

PROAKTIV

"Sjøbod" ved vannet - 2 bad -
3 soverom - Stor terrasse!



VADBENKEN 15 J





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



SKJÆRHALDEN - HVALER

"Sjøbod" ved vannet - 2 bad - 3 soverom - Stor terrasse!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Vadbenken 15 J, 1680
SKJÆRHOLDEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 3, bnr. 70, i Hvaler
kommune

Prisantydning: 4.600.000,-

Omkostninger: 116.090,-

Totalpris: 4.716.090,-

Kommunale avgifter: 20.523,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2008

Rom/soverom: 4/3

BRA: 86 m²

BRA-i: 84 m²

Garasje/Parkering: Det medfølger
parkeringsplass, som er merket med
samme nr som sjøbu

Tomt: 7053 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1.667,-

Felleskostnader inkl.: Festeavgift,
forsikring av byggene, internett,
vaktmester tjenester, drift av
pumpestasjoner og løpende
driftskostnader.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	23	28
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
35			
Vedlegg			

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF: **Geir Inge Rangøy Johannessen**



Geir Inge Rangøy Johannessen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 906 47 394
E-post:
geir.johannessen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sarpsborg
Telefon: 69 12 60 60
Meglerhuset Borg AS
Org. nummer: 994976192

EN NY HVERDAG

Geir Inge Rangøy Johannessen er godkjent megler fra Finanstilsynet og medlem av MNEF og har mange år bak seg i eiendomsbransjen og har over 2 000 boligsalg i Sarpsborg og omegn. Han har opparbeidet seg sterk lokalkunnskap og har bunnsolid kontroll på salgsprosessen. Dette har skapt gode resultater for kundene hans.

Geir jobber for at du skal få den beste oppfølgingen og en optimal pris for din bolig. I en salgsprosess er han god på å se løsninger for både kjøper og selger. Han vet hvordan han skal fremheve kvaliteter ved en bolig som treffer den riktige kjøpergruppen.

Samt å gi riktige råd til riktig tid for å skape verdi på kundens vegne.

Den ultimate godfølelsen er når Geir

oppnår et resultat som selger er fornøyd med - samtidig som kjøper er begeistret over å ha kjøpt drømmeboligen. Å megle frem avtaler som beriker livet til alle involverte parter, er det som driver Geir i jobben som megler.

Eiendomsmegler MNEF **Geir Inge Rangøy Johannessen**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

Beliggenhet

Velkommen til oss i kjernen av Sarpsborg i hyggelige lokaler. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss.

Vi står klar til å ta imot deg. Velkommen inn for en hyggelig prat!

Meglerhuset Borg AS

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
E-post: borg@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for din bolig.

Proaktiv Sarpsborg har lang erfaring innenfor salg av bolig, næring og prosjekt. Alle som jobber på kontoret arbeider for at kunder skal få en optimal pris på sin eiendom, i en handel som er trygg både for kjøper og selger.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

Proaktiv Sarpsborg vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå at tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Torggata 8, og de gleder oss til å ta deg imot.



SKJÆRHALDEN

Kommune: Hvaler / Område: Skjærhalden - Hvaler

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Sjøbua har beliggenhet på Vadbenken i Skjærhalden – midt i hjertet av Hvalers maritime miljø. Her får du en sjelden kombinasjon av nærhet til sjøen, levende bryggeliv og kort avstand til alle sentrumsfasiliteter, samtidig som du kan nyte den særegne roen som kjennetegner skjærgården.

Fra eiendommen er det kun en kort spasertur til Skjærhalden sentrum med dagligvarebutikk, spesialforretninger, serveringssteder, gjestehavn og et variert servicetilbud. Sommerstid yrer området av liv med båtturister, arrangementer og et rikt utvalg av restauranter og kafeer, mens resten av året preges stedet av en rolig og autentisk kystatmosfære.

Området er et ideelt utgangspunkt for båtliv og naturopplevelser.



OFFENTLIG TRANSPORT

	Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	30 min 28.9 km
	Skjærhalden Linje VY6, 171	4 min 0.3 km
	Hvaler rådhus Linje VY6, 171	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Spar Skjærhalden Søndagsåpent	6 min 0.5 km
Kiwi Skjærhalden Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	10 min 0.8 km

VARER/TJENESTER

	Værstetorvet	30 min
	Apotek 1 Hvaler	15 min

SPORT

	Aktivitetspark Floren Diverse aktiviteter	10 min 0.8 km
	Rove - Fotball (gressbane) Fotball	17 min 1.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

	Kople Skjærhalden Hvaler	10 min
	Hvalerhallen Hvaler Kommune	11 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Hvalers vakre skjærgård ligger rett utenfor døren med utallige øyer, lune vikar og blankskurte svaberg som innbyr til bading, fiske og lange dager på sjøen. Ytre Hvaler nasjonalpark byr på naturopplevelser i særklasse og er et paradis for både båtfolk, padlere og friluftinteresserte.

Skjærhalden er Hvalers naturlige møteplass og har gjennom hele året et godt tilbud av kultur- og fritidsaktiviteter.



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



Med gode veiforbindelser via Hvalertunnelen ligger Fredrikstad sentrum omtrent en halvtimes kjøretur unna.

Dette er en beliggenhet for deg som ønsker å være tett på sjøen og det maritime livet – enten du søker et hyggelig samlingssted for familie og venner, eller et perfekt utgangspunkt for å utforske en av Norges vakreste skjærgårder.



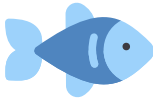
Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

AVSTAND TIL BYER

Fredrikstad	32 min 🚗
Oslo	1 t 43 min 🚗

AVSTAND TIL SJØ

10 m



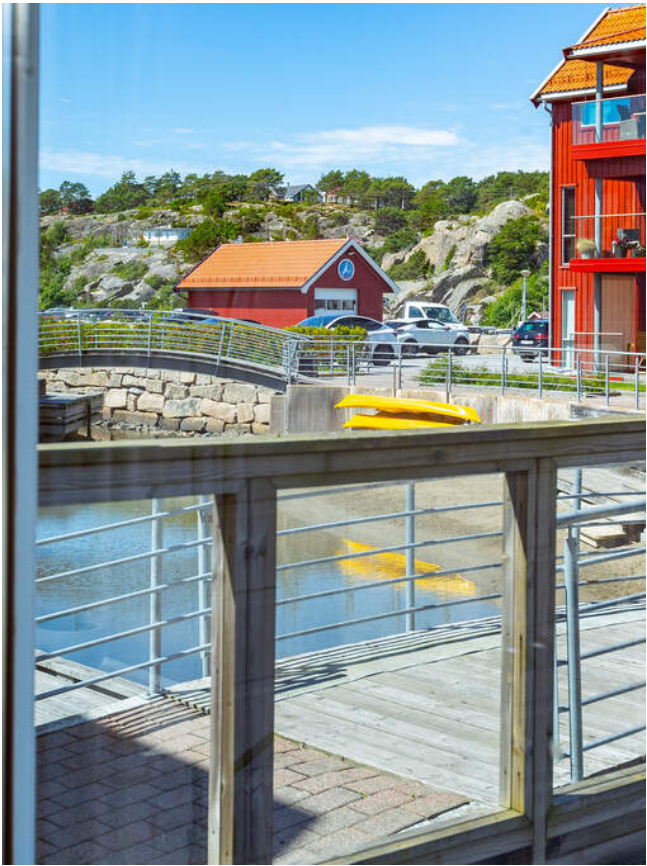
HAVNER I OMRÅDET

- Skjærehalden Gjestehavn
Drivstoff, matvarer
- Nedgården Gjestebrygge
- Herføl Marina
Drivstoff, matvarer



AKTIVITETER

Kroksand badeplass	8 min 🚶
Storesand badeplass	4 min 🚗
Skogstunet sykkelutleie	22 min 🚶
Ørekroken badeplass	4 min 🚗
Hvaler Golfklubb	5 min 🚗
Rødshue skulpturpark	6 min 🚗



VELKOMMEN TIL VADBENKEN 15 J

Vi starter utendørs...

Parkering

Det medfølger parkeringsplass, som er merket med samme nr som sjøbu

Tomtestørrelse

7 053 m²

Beskrivelse av tomt

Fellestomt som er opparbeidet med gangstier og kanaler rundt sjøbodene.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Eiendommen er et naust i to etasjer, oppført i 2008 med konstruksjoner som var vanlige for byggeperioden. Bygningen er fundamentert på en støpt betongsåle på morenemasser eller leire. Grunnmuren har noe riss og setninger. Dreneringen er fra byggeåret. Veggkonstruksjonen består av isolert bindingsverk, utvendig kledd med stående og overflatebehandlet trepanel. Det er observert spredte råteskader, tørkesprekker og enderåte i kledningen. Takkonstruksjonen er et saltak bygget med sperrer, og taket er tekket med betongtakstein over sløyfer, lekter og undertak. Det er bemerket begrenset ventilering av takkonstruksjonen. Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål. Vinduer har isolerglass i trerammer, og ytterdør samt verandadør er i tre med isolerglass. Fra stuen er det utgang til en balkong i trekonstruksjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: • Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: • Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Noe tørkesprekker / enderåte enkelte steder.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Registrert punktert vindu. Noe kondensmerker på enkelte vinduer. Noe værslitasje utvendig. Mer en halvparten av forventet brukstid er passert. Forsegling mellom vindusruter med isolerglass vil over tid svekkes slik at risiko for punktering øker med alderen.

Det ble ikke registrert eller opplyst om flere punkterte vindusruter, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å konstatere og avhenge av lysforhold, m.m. på befaringspunktet.

- Utvendig - Dører

Avvik: Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i ytterdørens alder, som medfører økt risiko for slitasje og redusert funksjon sammenlignet med nyere dører.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Noe tørkesprekker og slitasje.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Noe bruksslitasje med stedvise merker.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Noe bruksslitasje.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Noe bruksslitasje. Tilstand settes med tanke på alder.

- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Tildstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje med stedvise merker.

- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet. Normal teknisk levetid for kjøkkenventilator er 10-20 år.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er ikke opplyst om flere pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget. På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget og inspeksjon med rør kamera.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Fuksikring og drenering

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Tilstand settes med tanke på alder. Noe riss / setninger i grunnmur.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > 1.Etasje > Bad - Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad - Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bygningssakskyndig

Sigurd Grydeland (befaringsdato: Tirsdag, 30. juni 2026)



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

1. Etasje:
Entré, bad, kjøkken og stue

2. Etasje:
Trapperom, bad og 3 soverom

Det medfølger også en utvendig bod.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 42 kvm
BRA-e: 2 kvm
Total BRA: 44 kvm

2. etasje
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 42 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 24 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Fritidseiendommen ligger på Skjærhalden og har en fantastisk skjærgård rett utenfor døren. Sjøboden har en fin planløsning

med enkel standard.

Vi kommer inn i entre som har plass til skap for oppbevaring. Videre inn er det en romslig stue som har åpen løsning til kjøkken. Store vindusflater i stuen gjør at det er godt med naturlig lys inn i rommet. Det er god plass til salong og spisestue. Fra stuen er det utgang til en stor terrasse, hvor sommerkvelder kan nytes.

Kjøkken har profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er godt med skapplass. Integrert oppvaskmaskin og frittstående komfyr og kjøl- og fryseskap. Kjøkkenventilator med avtrekk.

I denne etasjen er det et flislagt bad som innehar enkel servant, toalett og dusjhjørne.

Vi kommer opp i 2. etasje til gang som har inngang til bad og 3 fine soverom.

Badet er flislagt og innehar dusjkabinett, enkel servant og toalett. Varmtvannstank står på badet.

Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventilert i vindu. Mekanisk luftbehandling på bad og kjøkken. 32 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

Gulvene har fliser og belegg. På vegger er det fliser, malt strie og panel. Himling er med panel.

Det medfølger en utvendig bod.



Oppvarming

Eiendommen varmes opp med varmekabel.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg 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.



STUE

Videre inn er det en romslig stue som har åpen løsning til kjøkken.

Store vindusflater i stuen gjør at det er godt med naturlig lys inn i rommet.

Det er god plass til salong og spisestue.

Fra stuen er det utgang til en stor terrasse, hvor sommerkvelder kan nytes.



KJØKKEN

Kjøkken har profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er godt med skaplass. Integrert oppvaskmaskin og frittstående komfyr og kjøl- og fryseskap.



BAD 1. ETASJE

Flislagt bad som innehar enkel servant, toalett og dusjhjørne



BAD 2. ETASJE

Badet er flislagt og innehar dusjkabinett, enkel servant og toalett.
Varmtvannstank står på badet.





