

Fastlandsveien 150



Velkommen til

Fastlandsveien 150



Salgsoppgaven produsert 27. juni 2024

Vesterøy

Sjarmerende hytte med sjøutsikt, privat brygge, store terrasser på 57 kvm og gode solforhold - 3 soverom og bad fra 2018

Prisantydning	3 800 000,-
Omkostninger	115 550,-
Totalpris	3 915 550,-
BRA-i	63 kvm
Totalt BRA	63 kvm
Soverom	3
Etasje	1
Boligtype	Fritidseiendom
Byggeår	1950

Megler	Karl David Torp Iversby
Telefon	922 83 824
E-post	k.iversby@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Denne sjarmerende hytta på 63 kvm ligger idyllisk til på Vesterøy. Hytta har tre soverom og helårs vann og avløp, noe som gjør den perfekt for både sommer og vinterbruk. Nyt den fantastiske utsikten over sjøen fra hytta og de romslige uteplassene, terrassene er på hele 57 kvm med gode solforhold. Rett ovenfor veien finner du din egen private brygge, ideell for båtliv og bading. Legg til kajakken her og nyt en morgentur langs kysten. Hytta har et nyere bad fra 2018 og holder en god standard med kun én TG2 fra takstmann. Den ble malt utvendig i 2024, noe som gir et friskt og velholdt inntrykk og glir fint inn i omgivelsene. Med sjøen på den ene siden og skogen på den andre, tilbyr denne hytta en perfekt kombinasjon av natur og avslapning.

Arealer og innhold

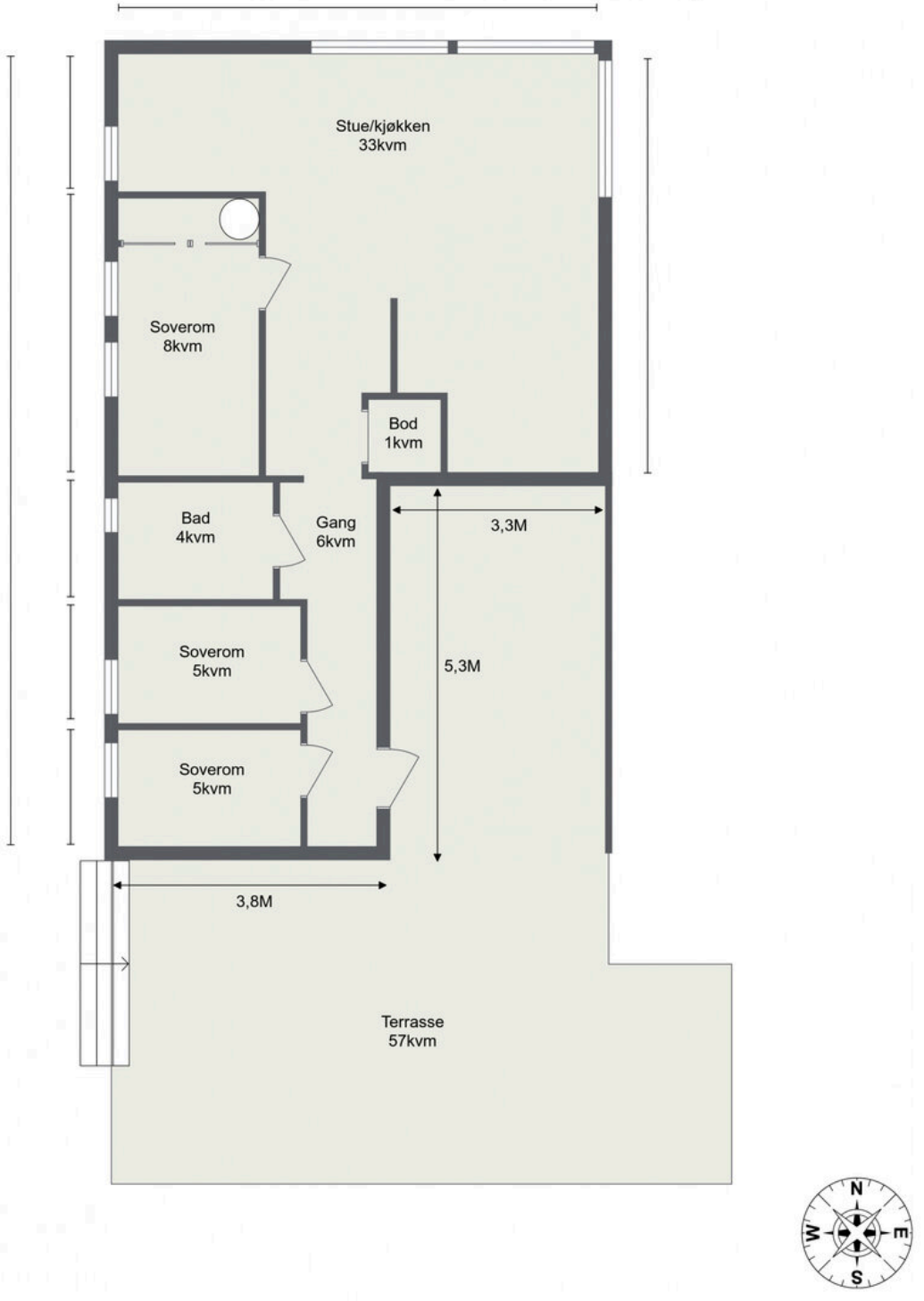
BRA-i:	63 kvm
Totalt BRA:	63 kvm
TBA:	57 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Gang, 3 soverom, bad, bod, stue og kjøkken
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 57 kvm.

Din BoligBistand AS

Fastlandsveien 150, Vesterøy



Denne tegningen er kun ment som en illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet

Plantegning 09


















OCEAN
CARGO
FISH
BOAT








CARGO
FISH
BOAT










INTUITION




































EXTRA
Søn 10-18


HAVKATTEN
ÅPEN
VI HAR VILLAKS!
NYSTEKTE FISKE-KAKER

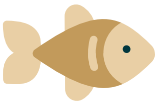

APOTEK 1


ÅPNINGSTIDER
HAVKATTEN
MANDAG STENGT
TIRS-TORS 10-16:30
FREDAG 10-18
LØRDAG 10-15
VELKOMMEN!

Fastlandsveien 150

Avstand til sjø

40 m



Avstand til byer

Fredrikstad	16 min
Oslo	1 t 31 min

Aktiviteter

Tjuvebukta badeplass	3.5 km
Putten badeplass	4 min
Kjøkøy fort	6 min
Ekebukt badeplass	7 min
Spjærodden badeplass	5.8 km
Tangen badeplass	9 min
Kuvauen badeplass	11 min
Kuvauen - gammel fiskehavn	11 min

Sport

Ødegårdsåsen balløkke	17 min
Svensebakken balløkke kjøkøy	5 min
SATS Fredrikstad	12 min
SKY Fitness Fredrikstad	14 min

Dagligvare

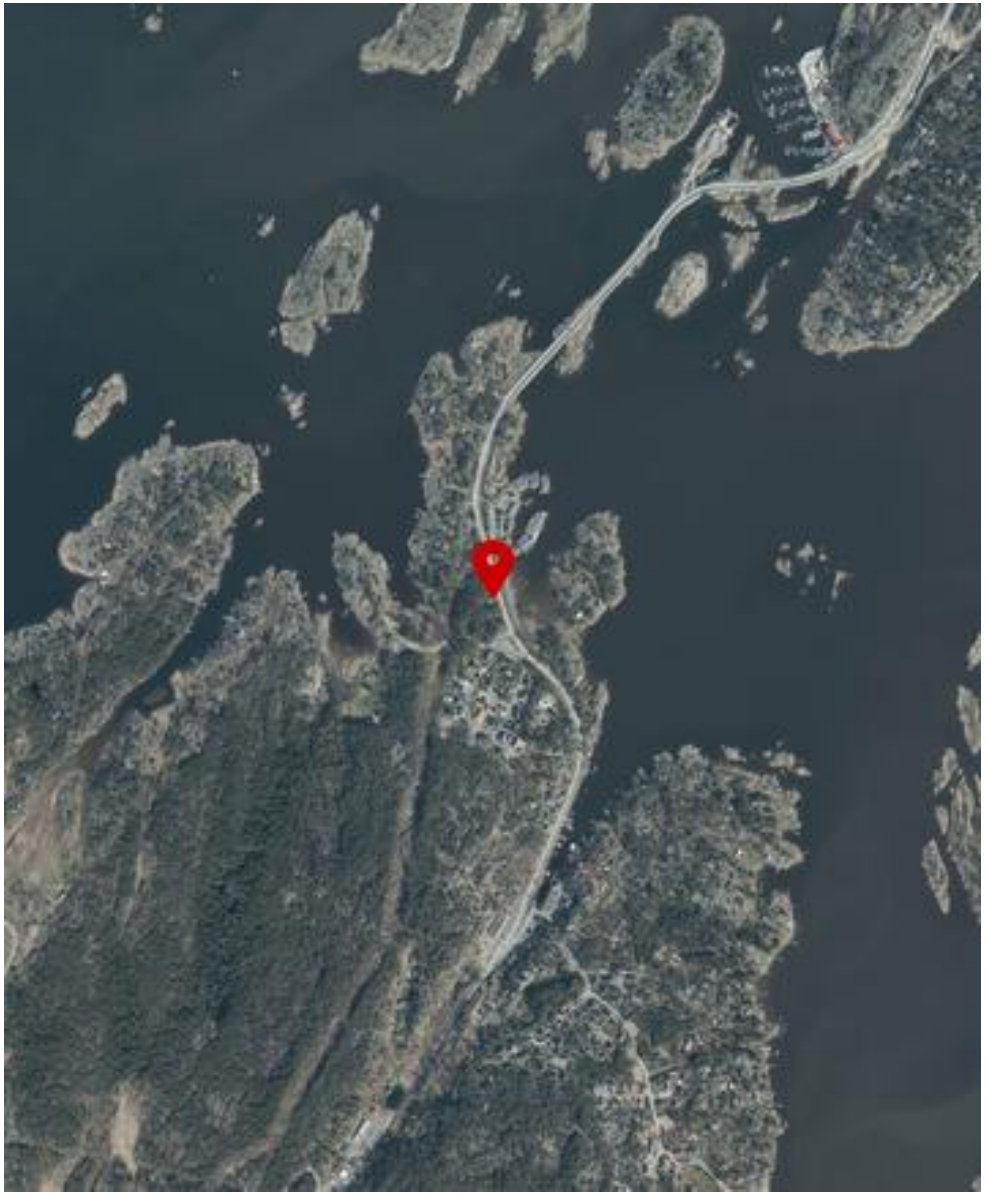
Kiwi Vesterøy	10 min
Coop Extra Hvaler	12 min

Offentlig transport

Sandefjord lufthavn Torp	2 t 8 min
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	15 min 13 km
Dalsholmen Linje VY6, 171, 172, 199	2 min 0.1 km
Økholmen Linje VY6, 171, 172, 199	4 min 0.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 55 min

Varer/Tjenester

Torvbyen	15 min
Østsiden Storsenter	20 min
Apotek 1 Hvaler	14 min
Torvbyen Vinmonopol	15 min
Hvaler Vinmonopol	17 min





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

Informasjon

Fastlandsveien 150

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0030/23

Boligtype
Fritidseiendom

Adresse og betegnelse
Fastlandsveien 150, 1684 VESTERØY
Gnr 50, bnr 9 (ideell andel 1/1) , fnr 100, fnr 100 i Hvaler kommune

Selger
Gro Elise Haglund

Kjøpesum og omkostninger
3 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
19 200,- (Boligkjøperpakke hytte* (valgfritt))
95 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
96 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke hytte))
115 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke hytte))
---
3 896 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke hytte))
3 915 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke hytte))

Om boligen

Byggeår
1950

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 63 kvm
Totalt BRA: 63 kvm
TBA: 57 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Gang, 3 soverom, bad, bod, stue og kjøkken
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 57 kvm.

