 02 i Hvaler herred)
for en kjøpesum stor kr. 9.500.- Ni tusen femhundre kroner,
som er avgjort på omforenet måte.

Eiendommen overdras vederlagsfritt. Verdien er
kr. 9.500.-.

Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser
som fremgår av skjøte av 7/9-1969, tinglyst 23. 9-1969.

Omkostningene ved overdragelsen betales av kjøper.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Nr. 41 a. Eksort Sam. & Skattevesen I Oslo 1966.

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Jonas Strand Mikalsen 192250073
Vår referanse: 3743268/26326423
Bestilling: C3 2025-05-06 (9) 16

Dato
06.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
305058	86	18.12.1968	BESTEMMELSE OM VEG HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3110 HVALER	46	8	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. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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

Hvaler den 20. januar 1970.

Vi/eg bekrefter herved at Bernan Uttgård
har underskrevet dokumentet i vårt navn og at underskrivener er over
21 år.

Gudbr. Bakken

(Attesten underskrives, enten av to vitner eller av en notari, lensmann, autorisert lensmann-
fullmektig, namsmann, namsmannfullmektig godsett av: namsmannen, forliksmann, sakfører, autorisert sakfører-
fullmektig eller autorisert eiendomsfullmektig.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleset og rører til fellesbøl-
 eller den annen eller begge ektefellers ervervsutøvelse knyttet til eiendommen, jfr. lov om ektefellers formues-
forhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

den

Til vitterlighet for ektefelles underskrift:

1.

2.

3) Det som ikke passer strykes

Laet til hjoelbedok.

1. Entak oppmåling

St.mrk. nr. 35 -

Dagb. nr. 5058

Onsøy Sørenskriverembete

Til innhefting i panteboka.

T.K/b.u.
18 DES. 1968

Skjøte.

Undertegnede Ole Utgård

Vesterøy i Hvaler født 30/9.1914
(Datum og årstid)

skjoter og overdrar herved til Helge Johansen

adr. Vesterøy i Hvaler født 25/8.1937
(Datum og årstid)

på vår eiendom Eikemo 1

g.nr. 46 br.nr. 26 av skyld mk 0.01 i Hvaler herred¹⁾for en kjøpesum stor kr. 3.500.00 - kronertretusenfemhundre¹⁾

som er avgitt på omgjort pant, betalt kontant.

Den veirett som eiendommen gar. 46 br. 8 i Hvaler har
over eiendommen br. 26 skal fortsatt gjelde.

Omkostningene ved overdragelsen betales av kjøperen.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Nr. 41 i. Tross Saksnummer 1 Dato 9-66.

Vesterøy, Hvaler den 2.12.1968

Ole J. Utgård
(Underskrevet, stempel, kvitt)Vi, jeg/bekrefter herved at Ole Utgård
har underskrevet dokumentet i vårt/påført/nærvar og at underskriveren er over
21 år.

1. Dagny Utgård 2. Herman Utgård

(Attesten undertegnes, enten av to vitner/hetsvinner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmann
fullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godatt av namsmannen, forliksmann, sakfører, autorisert sakfører-
fullmektig eller autorisert eiendomsmedler.)(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører fellesvis og tross til fellesbolig
eller den annen eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; str. lov om ektefellers felles-
forhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

Vesterøy, Hvaler den 2.12.1968

Til vitterlighet for ektefelles underskrift: Randi Utgård

1. Dagny Utgård (Underskrevet, stempel)

2. Herman Utgård

¹⁾ Det som ikke passer strykes.Legg til pantebok.
1. Friatt for konsesjon
2. Attest om strandloven

Jonas Strand Mikalsen

Fra: Hans Herman Utgård <hans.utgard@gmail.com>
Sendt: søndag 18. mai 2025 11:16
Til: Jonas Strand Mikalsen
Emne: Re: Bestilling av informasjon/ 192250073/ Skjelsbusundet 365

Oppfølgingsflagg: Flag for follow up
Status for flagg: Fullført

Hei. Jeg antar at dere har kopi av feste kontrakten gjeldende fra 1/7-1993. Der står alt som måtte være av interesse. Festeavgift for 2025: kr 9.970,- forfaller 1/7-2025, og ble sist regulert 2023. Det er absolutt anledning til innløsning hvis ønskelig. Vi har solgt en rekke tomter i området til 80 % av takst. Det vil også være grunnlaget her, hvis aktuelt. Vårt kontonr. 9365 06 91049.

Vi har ingen uoppgjorte forhold eller annet mellomværende/avtaler el lign. som gjelder eller vil kunne ha betydning for overdragelsen. Bruken av tomta, rettigheter og plikter er beskrevet i feste kontrakten. Vår interesse i området er mest knyttet til husdyrbeite. I samarbeid med Ytre Hvaler nasjonalpark, er det ønskelig å kontrollere/rydde kratt for å holde landskapet åpent. Det bør presiseres at løse hunder ikke tolereres av hensyn til beitematte sau.

Hilsen Hans H Utgård

14. mai 2025 kl. 12:18 skrev Jonas Strand Mikalsen <jonas.strand.mikalsen@stavlund.no>:

Festeavtale på Skjelsbusundet 365, 46/8/39/0 i Hvaler kommune - 192250073

Vi har mottatt salgsoppdrag på ovennevnte eiendom tilhørende:
Selger: Rolf Jørgen Kaasa,

I forbindelse med utarbeidelse av salgsoppgave er vi i medhold av Lov om eiendomsmegling pålagt å innhente og kontrollere vesentlig informasjon om boligen som skal selges.

Vi ber i den forbindelse om følgende opplysninger vedr. festeavtalen:

Festeavgift for inneværende år Kr.
Festeavgift faktureres pr.:
(Måned/Kvartal/Halvår/år)
Når skal festeavgiften reguleres neste gang? (År)
Når ble festeavgiften regulert sist? (År)
Festeavgiften er regulert iht.:
Vennligst spesifiser hvilken regulering som ble benyttet (KPI eller markedsverdi ev. annen regulering)
Har grunneier rett til å oppjustere festeavgiften ved eierskifte?
(Hjemlet i lov/avtale)
Hvis ja, hva blir ny festeavgift?

1

Er det mulighet til/gitt tilbud om innløsning av tomten?
Hvis ja, til hvilken pris?

Er det bestemmelser om forkjøpsrett i feste kontrakten?
Hvis ja, kan det være aktuelt å benytte seg av denne forkjøpsretten?

Er nåværende fester ajour med innbetaling av festeavgift? JA/NEI

Hvis nei, hvilket beløp er utestående? Kr

Hvilket kontonummer skal festeavgiften settes inn på?

Ev. andre opplysninger som har betydning for feste forholdet/transporten?

Har grunneier rett til å kreve eierskiftegebyr ved overdragelser?

Eierskiftegebyr kr?

Kontonummer for betaling?

Kontaktinformasjon ved restansesjekk ved overtagelse av festetomten Navn
Tlf
E-post

Foreligger det andre avtaler enn den tinglyste feste kontrakten?

Kreves det samtykke til overdragelse fra grunneier?

Ved krav til samtykke, har grunneier BankID for e-signaturer på skjøtet?

Vi ber også om å få oversendt kopi av gjeldende feste kontrakt og eventuelle andre viktige avtaler.