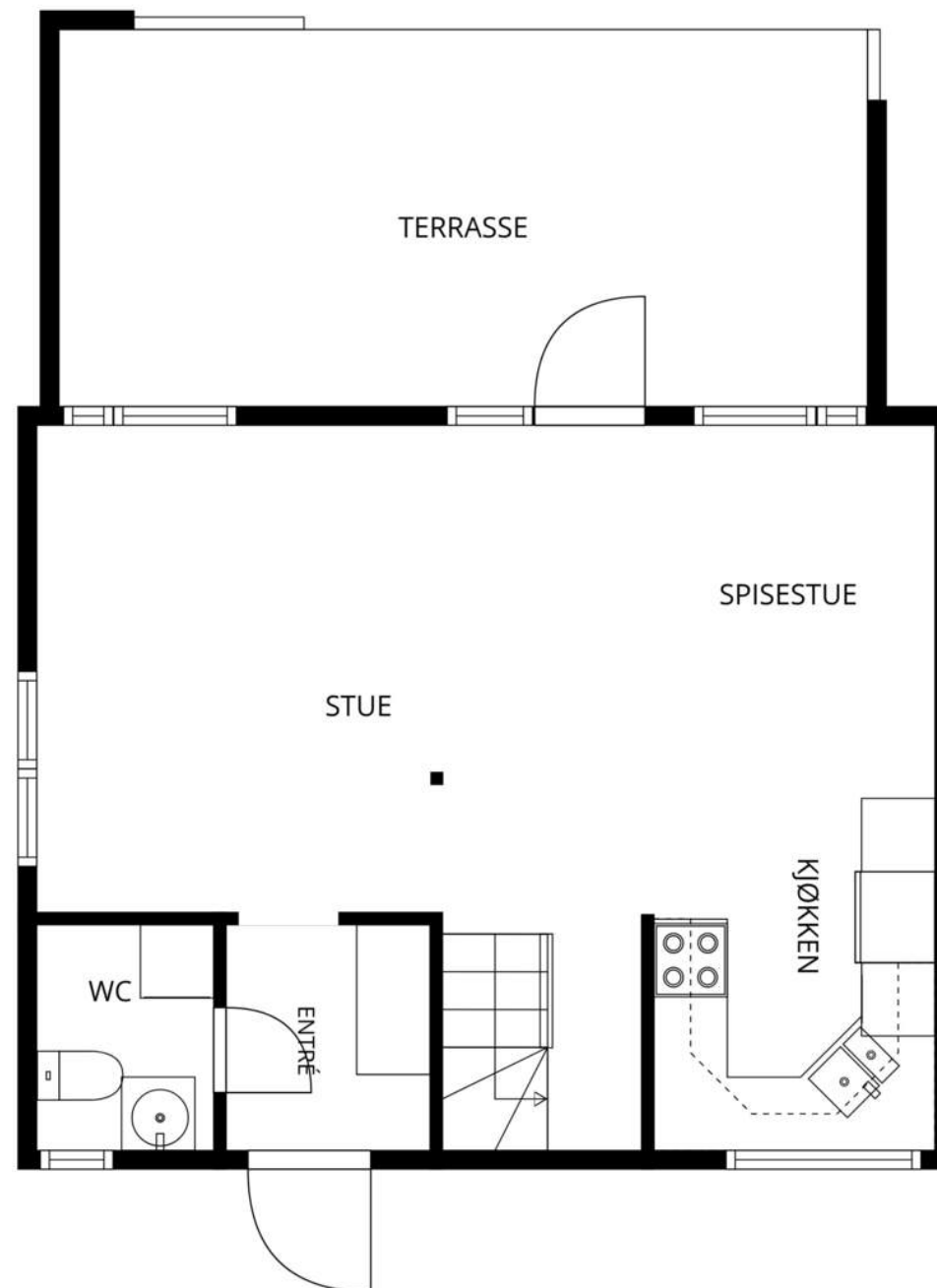
SOVEROM

3 fine somverom i 2. etasje

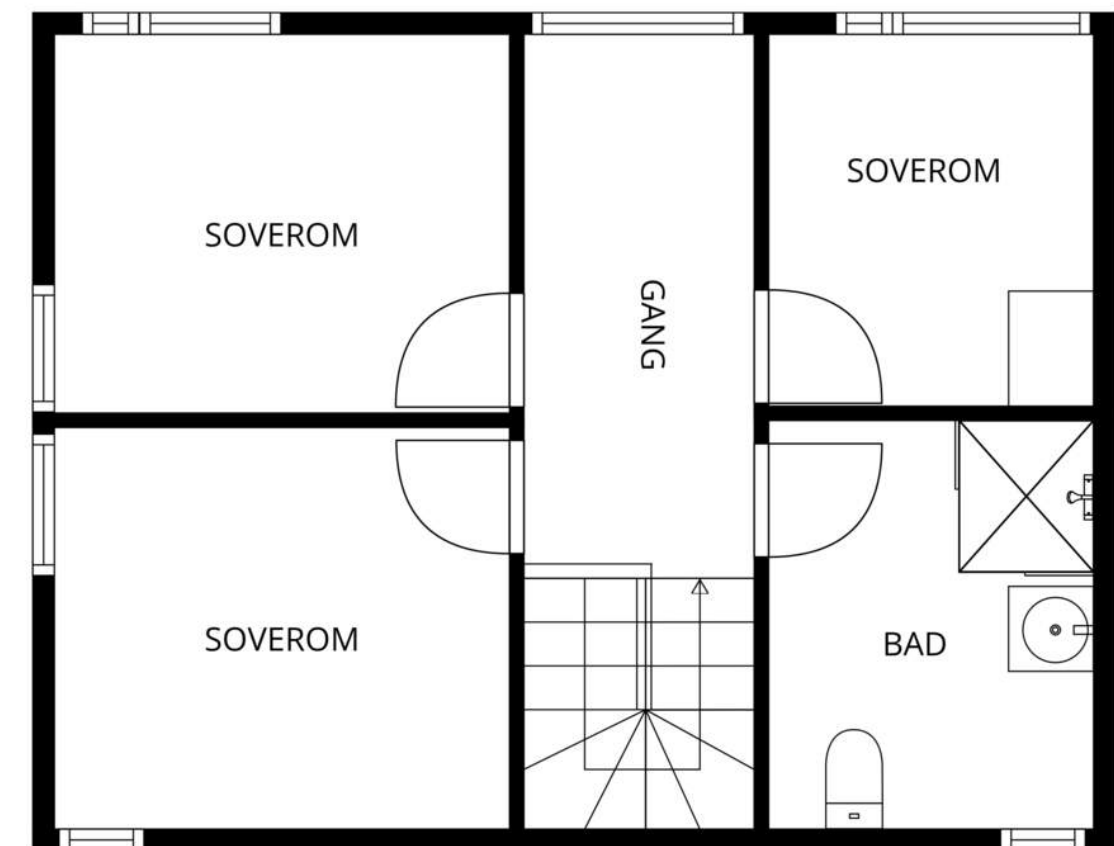




PLANTEGNINGER



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

7 053 m²

Beskrivelse av tomt

Fellestomt som er opparbeidet med gangstier og kanaler rundt sjøbodene.

ØKONOMI

Forretningsfører

Rita Holberg

Felleskostnader pr. mnd

1.667,-

Felleskostnader inkluderer

Festeavgift, forsikring av byggene, internett, vaktmester tjenester, drift av pumpestasjoner og løpende driftskostnader.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke lån.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet.

Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett

Styregodkjennelse

Ingen krav om styregodkjennelse.

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

20.523,- for 2026

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene og utgjør kr. 8 682,- pr år.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

I tillegg til kommunale avgifter må man påregne utgifter til strøm, forsikring og tv/internett.

Diverse

Det bemerkes spesielt at brannvinduer kan åpnes. Brannvinduer skal ikke kunne åpnes. Uavhengig av reaksjon fra myndighetene blir dette kjøpers ansvar og risiko. Det er også avvik på dagens standard på dagslysflater og rømningsvei / rømningsvindu i 2.etg.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av rorbuer.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 1. oktober 2007

Kjerneinformasjon

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3110/3/70/24:
21.11.2003 - Dokumentnr: 16285 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder framfeste
Festetid fra 01.01.1994
Bestemmelse om festeavgift
Bestemmelser om regulering av leien
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3110 Gnr:3 Bnr:70 F1
Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.2012 - Dokumentnr: 99017 - Begrensing i råderett
Gjelder framfeste
Pliktig utleie.
Gjelder denne registerenheten med flere

04.01.2024 - Dokumentnr: 942718 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder framfeste
Rettighetshaver: Ask Møller Eiendomsmegling AS
Org.nr: 993 828 645
Elektronisk innsendt

14.12.1963 - Dokumentnr: 306196 - Rettighet
Rettighetshaver: Skjærhallen Båtforening
Løpenr: 1391651
LEIEAVTALE
FESTEKONTRAKT PÅ EN TOMT PÅ ÅREMÅL
ÅRLIG AVGIFT NOK 100
LEIEN KAN REGULERES
Overført fra: Knr:3110 Gnr:3 Bnr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

Pantefrafall ikke tinglyst matrikkelenhet

17.11.1976 - Dokumentnr: 305757 - Fredningsvedtak
av Arekilen Naturreservat
Overført fra: Knr:3110 Gnr:3 Bnr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Nye vilkår ang. grensene og verneforskriftene for naturreservatet.

28.07.1993 - Dokumentnr: 6414 - Fredningsvedtak
Kgl.res. av 09.07.93
Hvaler prestegårdskog naturreservat
Overført fra: Knr:3110 Gnr:3 Bnr:70
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1998 - Dokumentnr: 12542 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 80 år
Festetiden gjelder fra 01 01 1994
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelser om regulering av leien
Fester har rett til fremfeste
Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1998 - Dokumentnr: 12542 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
Festetiden gjelder fra 01 01 1994
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelser om regulering av leien
Fester har rett til fremfeste
Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3110 Gnr:3 Bnr:70 F
Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.2003 - Dokumentnr: 16285 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid fra 01.01.1994
Bestemmelse om festeavgift
Bestemmelser om regulering av leien
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.2012 - Dokumentnr: 99017 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 24
Formål: Næring
Sameiebrøk: 84/3566

01.01.2020 - Dokumentnr: 548323 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0111 Gnr:3 Bnr:70 Snr:24

01.01.2024 - Dokumentnr: 766870 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3011 Gnr:3 Bnr:70 Snr:24

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan 64 Skjærhalden Havn - syd.
Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan 71 Skjærhalden.
Kommunedelplan Skjærhalden 2024-2036 med tilhørende bestemmelser.
Kommuneplan 2019-2031 med tilhørende bestemmelser.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Tirsdag, 4. august 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse 4 600 000,00 (Prisantydning)

4 600 000,00 (Kontraktsum totalt)
Omkostninger
115 000,00 (Dokumentavgift) 545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument) 545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

116 090,00 (Omkostninger totalt)

4 716 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven §11-33. Skjøtet blir sendt medhjelperen for videre forføyning. Dersom kjøperen helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at aktuell(e) pantedokument(er) får rett tinglyst prioritet i eiendommen. Medhjelper vil da sørge for oversendelse og tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Utstedelse av inblancoskjøte er ikke mulig.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Det er begjært tvangssalg av eiendommen og gjennomføring reguleres således av tvangsfullbyrdelsesloven av 26. juni 1992 kapittel 11.

Overtagelse
Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen (3 måneder etter foreleggelse av bud overfor tingretten), såfremt:
- budet er stadfestet (behøver ikke være rettskraftig) og
- kjøpesummen er innbetalt i sin helhet og
- kommunens og sameieres forkjøpsrett er avklart.

Medhjelper vil om ønskelig delta ved overtagelsen av eiendommen.

Dersom selgeren og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse.

Kjøpekontrakt
Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelse på at handel er kommet i stand.

Skjøtet/Hjemmelsdok.
Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven §11-33. Skjøtet blir sendt medhjelperen for videre forføyning. Dersom kjøperen helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at aktuell(e) pantedokument(er) får rett tinglyst prioritet i eiendommen. Medhjelper vil da sørge for oversendelse og tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Utstedelse av inblancoskjøte er ikke mulig.

Feil og mangler

Ifølge tvangsfullbyrdsloven §11-39 har kjøperen kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendom kjøpt på tvangssalg overtas som hovedregel i den stand den befinner seg. Det bemerkes at lov om avhending av fast eiendom ikke får anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:

- (a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- (b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- (c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves. Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Rydding og rengjøring

Tvangsfullbyrdsloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtakelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle selger og kjøper avtaler at selger skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra selgers side normalt ikke berettigje kjøper til prisavslag / erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

Nøkler

Overlevering kan skje med mangelfullt nøkkelsett. På generelt grunnlag anmodes kjøper til å skifte lås og eventuelt supplere med flere nøkler for egen regning.

Undersøkelse

Interessentene plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg vil det ofte være svært varierende i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøperen og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg, samt av slik undersøkelse som også kjøper har anledning til å foreta.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Eiendommen overtas og gjøres opp av kjøper tre mnd. etter medhjelper sender begjæring om stadfestelse til tingretten. Normalt vil eiendommen bli levert ryddet, tømt og rengjort, men dersom dette ikke blir gjort av dagens eier må kjøper selv gjøre dette. Dersom eiendommen ved overtakelse ikke er fraflyttet, må kjøper selv begjære eiendommen fraveket og bære omkostningene knyttet til dette. Antall nøkkelsett ved overtakelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

Budgivning

For tvangssalg gjelder det egne budregler, og disse er nærmere beskrevet i vedlagte budskjema inkl. "Orientering om tvangssalg ved medhjelper". Alle budgivere må sette seg inn i orienteringen før det kan gis bud. Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, budet må signeres av budgiver, samt finansieringsplan må oppgis. Det er ikke anledning til å legge inn forbehold i budet. Budjournal utleveres kjøper når eiendommen er solgt, som er når stadfestelseskjennelsen er avsagt. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Interessentene plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg vil det ofte være svært varierende i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøperen og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg, samt av slik undersøkelse som også kjøper har anledning til å foreta. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. For å legge inn bud på boliger som er begjært tvangssolgt kan man bruke budskjema i salgsoppgaven eller få tilsendt egen link fra ansvarlig megler. Ved å benytte elektronisk budgivning bekrefter budgiver å være informert om reglene rundt tvangssalg.

Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring

Boligkjøperforsikring

Det er ikke mulig å tegne boligkjøperforsikring da dette er et tvangssalg.

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.



«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



VEDLEGG



«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke







Norsk takst

Tilstandsrapport

- Naust
- Vadbenken 15 J, 1680 SKJÆRHALDEN
- HVALER kommune
- gnr. 3, bnr. 70, snr. 24

Markedsverdi

4 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 23.06.2026 Rapportdato: 30.06.2026 Oppdragsnr.: 11411-3095 Eiendomsverdi ref nr: UW1101

Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS Sertifisert Takstingeniør: Sigurd Grydeland



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Grydeland Eiendom

Takstforetak



Rapportansvarlig

Sigurd Grydeland

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no
922 21 119



Vadbenken 15 J, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr 3 - Bnr 70
3110 HVALER

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 11411-3095

Befaringsdato: 23.06.2026

Side: 3 av 21

Vadbenken 15 J, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr 3 - Bnr 70
3110 HVALER

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 11411-3095

Befaringsdato: 23.06.2026

Side: 4 av 21

Vadbenken 15 J, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr 3 - Bnr 70
3110 HVALER

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Beskrivelse av eiendommen

Naust på 2.etg beliggende i Vadebenken 15 J . Generelt oppført i gode å kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført.

Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje. Eiendommen har blitt noen år og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Eiendommen varmes opp med varmekabel.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 2.

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

Naust - Byggeår: 2008

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er preget av fliser og belegg.
Vegger er med fliser, malt strie og panel.
Himling er med panel.
Tretrapp
Innvendige dører i tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Det er tatt hull i vegg

Det er tatt hull i vegg fra stue.
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med en fuktprosent på 13,2%

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

Bad

Det er tatt hull i vegg
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med en fuktprosent på 9,4%

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskeum med et håndgrep blande batteri. Integrt oppvaskmaskin. Frittstående komfyr og kjøp / frys. Kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige røropplegg bestående av pex rør.
Synlige avløpsrør i pvc plast.

Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventilert i vindu. Mekanisk luftbehandling på bad og kjøkken.
32 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen står på morene masser / leire. Opplysninger om grunn er antagelser. Det foreligger svært begrensede muligheter for å kontrollere byggegrunnens beskaffenhet, bæreevne og stabilitet gjennom en ordinær visuell befaring. Det kan derfor ikke gis noen garanti for at grunnforholdene er stabile. Eventuelle vurderinger av grunnforhold, stabilitet og risiko for fremtidige setninger krever geotekniske undersøkelser.

Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser med tanke på settninger.

Fravær av synlige tegn til pågående setninger på befaringsdagen er ikke ensbetydende med at slike forhold ikke kan forekomme, verken i dag eller på et senere tidspunkt.
Drenering fra byggeår.
Boligen er fundamentert på støpt betong såle.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	86 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	86 m²
Totalpris	4 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger fra eier til taktsmann under befaring. Det er da ikke mulig og vurdere om det er utført endringer på boligen som i ettertid som kan være søknadspålitlige. Dette blir kjøpers ansvar og risiko. Tegninger anbefales innhentet.

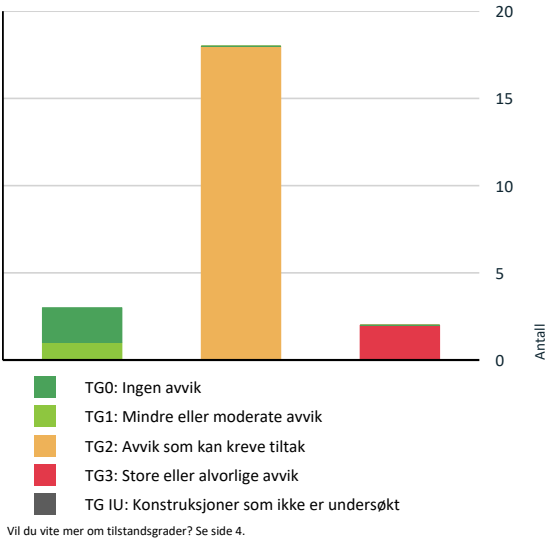
Vadbenken 15 J, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr 3 - Bnr 70
3110 HVALER

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

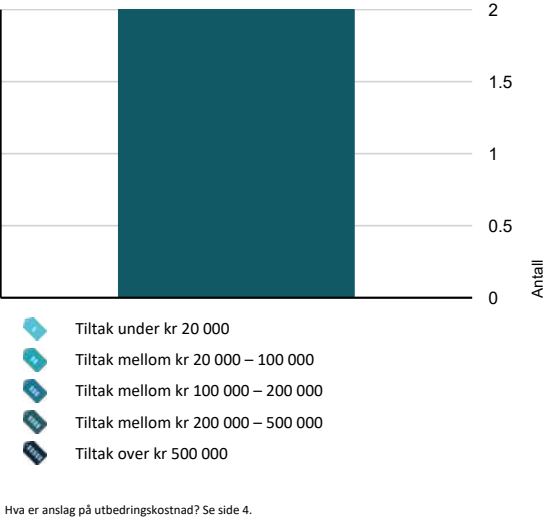


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Naust	
TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Takteking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Oppdragsnr.: 11411-3095

Befaringsdato: 23.06.2026

Side: 6 av 21

Vadbenken 15 J, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr 3 - Bnr 70
3110 HVALER

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Sammendrag av boligens tilstand

	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Vadbenken 15 J, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr 3 - Bnr 70
3110 HVALER

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapport

NAUST



Byggeår
2008

Kommentar
Iflg eiendomsdata.

Standard

Eiendommen har en normal standard.

Vedlikehold

Eiendommen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

En konsekvens av et gammelt tak med takstein er at gamle takstein kan være sprukne, porøse eller ha mistet overflatebehandlingen. Regnvann eller smaltvann kan trenge gjennom takstein eller mellom steinen og føre til redusert levetid på undertak. Eldre tak har ofte dårlige lufting, noe som kan føre til kondens / fuktskader. Et gammelt tak krever jevnlig reprasjon og inspeksjon. Normal levetid for betong takstein er vanligvis 40-60 år.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Usikker fremtidig funksjon. Det anbefales montering av snøfangere. Resultat av og ikke ha snøfangere er at snø kan rase ned fra tak.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med stående trepanel. Overflatebehandlet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Noe tørkesprekker / enderåte enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

En konsekvens av høy alder er at det kan forekomme følgeskader. En konsekvens av råte i panel / fasade er at konstruksjonen kan ha en kortere levetid og at det kan forekomme følgeskader i vegg.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon av sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert punktert vindu. Noe kondensmerker på enkelte vinduer. Noe værslitasje utvendig. Mer en halvparten av forventet brukstid er pasert. Forsegling mellom vindusruter med isolerglass vil over tid svekkes slik at risiko for punktering øker med alderen. Det ble ikke registrert eller opplyst om flere punkterte vindusruter, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å konstatere og avhenge av lysforhold, m.m. på befarpingspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vadbenken 15 J, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr 3 - Bnr 70
3110 HVALER

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapport

Gamle vinduer kan slippe ut litt mer varme enn moderne vinduer, noe som kan gjøre at du må fyre litt mer om vinteren. Dette kan også gi litt trekk, men med gode tetningslister kan det hjelpes.

Noen ganger kan det oppstå kondens på insiden av vinduene, spesielt på kalde dager. Det er som regel lett å tørke bort, men det kan være et tegn på at vinduene kunne trenge litt ekstra kjærlighet. Normal teknisk levetid: For trevinduer under gode forhold med jevnlig vedlikehold: ca. 30-50 år kan være et realistisk intervall for utskifting. Under mer krevende forhold eller med mindre vedlikehold kan levetiden være lavere, kanskje i området 20-30 år.

1 TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i ytterdørens alder, som medfører økt risiko for slitasje og redusert funksjon sammenlignet med nyere dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dårlig tetting rundt dørene kan føre til trekk og varmetap, noe som øker oppvarmingskostnadene. Hvis dørene fortsatt er solide, kan enkle oppgraderinger som maling, nye håndtak eller tetningslister forbedre dem. Hvis de derimot har store funksjonelle problemer, kan det være lurt å bytte dem ut.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stue er det utgang til en balkong på ca m2 oppsatt i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe tørkesprekker og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak kan ikke utelukkes.

INNSENDIG

1 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv er preget av fliser og belegg. Vegger er med fliser, malt strie og panel. Himling er med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje med stedvise merker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater som er slitte, kan miste sin opprinnelige funksjon, som grep, beskyttelse eller jevnhet. Slitte overflater kan gi et utdatert eller upleiet inntrykk.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

1 TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En konsekvens av høy alder er at det kan være følgeskader.

1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje. Tilstand settes med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gamle innerdører kan ha flere konsekvenser, både estetisk, praktisk og funksjonelt: Gamle dører kan ha dårlig lydisolasjon, noe som gir mer støy mellom rommene. Dårlig tetting rundt dørene kan føre til trekk og varmetap. Over tid kan dører vri seg eller sige, slik at de ikke lukkes skikkelig. Gamle hengsler og låsemekanismer kan være slitte og mindre sikre.

Hvis dørene fortsatt er solide, kan enkle oppgraderinger som maling, nye håndtak eller tetningslister forbedre dem. Hvis de derimot har store funksjonelle problemer, kan det være lurt å bytte dem ut.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

1 TG 3 Generell

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det anbefales at våtrommet oppgraderes til TEK 17 standard. Da er det viktig at alle forhold som tettesjikt, våtsone, sluk m.m. dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1.ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vadbenken 15 J, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr 3 - Bnr 70
3110 HVALER

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapport

Det er tatt hull i vegg

Det er tatt hull i vegg fra stue.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med en fuktprosent på 13,2%

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



2.ETASJE > BAD

1 TG 3 Generell

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det anbefales at våtrommet oppgraderes til TEK 17 standard. Da er det viktig at alle forhold som tettesjikt, våtsone, sluk m.m. dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2.ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tatt hull i vegg

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med en fuktprosent på 9,4%

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



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskeum med et håndgrep blande batteri. Integrert oppvaskmaskin. Frittstående komfyr og kjøll / frys.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje med stedvise merker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Et gammelt og brukt kjøkken kan ha flere konsekvenser, avhengig av tilstanden og hvordan det påvirker funksjonaliteten, utseendet og standard.

Skuffer, skap, hengsler og mekanismer kan være slitt, noe som kan føre til dårlig funksjon eller at de ikke lukker/åpner seg som de skal. Kjøkkenbenker, skap og overflater kan ha skader som sprekker, fliser eller misfarging. Gamle overflater kan være vanskeligere å rengjøre, og sprekkdannelser kan samle smuss, matrester og bakterier.

Hvor alvorlige konsekvensene er avhenger av kjøkkenets alder, kvalitet og hvor godt det er vedlikeholdt.

1.ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet. Normal teknisk levetid for kjøkkenventilator er 10–20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vadbenken 15 J, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr 3 - Bnr 70
3110 HVALER

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapport

En gammel kjøkkenventilator kan ha flere konsekvenser, både når det gjelder funksjon, helse og sikkerhet:

En gammel ventilator kan ha redusert sugeevne, noe som gjør at matlukt, damp og fettpartikler ikke fjernes effektivt. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet i boligen. Eldre ventilatorer kan være mer støyende, noe som kan være forstyrrende og mindre behagelig under matlaging.

En gammel kjøkkenventilator kan påvirke både funksjonaliteten og sikkerheten i kjøkkenet, og det kan være verdt å vurdere oppgradering dersom den ikke lenger fungerer optimalt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige røropplegg bestående av pex rør.

Vurdering av avvik:

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er ikke opplyst om flere pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget. På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget og inspeksjon med rør kamera.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Historikk på anlegget er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbeid. Anbefaler kontroll/gjennomgang fra autorisert rørlegger, samt utbedringer iht. avvik som avdekkes. Gamle rørledninger kan over tid gi økt risiko for lekkasjer, redusert vannkvalitet og behov for reparasjon eller utskifting.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i pvc plast.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Historikk på anlegget er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbeid. Anbefaler kontroll/gjennomgang fra autorisert rørlegger, samt utbedringer iht. avvik som avdekkes. Gamle avløpsrør kan medføre større risiko for lekkasjer, tette rør og uønsket lukt, og det kan på sikt føre til behov for utskifting eller reparasjon.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftbehandlingen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i alle rom i henhold til bruksbelastning. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

TG 2 Varmtvannstank

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

Vadbenken 15 J, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr 3 - Bnr 70
3110 HVALER

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

32 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunnlag av alder og tilstand anbefales det en el-sjekk av denne boligen ved salg.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygningen står på morene masser / leire. Opplysninger om grunn er antagelser. Det foreligger svært begrensede muligheter for å kontrollere byggegrunnens beskaffenhet, bæreevne og stabilitet gjennom en ordinær visuell befaring. Det kan derfor ikke gis noen garanti for at grunnforholdene er stabile. Eventuelle vurderinger av grunnforhold, stabilitet og risiko for fremtidige setninger krever geotekniske undersøkelser.

Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser med tanke på setninger.

Fravær av synlige tegn til pågående setninger på befaringsdagen er ikke ensbetydende med at slike forhold ikke kan forekomme, verken i dag eller på et senere tidspunkt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

Oppdragsnr.: 11411-3095

Befaringsdato: 23.06.2026

Side: 11 av 21

Oppdragsnr.: 11411-3095

Befaringsdato: 23.06.2026

Side: 12 av 21

Vadbenken 15 J, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr 3 - Bnr 70
3110 HVALER

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

102 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på støpt betong såle.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand settes med tanke på alder. Noe riss / settninger i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstand.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Vadbenken 15 J, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr 3 - Bnr 70
3110 HVALER

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

86 m²/84 m²

Naust: Entré, 2 Bad, Kjøkken, Stue, Bod, Trapperom, 3 Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 600 000

Konklusjon markedsverdi

4 600 000

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdi som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning

Vadbenken 15 J, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr 3 - Bnr 70
3110 HVALER

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Beregninger

Teknisk verdi bygninger		
Naust		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 960 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.	3 100 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 100 000
Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtkostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtkostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markeditilpasning for beliggenhet.		
Normal tomtverdi	Kr.	1 800 000
Beregnet tomtverdi	Kr.	1 800 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 900 000

Vadbenken 15 J, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr 3 - Bnr 70
3110 HVALER

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

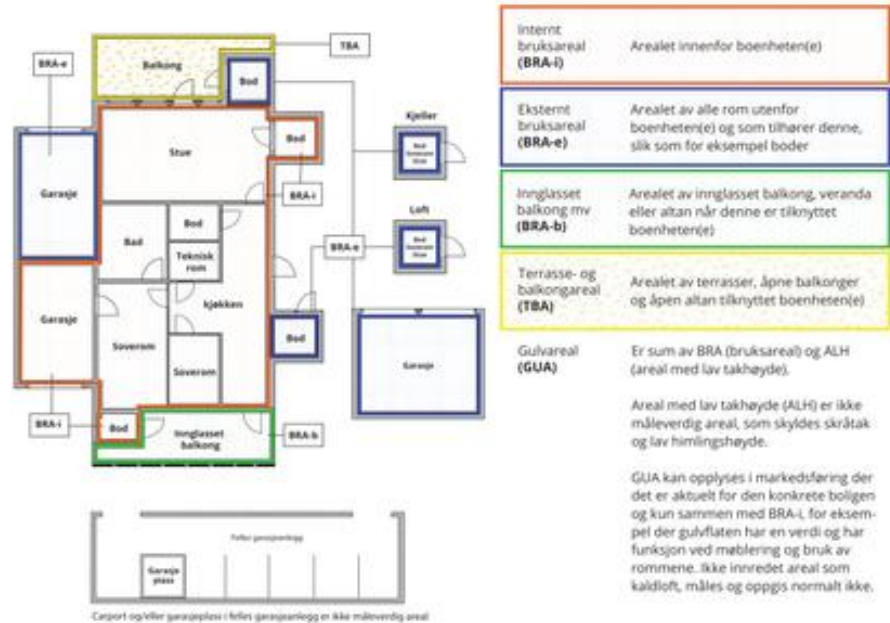
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Vadbenken 15 J, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr 3 - Bnr 70
3110 HVALER

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Arealer

Naust					
Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	42	2		44	24
2.Etasje	42			42	
SUM	84	2			24
SUM BRA	86				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue	Bod	
2.Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger fra eier til taktsmann under befaring. Det er da ikke mulig og vurdere om det er utført endringer på boligen som i ettertid som kan være søknadspliktige. Dette blir kjøpers ansvar og risiko.
Tegninger anbefales innhentet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det bemerkes spesielt at brannvinduer kan åpnes. Brannvinduer skal ikke kunne åpnes. Uavhengig av reaksjon fra myndighetene blir dette kjøpers ansvar og risiko.
Det er også avvik på dagens standard på dagslysflater og rømningsvei / rømningsvindu i 2.etg.