Innhold
TAKHØYDER:
-Takhøyden i boligen er 2,06 - 2,11 meter

Standard
Fritidsbolig som opprinnelig ble oppført på 1950-tallet, hytta har normal standard

og fremstår godt vedlikeholdt og periodisk oppgradert
av nåværende eiere. Ifølge eier ble hytta ble tilbygget i 2018, som har endret planløsning samt nytt bad har blitt etablert. Det er utført
periodiske oppgradering av utvendige bygningsdeler samt. skiftet vinduer og dører.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Følgende forhold er kommentert med TG2:
1.3 Terrengforhold
-Det tolkes ut ifra forhold at fjellet skråner igjennom hytta, tilstrekkelig helning er noe begrenset å kontrollere da det er opparbeidet større arealer med markplatting mot sør
-Ved at boligen har tilknyttet rom under terreng, vil manglende helning kunne virke negativt konstruksjonen i form av fuktpåkjenninger
-Det anbefales alltid tilstrekkelig helning der tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjon

Parkering

Parkering utenfor hytta på egen tomt.

Modernisering og påkostninger

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

-Nytt bad ble etablert i nytt tilbygg. Utført av selger som er fagkyndig innenfor faget. Det ble lagt installert nytt sluk og det er smørt 4 lag
membran av 4 kg pr m2. Membran smurt på våtromsplater av type litex/tetti.
-Oppføring av tilbygg, meldt til kommunen ifølge selger
-Arbeider på det elektriske anlegget, utført av AB elektro AS
-Diverse oppgraderinger/vedlikehold av utvendige fasader og tak, utført av Tømrerfirma J.Olaussen

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murerfirma Rolf Erik Solberg Avretting gulv,nedsenket dusjsone, membran arbeider
Flis arbeider Belistningsefri løsning Silikon i tak mot damp Våren 2018

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murerfirma Rolf Erik Solberg Membran påført etter produsentens anvisning 4 kg pr
kvadrat nytt sluk Våren 2018

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murerfirma Rolf Erik Solberg Grunnmur tilbygg støpt ringmur og isolert grunn 10 cm
Armert støpt plate med varmekabler Nytt bad Våren 2018

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tømrerfirma J.Olaussen Tilbygg, terrasse,lagt nytt tak på den gamle delen Våren
2018

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Støpt grunnmur på fjell.Vann ledes vekk i fjell

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AB Elektro Varmekabler Røranlegg Våren 2018

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2018

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Auensen Maskinentreprenør As
Tilkobling av VA anlegg/kvernpumpe/ved rør i rør
system med vannskap Våren 2018 Nyinstallert vannmåler Januar 2025 Oppgradert vanninntak

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg
eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tømrerfirma J. Olaussen Nytt tilbygg Nytt våtrom Terrasse Nye vinduer på bygg
Våren 2018

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: Kommunalt vann og avløpskvern

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Eiendomsmegler / takstrapport

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 2024

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare,
grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja
Beskriv: Tinglyst båtplass

Bygningssakkyndig
Marcus Winther

Byggemåte
Grunnforhold er ukjent, men det antas at hytta står punktfundamentert på fjell med grunnmur av naturstein og leca som er pusset
utvendig, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering bestående av fjell med takvann ledet mot tomtens terreng. Det er kryprom med tilkomst fra nord-vest. Ukjent om det er rom under hele hytta, men det observeres lufteventiler i grunnmur.

Yttervegger oppført i lett bindingsverk av tre, mengde isolasjon er ukjent og kan ikke verifiseres uten fysiske inngrep. Utvendig er det
malt stående trepanel med varierende alder, det tolkes ut ifra forhold at deler av yttervegger er kledd om i nyere tid med vindsperre og
musebånd. Vinduer med 2-lags glass med malte trekarmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving, det registreres varierende
datostempling fra 2011 og 2018. Nyere ytterdør med frostet glass antas å være fra ca. 2018.

Pultakkonstruksjon med sperrer i tre. Takets oppbygning antas å være med takduk eller lignende, opplekting for lufting og undertak av
OSB, utvendig er taket tekket med sveiset papp. Renner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Markplatting oppført i trekonstruksjon antatt fundamentert på fjell og leca, deler av konstruksjonen er oppført på eldre betongplate.
Terrassegulv på overside med rekkverksstolper med tau i mellom.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før salgsavtale er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med varmekabler i gang og på bad, panelovner og peis/ildsted i stue

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 11 169,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon og branntilsyn.
Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Avgifter for vann- og avløp vil være høyere da estimert forbruk er 1 m3. Vannmåler er nylig montert og det er derfor ingen tall på estimert forbruk i løpet av et år.

Vannavgift

Avgifter for vann- og avløp vil være høyere da estimert forbruk i kommunale avgifter er 1 m3. Vannmåler er nylig montert og det er derfor ingen tall på estimert forbruk i løpet av et år.

Det betales også for strøm til varmekabler på privat vann og avløp i tillegg faktureres det etter behov for felles drift av vann og avløpsanlegget.

Eiendomsskatt

Kr 5 161,- pr. 01.01.2024
Boligen har ifølge selger blitt ilagt kroner 5 161,- i eiendomsskatt for 2024 år.

Formuesverdi

Kr 279 425,- pr. 2022
Formuesverdien for fritidsbolig blir i utgangspunktet satt til prosentandel av eiendommens markedsverdi/byggekostnader inkludert tomt.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

IF
Polisenr: 6957416

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 338 kvm (Festetomt)
Lett skrående tomt fra sør mot nord, bestående av fjell og naturtomt. Hytta er nærliggende havet med egen båtplass.

Tomten er festet. Bortfester er Kurt Nordeng.

Festetiden er 99 år regnet fra 01.01.1990. Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 7 600,- per år.

Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert 10 år. Neste regulering er i 01.01.2030.

Det er ikke gjennomført «engangsløft». Dette betyr at bortfester ved avtalens utløp i 2089 har anledning til å gjøre en større justering av festeavgiften i samsvar med tomtefesteloven §15(4).

Bortfester har ikke forkjøpsrett.

Ny eier skal godkjennes av bortfester. Vi gjør oppmerksomme på at overtagelse ikke kan skje før grunneier har godkjent kjøper.

Festeavtalen inneholder rett til båtfeste etter grunneiers anvisning.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Kontakt megler ved spørsmål.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 7 600,- pr. år
Festekontrakt datert: 25.06.1990
Festetid: 99. år fra 01.01.1990

Regulering av festeavgift: Festeavgiften reguleres hvert 10.år etter konsumprisindeks. Neste regulering 01.01.2030

Innløsningsvilkår festekontrakt: I følge opplysninger fra grunneier vil det være muligheter for innløsning av tomten.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Flott beliggenhet med utsikt over sjøen mellom Fredrikstad sentrum og Skjærhalden. Dette området byr uendelige muligheter for rekreasjon, avslapning og aktiviteter i naturskjønne omgivelser.

Hytten har en privat brygge rett over veien, noe som gjør det enkelt å ta en båttur eller bare nyte vannet. Vesterøy er kjent for sine vakre badeplasser, som Guttormsvauen, en av de populære strendene på Hvaler med fin sand og klart vann, perfekt for både store og små. Her finner du også sandstranden Kuvauen, kjent for sin naturskjønnhet og gode bademuligheter.

Innen gangavstand fra hytten finner du et utvalg av butikker og spisesteder som gir en komfortabel og bekvem opphold. Her finner du både Kiwi, Rema, Coop og apotek som dekker de fleste behov. For en avslappet lunsj eller kaffe, er Øykroa Bar&Restaurant
et flott valg med sin maritime meny.

For de som elsker å være ute, tilbyr Hvaler flotte tur- og sykkelstier, som den populære Kyststien som snor seg langs vannet og gir spektakulære utsikter og tilgang til små, skjulte badeplasser.

Vesterøy ligger sentralt plassert mellom Fredrikstad sentrum og Skjærhalden, noe som gir enkel tilgang til et bredt spekter av aktiviteter og fasiliteter. Fredrikstad

tilbyr en rik kulturarv med sin velbevarte gamleby, et livlig bysentrum med butikker, kafeer og restauranter, samt et mangfold av kulturarrangementer. Skjærhalden er kjent for sin maritime atmosfære med båthavn, fiskebutikker og flere hyggelige spisesteder som Fiskebrygga, hvor du kan nyte fersk sjømat rett fra havet.

Dette er den perfekte hytta for deg som ønsker en kombinasjon av avslappende natur og lett tilgang til byens fasiliteter. Opplev det beste av Hvaler og nyt sommeren på din egen private brygge og de vakre omgivelsene som Fastlandsveien 150 har å by på.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 02.11.2018.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Ifølge Hvaler kommune er det registrert en godkjent søknad om tilknytning til vann og avløp på eiendommen

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til 5200 - LNFR - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse i henhold til kommuneplan. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon

Hvaler kommune har vedtatt forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3110/50/9/100:
25.06.1990 - Dokumentnr: 6621 - Urådighet
Gjelder feste
VILKÅR I FESTEKONTRAKT
GRUNNEIERS SAMTYKKE VED OVERDRAGELSE

25.06.1990 - Dokumentnr: 6621 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 3,515
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
LEIEN KAN REGULERES
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 884833 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0111 Gnr:50 Bnr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 792944 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3011 Gnr:50 Bnr:9
Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.1990 - Dokumentnr: 6621 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:50 Bnr:9
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:50 Bnr:155
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:50 Bnr:169
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:50 Bnr:175
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:50 Bnr:177
Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:51 Bnr:117
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om vannrett
Gjelder denne registerenheten med flere

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke hytte inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og hytteforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Hytteforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,60% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 64 000,-
Tilrettelegging: 12 500,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 2 900,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 459,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 130 459,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 7. mars 2025

Megler

Karl David Torp Iversby, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 92283824

Meglerforetaket

Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Storgata 22
1607 FREDRIKSTAD
Juridisk navn: Fredrikstad Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927652633

Vedlegg

Fastlandsveien 150

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveier fritidsbolig (hytte)
Fastlandsveien 150
1684 Hvaler



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
16	TG 1	Ingen vesentlige avvik
1	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 28/06/2024

Jernbanegata 13B
Sarpsborg 1706
92825503
marcus@dinboligbistand.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:50, Bnr: 9
Hjemmelshaver:	Gro Elise Haglund
Seksjonsnr:	-
Festenr:	100
Andelsnr:	-
Tomt:	Festet tomt 1 338 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig til privatvei
Vann:	Privat via vann- og avløpslag til offentlig
Avløp:	Privat via vann- og avløpslag til offentlig
Regulering:	Eiendommen er ikke regulert
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1950

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	31.05.2024
Forutsetninger:	Fritidsboligen er kontrollert i dagslys med oppholdsvær på befaringsdagen. Hytta er normalt møblert og selger var ikke tilstede, nøkkel var lagt ut. -Kryprom under hytta er ikke kontrollert på befaringsdagen grunnet manglende tilkomst
Oppdragsgiver:	Rolf-Erik Solberg
Tilstede under befaringen:	Ingen, nøkkeloppdrag
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:
Lett skrående tomt fra sør mot nord, bestående av fjell og naturtomt. Hytta er nærliggende havet med egen båtplass.