Opplysningene bes returnert snarest mulig, gjerne på e-post til undertegnede. Så snart eiendommen er solgt vil du bli orientert om ny eier.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen
STAVLUND AS

Jonas Strand Mikalsen
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Mobil: +47 94 16 90 89
E-post: jonas.strand.mikalsen@stavlund.no

2



WI30110100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 46	Bnr: 8	Fnr: 39	Snr: 0 ▼
Adresse:	Skjelsbusundet 365 ▼		
Areal:	1999.3	m² *	
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: , H720 550 - Hensyn landskap, H550 5200 - LNFR - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse	Godkjent/vedtatt: juni 20, 2019
Kommunedelplan, navn:	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Hvaler kommune 14.05.2025

Kommuneplan



Hvaler
kommune

Adresse: Skjelsbusundet 365, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 46/8/39/0

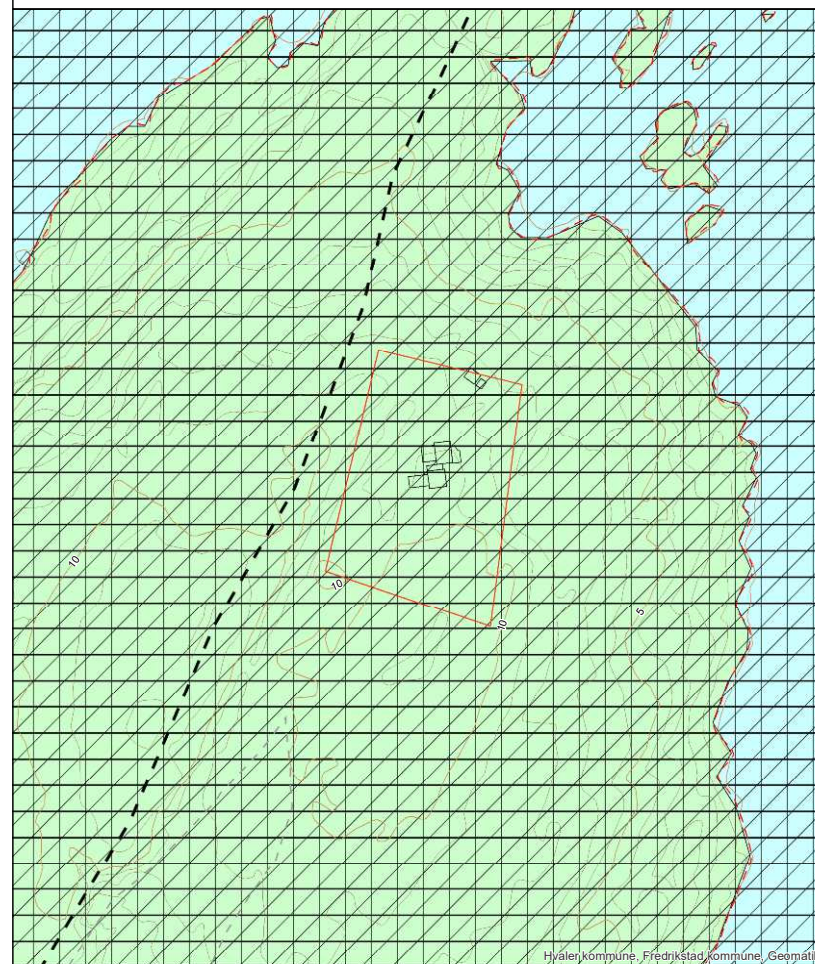
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-02



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.



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomåttikk

Reguleringsplan



Adresse: Skjelsbusundet 365, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 46/8/39/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-02

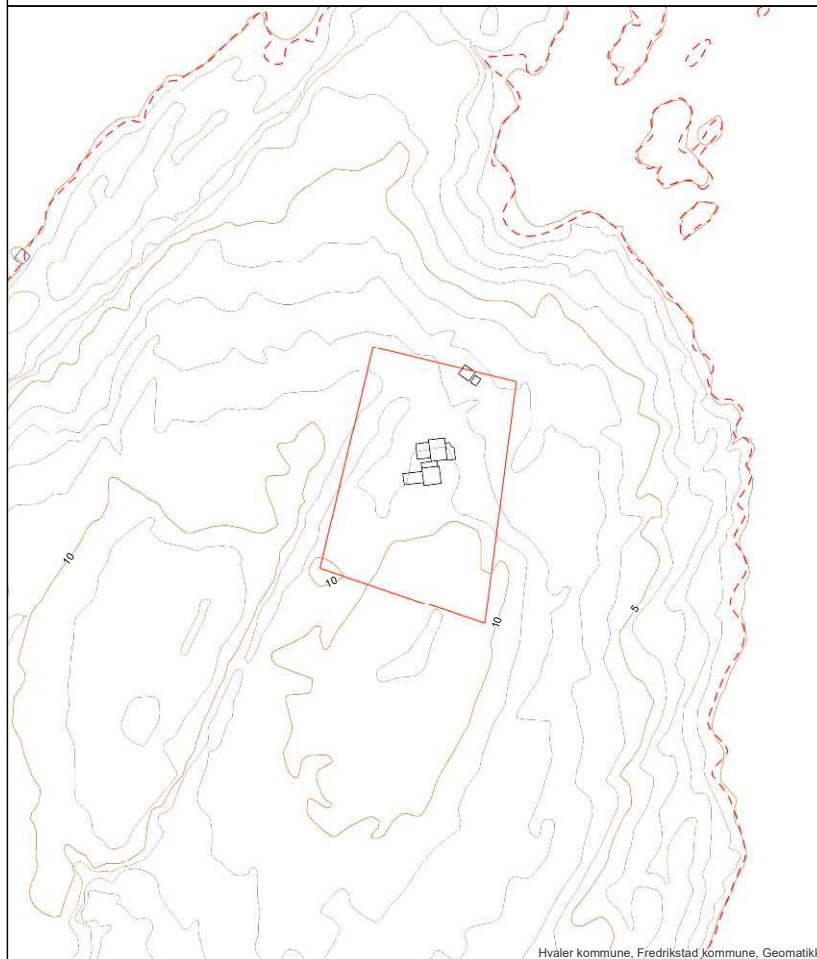


Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen

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.



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3110 Hvaler - 46/8/39/0

Eierrepresentant: Solvang Kari Gunhild

Regningsmottaker: Solvang Kari Gunhild



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn	Grunnforensing	Nei
Kommune	3110 Hvaler	Tinglyst	Har feste grunnet	Nei
Gårdsnr	46	Seksjonert	Punkt feste	Nei
Bruksnr	8	Oppgitt areal	Kulturminne	Nei
Festenr	39	Beregnet areal		
Seksjonsnr	0	1999,3 m2		

ADRESSER

Adresse	Tilleggsnavn	Kirkesogn	Hvaler
Skjelsbusundet 365 1684 VESTERØY	Grunnkrets Utgård	Valgkrets	Vestre

(Antall: 1)

TINGLYSTE EIERE

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
KAASA RUTH ELLEN	Johan Sverdrups vei 36	0580 OSLO	1/2	Fester
SOLVANG KARI GUNHILD	Nittedalsgata 9	2000 LILLESTRØM	1/2	Fester

(Antall: 2)

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
120 Renovasjon fritid	1,00 stk	kr 3 320,00	01.06.2025	1/1	0	kr 4 150,00
320 Avløp årsgebyr fritid	1,00 stk.	kr 2 736,00	01.06.2025	1/1	0	kr 3 420,00
220 Vann årsgebyr fritid	1,00 stk.	kr 2 536,00	01.06.2025	1/1	0	kr 3 170,00
506 Branntilsyn fritidsbolig	1,00 stk	kr 320,00	01.06.2025	1/1	0	kr 320,00
63 Eiendomsskatt fritid	5 927 600,00 prom	kr 2,10	01.06.2025	1/1	0	kr 12 447,00
309 Avløp antatt forbruk	21,00 m3	kr 48,86	01.06.2025	1/1	0	kr 1 283,00
209 Vann antatt forbruk	21,00 m3	kr 36,22	01.06.2025	1/1	0	kr 951,00

kr 25 741,00

VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
43386235	100	100	Årsavlesning - målt	30.9.2024	2024	16	196