Vadbenken 15 J, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr 3 - Bnr 70
3110 HVALER

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
23.6.2026	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3110 HVALER	3	70		24	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Vadbenken 15 J							
Hjemmelshaver							
Bråthen Inger Margrethe, Hvaler Kommune, Allstad Grunneiendom AS							

Eiendomsopplysninger	
Adkomstvei	
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.	
Tilknytning vann	
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.	
Tilknytning avløp	
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.	
Tinglyste/andre forhold	
Denne rapporten begrenser seg til leiligheten som vil normalt omfatte seksjonseier / andelseiers vedlikeholds ansvar.	
Denne tilstandsrapporten omfatter derfor ikke byggets fellesdeler som feks tak, drenering og kjeller. Alle opplysninger om hva som er gjort av oppgradering/ påbygging/ modernisering av boligen, hvem som har utført arbeidet, samt alle opplysninger om når dette er gjort, er fra eier. Alle opplysninger om produktnavn samt merke er fra eier. Det er ikke fremvist produktblad.	
Utbredelse av skjevgkre er stadig økende. Med hensyn til den store spredningsevnen skjevgkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man kan forvente å finne skjevgkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjevgkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage. Det innebærer at man må gjøre regning med forekomster av skjevgkre i norske boliger og fritidsboliger. Det ble ikke opplyst eller påvist skjevgkre under befaring.	

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar		Status	Sider
Egenerklæring				Ikke gjennomgått	Nei

Vadbenken 15 J, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr 3 - Bnr 70
3110 HVALER

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 11411-3095

Befaringsdato: 23.06.2026

Side: 19 av 21

Vadbenken 15 J, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr 3 - Bnr 70
3110 HVALER

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

Oppdragsnr.: 11411-3095

Befaringsdato: 23.06.2026

Side: 20 av 21

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Vadbenken 15 J, 1680 SKJÆRHOLDEN
Gnr 3 - Bnr 70
3110 HVALER

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UW1101>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.: 11411-3095

Befaringsdato: 23.06.2026

Side: 21 av 21

Skjærhalden Sjøbuer

Velkommen til SKJÆRHOLDEN SJØBUER EIERSEKSJONSSAMEIE

Vi håper Dere får noen fine dager her hos oss, og at Dere vil passe på boenheten, behandle alt inventaret pent, slik at neste leieboer også vil få samme opplevelse. Det er viktig at vi får beskjed hvis noe ikke skulle fungere, eller at noe skulle gå i stykker.

Generelle regler og informasjon for Skjærhalden sjøbuer /leiligheter

1.Grill/varme

Det er kun tillatt å benytte gassgrill.

Vær varsom med mye os og varme inne, brannalarmen er veldig følsom.

Dersom brannalarm blir utløst, løp til brannsentralen som ligger i Servicebygget med inngang mot sentrum. Lås opp døren med nøkkel som er i nøkkelboks, **kode 2025**, følg deretter bruksanvisningen.

2.Husdyr

Husdyr er kun tillatt for eiere av sjøbu/leilighet ved unntak av førerhund

3. Røyking

Det er forbudt å røyke innendørs

4. Utemøbler/puter/markiser

Alle puter som hører til utemøblene skal tas inn hver kveld. Markise brukes kun i tilfeller av lite vind, og skal kjøres inn når sjøbu/leilighet forlates og hver kveld. Uforutsigbare kastevinder kan forekomme. Uaktsom bruk medfører erstatningsplikt.

5.Søppel

Søppelcontainer er plassert ved Kornmagasinet. «Mellomlagring» i pose utenfor dør er **strengt forbudt**. Ikke pent og blir fort måkemat. **Vennligst ikke mat fuglene eller kast mat i vannet.**

6.Ved avreise

- Søppel og tome flasker skal fjernes, og kastes i Container ved Kornmagasinet.
- Kjøleskap og frys skal tømmes.
- Stekovn må rengjøres, og oppvaskmaskinen skal være påsatt
- Eventuelt andre gjøremål skal avtales med eier.

7. Tv - Internett

Trådløst nettverk med mulighet for flere brukere i hver sjøbu/leilighet.
Kode står på routeren/klistemerke

8. Vis hensyn

Musikk skal ikke spilles så høyt at det er til sjenanse for naboene. Vis hensyn til andre i området. Stille stemme ute etter kl. 23:00.
Ferdse på området skal foregå med varsomhet med hensyn til sparkesykler, rullebrett, gåstoler etc. Sykler trilles fra inngangsport til sjøbu.
Det oppfordres til at ferdsel mellom sjøbuene hovedsakelig ska foregå via hovedinngangen. Felles badeplasser skal brukes til bading, **og ikke opphold**
Viktig at alle gjør sitt beste, slik at oppholdet blir bra for den enkelte.

9. Parkering

Det medfølger **kun 1** biloppstillingsplass pr sjøbu merket med nr. XX
Leilighetene har litt forskjellige parkeringsmuligheter som må avtales med utleier.
Porten inn til parkering skal til enhver tid være lukket. Lading av Ei bil må gjøres på kommunal parkeringsplass, hvis det ikke er montert ladestasjon på den enkelte parkeringsplass.

NB! Viktig at det ikke kastes våtservietter og annet som ikke skal være i toalettet .

Ønsker dere alle et flott opphold.

Hilsen Skjærhalden Sjøbuer Eierseksjonssameie

VEDTEKTER FOR SKJÆRHALDEN SJØBUER EIERSEKSJONSSAMEIE Gnr. 3, Bnr. 70 i Hvaler Kommune

Org.nr. 999 590 195

Tilsluttet av samtlige sameiere den 7. juni 2025

§1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Skjærhalden Sjøbuer Eierseksjonssameie med forretningskontor i Fredrikstad, består av 39 næringsseksjoner. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Hver enkelt sameier er forpliktet til å overholde formålet i reguleringsplanen ved å fristille seksjonen for utleie, som skal skje i fellesdrift, for en periode på minst 9 måneder årlig. Denne bestemmelse skal tinglyses på hver enkelt seksjon.

§2 ORGANISERING AV SAMEIET, ANTALL STEMME OG RÅDERETT

Sameiet består av 30 sjøbuer og et servicebygg. Hver sjøbu utgjør 1 seksjon, seksjon nummer 1-30. Hver sjøbu har én stemme i sameiet, tilsammen 30 stemmer. Til hver sjøbu hører en nummerert biloppstillingsplass. Servicebygget består av 9 seksjoner hvorav 5 leiligheter. Hver leilighet i servicebygget har 1 stemme. Resterende seksjoner i servicebygget har til sammen 1 stemme. Antall stemmer i sameiet er 36.

Alle seksjonseiere er medeiere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har skjøte på sin seksjon, med eksklusiv rett til bruk av den seksjon som er knyttet mot bruksenheten som seksjonert. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, samt disse vedtekter.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellessanleggene/badeplassene/kanalene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene/badeplassene/kanalene som er avtalt eller forutsatt.

§3 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom hver seksjon etter sameiebrøken, med unntak av pumpestasjon og parkeringsplass nummer 1-30

som skal belastes seksjonsnummer 1-30 og «moloen» som skal belastes seksjonsnummer 31.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 x folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre arealer som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Seksjonseier 1-30 har det hele og fulle ansvar for utvendig vedlikehold av sin seksjon, herunder men ikke begrenset til vinduer og dører, kledning og seksjonens yttertak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, rør og ledninger mm. Seksjonseier 31-39 har sammen ansvar for utvendig vedlikehold av «servicebygget», herunder men ikke begrenset til vinduer og dører, kledning, yttertak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, rør og ledninger og innvendige fellesarealer mm. Vedlikeholdet skal utføres fullt ut for sameiers egen regning, og den enkelte sameier plikter å utføre løpende vedlikehold så ofte det er påkrevd for å opprettholde sameiets standard.

Vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. Vedlikehold av parkeringsplass 1-30 skal vedlikeholdes i fellesskap av seksjonsnummer 1-30.

Vedlikehold av tomtegrunnen og fellesarealer samt gangarealer (trekonstruksjon) på yttersiden av sjøbuene, er sameiets ansvar med unntak av «moloen». Vedlikehold av «moloen» er seksjonsnummer 31's ansvar.

§5 PLIKT TIL UMLEIE

Utleie av næringsseksjoner som er regulert til næring/utleie/korttidsutleie/overnatting, skal tilgjengeliggjøres for utleie i fellesdrift for en periode på minimum 9 måneder årlig (sum). Samtlige seksjonseiere plikter å benytte den utleieformidling som styret i sameie til enhver tid vedtar skal brukes.

Sameiet skal innen 01.04. hvert kalenderår uoppfordret dokumentere sin utleievirksomhet i foregående år overfor kommunen ved å rapportere markedsføring/tilgjengeliggjøring og utleiedøgn for hver enkelt seksjon. Opplysningene skal rapporteres samlet for seksjonene.

Denne paragraf kan ikke endres uten kommunens samtykke.

§6 REGISTRERING AV SAMEIERNE

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter og eventuelt husordensregler. Forretningsfører skal notere eierskifte av seksjonen og sameier plikter å gi melding til forretningsfører om dette.

§7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 5 medlemmer hvorav en leder og fire andre medlemmer. 4 medlemmer skal velges fra seksjon nr 1-30 og ett medlem skal velges fra seksjonsnummer 31-39. Det enkelte styremedlem velges av årsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall av årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksenheter som kan gå utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbelstemme.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styrets leder skal innkalle til styremøte med minst 2 ukers varsel.

§9 ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst fire av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Beslutning i ekstraordinært årsmøte kan bare fattes dersom minst 1/3 av sameierne er tilstede.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøte og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§10 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
4. Valg av revisor (gjelder kun hvis ny revisor skal velges)
5. Valg av styre og eventuelt varamedlemmer
6. Valg av valgkomite
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§11 MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

§12 OM ÅRSMØTE

Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkomende årsmøte, med mindre annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

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

§13 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§14 FORRETNINGSFØRER

Det hører inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Engasjementet kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

§15 MISLIGHOLD

Dersom en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven §38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§16 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangssfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner §39.

§17 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Oppsetting av solavskjerming, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan etter forutgående godkjenning av styret. Utvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal søkes og godkjennes av styret før iverksettelse.

§18 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Dog kreves det tilslutning fra samtlige sameiere for endring av §§ 2, 3, 4 og 5.

§19 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen

av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§20 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

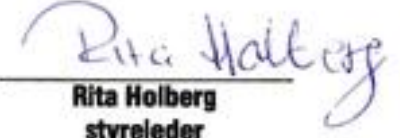
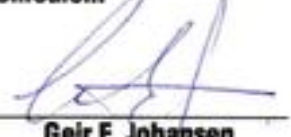
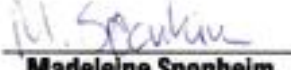
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

RESULTATREGNSKAP			
SKJÆRHOLDEN SJØBUER EIERSEKSJONSSAMEIE			
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Salgsinntekt		511 016	602 701
Annen driftsinntekt		50 277	0
Sum driftsinntekter		561 293	602 701
Varekostnad		4 700	0
Annen driftskostnad	2	545 497	626 824
Sum driftskostnader		550 197	626 824
Driftsresultat		11 096	-24 123
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		100	0
Annen rentekostnad		166	6
Resultat av finansposter		-66	-6
Resultat før skattekostnad		11 029	-24 129
Resultat		11 029	-24 129
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Resultat av ekstraordinære poster		0	0
Årsresultat	3	11 029	-24 129
OVERFØRINGER			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		11 029	0
Avsatt til annen egenkapital		0	0
Overført til udekket tap		0	24 129
Sum overføringer		11 029	-24 129
SKJÆRHOLDEN SJØBUER EIERSEKSJONSSAMEIE			
			SIDE 1

BALANSE			
SKJÆRHOLDEN SJØBUER EIERSEKSJONSSAMEIE			
EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i aksjer og andeler	4	5 000	5 000
Andre langsiktige fordringer		21 813	18 375
Sum finansielle anleggsmidler		26 813	23 375
Sum anleggsmidler		26 813	23 375
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		50 242	0
Andre kortsiktige fordringer		142 786	136 009
Sum fordringer		193 028	136 009
Bankinnskudd, kontanter o.l.		45 104	66 700
Sum omløpsmidler		238 132	202 708
Sum eiendeler		264 945	228 083

BALANSE			
SKJÆRHOLDEN SJØBUER EIERSEKSJONSSAMEIE			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	10 889	10 889
Udekket tap		-13 100	-24 129
Sum opptjent egenkapital		-2 211	-13 240
Sum egenkapital	6	-2 211	-13 240
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Øvrig langsiktig gjeld		7 000	7 000
Sum annen langsiktig gjeld		7 000	7 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		38 993	26 452
Annen kortsiktig gjeld	3	221 162	205 871
Sum kortsiktig gjeld		260 155	232 323
Sum gjeld		267 155	239 323
Sum egenkapital og gjeld		264 945	228 083

Fredrikstad, 18.03.2026
Styret i Skjærhalden Sjøbuer Eierseksjonssameie

 Jon Petter Porsmyr styremedlem	 Rita Holberg styreleder	 Eirik Husby styremedlem
 Geir E. Johansen styremedlem	 Madeleine Sponheim styremedlem	

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretslopet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Aksjer i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av oppjønt resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrasket investeringsens verdi i balansen til morselskapet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 2, lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2025	2024
Lønninger	0	0
Arbeidsgiveravgift	0	0
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	0	0
Sum	0	0

Gjennomsnittlig antall årsverk: 0

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styre	Bedrifts- forsamling
Lønn			
Pensjonsutgifter			
Annen godtgjørelse			

OTP
Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, da omfanget av lønn er helt minimalt.