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

OM BYGGEMETODEN:
Grunnforhold er ukjent, men det antas at hytta står punktfundamentert på fjell med grunnmur av naturstein og leca som er pusset utvendig, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering bestående av fjell med takvann ledet mot tomtens terreng. Det er kryprom med tilkomst fra nord-vest. Ukjent om det er rom under hele hytta, men det observeres lufteventiler i grunnmur.

Yttervegger oppført i lett bindingsverk av tre, mengde isolasjon er ukjent og kan ikke verifiseres uten fysiske inngrep. Utvendig er det malt stående trepanel med varierende alder, det tolkes ut ifra forhold at deler av yttervegger er kledd om i nyere tid med vindsperre og musebånd. Vinduer med 2-lags glass med malte trekarmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving, det registreres varierende datostempling fra 2011 og 2018. Nyere ytterdør med frostet glass antas å være fra ca. 2018.

Pultakkonstruksjon med sperrer i tre. Takets oppbygning antas å være med takduk eller lignende, opplekting for lufting og undertak av OSB, utvendig er taket tekket med sveiset papp. Renner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Markplatting oppført i trekonstruksjon antatt fundamentert på fjell og leca, deler av konstruksjonen er oppført på eldre betongplate. Terrassegulv på overside med rekkverksstolper med tau i mellom.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Fritidsbolig som opprinnelig ble oppført på 1950-tallet, hytta har normal standard og fremstår godt vedlikeholdt og periodisk oppgradert av nåværende eiere. Ifølge eier ble hytta ble tilbygget i 2018, som har endret planløsning samt nytt bad har blitt etablert. Det er utført periodiske oppgradering av utvendige bygningsdeler samt. skiftet vinduer og dører.

Det fremkommer viktige opplysninger i vurderingene, rapporten bør leses i sin helhet.

ANNET:
OPPVARMING:
-Elektrisk oppvarming med varmekabler i gang og på bad, panelovner og peis/ildsted i stue

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:

-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-Eiendomsverdi.no
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Det er ikke fylt ut tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Innvendige overflater bestående av MDF og trepanel på vegger, MDF og tak-ess i tak, fliser, belegg og laminat på gulver.

MERKNADER OM ANDRE ROM:
PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv viser høydeforskjell på opptil 20mm på strekker under 2 meter og opptil 30mm over lengre strekker der måling kunne utføres
-Målte avvik er utenfor akseptabel toleranse, det er merkbar skjevhet/ujevnheter på kjøkken og større soverom. Ingen følgeskader observert som i følge av målte skjevheter, forhold anses stabile på befaringsdagen

GULVER:
-Gulver med normal slitasje

VEGG/HIMLING:
-Vegger og tak med normal slitasje, eventuelle merker/skruehull etter tak- og veggoppheng kan fremkomme

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av bolig

©mstr.no

www.bmtf.no

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

-Nytt bad ble etablert i nytt tilbygg. Utført av selger som er fagkyndig innenfor faget. Det ble lagt installert nytt sluk og det er smørt 4 lag membran av 4 kg pr m2. Membran smurt på våtromsplater av type litex/tetti.
-Oppføring av tilbygg, meldt til kommunen ifølge selger
-Arbeider på det elektriske anlegget, utført av AB elektro AS
-Diverse oppgraderinger/vedlikehold av utvendige fasader og tak, utført av Tømrerfirma J.Olaussen

Ref.Avhendingsloven
§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.
-Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Hytte - 1.etg	63	0	0	57	63	0
SUM BYGNING	63	0	0	57	63	0
SUM BRA	63					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1.etasje:
-Gang, 3 soverom, bad, bod, stue og kjøkken

BRA-e:

1.etasje:
-Ingen

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i boligen er 2,06 - 2,11 meter

MÅLING:
-Målingen ble gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp, det er ikke målt opp mot tegninger da disse ikke fins

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra eiendomsverdi

GARASJE / UTHUS:

Ingen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

28/06/2024

Din BoligBistand
Rådgiver innen oppussing og bolig

Marcus Winther

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnforhold er ukjent, men det antas at hytta står punktfundamentert på fjell med grunnmur av naturstein og leca som er pusset utvendig, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering bestående av fjell med takvann ledet mot tomtens terreng.

-Det er ikke gjennomført noe geotekniske undersøkelser i forbindelse med denne rapporten, ut ifra forhold og det som måles anses grunnforhold å være stabile

Merknader:
-Det er mindre vertikale riss/sprekker i grunnmur, anses kun som kosmetisk. Selger opplyser om at dette er fikset/pusset i etterkant av undertegnedes befaring
-Vurdering av evt. punktfundamenter er begrenset da det ikke er mulig å ta seg inn under hytta på befaringsdagen

TG iu 1.2 Krypekjeller

Det er kryprom med tilkomst fra nord-vest. Ukjent om det er rom under hele hytta, men det observeres lufteventiler i grunnmur.

Merknader:
-Som nevnt ovenfor, begrenset mulighet for å kontrollere kryprom under hytta, det observeres lufteventiler i grunnmur
-Det gjøres oppmerksom på at rom under terreng er alltid å anse som en risikokonstruksjon, da det avhenger av god drenering kombinert med tilstrekkelig helning fra grunnmur

TG 2 1.3 Terrengforhold

Lett skrående tomt fra sør mot nord, bestående av fjell og naturtomt.

Merknader:
-Det tolkes ut ifra forhold at fjellet skråner igjennom hytta, tilstrekkelig helning er noe begrenset å kontrollere da det er opparbeidet større arealer med markplatting mot sør
-Ved at boligen har tilknyttet rom under terreng, vil manglende helning kunne virke negativt konstruksjonen i form av fuktpåkjenninger
-Det anbefales alltid tilstrekkelig helning der tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjon

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger oppført i lett bindingsverk av tre, mengde isolasjon er ukjent og kan ikke verifiseres uten fysiske inngrep. Utvendig er det malt stående trepanel med varierende alder, det tolkes ut ifra forhold at deler av yttervegger er kledd om i nyere tid med vindsperre og musebånd.

Merknader:
-Tilstrekkelig lufting bak trepanel kan ikke konstateres uten fysiske inngrep
-Enkelte vannbrett på vinduer er løse og ikke tilstrekkelig festet, disse er nå festet ifølge selger. Det er også manglende oppbrett på flere beslag
-Mindre vridninger og tørkesprekker på ytterkledning mot nord

3. Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass med malte trekarmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving, det registreres varierende datostempling fra 2011 og 2018. Nyere ytterdør med frostet glass antas å være fra ca. 2018.

-Vinduer og dører fungerer ok ved åpne-lukke på befaringsdagen

Merknader:
-Som tidligere nevnt er det enkelte vindusbeslag som er løse og ikke festet, beslag bør festes. Selger opplyser om at beslag er gått over og festet etter undertegnedes befaring
-Enkelte vannbrettbeslag har ingen oppbrett. Ved manglende oppbrett på beslag vil kunne gjøre vindu og konstruksjon mer sårbar for fuktpåkjenninger

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Pultakkonstruksjon med sperrer i tre, utvendig er taket tekket med sveiset papp.

-Konstruksjonen er i hovedsak lukket med ingen mulighet for inspeksjon. Vurderingen begrenser seg til alder, byggemåte og forhold på befaringsdagen
-Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen
-Lufting antas å være ført over tak, gode luftespalter i takutstikk/gesimskasser

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra Ukjent

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.

Høyden på skorstein er ikke forskriftsmessig.

Takets oppbygning antas å være med takduk eller lignende, opplekting for lufting og undertak av OSB, utvendig er taket tekket med sveiset papp. Renner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

-Taktekkingen og tilhørende deler er kontrollert fra utside via stige
-Taktekkingen og tilhørende deler fremstår i god stand

Merknader:

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Konstruksjonen er lukket, ingen tilkomst for vurdering av loft.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Markplatting oppført i trekonstruksjon antatt fundamentert på fjell og leca, deler av konstruksjonen er oppført på eldre betongplate. Terrassegulv på overside med rekkverksstolper med tau i mellom.

-Konstruksjonen fremstår stabil og normal
-Luke i gulv for tilkomst til vanninntak

Merknader:
-Ved inspeksjon av luke, ble det observert noe fuktig miljø med krypdyr

7. Våtrom
7.1 Bad
TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Bad av nyere dato. Selger opplyser om at badet ble etablert i 2018.

Fliser på vegger og malt slett himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett, nedsenket dusj med glassdører, opplegg for vaskemaskin, mekanisk avtrekk i yttervegg og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr med normal slitasje

Merknader:
-Blandebatteri til vask er noe løst og bør festes
-Garnityr til dusj er ikke montert på befaringsdagen, vanninstallasjon er dermed ikke funksjonstestet

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med varmekabler, nedsenket dusj med sluk

-Det måles svakt ledende fall mot nedsenk, fall i nedsenk er ca. 2:40. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er ca. 4,0 cm, som er tilfredsstillende. Hvordan membran er utført mot terskel er ukjent og kan kun kontrolleres ved demontering

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

Membranen er fra 2018
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran av antatt smøremembran med mansjetter

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Plastsluk med vannlås, noe vanskelig å konstatere om det er benyttet mansjett i sluk
-Det ble kontrollert i veggkonstruksjonen fra inspeksjonsluke fra tilstøtende rom (soverom), uten funn av fukt eller utettheter
-Selger opplyser om at badet er pusset opp på egeninnsats da selger er utdannet murer. Dokumentasjon med spesifisert membran er fremlagt

Merknader:
-Ved inspeksjon fra luke til stoppekran, bemerkes det at det er benyttet dampsperre mot badet. Ved bruk av smøremembran og dampsperre, kan det blir for tett
-Det er ikke fremlagt bildedokumentasjon for arbeider utført med membran ved sluker og gjennomføringer samt. hvordan vegghengt toalett er bygget inn

8. Kjøkken
8.1 Kjøkken
TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Eldre kjøkken, alder og type er ukjent

Trepanel på vegger og tak, belegg på gulv. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt kum i stål. Frittstående komfyr og kjøleskap, innebygd nisje til oppvaskmaskin, kjøkkenvifte over komfyr med avtrekk mot det fri

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Overflater og utstyr med normal slitasje

Merknader:

9. Rom under terreng
10. VVS
TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ukjent

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert i gangen utenfor bad, avløp og sluk i plast.