KOMTEK

05.05.2025

Side 1 av 1



Hvaler Kommune

Megleropplysninger

Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
6. mai 2025

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	46	Bnr.:	8	Fnr.:	39	Snr.:	0
Adresse:	Skjelsbusundet 365						

Beskrivelse av dette produktet: W101061700 Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	☒	Nei:	☐	Sist tilsyn, dato: 21.06.2023
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	☐	Nei:	☒	Ukjent: ☐
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	☒	Nei:	☐	Sist feiing/ sjekk, dato: 21.06.2023

Med vennlig hilsen

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



Hvaler kommune
Meglerinformasjon

Solvang Kari Gunhild

Nittedalsgata 9

2000 Lillestrøm

Adresse: Skjelsbusundet 365 (H - 1 - 1)
Byggningsnr: 146771815
Eiendom: 46 / 8 / 39 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 1
Tilsyn: Utført 21.06.2023
Hyppighet: Hvert 6. år

Dato: 06.05.2025
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Christoffer Solberg
Avtale nr: 77067

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

OBS!

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



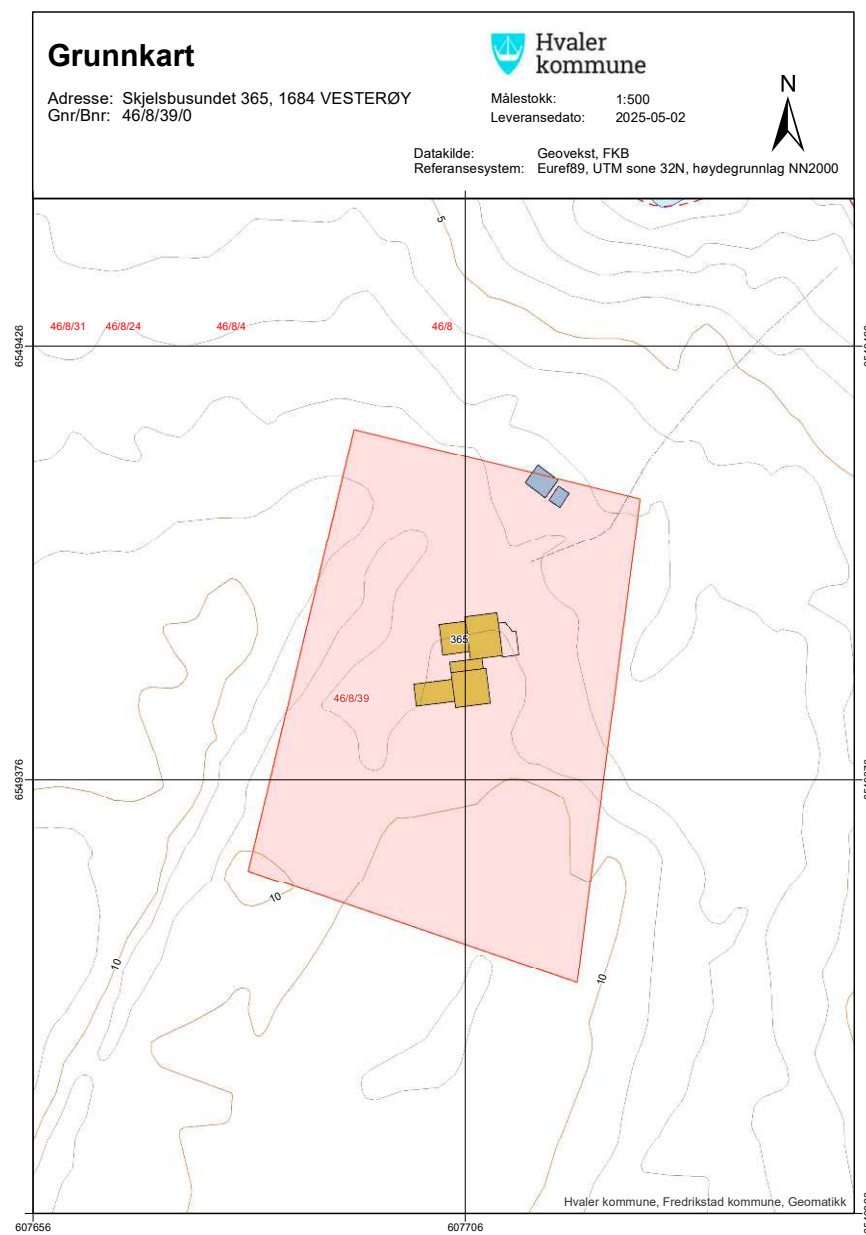
Eiendomsopplysninger

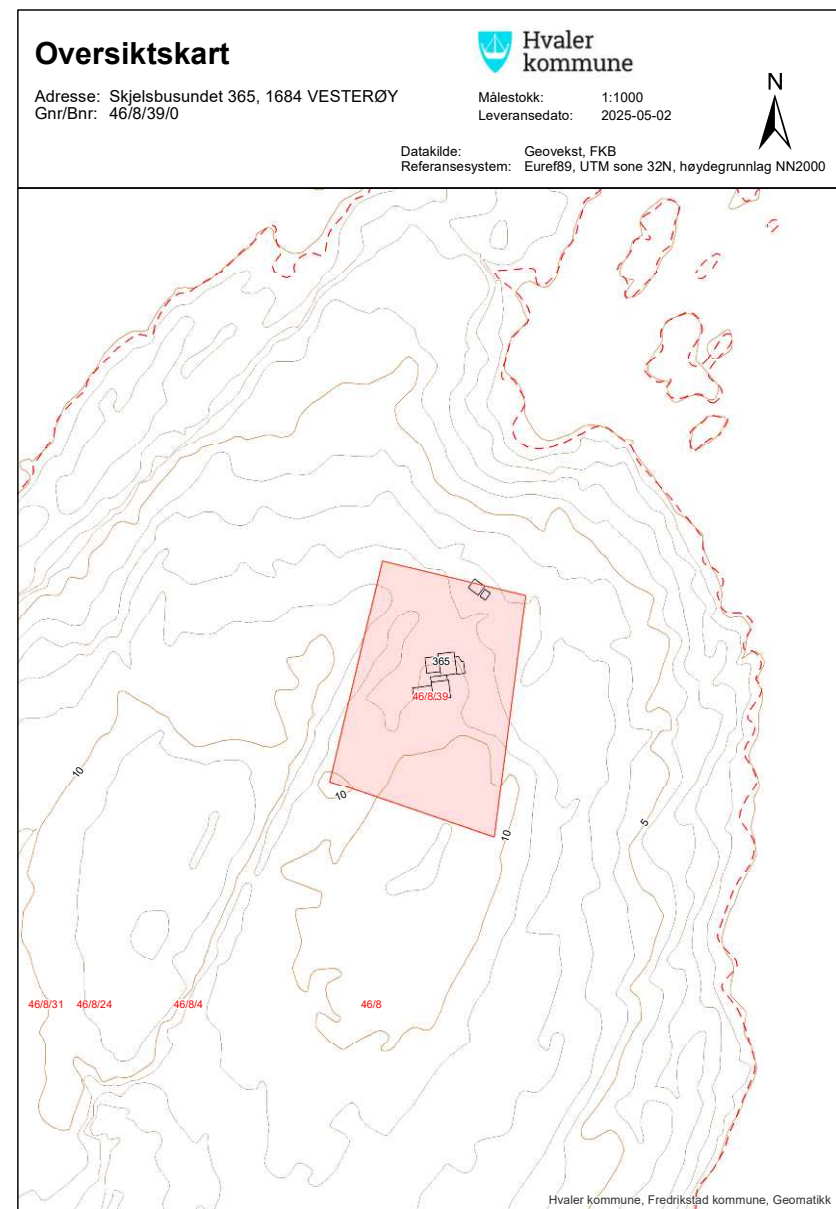
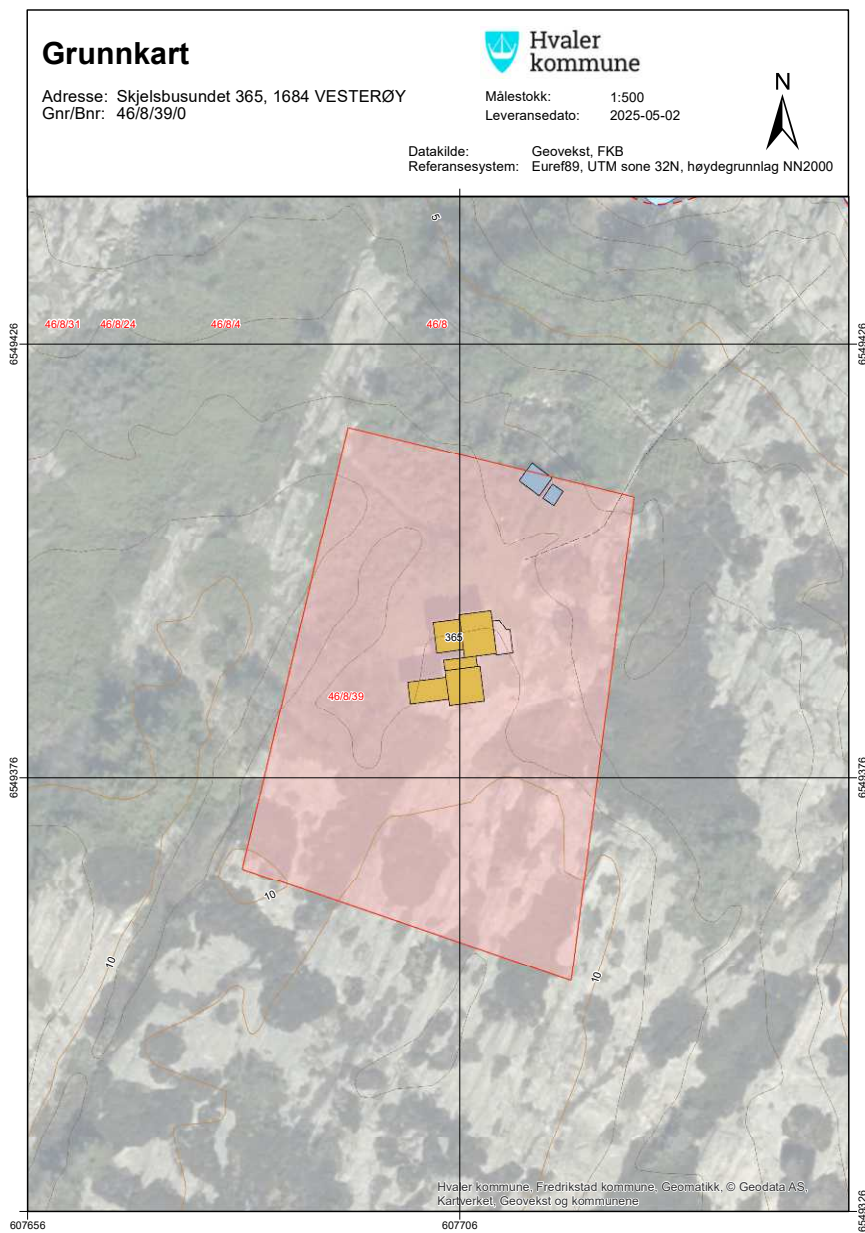
Knr-Gnr/bnr/fnr/snr
3110-46/8/39/0

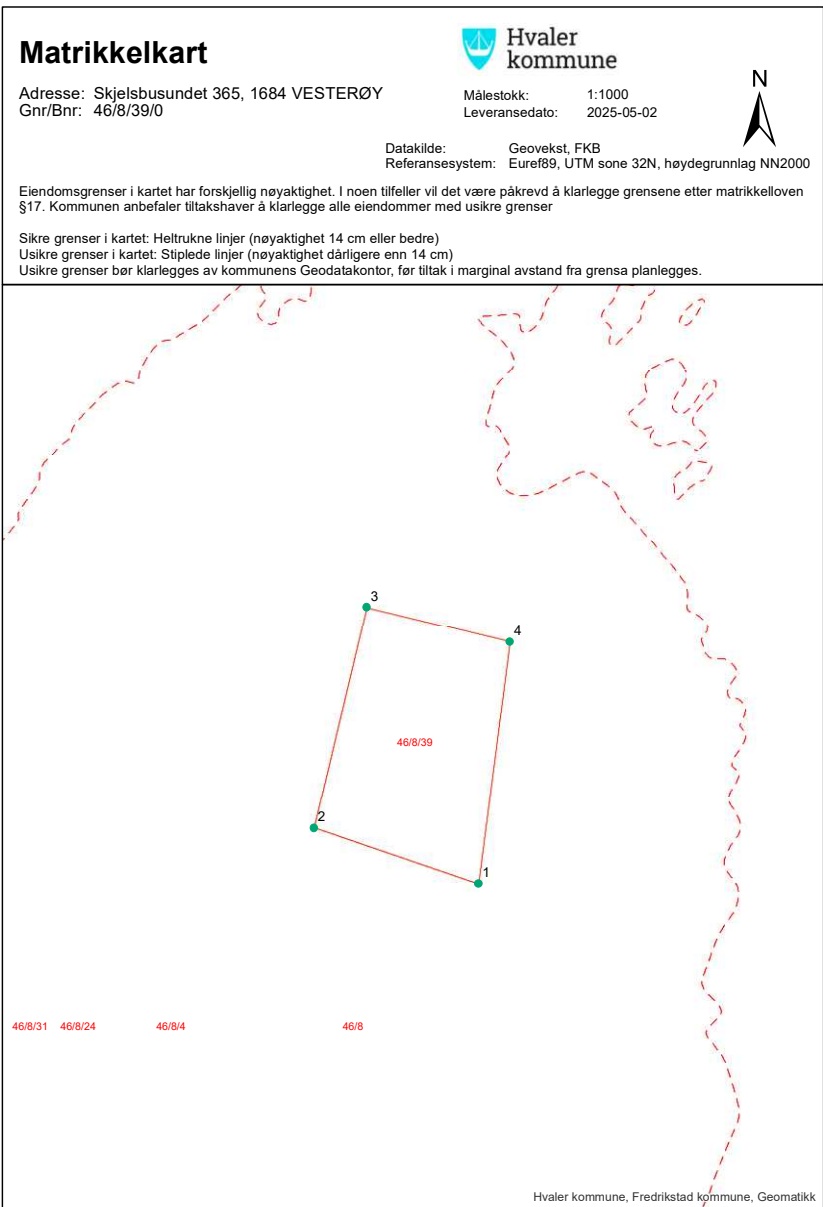
14. mai 2025

Kommunale pålegg

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







Grensepunktrapport

Rapportdato : 2.5.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (km²)	Arealmålrad	Koordinatsystem
1995.3		EUR89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke redutt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpekrets	Målestokk	Nøyaktighet i cm	Plask
1	6549352.18037	607718.900578	Ikke spesifisert	40.18	Ukjent		Terrengmålt	14	0
2	6549365.03995	607680.921218	Ikke spesifisert	52.38	Ukjent		Terrengmålt	14	0
3	6549415.93708	607693.164098	Ikke spesifisert	34.04	Ukjent		Terrengmålt	14	0
4	6549407.98929	607725.243312	Ikke spesifisert	58.33	Ukjent		Terrengmålt	14	0