Note 3, årsresultat, forskudd fra sameiere.
Eierseksjonssameiets funksjon er bl.a. å samordne fellesskapets kostnader for deretter å fordele dette ut på hver seksjonseier.

Det er derfor ikke meningen at selskapet skal gå med hverken overskudd eller underskudd det enkelte år.

Regnskapsføringen og økonomistyringen har derfor vært innrettet slik at man fakturerer seksjonseierne på forskudd basert på budsjett/erfaring for kostnader man vet vil komme. Dette for å kunne ha likvider til å dekke kostnadene når de faktisk forfaller. Ved årets slutt er det således periodisert for midler som skal brukes i kommende år. Denne posten utgjør kr. 205.871 og er ført i posten annen kortsiktig gjeld.

Note 4 Aksjer
Sameiet eier 5 aksjer i Skjærhalden Sjøbuer Utleie A/S som tilsvarer 16,66 % av aksjekapitalen.
Posten er vurdert til kostpris.

Note 5, egenkapital
I forbindelse med fisjon 2013 overtok sameiet egenkapital fra Skjærhallen Brygge A/S med kr. 10.889.

Noter til årsregnskapet Skjærhalden Sjøbuer Eierseksjonssameie

Note 6, eiere og eierandeler.

Navn	Seksjonsnr.	Eieran del
Kirsti Stjernstedt	1	3,33
Vibecke Stoen	2	3,33
Tore Auensen	3	3,33
Ragnhild Lundeby Grimstad	4	3,33
Foreningen Mcps Fritidseiendom	5	3,33
Geir Ståle Karlsen	6	3,33
Christian Hauglie-Hanssen	7	3,33
Jan Henrik Arntsen	8	3,33
Johnny Holberg	9	1,67
Rita Holberg	9	1,67
Erik Myhrvold	10	3,33
Vabenken 11 & 12 AS	11	3,33
Vabenken 11 & 12 AS	12	3,33
Per Isingrud	13	3,33
Vabenken 14 AS	14	3,33
Henning Sommerin	15	3,33
Wenche Revhaug, Grethe og Odd Arne Sagholen	16	3,33
Vabenken 17 AS	17	3,33
Pål Tandberg	18	3,33
Bjørn Tandberg	19	3,33
Jon Arne Gangvik Østgård	20	3,33
Rolf Arne Høyen	21	3,33
Nils Syvertsen	22	3,33
Hege Synnøve Larsen	23	1,67
John Morten Johannessen	23	1,67
Madeleine og Bård Sponheim	24	3,33
Inger Bråthen	25	3,33
Jahn-Helge Evensen	26	3,33
Eirik Husby	27	3,33
Smeta Holding AS	28	3,33
Sigurd Knold	29	3,33
Hilde Sundrehagen	30	3,33
Sum		100

Posteringsdokumentasjon

Posterings
Klient Skjærhalden Sjøbuer Eierseksjonssameie
Fødsels-/org.nr 999 590 195

Dato	Tekst	Beløp	Debet	Kredit
Disponeringer				
D7 Disponeringer				
31.12.2025		11 029,44	8969 Avsatt til dekning av tidl. uc 2080 Udekket tap	

Vi bekrefter herved at ovennevnte posterings er utført på bakgrunn av instruks fra oss.

Fredrikstad, 18.02.2026

Rita Holberg

Rita Holberg

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Skjærhalden Sjøbuer Eierseksjonssameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Skjærhalden Sjøbuer Eierseksjonssameie 's årsregnskap som viser et overskudd på kr 11 029. Årsregnskapet består av balanse pr. 31.12.2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet pr. denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av eierseksjonssameiets finansielle stilling pr.31.12.2025, og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet pr denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the international Ethics Standard Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Krakerøy 18.03.2026

LERVIK REVISJON AS
Foretaksnr 970 902 279


Trygve Lervik
Statsautorisert revisor



1680 Skjørhallen
Sentralbord: 69375000
Telefaks: 69375001

SG arkitekter AS
Trosvikstranda 9

Dato: 01.10.2007

1608 Fredrikstad

Kopi til:
Hvaler likningskontor og folkeregister, Postboks 274, 1601 Fredrikstad
Feiervesenet

Vår ref: 2004/201 - 7872/2007/BS/POR/

Tidl ref:
Journalposter
0 U Ferdigattest
32 I Anmodning om ferdigattest
33 U Ferdigattest
34 I Begjærin gom ferdigattest

SG arkitekter AS
SG arkitekter AS
SG arkitekter AS
SG arkitekter AS

Ferdigattest

Vedtak: Adm. Bygge- og delesaker BY - 344/07
Avgjort etter fullmakt.

Eiendom: Skjørhalden Rorbuer, gnr 3 bnr 70
Byggets art: Turistanlegg
Tiltakets art : Nybygg

Saksbeskrivelse:
Det anmodes fra ansvarlig søker SG-arkitekter AS den 13.06.07 om ferdigattest for ovennevnte tiltak i tråd med tidligere innvilgede ramme- og igangsettingstillatelser. Begjæringen var mangelfull hva gjelder kontrollerklæringer. Det ble fra kommunen avgitt foreløpig svar den 03.07.07. Begjæringen forelå komplett 18.09.07 etter oversendelse av etterlyste kontrollerklæringer.

Hjemmelsgrunnlag:
Tillatelsen er gitt etter fullmakt i samsvar med kommuneloven i kommunestyresak 16/02, og etter bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 99 nr 1.

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

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningslovens § 99 nr 1 innvilges med dette ferdigattest for hele bygningsmassen med tilhørende brygger, molo og utomhusanlegg på eiendommen Skjørhalden Rorbuer, gnr 3 bnr 70 i Skjørhalden, Hvaler i tråd med tidligere innvilgede ramme- og igangsettingstillatelser og anmodning om ferdigattest av 13.06.07 med fremlagt kontrolldokumentasjon.

Tiltaket skal brukes i samsvar med regulert og omsøkte formål og innvilgede tillatelser.

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

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

Med hilsen

Per Otto Rød
(etter fullmakt)
leder for byggesaksavdelingen

Carl Henrik Jensen
rådgiver

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3110 Hvaler - 3/70/0/24

Eierrepresentant: Bråthen Inger Margrethe

Regningsmottaker: Bråthen Inger Margrethe



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3110 Hvaler	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	3	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	70	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	24				

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 3)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
ALLSTAD GRUNNEIENDOM AS			1/1	Hjemmelshaver
HVALER KOMMUNE			1/1	Fester
BRÅTHEN INGER MARGRETHE	LYBEKKVEIEN 12 C	0772 OSLO	1/1	Framfester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
120 Renovasjon fritid	1,00 stk	kr 3 424,00	01.08.2026	1/1	0	kr 4 280,00
328 Avløp årsgebyr fritid	1,00 stk	kr 2 965,22	01.08.2026	1/1	0	kr 3 410,00
228 Vann årsgebyr fritid	1,00 stk	kr 2 165,22	01.08.2026	1/1	0	kr 2 490,00
63 Eiendomsskatt fritid	3 841 600,00 prom	kr 2,26	01.08.2026	1/1	0	kr 8 682,00
326 Avløp antatt forbruk	16,00 m3	kr 52,77	01.08.2026	1/1	0	kr 971,00
226 Vann antatt forbruk	16,00 m3	kr 37,49	01.08.2026	1/1	0	kr 690,00
kr 20 523,00						

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
77971280	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	20.12.2025	2025	15	86



Eiendomsstatus, ordre 3_70_0_24

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 3	Bnr: 70	Fnr: 0	Snr: 24
Adresse:	Vadbenken 15J 1680 Skjærhalden		
Areal matrikkelenhet:	7731.9 m²		

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: Kommuneplan 2019-2031 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 20.06.2019	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg 2040 - Havn 6230 - Sjø, vassdrag - Småbåthavn 6800 - Sjø, vassdrag - Kombinerte formål Hensynssoner: 570 - Hensyn kulturmiljø 910 - Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Kommunedelplan: Kommunedelplan Skjærhalden 2024-2036 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 14.11.2024	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg 1170 - Fritids- og turistformål 2010 - Veg 2040 - Havn 6230 - Sjø, vassdrag - Småbåthavn 6800 - Sjø, vassdrag - Kombinerte formål Hensynssoner: 320 - Flomfare 530 - Hensyn friluftsliv 570 - Hensyn kulturmiljø
Reguleringsplaner: 64 Skjærhalden Havn - Syd 71 Skjærhalden	Vedtatt: 18.12.2002 27.04.2005	Formål: 619 - Privat småbåthavn 710 - Felles avkjørsel 390 - Trafikkområde i sjø og vassdrag 381 - Kai 690 - Særskilt anlegg 199 - Annet byggeområde Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest64.pdf Reguleringsbestemmelser 71_130.pdf		

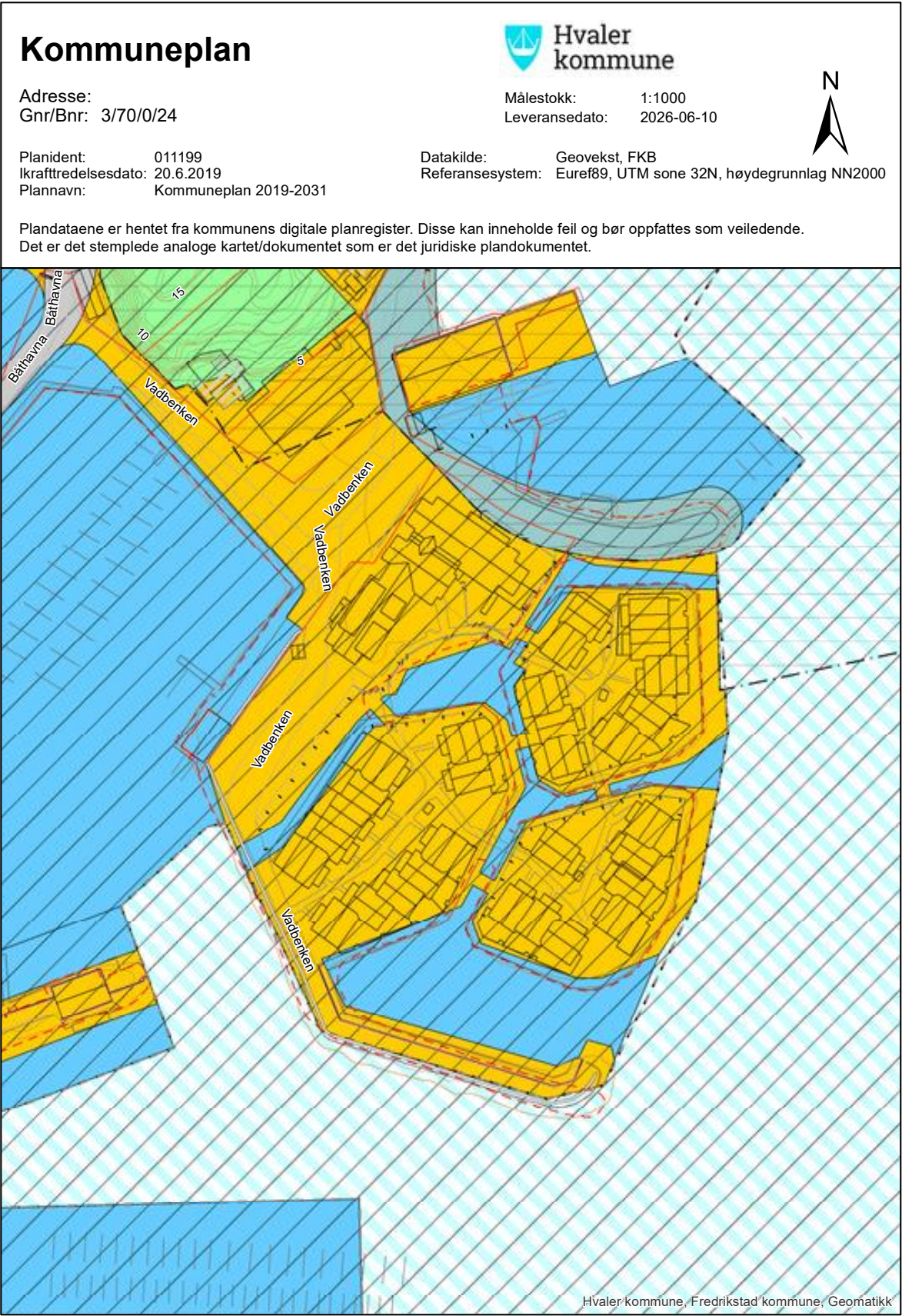
Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