Selger har fremlagt bekreftelse for: F. Jørgensen A/S har vært ansvarlig utførende, vedrørende innvendig sanitær på Fastlandsveien 150. Alt av vann og avløp i hytta er lagt om til nytt. Dette ble utført i 2018

-Stoppekran lokalisert i inspeksjonsluke mot bad på soverom
-Normalt trykk og avrenning ved test av vanninstallasjoner
-Rør-i-rør skap med drenering for synliggjøring av lekkasje i rom med sluk
-Avløpslufting antas å være ført over tak, pipehatt på taket

Merknader:
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon/bilder for hvordan innebygd sisterne er bygget inn

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 15.03.2018

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederen er lekkasjesikret.

---

188 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert i garderobe på soverom mot kjøkkenet. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og lekkasjesikret med fuktføler.

Merknader:
-Beredere tilkoblet stikkontakt kan gi fare for varmgang

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

-Hytta er vurdert til å være tilstrekkelig ventilert

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 06.07.2015

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brannttilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i mellomgang mot gangen. Anlegget i boligen er utenpåliggende og skjult.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra DLE:
-Siste tilsyn på adressen ble gjennomført 06.07.2015. Det ble under stikkprøvekontrollen ikke avdekket avvik i henhold til datidens sjekkliste.

Merknader:
-Anlegget og installasjoner er av nyere dato, ingen dokumentasjon er fremlagt
-Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men hytta er bygget før1999.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger nyere byggemeldte tegninger, datert 22.06.2017. Fremlagte tegninger stemmer ikke med dagens bruk, soverom mot sør-øst er i dag en lang gang, samt at ytterdør er flyttet, og soverom mot sør-vest er i dag 2 mindre soverom enn vist på tegning og det er satt inn 2 mindre vinduer på vegg mot vest.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for oppføring av fritidsboligen
-Det foreligger ferdigattest for tilbygg til fritidsbolig og nytt VA-anlegg, datert 02.11.2018

BRANN OG SIKKERHET:
-2 stk røykvarslere og 1 stk håndholdt slukkeapparat, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

VANN/AVLØP:
-Ifølge Hvaler kommune er det registrert en godkjent søknad om tilknytning til vann og avløp på eiendommen
-Kommunale gebyrer for vann og avløp, og vannmålermontering er ikke registrert
-Kommunen vil nå følge opp status på fritidsbolig med tanke på vann og avløp

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	-Det tolkes ut ifra forhold at fjellet skråner igjennom hytta, tilstrekkelig helning er noe begrenset å kontrollere da det er opparbeidet større arealer med markplatting mot sør -Ved at boligen har tilknyttet rom under terreng, vil manglende helning kunne virke negativt konstruksjonen i form av fuktpåkjenninger -Det anbefales alltid tilstrekkelig helning der tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjon

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
6. mar. 2025

Oppdragsnummer
30-0030/23

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fastlandsveien 150, 1684 VESTERØY

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Gro Elise Haglund

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. april 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6957416
Forsikret i: If

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murerfirma Rolf Erik Solberg Avretting gulv,nedsenket dusjsone, membran arbeider Flis arbeider Belistningsefri løsning Silikon i tak mot damp Våren 2018

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murerfirma Rolf Erik Solberg Membran påført etter produsentens anvisning 4 kg pr kvadrat nytt sluk Våren 2018

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Murerfirma Rolf Erik Solberg Grunnmur tilbygg støpt ringmur og isolert grunn 10 cm Armert støpt plate med varmekabler Nytt bad Våren 2018

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tømrerfirma J.Olaussen Tilbygg, terrasse,lagt nytt tak på den gamle delen Våren 2018

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Støpt grunnmur på fjell.Vann ledes vekk i fjell

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AB Elektro Varmekabler Røranlegg Våren 2018

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 2018

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Auensen Maskinentreprenør As Tilkobling av VA anlegg/kvernpumpe/ved rør i rør system med vannskap Våren 2018 Nyinstallert vannmåler Januar 2025 Oppgradert vanninntak

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tømrerfirma J. Olaussen Nytt tilbygg Nytt våtrom Terrasse Nye vinduer på bygg Våren 2018

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: Kommunalt vann og avløpskvern

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Eiendomsmegler / takstrapport

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 2024

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja

Beskriv: Tinglyst båtplass

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 30-0030/23

Hvaler kommune

Eiendomsopplysninger	Gnr/bnr/fnr/snr	dato: 17. juni 2024
	50/9/100	

Brukstillatelse/ferdigattest

Bebyggelsen, herunder hytta, på eiendommen har ikke fått utstedt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Hvis bebyggelsen er eldre enn 1965/66, var det ikke krav til slik tillatelse. Det utstedes heller ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998.
I "samlet rapport" (eiendomsstatus) vil det framgå om den enkelte bygning på eiendommen er registrert som tatt i bruk i matrikkelen (tidligere GAB).

HVALER KOMMUNE

TAKSTFAG AS

Iddeveien 44C
1769 HALDEN

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2017/1300-12-15228/2018-KATMIT	50/9/100	02.11.2018

Ferdigattest - tilbygg til fritidsbolig og nytt VA-anlegg - 50/9/100, Vesterøy

Vedtak: Adm. byggesaker (ferdigattest/midlertidig brukstillatelse) - FMB - 195/18
Avgjort i følge fullmakt.

Eiendom: **Gnr/bnr/fnr 50/9/100, Vesterøy**

Tiltak: **Tilbygg til fritidsbolig og nytt VA-anlegg**

Saksbeskrivelse:
Det anmodes fra ansvarlig søker i brev av 22.10.2018 om ferdigattest for overnevnte tiltak i tråd med tidligere innvilget byggetillatelse BY- 299/17 av 06.10.2018. Søknaden var ikke komplett, og tilleggsdokumentasjon ble tilsendt 28.11.2018.

Hjemmelsgrunnlag:
Plan- og bygningsloven § 21-10 første og andre ledd, og forskrift om byggesak (SAK10) kap. 8.

Vurdering:
Det er opplyst i søknaden at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Koordinater og «as-built» kart til VA-anlegget foreligger.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon. Det forutsettes at produkter som er benyttet i tiltaket 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 tiltakets tekniske kvaliteter, eller at tiltaket tilfredsstiller gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, men er en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av byggesaken.

Byggesaksavdelingen
Besøksadresse: Rådhuset, Storveien 32, Skjærhalden (12-15.00) Storveien 32 1680 SKJÆRHALDEN
E-postadresse: postmottak@hvaler.kommune.no Webadresse: www.hvaler.kommune.no
Telefon: 69375000 Telefaks: Tlf.saksbeh.: Bankkonto: 7050 06 18947

HVALER KOMMUNE

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 første og andre ledd gis ferdigattest for tilbygg til fritidsbolig og nytt vann- og avløpsledning på eiendom gnr/bnr/fnr 50/9/100 på Vesterøy.

Tiltaket skal brukes i samsvar med omsøkte formål og innvilget tillatelse.

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

Gebyrkrav for ferdigattest er per i dag kr 0.

Med hilsen

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Per Otto Rød (e.f.)
spesialrådgiver byggesak

Katarzyna Mitwicka
rådgiver byggesak

Kopi til eksterne mottakere:
Rune Auensen Øfsenveien 24 1764 Halden

Kopi til interne mottakere:
Anders Kristoffer Johansen VA avdeling

Byggesaksavdelingen
Besøksadresse: Rådhuset, Storveien 32, Skjærhalden (12-15.00) Storveien 32 1680 SKJÆRHALDEN
E-postadresse: postmottak@hvaler.kommune.no Webadresse: www.hvaler.kommune.no
Telefon: 69375000 Telefaks: Tlf.saksbeh.: Bankkonto: 7050 06 18947

HVALER KOMMUNE

Underretning om klageadgang på forvaltningsvedtak

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

Klagerett: (forvaltningslovens § 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: (forvaltningslovens § 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 ved Byggesaksavdelingen innenfor klagefristens utløp.

Innhold i klagen: (forvaltningslovens § 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: (forvaltningslovens § 33)
Vedtaket kan oppheves eller endres dersom Hvaler kommune finner klagen begrunnet.

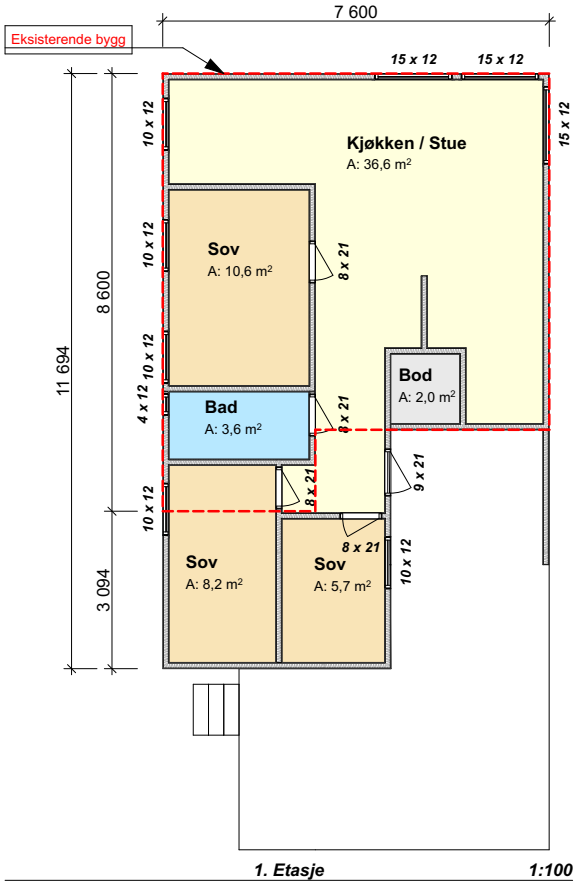
Dersom Hvaler kommune ikke tar klagen til følge, sendes saken til Fylkesmannen i Østfold for endelig avgjørelse.

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, man kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.

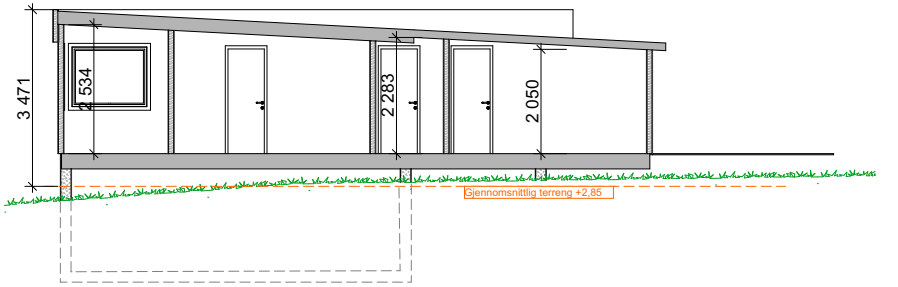
Utsatt iverksetting: (forvaltningslovens § 42)
Dersom vedtaket kan tenkes gjennomført til skade for parten før klagesaken er avgjort, kan underinstansen, klageinstansen eller annet overordnet organ beslutte at vedtak ikke iverksettes før klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

Innsyn i saksdokumenter og krav til veiledning: (forvaltningslovens §§ 18 og 19)
En part har rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter og rett til innsyn (med noen unntak), jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ta kontakt med Hvaler kommune ved Byggesaksavdelingen ved spørsmål.