Matrikkelrapport for Festegrunn 3110-46/8/39

Bruksnavn		Beregnet areal	1 999.3
Etablert dato	18.02.1994	Historisk oppgitt areal	2 000.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3110	Kommunenavn	HVALER

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
HANS HERMAN UTGÅRD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1
RUTH ELLEN KAASA		F - Fester	B - Bosatt		1/2
KARI GUNHILD SOLVANG		F - Fester	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		
KF - Kartforretning	25.10.1994		MV-352	
EF - Etablering av feste	18.02.1994			

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

Klagerreferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber. areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	01.01.1996	1 999.3	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300340762	0	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	FA - Ferdigattest

Bygning 300340762: 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	45.2
Antall etasjer	1	BRA Totalt	45.2
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	12.12.2012	14.12.2012
IG - Igangsettingstillatelse	12.12.2012	14.12.2012
FA - Ferdigattest	20.01.2014	24.01.2014

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
F - Fritidsbolig	H0101	45.2	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	45.2	45.2	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Skjelsbusundet	365		1684 VESTERØY



Terje Solvang

St. Sunnivas gate 15 B
2004 LILLESTRØM

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2014/26-2-1135/2014-PEOR	46/8/39	20.01.2014

Ferdigattest

Vedtak: Adm. byggesaker (ferdigattest/midlertidig brukstillatelse) FMB - 3/14
Avgjort i følge fullmakt.

Eiendom: Gnr 46 bnr 8 fnr 39, Stangholmen
Byggets art: Hytte
Tiltakets art: Riving og nybygg

Saksbeskrivelse:

Det anmodes fra ansvarlig søker Siv.ark. Terje Solvang i brev av den 03.01.2014 om ferdigattest for tiltak i tråd med tidligere innvilget byggetillatelse BY- 107/12 av 18.04.2012 og BY-369/12 av 12.12.2012.

Hjemmelsgrunnlag:

Attesten er gitt etter fullmakt i samsvar med kommuneloven i kommunestyrets vedtak i sakene 57/12 og 58/12 av 21.06.2012, sak 13/1023.
Plan- og bygningsloven § 21-10 første og andre ledd.

Vurdering:

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon. Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller dagjeldende norske forskriftskrav, og at eventuelle produktsertifikat samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

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

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



HVALER KOMMUNE

Søker opplyser i brev av 03.01.2014 at hyttas inventar etter riving er midlertidig lagret i eksisterende uthus. Han ber av utsatt frist for riving av «do og bod» til f.k. sommer. Grunnet beliggenhet og årstid bør det utvises forståelse for dette.

Vedtaket:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10, første og andre ledd gis ferdigattest for hytte med tilhørende stikkledningsnett for vann og avløp på eiendom gnr 46 bnr 8 fnr 39 på Stangholmen, Vesterøy. Tiltaket skal brukes i samsvar med omsøkte formål og innvilget tillatelse.

Riving av eksisterende uthus, jf vedtak BY-368/12, kan av praktiske årsaker (beliggenhet og årstid) utsettes til 01.07.2014, jf søkers brev av 03.01.2014. Det skal umiddelbart etter denne fristen dokumenteres at uthusene er revet.

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

Gebyrkrav blir sendt separat. Se fakturagrunnlag nedenfor.

Med hilsen

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Per Otto Rød(e.f.)
avdelingsleder for byggesak

Anette Hansen
rådgiver

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

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



HVALER KOMMUNE

Underretning om klageadgang på forvaltningsvedtak

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

Klagerett: (forvaltningsloven § 28)

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

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

Klagefrist: (forvaltningsloven § 29)

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

Hvor sendes klagen?:

Skriftlig klage stiles til Fylkesmannen i Østfold, og sendes Hvaler kommune (virksomhet plan og miljø) innenfor klagefristens utløp.

Innhold i klagen: (forvaltningsloven § 32)

Følgende skal fremkomme av klagen:

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

Klagebehandling: (forvaltningsloven § 33)

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

Dersom Hvaler kommune ikke tar klagen til følge, sendes saken til Fylkesmannen i Østfold for endelig avgjørelse.

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

Utsatt iverksetting: (forvaltningsloven § 42)

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

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

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

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

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



http://web08.ePorteWebW/share/asp/Default/Search.aspx?RPS_ID=1166/FAL_FAKTURID_FAL=3039&... Microsoft Internet Explorer p

Signer Kommentar

Fakturagrunnlag

Rapport generert: 20.01.2014

Terje Solvang
St. Sunnivas gate 15 B
2004 LILLESTRØM

Fakturanr: 3039 **Fakturadato:** 20.01.2014
Saks: 2014/26 - Ferdigmelding - gnr 46 bnr 8 fnr 39
S.beh: Per Otto Rød
Merknad: FMB 3/14 (ferdigattest)

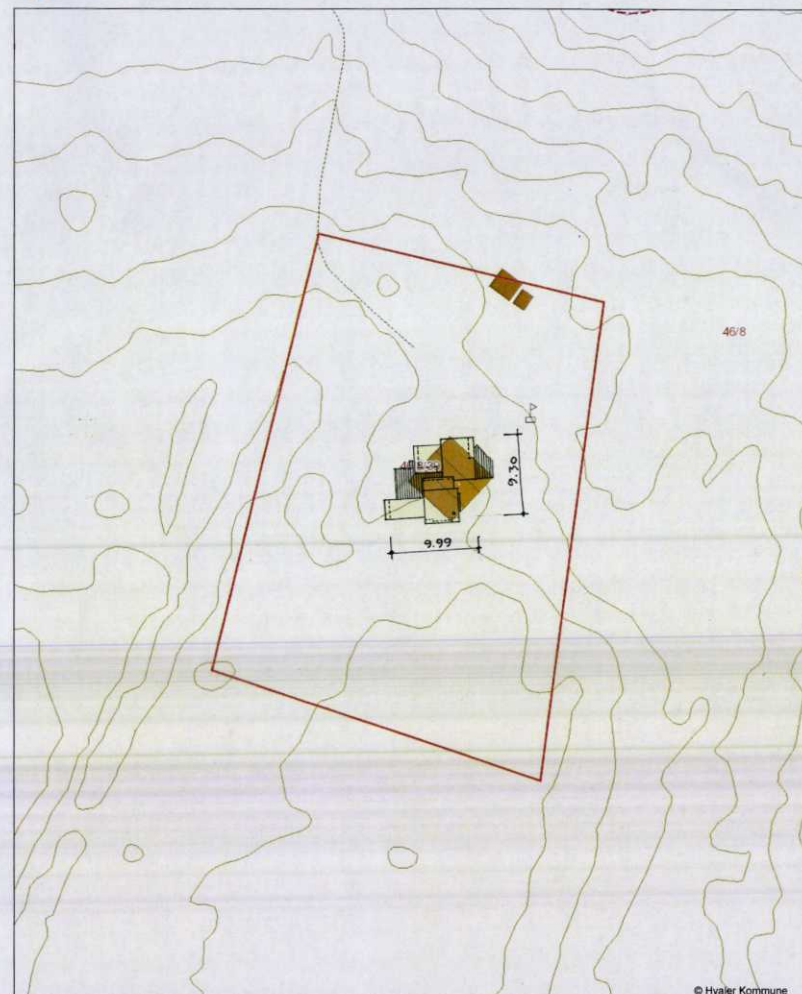
Type	Grunnlag	Sats	Gebyr
Ferdigattest	1,000	940,00	940,00
Sum gebyrer:			940,00