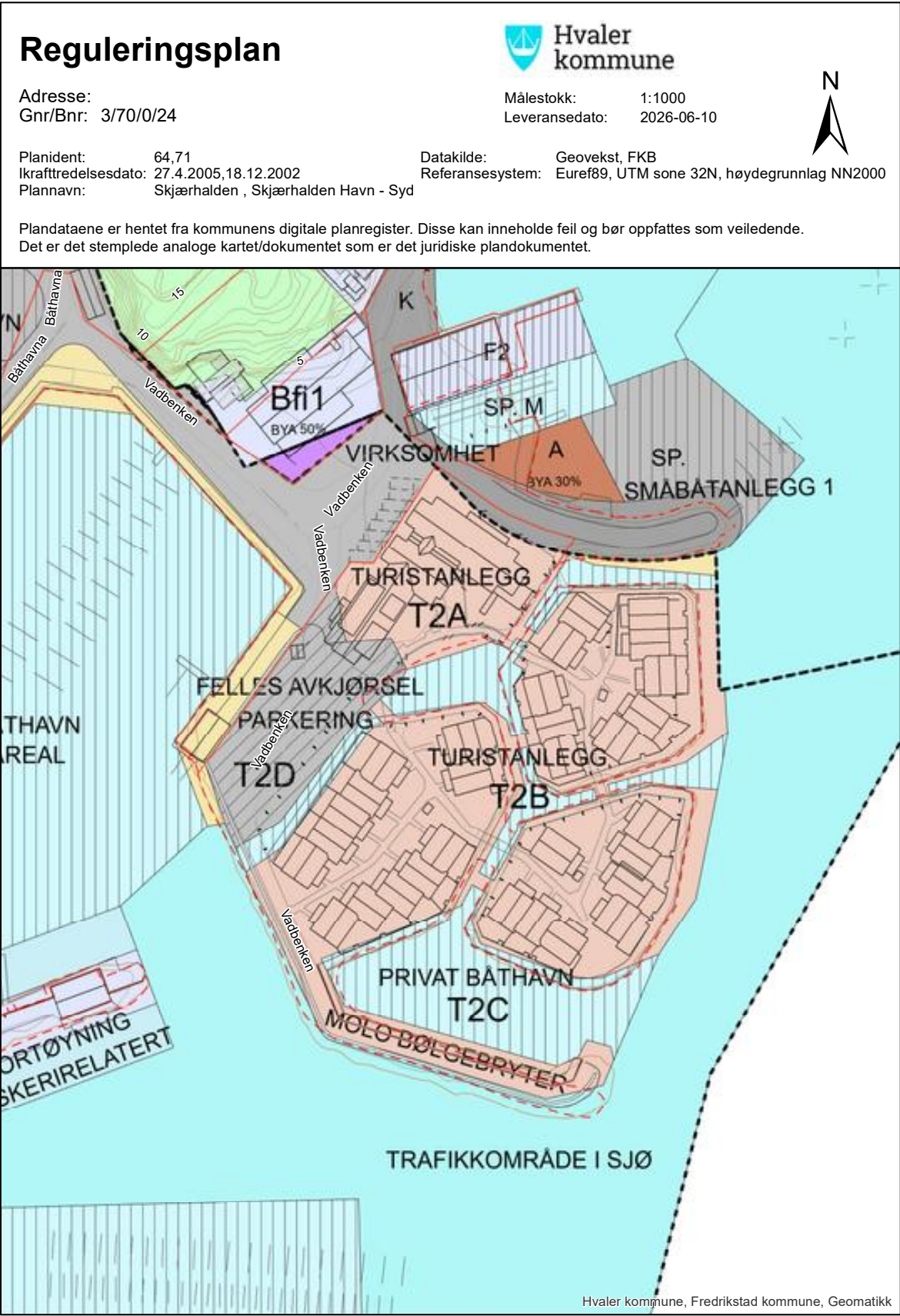
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan være feil og mangler ved registrert 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.

Usikre grenser:

Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 10.06.2026





REGULERINGSPLAN SKJÆRHALDEN SENTRUM
BESTEMMELSER

Reguleringsplan datert:

Planutvalgets vedtak: 27.10.2004
Kommunestyrets vedtak: 15.12.2004
Endringer vedtatt i kommunestyret: 15.11.2012 i sak 89/12

§ 1 GENERELLE FORHOLD

Planavgrensing
Planavgrensing er vist på plankartet, og omfatter følgende områder:
- Begge sider av Storvegen nedenfor Hotelltomta / Tennisbanen
- Områdene sør for Stenlia fra Sollihøgda
- Områdene bak og under Kollen
- Torget og havna fra Stenmoloen med tilgrensende sjøområder
- Begge sider av Strandvegen forbi Gilbergodden med tilgrensende sjøområder

Planformål
Planen inneholder følgende formål: byggeområder, offentlige trafikkområder, friområder, spesialområder, kombinerte formål og fellesområder.

Generelle forhold
Alle tiltak i planområdet skal ha god estetisk kvalitet. Utformingen av bygninger, gater, torg, brygger og øvrige utearealer skal reflektere Skjærhaldens rolle som kommunesenter og et av regionens viktigste knutepunkt for turisme og kystkultur.

I forbindelse med byggemelding og bruksendring skal det fremlegges detaljert utomhusplan som viser interne veganlegg og biloppstillingsplasser, eksisterende og ny vegetasjon, forstøtningsmurer, trapper, gjerder og belysning.

Områder som forutsettes å være allment tilgjengelige må ikke beplantes, møbleres eller bearbeides slik at det oppstår ferdselshindringer.

Skilt og reklame skal tilpasses omgivelsene og gis en god estetisk utforming. Det henvises til kommunens vedtekter for skilt og reklame, jfr Pbl § 107.

Gjerders høyde, form, plassering og farge skal godkjennes av kommunen.

Innenfor planområdet kan det etter søknad etableres kommunaltekniske anlegg m.v.

Når særlige grunner taler for det kan kommunen innvilge dispensasjon fra disse reguleringsbestemmelsene.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER OG KOMBINERTE FORMÅL SOM OMFATTER BYGGEFORMÅL

2.1 Utforming
Bebyggelsen skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart, og i samspill med eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Det skal benyttes stedstilpassede volumer, materialer og farger. Det skal legges vekt på god terrengtilpasning. I skrånende terreng skal møneretningen som hovedregel følge koteretningen. Høye sokler eller grunnmurer skal unngås.

Ved endringer og tilbygg til eksisterende bebyggelse skal arkitektonisk stilart eller historisk særpreg

oppretholdes, eventuelt tilbakeføres når opprinnelige kvaliteter er gått tapt. Tilbygg skal tilpasses hovedbygget i volum, materialbruk og detaljering.

Ved endringer, tilbygg og nybygg innenfor etablerte bygningsmiljøer skal det legges vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse i forhold til volumer, plassering, takformer, materialbruk og farger.

2.2 Utnyttelsesgrad og byggehøyder

Der annet ikke er oppgitt skal utnyttelsesgraden være som nåværende situasjon 15.12.2004, og byggehøydene skal ikke overstige mønehøyde på 9 meter og gesimshøyde på 7 meter. Der maksimale byggehøyder er angitt i meter (ikke kotehøyde) refereres høyden til gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. I byggeområder hvor eksisterende, lovlig etablert bebyggelse (pr. dato stadfestet plan) har høyder som overstiger de regulerte byggehøydene, kan bebyggelsen ved behov gjenoppføres til opprinnelig høyde.

2.3 Byggegrense

Byggegrense mot veg skal være 7 meter fra midtlinje kjøreveg. Bebyggelse kan plasseres med vegg i nabogrense dersom forholdene ligger til rette for det.

2.4 Parkering i tilknytning til bebyggelsen

Det skal opparbeides parkeringsplasser i samsvar med kommunens vedtekter for parkering, jfr Pbl § 69 nr 3.

2.5 Utbyggingsavtaler

Ved byggemelding av tiltak som berører offentlige eller allmenne interesser kan kommunen kreve at det inngås utbyggingsavtale før byggetillatelse kan innvilges.

§ 3 SPESIELLE BESTEMMELSER FOR KOMBINERTE FORMÅL

3.0 Bestemmelser for kombinerte formål – bolig og forretning (BF1)

Området skal benyttes til forretning og helårsbolig med tilhørende anlegg. Oppføring eller bruksendring til fritidsbolig tillates ikke.

For eiendommer som grenser mot Storveien skal minimum 50% av all ny bebyggelse være boligformål. Minimum 50 % av areal i 1. etasje avsette til forretningsformål.

Forretningsarealer tillates kun i 1. etasje og med henvendelse mot Storveien.

Maksimum tillatte bebygge areal, BYA er 50 %. Maksimal mønehøyde er 9 meter og maksimal gesimshøyde er 7 meter. Maks tillatte mønehøye skal ikke overskride 14 meter over havet.

Eiendommene skal ha adkomst via avkjørsel mot Storveien eller Julsebakken for eiendom gnr/bnr/fnr 3/1/35. Antall parkeringsplasser skal beregnes etter kommunens til en hver tid gjeldende norm for parkeringsdekning. Parkeringsplasser tillates oppført utenfor bygningene på eiendommene eller som parkeringskjeller der det er egnet. Avkjørsler skal utformes i tråd med Statens vegvesen vegnormal 017.

Areal til friområde og parker skal beregnes etter kommunens til enhver til gjeldende norm felles uteoppholdsareal. Dette skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for første bolig.

Minimum 50 % av alle boliger i planområdet skal være universelt utformet. Universell utforming av bygninger og utearealer skal som et minimum tilfredsstille kravene i TEK10 til tilgjengelighet og universal utforming.

Nødvendige støydempende tiltak skal opparbeides før det gis brukstillatelse.

3.1 Bestemmelser for kombinerte formål - bolig og forretning (BF 2-7)

Områdene skal benyttes til forretning eller helårsbolig med tilhørende anlegg, eller en kombinasjon av formålene. Oppføring av eller bruksendring til fritidsbolig tillates ikke.

Maksimal mønehøyde er 7 meter og maksimal gesimshøyde er 5 meter.

Eiendommene kan kun ha adkomst via en enkelt avkjørsel. Parkeringsplasser til forretning på eiendommen skal skjermes fra vegen med vegetasjonsbelte i minst 2 meters bredde. Eksisterende, lovlig opparbeidede parkeringsplasser kan beholdes.

3.2 Kombinert formål parkering og parkareal (P/Pa)

Området skal benyttes til felles, korttids kundeparkering for næringsvirksomhet i område F8 og F9, i kombinasjon med offentlige grøntarealer. Grøntarealene skal fungere både som visuelle elementer og felles oppholdsareal. I området skal det settes av 2 parkeringsplasser for eier av gnr 4 bnr 64.

Mot bryggekannten skal det avsettes plass til drivstoffpumper for biler og båter. Anlegget kan ha tak på maksimalt 10 m2, men ikke veggkonstruksjoner som skjærmer for utsikt. Drivstoffanlegg forutsettes betjent fra bygning i F8 eller F9.

Minimum 30 % av arealet skal være grøntareal/bilfritt fellesareal. Innenfor parkeringsarealet skal det være trær og/eller busker mellom bilrekkene. Beplantningen skal understreke plassen som et sammenhengende byrom og ikke hindre utsikt mellom Strandveien og sjøen.

Illustrasjonsplan for P/Pa skal fremlegges sammen med byggemelding for F8 og F9. Planen skal vise kjøreareal, parkeringsareal, drivstoffanlegg, bilfrie soner, materialvalg på flater og kanter samt eksisterende og ny vegetasjon.

3.3 Kombinert formål Kai / Friområde-badeområde (K/BA)

Vestsiden av kaien kan benyttes for båtplasser innenfor Sp3. Østsiden av kaien kan utstyres med badeinnretninger, badetrapper, stupebrett mv.

3.4 Kombinert formål Offentlig trafikkområde - Parkeringsplass / Felles parkeringsplass (P/Fp)

Felles parkeringsareal for Hy1-Hy4 og handicap-parkering. Arealet skal gi plass for minst 4 plasser for handicappede.

§ 4 BYGGEFORMÅL FORRETNINGSOMRÅDE

Byggeområdet omfatter forretningsformål og enkelte andre særskilt spesifiserte formål. Fordi forretningsvirksomhet er primærfunksjonen vises området ikke som kombinert formål.

4.1 Bestemmelser for områdene F1 - F5

Bygningene skal benyttes til forretnings- og servicevirksomhet, (herunder servering, kontor). For F2 ("Schrambua") kan 2. etasje benyttes til helårsboliger. Oppføring av, eller bruksendring til fritidsformål tillates ikke. For F4 kan 2. etasje benyttes til korttidsutleie. Ingen former for langtidsleie eller "timeshare" tillates. Se for øvrig pkt 8.3 - bevaring.

For F1, F3 og F5 kan eksisterende arealbruk (*som per dato stadfestet plan*) opprettholdes, dvs at 2. etasje kan benyttes som helårsbolig. Bruksendring eller utleie til fritidsformål tillates ikke.

Maksimal gesimshøyde er 5 meter og maksimal mønehøyde er 8 meter. Uteområdene rundt bebyggelsen skal være allment tilgjengelige.

4.2 Bestemmelser for områdene F6 - F9

Områdene skal benyttes til forretnings- og servicevirksomhet, (herunder servering, kontor, og utadvendte kulturelle formål).

For F8 og F9 kan 2. og evt 3. etasje benyttes til helårsboliger. Oppføring av, eller bruksendring til fritidsbolig tillates ikke.

Bebyggelsen kan legges i reguleringsgrensen mot Strandvegen og kaianlegg. Trapper eller ramper til bebyggelsen må ikke legges innenfor trafikkområdene (gate/kai).

Det skal avsettes byggegrenser på minimum 2 meter på begge sider av formålsgrensene mellom F6, F7 og F8. I disse områdene kan det ikke installeres eller lagres elementer som hindrer fri ferdsel og visuell kontakt mot sjøen.