Byggesaksavdelingen
Besøksadresse: Rådhuset, Storveien 32, Skjærhalden (12-15.00)
E-postadresse: postmottak@hvaler.kommune.no
Telefon: 69375000 Telefaks:
Storveien 32 1680 SKJÆRHALDEN
Webadresse: www.hvaler.kommune.no
Tlf.saksbeh.: Bankkonto: 7050 06 18947



1. Etasje *1:100*



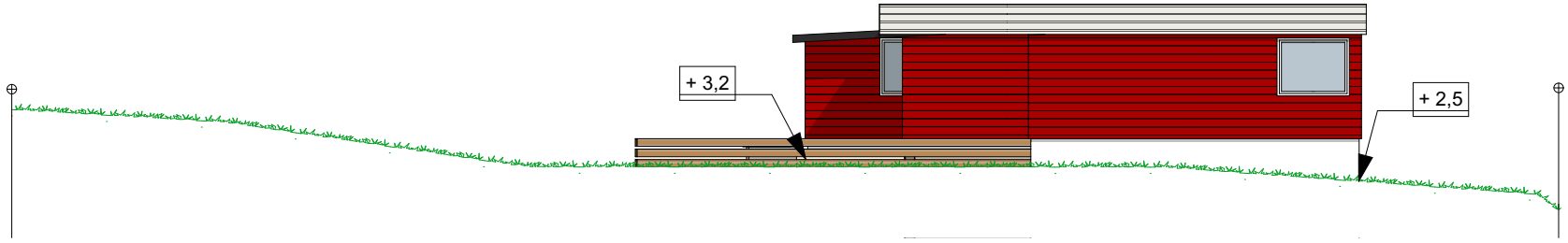
Snitt A *1:100*

Arealer	BYA:	BRA:
NYTT:	16,3 m2	15 m2
EKST.:	70,0 m2	54,5 m2
Anneks:	12,0 m2	
RIVES:	12,0 m2	
TOTALT:	86,3 m2	69,5 m2
Tomteareal:	1338,0 m2	

Gnr:	Bnr:	Fnr:
50	9	100

Tiltakshaver: Rune Auensen		Tiltakets art: Tilbygg	
Byggeplass: Fastlandveien 150		Tegningens formål: Skisse	
Kommune: Hvaler		Rev: 1	

Tegn. innhold: **Plantegninger**						Mål: 1:100
Prosjekt: **Fastlandsveien 150**						
Tegnet: **Øystein Akersveen Lied**	Dato: **22.06.2017**	Sign	Format: **A3**	Prosjekt nr.: **Prosjektnr.**	Tegning nr.: **E1**	



Fasade øst ***1:100***



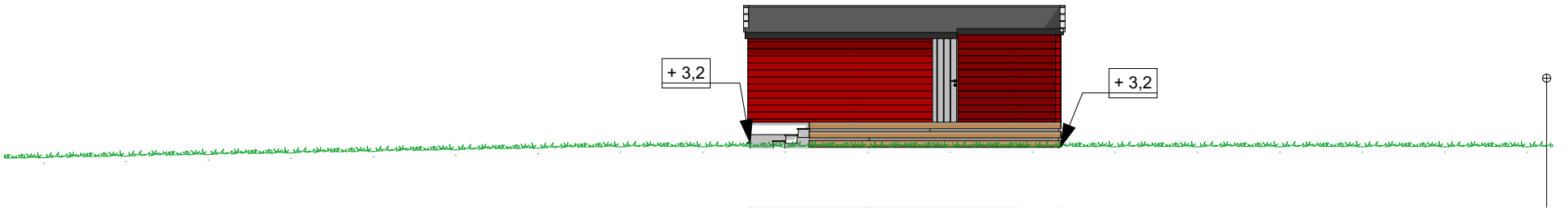
Fasade Vest ***1:100***

Arealer	BYA:	BRA:
NYTT:	16,3 m2	15 m2
EKST.:	70,0 m2	54,5 m2
Anneks:	12,0 m2	
RIVES:	12,0 m2	
TOTALT:	86,3 m2	69,5 m2
Tomteareal:	1338,0 m2	

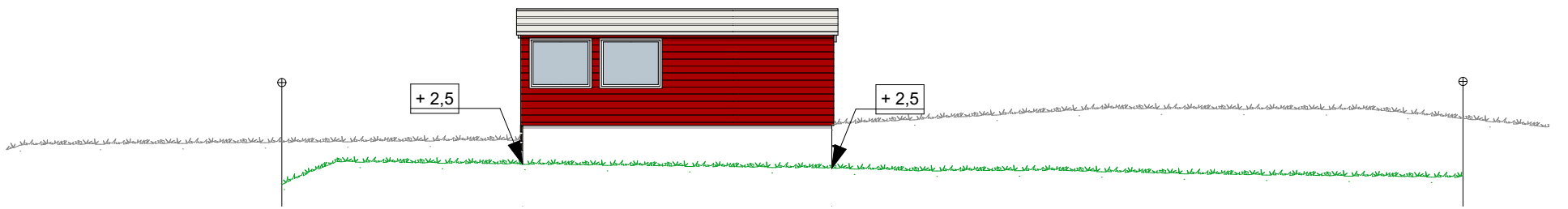
Gnr:	Bnr:	Fnr:
50	9	100

Tiltakshaver: Rune Auensen		Tiltakets art: Tilbygg	
Byggeplass: Fastlandveien 150		Tegningens formål: Skisse	
Kommune: Hvaler		Rev: 1	

Tegn. innhold: **Fasade Øst Vest**						Mål: 1:100
Prosjekt: **Fastlandsveien 150**						
Tegnet: **Øystein Akersveen Lied**	Dato: **22.06.2017**	Sign:	Format: **A3**	Prosjekt nr.: **Prosjektnr.**	Tegning nr.: **E2**	



Fasade Sør ***1:100***



Fasade Nord ***1:100***

Arealer	BYA:	BRA:
NYTT:	16,3 m2	15 m2
EKST.:	70,0 m2	54,5 m2
Anneks:	12,0 m2	
RIVES:	12,0 m2	
TOTALT:	86,3 m2	69,5 m2
Tomteareal:	1338,0 m2	

Gnr:	Bnr:	Fnr:
50	9	100

Tiltakshaver: Rune Auensen		Tiltakets art: Tilbygg	
Byggeplass: Fastlandveien 150		Tegningens formål: Skisse	
Kommune: Hvaler		Rev: 1	

Tegn. innhold: **Fasade Sør Nord**						Mål: 1:100
Prosjekt: **Fastlandsveien 150**						
Tegnet: **Øystein Akersveen Lied**	Dato: **22.06.2017**	Sign	Format: **A3**	Prosjekt nr.: **Prosjektnr.**	Tegning nr.: **E3**	





Arealer	BYA:	BRA:
NYTT:	16,3 m2	15 m2
EKST.:	70,0 m2	54,5 m2
Anneks:	12,0 m2	
RIVES:	12,0 m2	
TOTALT:	86,3 m2	69,5 m2
Tomteareal:	1338,0 m2	

Gnr:	Bnr:	Fnr:
50	9	100

Tiltakshaver: Rune Auensen	Tiltakets art: Tilbygg	Tegn. innhold: **3D**	Mål: 1:283,82, 1:268,20
Byggeplass: Fastlandveien 150	Tegningens formål: Skisse	Prosjekt: **Fastlandsveien 150**	
Kommune: Hvaler	Rev: **1**	Tegnet: **Øystein Akersveen Lied**	Dato: **22.06.2017**

Sign	Format	Prosjekt nr.	Tegning nr.
	A3	**Prosjektnr.**	**E4**

WI30110100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 50	**Bnr:** 9	**Fnr:** 100	Snr: 0
Adresse:	Fastlandsveien 150		
Areal:	1338 m² *		
Antall boenheter:			

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

Planopplysninger:

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

Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
6. juni 2024

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**50**	Bnr.:	**9**	Fnr.:	**100**	Snr.:	
Adresse:		**Fastlandsveien 150**					

Beskrivelse av dette produktet:
WI01061700 Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	***X***	Nei:		Sist tilsyn, dato: 05.06.2023	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist feiing/ sjekk, dato: 05.06.2023	

Hvaler kommune
Meglerinformasjon

Haglund Gro Elise

Gneisveien 10

1784 Halden

Adresse:	Fastlandsveien 150 (H - 1 - 1)	**Dato:**	06.06.2024
Bygningsnr:	146760279	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	50 / 9 / 100 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Christoffer Solberg
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	78753
Tilsyn:	Utført 05.06.2023		
Hyppighet:	Hvert 6. år		

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

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

Hvaler kommune

Eiendomsopplysninger

Knr-Gnr/bnr/fnr/snr
3110-50/9/100/0

3. juni 2024

Kommunale pålegg

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

Tilknytning til offentlig vann og avløp

Det er registrert en godkjent søknad om tilknytning til vann og avløp på eiendommen, og faktura tilknytningsgebyr er registrert betalt 17.11.2017.

Kommunale gebyrer for vann og avløp, og vannmålermontering er ikke registrert.