Ferdig

10:12
20.01.2014

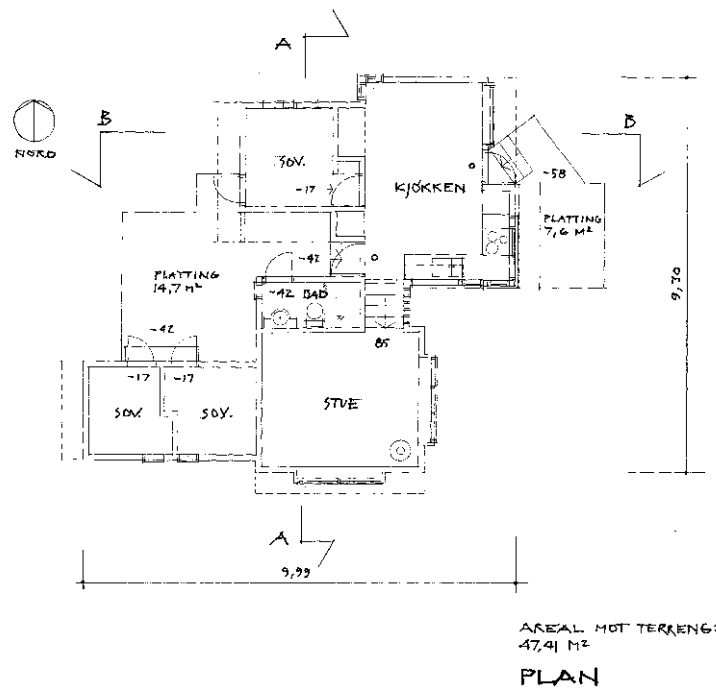
Byggesaksavdelingen
Besøksadresse: Rådhuset, Storveien 32, Skjærhalden (12-15.00)
E-postadresse: postmottak@hvaler.kommune.no
Telefon: 69375000 Telefaks: 69375001

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

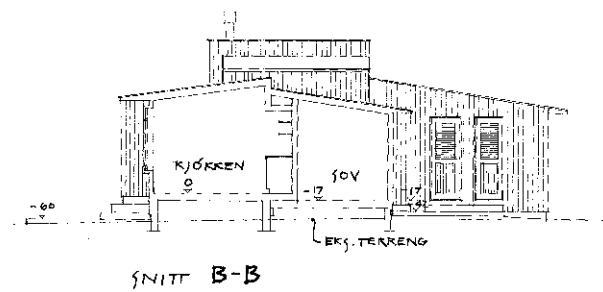
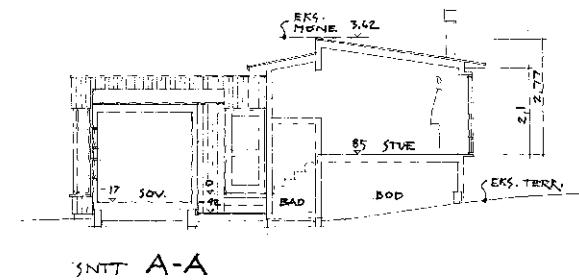


Informasjon om kartgrunnlaget
Kartportalen gir adgang til informasjon og produkter som er beskyttet av immateriellrettslige regler (opphavsrett og databasevern, ref. Åndsverkloven §43). Viderebruk (kopiering, distribusjon, kommersiell utnyttelse, etc.) krever tillatelse fra rettighetshaver. Hvaler kommune har intet ansvar for nøyaktighet, pålitelighet eller fullstendighet i informasjon tilgjengeliggjort i portalen, eller for følgeskader som skyldes bruk av informasjon eller tekniske avbrudd i tjenesten.

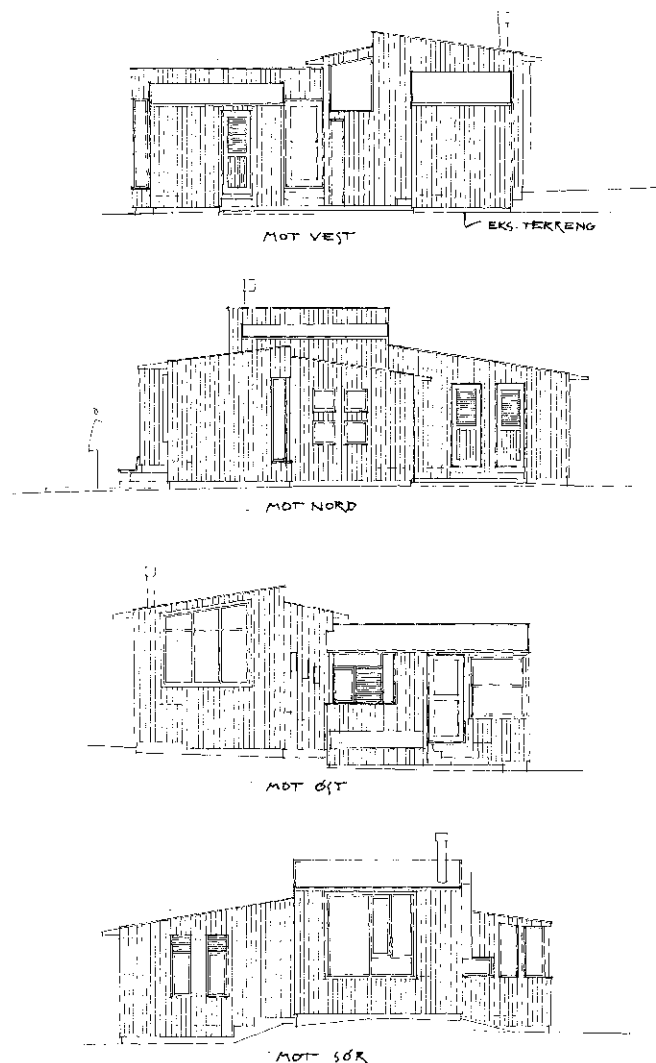
Målestokk	1: 500
Utskriftsdato	21-sep-2012