1.etasjes gulv skal ligge på kote 2 eller høyere.

For F8 og F9 er maksimal mønehøyde på kote 11, og maksimal gesimshøyde er på kote 9. Fra reguleringsgrensen mot Strandvegen og 5 m sørover er maksimal mønehøyde kote 10 og maksimal gesimshøyde kote 7. For F6 og F7 er maksimal mønehøyde på kote 10, og maksimal gesimshøyde er på kote 7.

Brygger rundt/foran bebyggelsen skal prosjekteres og oppføres samtidig med de respektive byggeprosjekter. For område F9 skal kravet om samtidig opparbeiding av brygger og byggeprosjekter praktiseres slik at utbygging av vestre del forutsetter etablering av kai mot syd, og utbygging av østre del forutsetter etablering av kai mot øst. Dersom kai mot syd etableres først, skal denne tilknyttes eksisterende kai mot øst.

Utomhusarealene rundt bygningene skal være allment tilgjengelige, og overgangen mellom innerste del av kaien og øvrige utearealer skal ikke ha terskler eller andre ferdselshindringer.

Ved framlegging av byggesøknad må det dokumenteres at parkeringskapasitet for biler og båter er i henhold til virksomhetenes behov og kommunens parkeringsvedtekter. For F8 og F9 forutsettes det at mellomliggende areal P/Pa dekker behovet for parkering og felles uteareal.

Ved fremlegging av byggemelding for tiltak i områdene skal det være utarbeidet illustrasjonsplan og typisk snitt som viser bygninger, interne veganlegg / parkering, kai/brygger, vegetasjon, belysning og plassmøblering. Det skal utarbeides skiltplan. Illustrasjonsplan for P/Pa skal fremlegges sammen med byggemelding for F8 og/eller F9.

4.3 Bestemmelser for området F10

Området skal benyttes til forretnings- og servicevirksomhet, (herunder servering, kontor). Maksimal mønehøyde er 7 meter og maksimal gesimshøyde er 5 meter.

4.4 Område for hotell med tilhørende anlegg (H)

Området skal benyttes til åpen hotelldrift/pensjonat med tilhørende anlegg. Driften skal baseres på korttidsopphold, og ingen former for langtidsleie eller "timeshare" tillates.

Før det kan innvilges byggetillatelse for tiltak i området skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan jfr Pbl § 28- 2. Denne skal vise bebyggelsens plassering og volumer, bil- og fotgjengeradkomster, parkeringsareal og andre felles uterom samt vegetasjon. Planen skal illustreres med utomhusplan samt et eller flere typiske snitt i nord/sør-aksen som viser bygningsvolumer, terrengbearbeiding, eventuelle trapper og forstøtningsmur og vegetasjon.

4.5 Område for bolig (B1 - B13)

Områdene benyttes til helårsboliger med tilhørende anlegg. Oppføring av eller bruksendring til fritidsbolig tillates ikke. Arealer avsatt til boligformål kan ikke benyttes til annen virksomhet uten spesielle grunner og etter godkjenning i kommunen. Hjemmebasert næring / kontor tilpasset boligformålet kan tillates.

For områdene B1, B2, B8, B9, B10, B11, B12 og B13 er maksimal mønehøyde 8 meter og maksimal gesimshøyde 5 meter. For områdene B3, B4, B5, B6 og B7 er maksimal mønehøyde 7 meter og maksimal gesimshøyde 5 meter.

4.6 Område for fritidsbebyggelse (Hy1 - Hy4)

For endringer av etablert fritidsbebyggelse gjelder kommuneplanens bestemmelser for slik bebyggelse i strandsonen.

4.7 Område for offentlige bygninger (O1 - O2)

"Kornmagasinet" O1 og "Herredshuset" O2 skal primært nyttes til offentlig servicevirksomhet, sekundært til annen publikumsrettet, utadvent virksomhet. Utleie til lag/foreningsvirksomhet og service-/forretningsvirksomhet kan tillates. Utearealene rundt bygningene skal være allment tilgjengelige. Se for øvrig pkt 8.3 - bevaring.

4.8 Område for allmennyttig bebyggelse (A)

I området avsatt til allmennyttig bebyggelse (A) kan det oppføres bygning for sjøaktiviteter tilknyttet foreninger i nærmiljøet. Bygningen skal ha en maksimal mønehøyde på 5 meter over kai og maksimal gesimshøyde 3 meter over kai.

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

5.1 Gate med fortau (G)

Storvegen, og Strandvegen er definert som "miljøgate" (jfr planbeskrivelsen). På fortausareal kan det ikke oppføres andre skilt enn nødvendige vegskilt. Det skal utarbeides illustrasjonsplan som viser utformingen av gaten med kantstein, gate og fortausbelegg, vegetasjon, belysning og eventuell øvrig gatemøblering.

Avkjørsler til Storveien må sikres et minimum av fri sikt, spesielt fra bil mot fotgjengere, jfr vegnormalen Håndbok 017.

5.3 Torg (T)

Torgarealene skal være allment tilgjengelig fellesareal, men deler av arealet kan benyttes til torghandel, uteservering og lignende.

Torgarealet er bilfritt areal med unntak av nødvendig vareleveranse og lessing/lossing ved kai.

Torget skal ha en god estetisk og kvalitetsmessig utforming. Materialer og løsninger skal reflektere torgets rolle som sentrumskjerne og Skjærhaldens viktigste felles møteplass og uterom.

Det skal utarbeides illustrasjonsplan og typisk snitt for torgarealet. Planen skal vise utformingen av plassen med gate og plassbelegg, kantstein, vegetasjon, belysning og plassmøblering.

5.4 Gateareal og torg (GT)

Den delen av torgarealet som også er kjøreareal, skal opprettholde følgende funksjoner:

- Tilgjengelighet og sikkerhet for fotgjengere skal ha høyeste prioritet ved utforming av og materialvalg for området.
 - Utforming og materialvalg skal reflektere at arealet er en del av Skjærhaldens viktigste uterom.
 - Fremkommeligheten skal opprettholdes slik at busser og andre tunge kjøretøy kan snu på plassen.
 - Arealet skal gi plass til busstopp.
- Arealene skal ha en god estetisk og kvalitetsmessig utforming. Materialer og løsninger skal reflektere torgets rolle som sentrumskerne og Skjærhaldens viktigste felles møteplass og uterom.

Det skal utarbeides illustrasjonsplan. Planen skal vise utformingen av arealene med gate og plassbelegg, kantstein, fotgjengerfelt, belysning og eventuell vegetasjon og plassmøblering.

5.5 Parkeringsplass (P1 - P3)

Området kan benyttes som areal for korttidsparkering. Det kan innvilges dispensasjon for langtidsparkering for fastboende på de østre øyene. I tillegg til biloppstillingsplasser skal det etableres skjermende vegetasjon. Plassen kan utnyttes i 2 plan, med øvre plan maksimalt 1 meter over dagens terrengnivå. Det skal utarbeides illustrasjonsplan og snitt som viser utformingen av anlegget med adkomst, kjøre- og parkeringsareal, høyder og vegetasjon.

Område P2 avsettes til offentlig parkering. Eksisterende bygning fjernes. Området forbeholdes langtidsleie for fastboende på de østre øyene. Det avsettes 2 plasser til hjemmetjenestene Hvaler kommune.

5.6 Kai (K)

Kaiarealet skal være bilfritt areal med unntak av nødvendig lessing og lossing. Kaiarealet skal gis en god og variert estetisk utforming. Materialer og løsninger skal understreke havnefrontens rolle som historisk og kulturelt krysningspunkt og sosial møteplass.

Kaiområdet fra Stenmoloen til torget skal utformes som et allment tilgjengelig brygge- / havneområde tilrettelagt for anløp av større fartøyer. Deler av kaien kan innrettes for mindre fartøyer ved etablering av trapper og lavere bryggedeler tilpasset normalvannstand.

På hver av de to pirene som er tilsluttet kaien under Kollen kan det oppføres et mindre kontrollbygg for adgangskontroll til passasjer/charterfartøy jfr ISPS-reglementet. Bygningene skal utformes i samsvar med lokal byggeskikk. Maksimal gesimshøyde er 2 meter over kai, maksimal mønehøyde er 4 m over kai.

Kaiområdet fra torget til Kroksand skal utformes som en allment tilgjengelig havnepromenade. Havnepromenaden utformes slik at indre del er i plan med gate/plassrom og dermed gir sammenhengende areal for bevegelseshemmede / barnevogner. Ytre del (mot vannet) gis en variert utforming med trapper, avsatser og ulike bryggehøyder mot vannet, tilpasset normalvannstand og eventuelle utenforliggende bryggeanlegg. Illustrasjonsplan for kai og brygger utformes samtidig med byggeprosjekter i tilstøtende byggeområder.

5.7: Annen veggrunn(V)

Vegforbindelsen gjennom Ba1 skal gi adkomst til P/Fp, B12 og B13.

§ 6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER I SJØ

6.1 Trafikkområde i sjø

I området tillates ikke etablert faste innretninger eller installasjoner som kan være til hinder for allmenn ferdsel og nytte trafikk. Det kan ikke etableres bøyer eller lignende for fast fortøyning.

6.2 Havneområde i sjø

Havnemyndighetene avgjør hvilken trafikk som godkjennes i området.

§ 7 FRIOMRÅDER PÅ LAND OG SJØ

7.1 Park (Pa1 - Pa2)

Parkområdet Pa1 ved Kollen kan tilrettelegges for bruk gjennom etablering av trapper og mindre oppholdsarealer. Eventuelle tiltak utformes slik at områdets naturlige kvaliteter understrekes. Pa2 opprettholdes som parkareal / friområde. Arealet kan ikke benyttes til biloppstillingsplass.

7.2 Anlegg for Lek (L)

Området er avsatt til lekeareal. Kun tiltak og utstyr til dette formål kan etableres.

7.3 Friområde/badestrand (Ba1)

Strandarealet kan utvides ved utfylling utenfor dagens strandlinje. Reguleringsgrensen mot badeområde viser maksimalgrense for utfylling. Friområdet kan bearbeides for bedre tilgjengelighet og bruk. Ved opparbeiding og tilrettelegging av området skal det legges spesiell vekt på tilrettelegging for barn og unges leke- og oppholdsmuligheter. Det kan oppføres toalett- og badeanlegg med direkte tilknytning til friområdet.

Det kan etableres et mindre antall korttids gjesteparkeringsplasser for brukere av friområdet. Parkeringsplassene skal fortrinnsvis avsettes til HC-plasser. For ovennevnte tiltak skal det utarbeides illustrasjonsplan som viser arealbruk, utforming og materialvalg.

Eksisterende kjøreadkomst til B12 og B13 skal opprettholdes.

7.4 Friområde/badestrand (Ba2)

Det kan gjøres enkle terrenngrep for å forbedre tilgjengeligheten til området. Båtopptrekk og vinteropplag av båter er ikke tillatt.

7.5 Friområde i sjø (Badeområde)

I badeområdet kan det kun etableres installasjoner med direkte tilknytning til formålet, dvs badebrygger, badebøyer og lignende. Ferdsel eller oppankring med båt tillates ikke.

§ 8 SPESIALOMRÅDER

8.1 Friluftsområde

Eksisterende terreng og vegetasjon skal ikke fjernes eller endres. Det kan ikke etableres permanente eller midlertidige elementer som hindrer fri ferdsel eller på annen måte virker privatiserende.

8.2 Småbåtanlegg (Sp1 -Sp2)

Sp2 Småbåtanlegg skal benyttes som gjestehavn. I tillegg kan det etableres utleieplasser som erstatning for tidligere båtplassrettigheter som fjernes i medhold av denne reguleringsplanen. Utover dette tillates ikke seksjonering, salg eller langtidsutleie av båtplasser i gjestehavn SP2. Unntatt er vinterlagring/båtopplag i perioden 1. oktober til 1.april. Det etableres septikmottak i område SP2.

Bryggeanlegget skal gis en variert utforming med bruk av ulike materialer og bryggetyper. Brygger ut fra F8, P/Pa og F9 skal utformes som stolpebrygger. Kravet om stolpebrygger kan vurderes fraveket dersom dybde/grunnforhold i stor grad vanskeliggjør bruk av denne bryggetypen. Alle bryggene skal være åpne for allmenn ferdsel. Gjestehavna skal utvikles med utgangspunkt i illustrasjonsplan datert 25.11.03, rev.30.11.04.

Illustrasjonsplanen for ny regulering i Skjærhallen havn er et arbeidsdokument og har ingen juridisk binding for reguleringsplanen.

Sp1 er forbeholdt båtplasser til byggeområde A (allmennyttige formål). Eksisterende brygge i tilknytning til SP.M kan benyttes som servicebrygge for næringsvirksomhet i området, men det kan ikke leies ut faste båtplasser.

Innenfor Sp3 kan det etableres utleieplasser som erstatning for båtplassrettigheter under gnr 5 bnr 31, som var etablert før stadfesting av Reguleringsplan for Skjærhalden Nordre havn – Strandveien (1992) og som fjernes i medhold av denne reguleringsplanen. Disse rettighetshavere skal prioriteres foran alle andre.

8.3 Bevaring – offentlige bygninger og forretning

Formålet O1” Kornmagasinet” ,O2”Herredshuset”, F2 ”Schrambua” og F4 er med sin historiske tilknytning til stedet og sin plassering i tettstedet viktige bygningsselementer som skal bevares. Det skal ikke gjøres endringer av bygningsform, fasadeuttrykk, farge, detaljutforming eller materialvalg, uten at det kan dokumenteres at eventuelle endringer er mer autentisk enn nåværende situasjon. Steingjerdet rundt Herredshuset er en viktig en del av anlegget som skal bevares.

8.4 Bevaring – Spesialområde bevaring i friluftsområde/Ba2

Gjelder 2 skraverte områder i området ved Gilbergodden. Formålet med paragrafen er å regulere bruken, samt hindre inngrep i automatisk fredete kulturminner, jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 3.