Kommunen vil nå følge opp status på fritidsbolig med tanke på vann og avløp.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3110 Hvaler - 50/9/100/0

Eierrepresentant: Haglund Gro Elise

Regningsmottaker: Haglund Gro Elise



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3110 Hvaler	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	50	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	9	Oppgitt areal	1339 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	100	Beregnet areal	1338 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Fastlandsveien 150	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Skjelsbu - Langekil	Valgkrets	Vestre

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
HAGLUND GRO ELISE	GNEISVEIEN 10	1784 HALDEN	1/1	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
120	Renovasjon fritid	1,00 stk	kr 3 320,00	01.03.2025	1/1	0	kr 4 150,00
506	Branntilsyn fritidsbolig	1,00 stk	kr 320,00	01.03.2025	1/1	0	kr 320,00
63	Eiendomsskatt fritid	2 457 700,00 prom	kr 2,10	01.03.2025	1/1	0	kr 5 161,00
220	Vann årsgebyr fritid	1,00 stk.	kr 2 536,00	01.03.2025	1/1	0	kr 3 170,00
320	Avløp årsgebyr fritid	1,00 stk.	kr 2 736,00	01.03.2025	1/1	0	kr 3 420,00
209	Vann antatt forbruk	1,00 m3	kr 36,22	01.03.2025	1/1	0	kr 45,00
309	Avløp antatt forbruk	1,00 m3	kr 51,30	01.03.2025	1/1	0	kr 64,00

kr 16 330,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
75284815	100	100	Årsavlesning - målt	24.1.2025	0	0	0

Matrikkelrapport for Festegrunn 3110-50/9/100

Bruksnavn		Beregnet areal	1 338.0
Etablert dato	21.03.1990	Historisk oppgitt areal	1 339.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3110	Kommunenavn	HVALER

- [x] 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
KURT NORDENG		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1
GRO ELISE HAGLUND		F - Fester	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
EF - Etablering av feste	21.03.1990			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	01.01.1996	1 338.0	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
146760279	0	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	TB - Tatt i bruk

Bygning 146760279: 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	15.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	15.0
Avløp	2 - Privat kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006
EB - Endre bygningsdata	10.04.2024	10.04.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
F - Fritidsbolig	H0101	69.5	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	15.0	15.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
146760279-1	T - Tilbygg	FA - Ferdigattest	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0.0	15.0	15.0	0.0	69.5	69.5

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	06.10.2017	13.10.2017
IG - Igangsettingstillatelse	06.10.2017	13.10.2017
FA - Ferdigattest	02.11.2018	08.02.2019

Oversiktskart

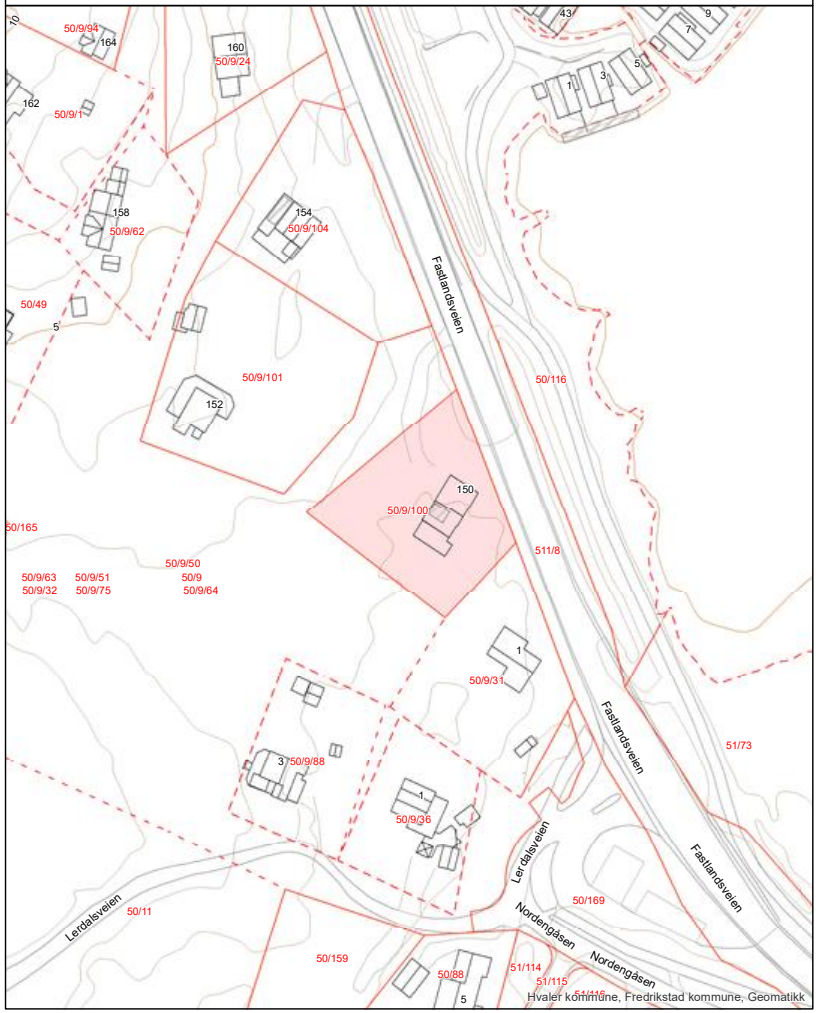
Hvaler kommune

Adresse: Fastlandsveien 150, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 50/9/100/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-05-31

N

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



Matrikkelkart

Hvaler kommune

Adresse: Fastlandsveien 150, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 50/9/100/0

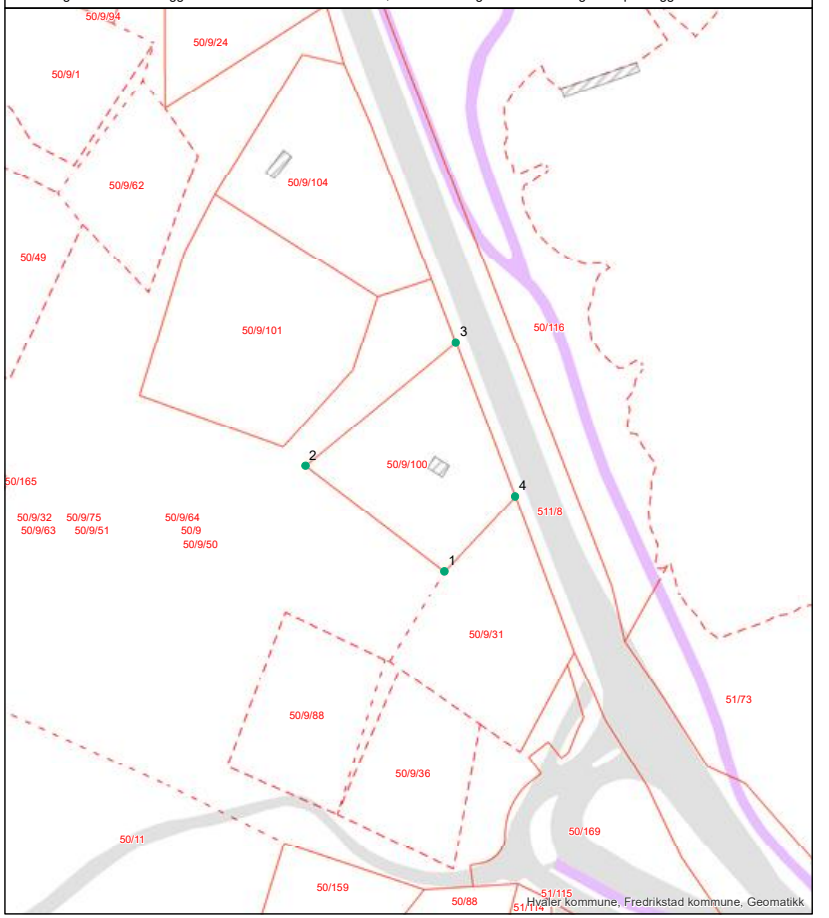
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-05-31

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 31.5.2024

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1338.0		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6554552.73901	609280.984649	Ikke spesifisert	41.08	Umerket		Terrengmålt	14	0
2	6554577.57927	609248.288381	Ikke spesifisert	45.77	Umerket		Terrengmålt	14	0
3	6554606.56114	609283.689404	Ikke spesifisert	38.76	Umerket		Terrengmålt	14	0
4	6554570.41773	609297.64516	Ikke spesifisert	24.31	Umerket		Terrengmålt	14	0

Grunnkart

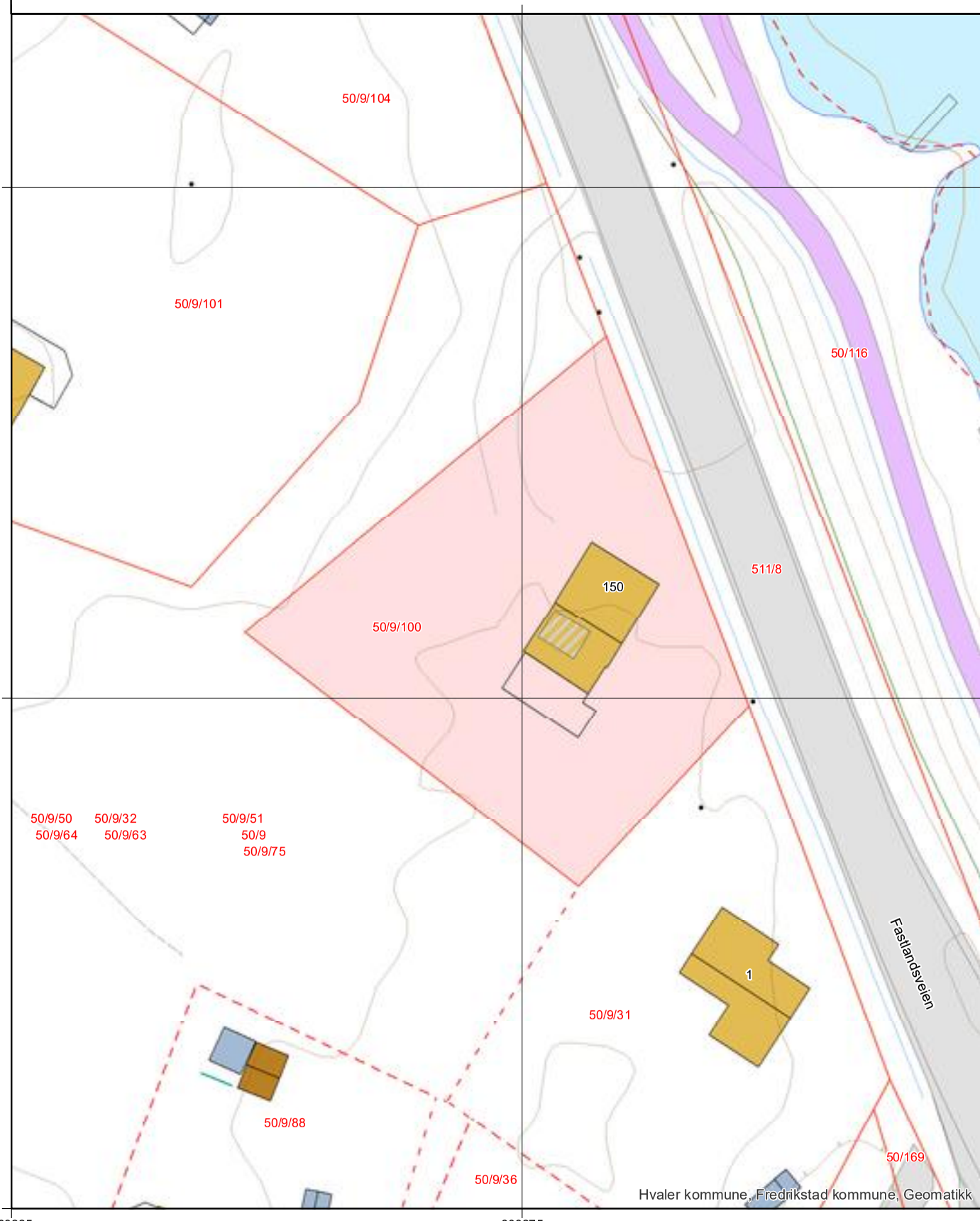
Hvaler kommune

Adresse: Fastlandsveien 150, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 50/9/100/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2024-05-31