STANGHOLMEN
VESTERØY / HVALER • FORNYING AV HYTTE • 1:100 • 21/4/2012
SØRETH OG SOLVANG ARKITEKTER AS TLF. 63 80 51 00



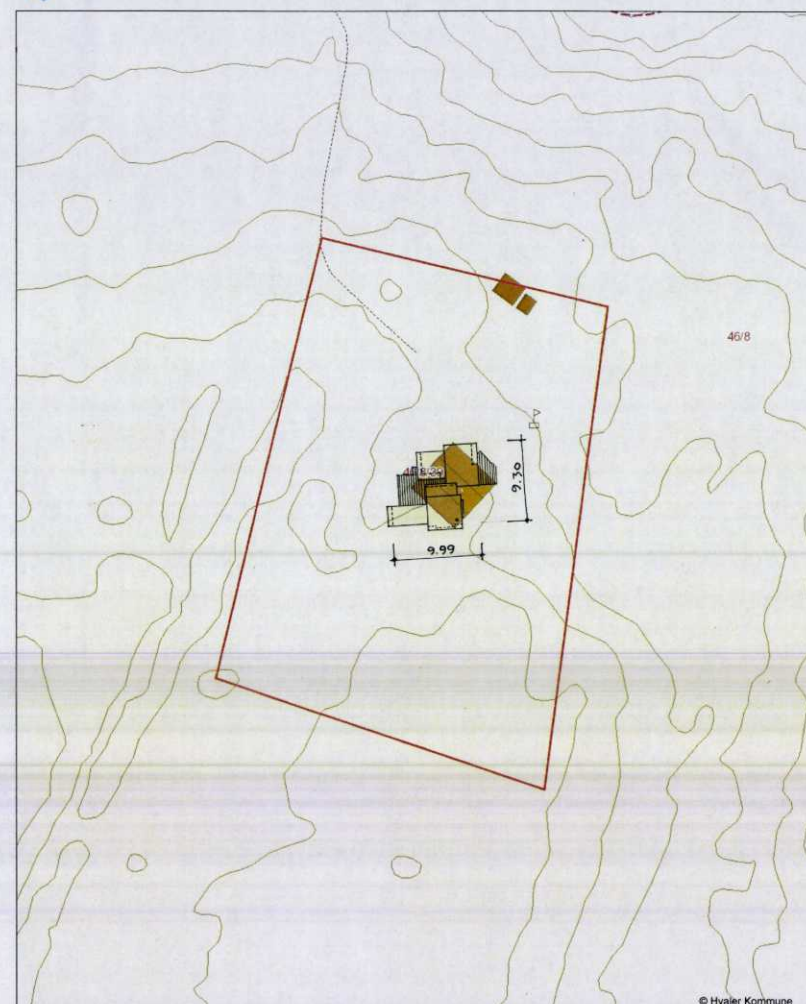
STANGHOLMEN
VESTERØY / HVALER • FORNYING AV HYTTE • 1:100 • 21/4/2012
SØRETH OG SOLVANG ARKITEKTER AS TLF. 63 80 51 00



STANGHOLMEN
 VESTERØY / HVALER • FORNYING AV HYTTE • 1:100 • 2. 14/2012
 SKISSETH OG SOLVANG AS TLF. 63 80 51 00



HVALER KOMMUNE

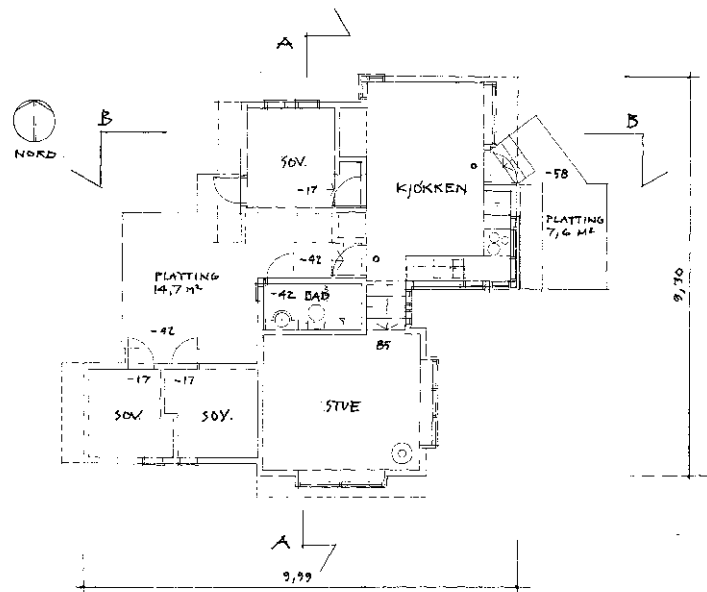


© Hvaler Kommune

Informasjon om kartgrunnlaget
 Kartportalen gir adgang til informasjon og produkter som er beskyttet av immaterielle rettslige regler (opphavsrett og databaser, ref. Åndsverkloven §43). Viderebruk (kopiering, distribusjon, kommersiell utnyttelse, etc.) krever tillatelse fra rettighetshaver. Hvaler kommune har intet ansvar for nøyaktighet, pålitelighet eller fullstendighet i informasjon tilgjengelig i portalen, eller for følgeskader som skyldes bruk av informasjon eller tekniske avbrudd i tjenesten.

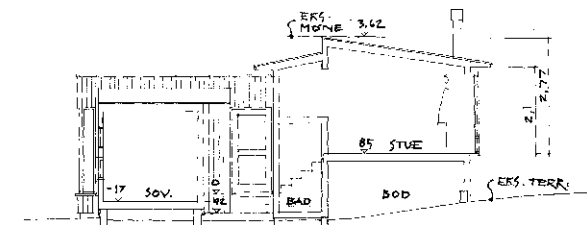
Målestokk	1: 500
Utskriftsdato	21-sep-2012

STANGHOLMEN
 VESTERØY / HVALER • FORNYING AV HYTTE • 1:500 • 21/4/2012
 SKISSETH OG SOLVANG ANKSTREKER AS TLF. 63 80 51 00

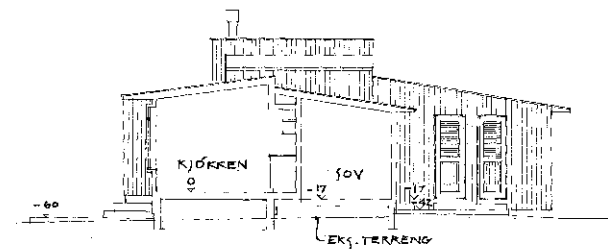


AREAL MOT TERRÆNG:
47,41 m²

PLAN



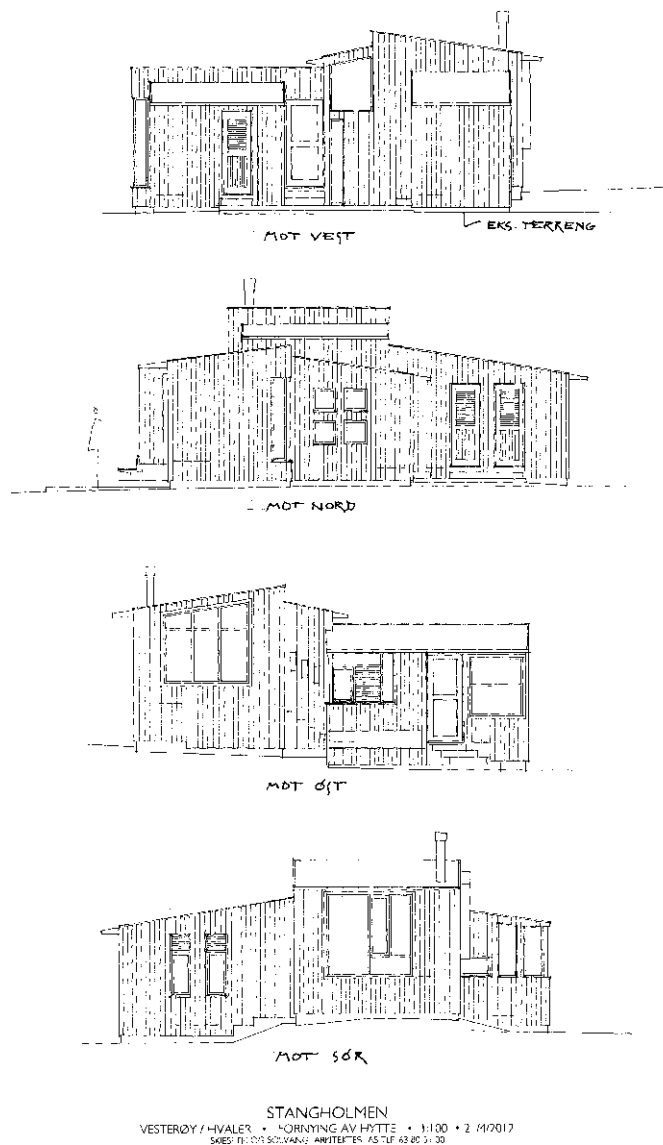
SNITT A-A



SNITT B-B

STANGHOLMEN
VETERØY / HVALER • FORNYING AV HYTTE • 1:100 • 21/4/2012
SØRE HOG SOLVANG ARKITEKTER AS TIL: K3 B2 S1 C0

STANGHOLMEN
VETERØY / HVALER • FORNYING AV HYTTE • 1:100 • 21/4/2012
SØRE HOG SOLVANG ARKITEKTER AS TIL: K3 B2 S1 C0



Nabolagsprofil

Skjelsbusundet 365

Avstand til sjø

56 m



Offentlig transport

Red Asmaløy Linje NX6, 171, 172, 196, 197, 198, 199	5 min 4,8 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	22 min 20 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	22 min 19,8 km
Nedgården fergeteie Linje 801	12,1 km
Herføl fergeteie Linje 801	12,7 km