N

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



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk

Grunnkart med ortofoto

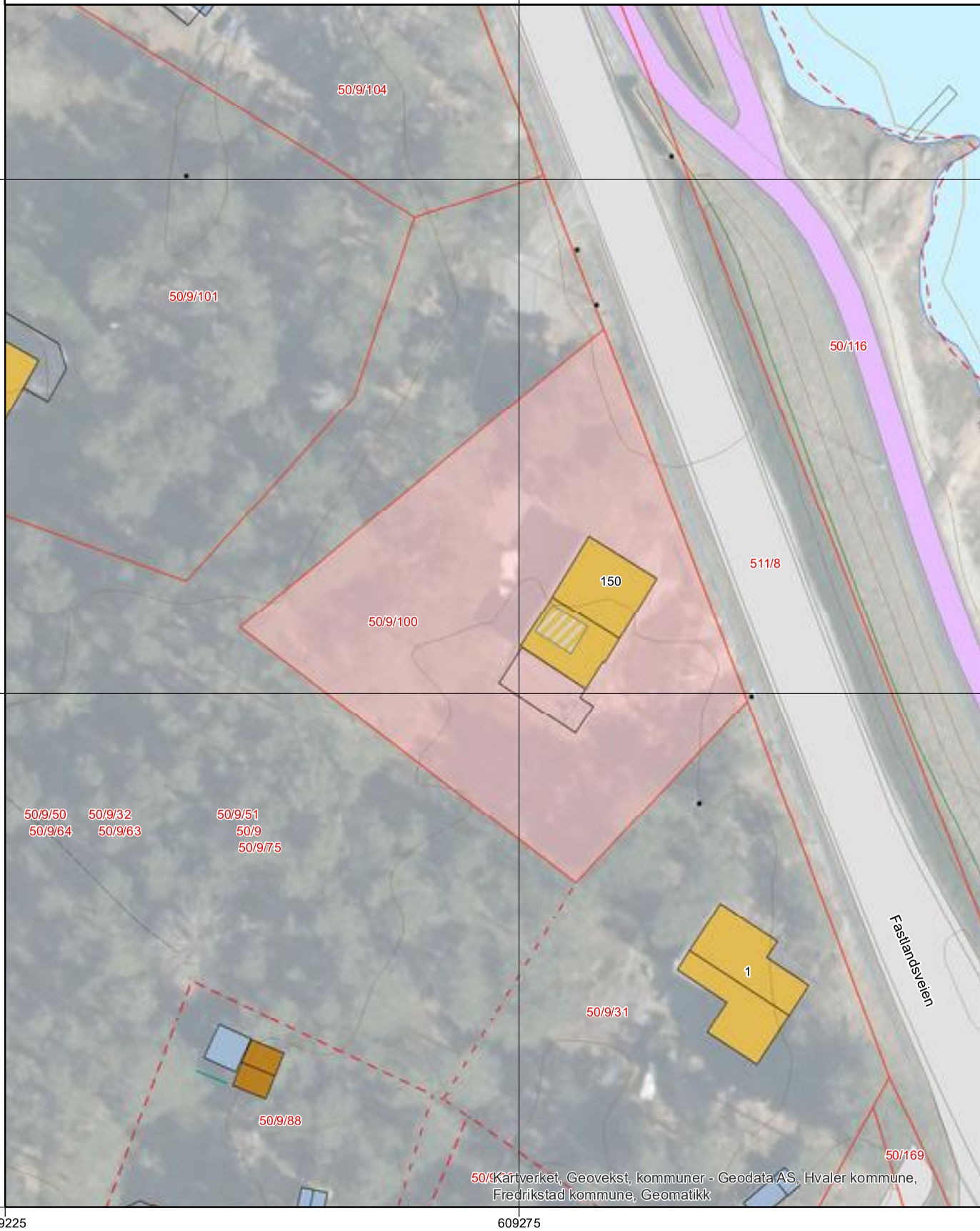
Hvaler kommune

Adresse: Fastlandsveien 150, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 50/9/100/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2024-05-31

N

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



Reguleringsplan

Hvaler kommune

Adresse: Fastlandsveien 150, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 50/9/100/0

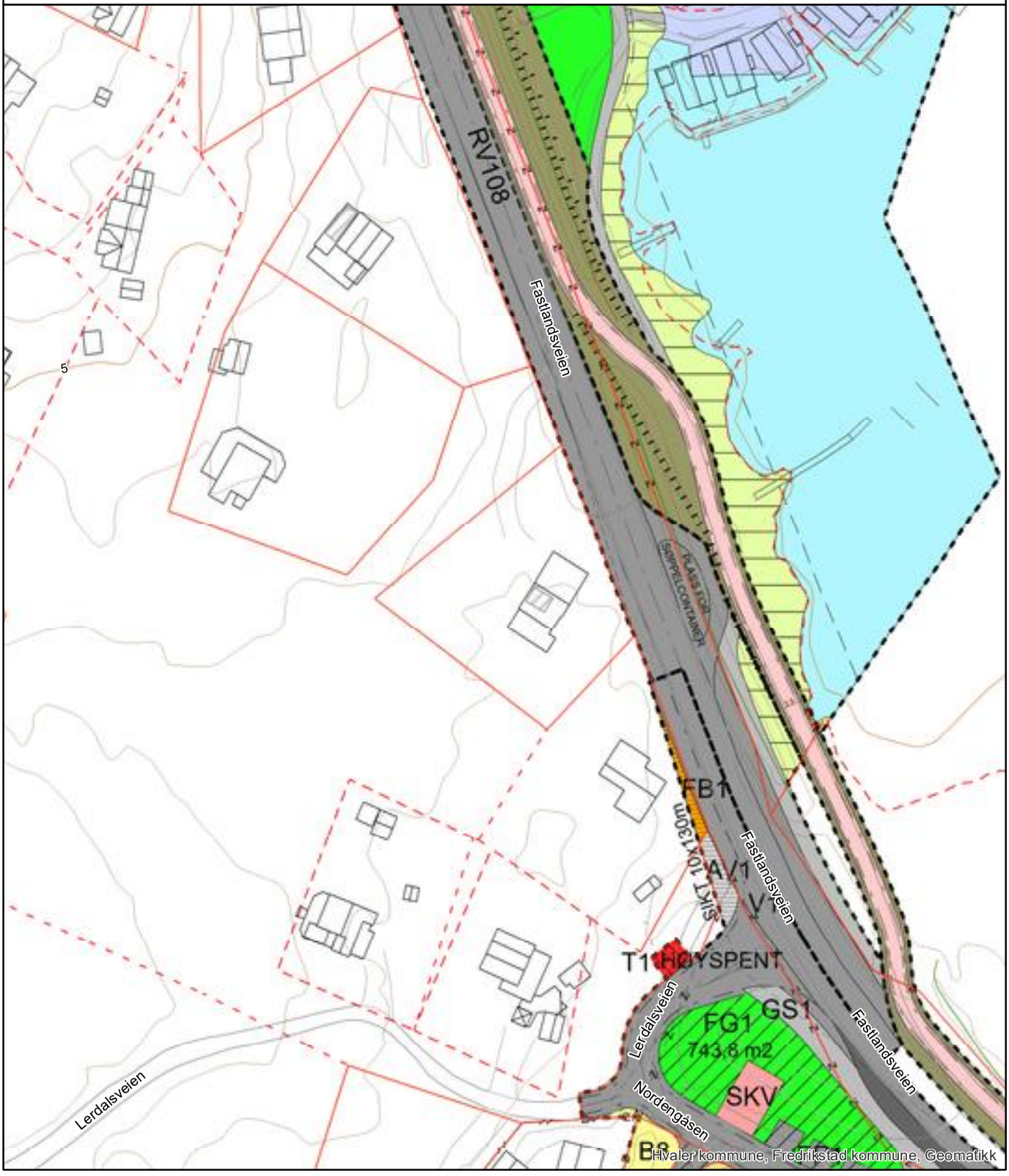
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-05-31

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.
Det er det stemplede analoge kartet/dokumentet som er det juridiske plandokumentet.
Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen



Kommuneplanens arealdel Hvaler kommune 2019-2031

Nasjonal ArealplanID : 011199

Igangsettingsvarsel:	Dato: 12.12.14
1. gangs ettersyn:	Dato: 11.05.17 - 21.08.17
2. gangs ettersyn:	Dato: 23.03.18 - 21.05.18
Behandling Kommune-styret (egengodkjenning):	Dato: 20.06.19

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32
Kartgrunnlag: FKB
Høydegrunnlag: NN 2000
Plankartet er utarbeidet av Ramboll/Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune

0 125 250 375 500 Meter

M 1 : 15 000

N

Tegnforklaring

Arealstatus: NÅVÆRENDE / FRAMTIDIG

Bebyggelse og anlegg (PBL §11-7, NR. 1)

- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §11-7, NR. 2)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Havn
- Parkering
- Turvei
- Skipsled
- Småbåtled

Grønnstruktur (PBL §11-7, NR. 3)

- Grønnstruktur
- Friområde
- Park

Landbruks-, natur- og friluftsformål (PBL §11-7, NR. 5)

- LNFR areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilh. strandsone (PBL §11-7, NR. 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag
- Farled
- Småbåthavn
- Fiske
- Naturområde
- Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone

Hensynssoner (PBL §11-8)

Sone med særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, landskap, bevaring av naturmiljø og kulturmiljø:

- Hensynssone landbruk
- Hensynssone friluftsliv
- Hensynssone landskap
- Hensynssone naturmiljø
- Hensynssone kulturmiljø

Båndleggingsone

- Båndlegging for regulering etter pbl.
- Båndlegging etter lov om naturvern
- Båndlegging etter lov om kulturminner

Gjennomføringssone

- Krav om felles planlegging

Detaljeringssone

- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Bestemmelseområder (PBL §11-9)

- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
- Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Linjesymboler

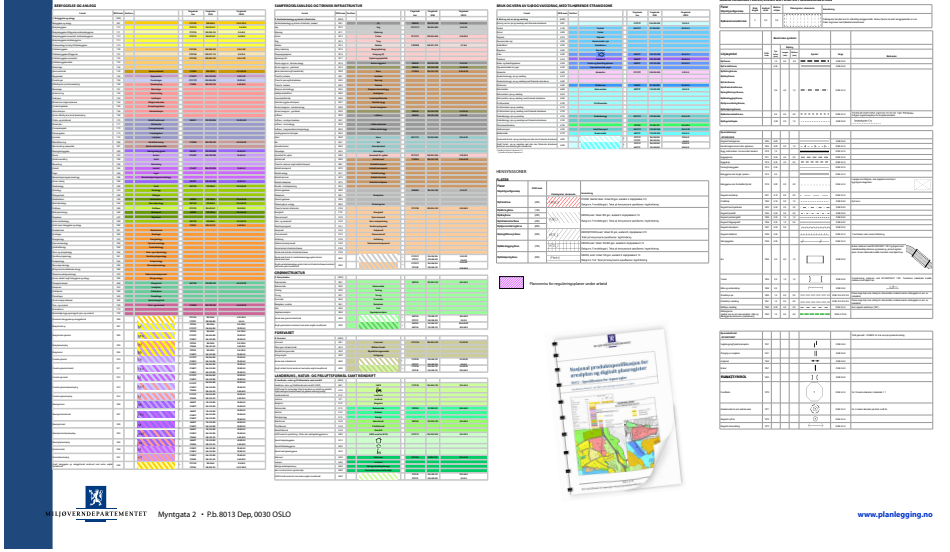
- KpAngittHensynGrense
- KpBåndleggingGrense
- KpGjennomføringGrense
- KpDetaljeringGrense
- BestemmesleGrense
- Forbudsgrense sjø
- Arealgrense
- Plangrense

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

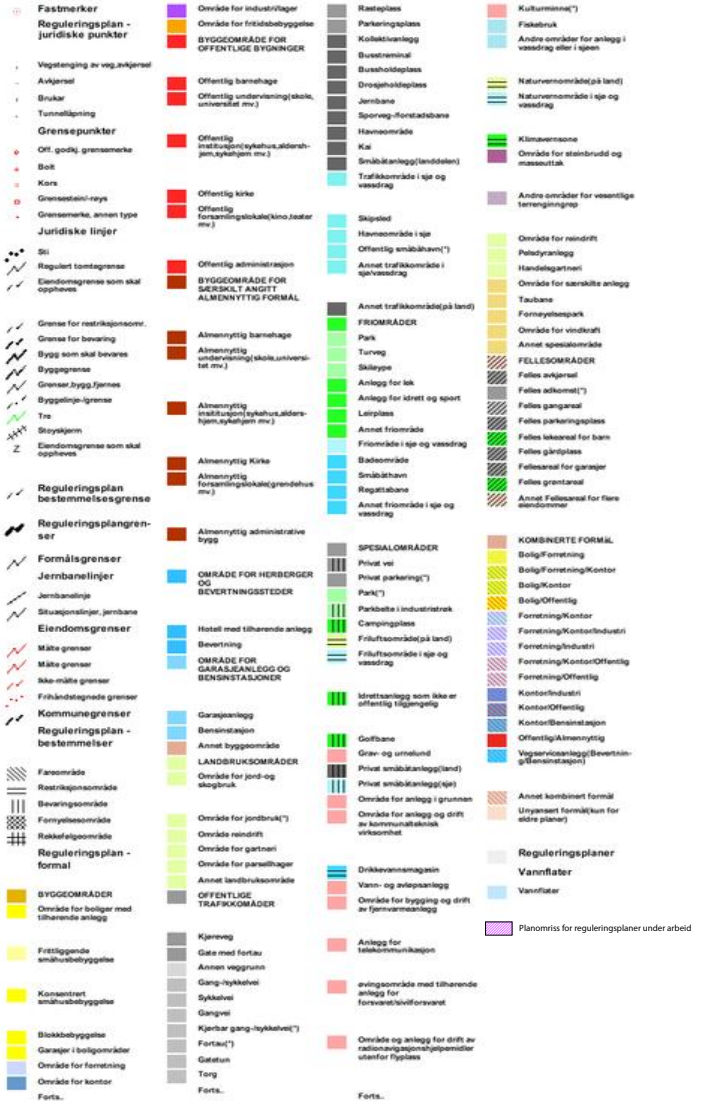
Mars 2010



MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • Pb.8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Hvaler kommune



Kommuneplan

Hvaler kommune

Adresse: Fastlandsveien 150, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 50/9/100/0

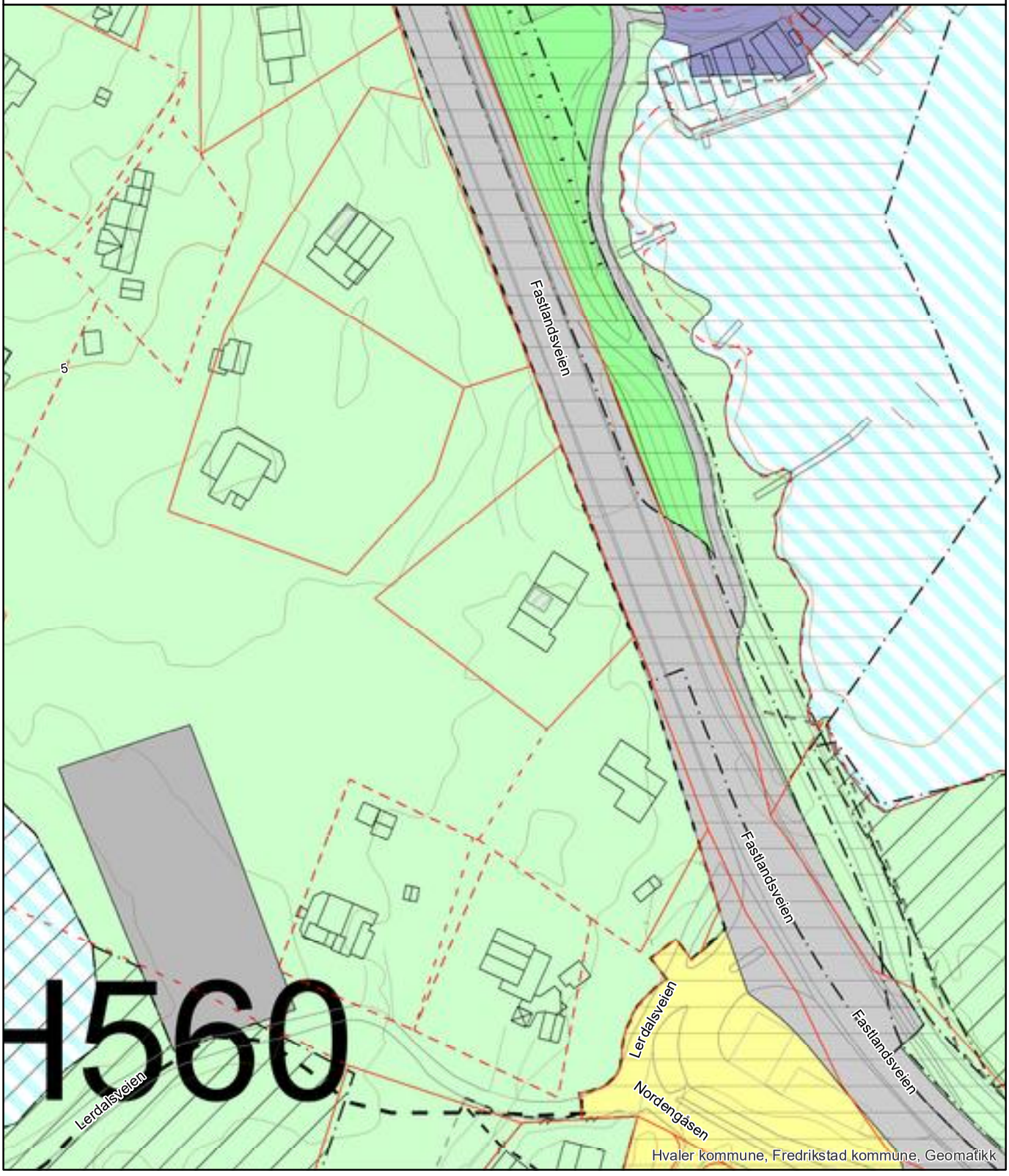
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-05-31

N

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.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/6621/86
Uthentet 2024-06-03 09:13

DAGBOKFØRT
25.06.90 06621 44
FREDRIKSTAD BYRETT

F E S T E K O N T R A K T

Mellom undertegnede Kurt Nordeng, personnummer som grunneier og
Sophus Fritzner, personnummer som fester,
er det inngått følgende festeavtale:

I

Kurt Nordeng bortleier til Sophus Fritzner

en hyttetomt, av gnr 50 bnr 9 i Hvaler.

Tomtas grense er avmerket i terrenget og ved tinglyst måleforretning gitt tomtenummer 100 av gnr 50 bnr 9 i Hvaler.

Tomtens areal er oppmålt til 1339 m2.

II

Festetiden skal være 99 - nittini - år, regnet fra 1. januar 1990 med rett til fornyelse på samme vilkår.

III

I årlig festeavgift skal festeren betale kr 3.515,- , som er beregnet ut ifra 7,5 % rente p.a. av eiendommens verdi, som pr 1/1 1990 er satt til kr 35.000 pr mål.

Avgiften skal betales forskuddsvis og ukrevd den 1. januar hvert år, første gang den 1. januar 1990.

Hver av partene kan kreve festeavgiften indeksregulert hvert 10. år, i samsvar med prosentvis endring i den indeks som er beskrevet i tomtefestelovens pgf. 14, 3.ledd.

Til Kongen har gitt forskrifter om verdimåleren, reguleres festeavgiften etter bevegelsen i konsumprisindeksen. En bruker indeksen for desember 1989 som grunnlag for reguleringen.

Til sikkerhet for skyldig festeavgift skal grunneieren ha 1. prioritets panterett i festeretten og bebyggelsen for et beløp inntil 3 års festeavgift med tillegg av renter og andre krav med rett til tvangsauksjon uten søksmål.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/6621/86
Uthentet 2024-06-03 09:13

IV

Festeren skal har rett til adgang over grunneiers eiendom, gnr 50 bnr 9 i Hvaler etter grunneiers anvisning, samt rett til ett båtfeste etter grunneiers anvisning, og rett til å ta vann fra ilen i skogen.

V

Salg av festeretten med bebyggelsen kan bare skje med grunneierens samtykke, men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Fremleie av festeretten er ikke tillatt uten grunneierens samtykke.

VI

Nærværende festekontrakt blir å tinglyse som hefte på hovedeiendommen og trer i stedet for den tidligere festekontrakt, som utløper 20. november 1989.

VII

Alle omkostninger, så som tinglysningsgebyr, dokumentavgift og utgifter til juridisk bistand ved inngåelse av denne kontrakt, samt kostnader ved oppmåling av tomten, blir å betale av festeren.

VIII

Kontrakten er opprettet i 2 - to - eksemplar, ett til hver av partene.

Hvaler, den 19/6 1990

Som grunneier: Som fester:

Kurt Nordeng — Sophus Fritzner

Undertegnede bekrefter at ovennevnte parter har undertegnet dette dokument og at de er over 18 år.

Fredrikstad, den 19/6 1990

Advokat Geir [illegible]ersen

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Storgata 22-24, 1607 Fredrikstad

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/fredrikstad-og-hvaler

69 37 69 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

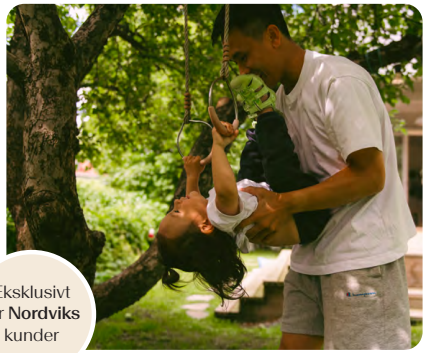
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - Hytte

Er du klar for å realisere hyttedrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Hytteforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hytte- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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.

Oppdragsnummer: 30-0030/23

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fastlandsveien 150 1684 VESTERØY

Betegnelse: Gnr 50, bnr 9 (ideell andel 1/1) , fnr 100, fnr 100 i Hvaler kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no