Avstand til byer

Fredrikstad	22 min
Oslo	1 t 33 min
Stavanger	294,7 km

Ladepunkt for el-bil

Dypdalåsen Hvaler Kommune	4 min
Hvalerhallen Hvaler Kommune	6 min

Havner i området

- Utgaardskilen Indkjøpslag
Drivstoff
- Utgårdskilen Båthavn
- Sand Brygge, Spjærøy
Drivstoff



Aktiviteter

Spjærødden badeplass	2 min
Akerøy badeplass	2,7 km
Døvika badeplass	8 min
Brattestø badeplass	10 min
Skinnarholmen badeplass	11 min
Putten badeplass	11 min
Kjøøy fort	12 min
Ekebukt badeplass	12 min

Sport

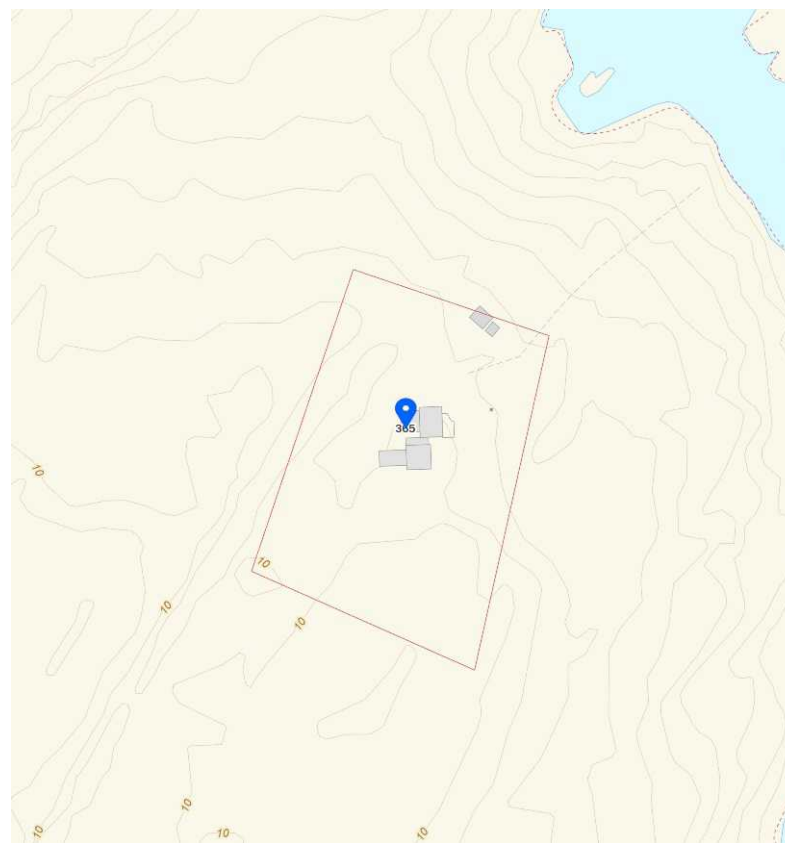
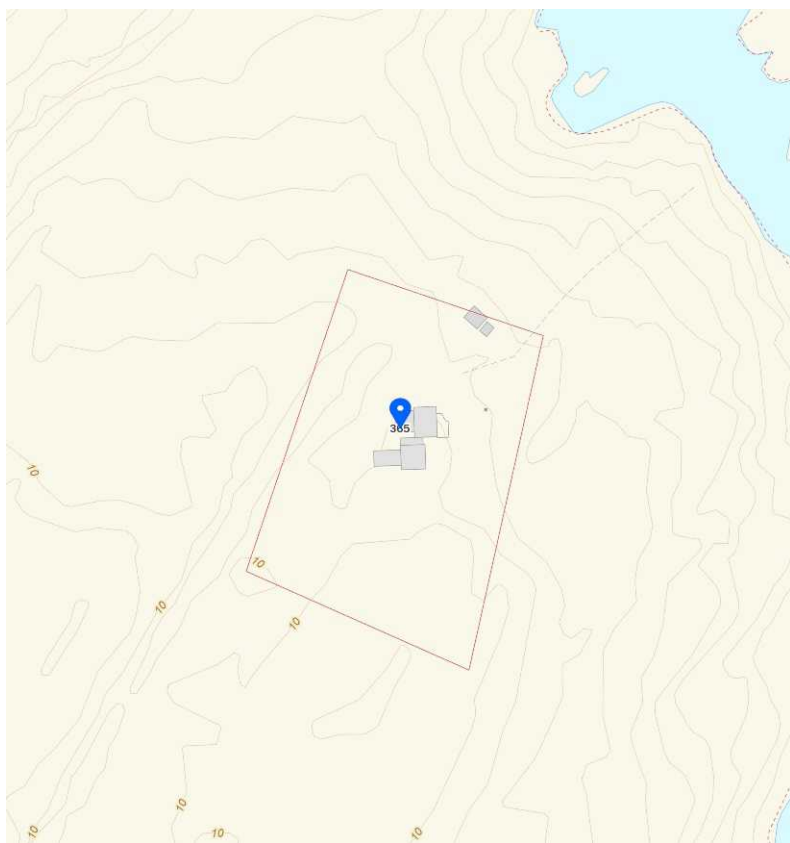
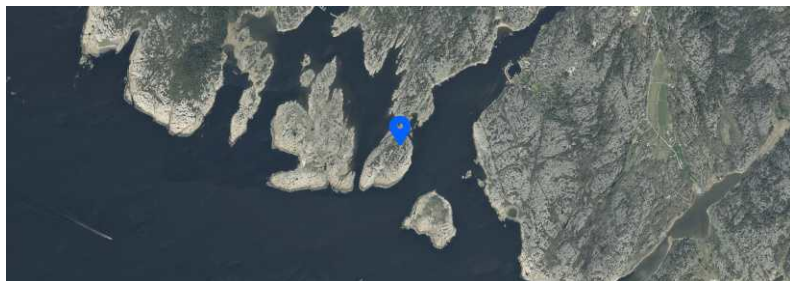
Sauvika balløkke Ballspill	0,9 km
Idrettspark Asmaløy - Kunstgressba... Fotball	6 min 5,3 km
SATS Fredrikstad	19 min
SKY Fitness Fredrikstad	21 min

Dagligvare

Bunnpris Hvaler Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	6 min 5,3 km
Rema 1000 Hvaler PostNord, søndagsåpent	6 min 5,5 km



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



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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

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

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

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

Pris

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

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

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

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

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

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



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



Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard byggningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivarett med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard byggningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner.

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard byggningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Byggningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler.

Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

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

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Skann QR-koden

for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

Adresse: Skjelsbusundet 365, 1684 Vesterøy

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

☐ Uten forbehold ☐ Annet

--	--

Salgsoppgaven er opprettet 23.05.2025 og utformet iht.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.



STAVLUND AS

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