Kulturminnene innenfor området består av såkalte hvalertufter, og har i Fornminneregisteret ID.nr. 006716 og 006700. De påviste kulturminnene er automatisk fredet, jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven), med endringer senest 3. mars 2000 nr. 14, § 4.

Det er forbud mot inngrep i området merket "Spesialområde bevaring” , jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 3.

Ingen må – uten at det er lovlig etter § 8 – sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkall fare for at dette kan skje. Er marken over et automatisk fredet kulturminne eller i et område som nevnt i § 6, tidligere nyttet til beite eller innmark, kan den fortsatt nyttes til disse formål hvis ikke vedkommende myndighet bestemmer noe annet. Uten tillatelse av vedkommende myndighet må det ikke foretas pløying og annet jordarbeide enn tidligere.

Eventuell framtidig drift eller fysiske endringer som kan innebære inngrep i automatisk fredet kulturminne og i området avmerket som spesialområde bevaring må avklares med antikvarisk myndighet gjennom dispensasjonssøknad i hht. kulturminneloven.

§ 9 FELLESOMRÅDER

9.1 Felles adkomst

Felles adkomstveg skal gi tilfredsstillende tilgjengelighet for eiendommer. Arealet er allment tilgjengelig.

§ 10 REKKEFØLGE

10.1

For byggeprosjekter i områdene F6, F7, F8, F9 og P/Pa skal tilstøtende bryggeareal (havnepromenade) være ferdig opparbeidet før bygningene/områdene tas i bruk. For byggeprosjekter i områdene F6, F7, F8 og F9 skal tilhørende parkeringsplasser og gjestebåtplasser være ferdigstilt før bygningene tas i bruk.

For de samme prosjektene skal øvrige utomhusanlegg være ferdigstilt før bygningene tas i bruk, eventuelt skal det være gitt garantier for ferdigstillelsen. Før iverksetting av områdene F1 og F2 samt tilstøtende område merket SP og SPM kan skje, forutsettes det gjennomført forhandlinger som ivaretar næringsvirksomhetens/sjøsenterets eksisterende bruk og utviklingsmuligheter.

REGULERINGSBESTEMMELSER	
Til reguleringsplan for	
SKJÆRHALDEN HAVN - SYD,	HVALER KOMMUNE
Reguleringsplan datert : 28.12.00 Sist revidert : 28.11.02	
Behandlingsdato i planutvalget : 18.09.12.... Sak nr.065/02 Kommunestyrets vedtak, dato : 18.12.02.... Sak nr.075/02	
§ 1. GENERELT	
1.1	Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
1.2	Planområdet er som vist på kart, og er inndelt i følgende reguleringsformål:
BYGGEOMRÅDER, herunder formål for; - Sjøboder / næring (B1) - Havneservice (B2) - Turistanlegg (T1, T2)	
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER, herunder formål for; - Kjøreveg - Trafikkområde i sjøen	
FRIOMRÅDER, herunder formål for; - Friområde (F1 –F2) - Friområde i sjø (F3)	
SPESIALOMRÅDER, herunder formål for; - Brygge / bølgebryter i sjø - Brygger - Småbåthavn, Sjøareal - Småbåthavn, landareal - Maritim virksomhet / slipp - Fortøyning fiskerirelatert - Fortøyningssone i sjøen / gjestehavn - Privat båthavn	
FELLESOMRÅDER, herunder formål for; - Felles avkjørsel / parkering	

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 I forbindelse med byggemelding og bruksendring skal det framlegges detaljerte utomhusplaner som viser interne veianlegg, forstøtningsmurer, beplantning og andre forhold som beskriver uterommene. Det skal medtas områder med naturlig avgrensning.
- 2.2 Det må ikke beplantes med trær eller busker som virker skjemmende, eller er til hinder for offentlig ferdsel.
- 2.3 Gjerders høyde, form, plassering og farge skal godkjennes av kommunen.
- 2.4 Innenfor hele planområdet skal det legges til rette for almenhetens adgang og adkomst til bryggeanleggene.
- 2.5 Innenfor planområdet skal det kunne etableres anlegg for energiforsyning, VA-anlegg og renovasjonsanlegg der kommunal myndighet finner at dette er nødvendig.
- 2.6 Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av plan- og bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

§ 3. BYGGEOMRÅDER

SJØBODER / NÆRING, B1

- 3.1 Innenfor området kan etableres bebyggelse for fiskerinæringen. I tillegg kan bebyggelsen benyttes for andre formål relatert til småbåthavna. Fiskernes behov skal ha prioritet foran andre interesser.

Det skal etableres havnereglement som sikrer styring av havna og fiskernes næringsinteresser.
Bestående bebyggelse skal forbeholdes den aktive del av fiskerinæringen.
Innenfor arealet avsatt for byggeformål kan utbygging skje med stor tetthet i hht. generelle lover og regler.

Før området tillates utbygget med ny bebyggelse forutsettes utarbeidet en helhetsplan for et naturlig avgrenset område som skal godkjennes i forbindelse med byggemeldingen.

Ny bebyggelse skal oppføres i ”sjøbodstil” med saltak med takvinkel mellom 32 - 38°. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m og mønehøyde ikke mer enn 6 m. Gavlbredder skal ikke overskride 6,0 m. Største lengde skal i prinsippet ikke overstige 10 m. Det skal benyttes enkelkrum tegl som taktekkingsmateriale og farge for bebyggelsen skal i utgangspunktet være tradisjonell ”sjøbodrød”.

	HAVNESERVICE, B2
3.2	Innenfor område B2 gjelder retningslinjer og bestemmelser som tidligere er vedtatt i separat reguleringsplan, opprinnelig godkjent 23.10.96. Arealet kan bebygges med innretninger som har følgende formål: a) Bensinsalg og salg av oljeprodukter, rekvisita og utstyr. b) Kran og slipp for båter. c) Lager og effekter i f.b.m. pkt. a og b. d) Innenfor området er det avsatt plass for pumpestasjon. e) 5 parkeringsplasser for havneservice. Bebyggelsen skal ikke overstige mønehøyde 9 m inkl. sokkel, midlertidig skal høyden avpasses bygningens funksjon. Største tillatte tomteutnytting er 25 %.
	TURISTANLEGG, T1
3.3	Innenfor område T1 gjelder retningslinjer og reguleringsbestemmelser som tidligere er vedtatt i separat reguleringsplan, opprinnelig godkjent 23.10.96. Området kan bebygges med innretninger som har følgende formål: a) Utleiehytter. b) Svømmebasseng c) Lager / servicebygg for effekter i f.b.m. pkt. a og b d) Kaifront e) 1,5 parkeringsplasser pr. utleiehytte. Bebyggelsen skal ikke overstige 2 etasjer og ikke ha mønehøyde over 7 m inkl. sokkel. Største tillatte tomteutnytting er 25 %. Området kan bebygges i 2 byggetrinn. Laveste tillatte golvhøyde skal ligge på kotehøyde + 2,0. Takvinkel skal være mellom 20 og 50 grader og alle bygninger skal ha saltak.

	TURISTANLEGG, T2A , T2B , T2C og T2D
3.4	Innenfor område T2A og T2B gjelder retningslinjer og reguleringsbestemmelser som tidligere er vedtatt i separat reguleringsplan, opprinnelig godkjent 27.mai 1993. Området reguleres til følgende formål: - Byggeområde for næring; konferanselokaler, restauranter, kontor, spedisjon, industri, hotell, boenheter. - Trafikkområde – vei.

	- Trafikkområde – gang / sykkelvei, fortau. - Trafikkområde – kjørbar gang- og sykkelvei: - Trafikkområde – fiskemottak, havn. - Spesialområde – privat småbåthavn. - Fellesområde – privat parkering
3.5	Område T2B - Byggeområde for boenheter / buer / hotell: I dette feltet kan oppføres boenheter / buer i 1. og 2. etasjer med tilhørende anlegg. Boenhetene / buone kan i tidsrommet 10. mars – 1. oktober benyttes til ferieleiligheter og kan hele året brukes til konferanse / hotell.
3.6	Område T2A – Byggeområde for næring: I dette feltet kan det oppføres næringsbebyggelse for kontor, service, restaurant, konferanse, utleieleiligheter, spedisjon i 2 ½ etasje. Kystmuseum tillates innpasset.
3.7	Private parkeringsplasser for boenheter og annen virksomhet innenfor T2 skal opparbeides etter normen: 1 parkeringsplass og 1 båtplass i (spesialområde) egen båthavn for hver boenhet. Dessuten 1 parkeringsplass for hver 50 m2 bruksareal i hoved-/service-bygget. Det anskaffes maksimalt med parkeringsplasser innen egen tomt (område T2D) og resterende plasser skaffes i umiddelbar nærhet (gangbar avstand d.v.s. nedenfor Floren skole), dog ikke på offentlige plasser. Bebyggelsen i område T2B kan ha mønehøyde inntil 7 meter, bebyggelsen i Område T2A kan ha en mønehøyde inntil 12 meter, og bruksareal skal ikke overstige 50% av netto tomteareal. Alle bygninger i områdene skal ha en materialbruk, fargebruk og utforming som skal være tilpasset den øvrige bebyggelse i området ved Kollen. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes planer for den ubebygde del av tomten, jfr. § 69 i plan- og bygningsloven; planen skal vise framtidig terreng, utfyllingsarealer, kjøreveier, utforming av parkeringsarealer, lekearealer etc. Felleshuset må oppføres før boenhetene påbegynnes.

§ 4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

KJØREVEI / GANGVEI

- 4.1 Kjørevei kan opparbeides i tråd med arealer avsatt i plankartet.

TRAFIKKOMRÅDE I SJØ

- 4.2 I sjøområde avsatt som offentlig trafikkområde tillates ikke etablert faste innretninger eller installasjoner som kan være til hinder for almen ferdsel og nyttetraffikk.

§ 5. FRIOMRÅDER

FRIOMRÅDE , F1 – F2

- 5.1 Områdene reguleres til friområde hvor det ønskes å utvikle friområder for bading og rekreasjon. Det skal legges vekt på skjerming med vegetasjon mot omgivelsene. Innenfor områdene kan det etableres tiltak for å styrke bruken som friområde.

Innenfor friområde F2 kan anlegges for eksempel stupetårn, badehus og anlegg knyttet til bading og friluftaktiviteter.

FRIOMRÅDE I SJØ, F3

- 5.2 Området er avsatt som friområde i sjø. Arealet skal ivareta friluftsinnteresser knyttet til badeliv, svømming, m.v. Anlegg som ramper, brygger, trapper og flåter, m.v. tillates anlagt der dette ikke er til hinder for annen friluftaktivitet. Det er ikke tillatt med båtbruk innenfor området.

§ 6. SPESIALOMRÅDER

SPESIALOMRÅDE BRYGGE / BØLGEBRYTER

- 6.1 Innenfor området skal utlegges bølgebryter for beskyttelse av det innenfor liggende havneområdet.

Utsiden av bølgebryteren tilrettelegges for almenhetens bruk knyttet til friluftsinnteresser og badeliv. Innenfor området kan tillates etablert mindre bebyggelse for almenhetens bruk på maksimalt 6 m2 grunnflate og skjermvegger i høyde maksimalt 120 cm over brygga. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 3,0 meter. Deler av utsiden tillates for kortvarig fortøyning.

SPESIALOMRÅDE BRYGGER

- 6.2 Innenfor området kan etableres bryggeanlegg for småbåter. Anleggene skal være tilgjengelig for fri ferdsel. Bryggenes høyde skal tilpasses for den båtbruk som er tiltenkt områdene. Overkant bryggefront skal ikke ligge høyere enn kote + 1,00. Innenfor avsatt areal kan oppføres lagerboder på maksimalt 4 m2 grunnflate, med maksimal mønehøyde på 3,0 meter, dersom dette ikke er til hinder for trafikk langs bryggene. Bygningenes areal skal begrunnes.

SPESIALOMRÅDE SMÅBÅTHAVN , SJØAREAL

- 6.3 Innenfor arealer avsatt til småbåthavn, sjøareal kan etableres bryggeanlegg og fortøyningsanlegg for oppankring av båter. Det står fritt å etablere bryggeanlegget på en slik måte at man oppnår en best mulig helhetsløsning. Planens viste løsning for bryggene er ment som prinsipper, og skal ikke binde den konkrete plan for utlegging av disse. Innenfor området kan etableres anordninger og fortøyningsløsninger som dekker og tjener båteirnes behov.

SPESIALOMRÅDE SMÅBÅTHAVN, LANDAREAL

- 6.4 Innenfor området tillates vinterlagring av båter mellom 1. september og 1.juni.

Lagring av materiell og utstyr for båttopplag skal om sommeren kjøres vekk eller lagres innomhus.

Innenfor området skal det etableres veier og traceer som sikrer kjøreadkomst til hele området og friområdet på ytre molo. Det skal til enhver tid være fri og kjørbart adkomst til kommunaltekniske anlegg og fram til område B2, Havneservice. Det skal være fri ferdsel for almenheten innenfor området i den grad dette ikke er til direkte hinder for driften. Almenhetens ferdsel kan ikke stenges, bare eventuelt begrenses i visse områder.

SPESIALOMRÅDE - MARITIM VIRKSOMHET / SLIPP

- 6.5 Innenfor areal avsatt til spesialområde - maritim virksomhet / slipp kan drives næringsvirksomhet knyttet til verksteddrift og slipp. Avsatt areal omfatter både landareal og sjøareal knyttet til driften.. Det tillates ikke oppført byggverk utover det som i dag er etablert på området. Området skal til enhver tid holdes i orden og ryddig, og utendørs lagring skal ikke finne sted.

	FORTØYNING FISKERIRELATERT
6.6	Innenfor arealer avsatt for formålet tillates etablert anordninger og fortøyningsløsninger som sikrer fortøyning av fiskebåter. Det avklares med havnemyndigheter hvor felles lossebrygger skal etableres i forhold til faste båtplasser.
	FORTØYNINGSSONE I SJØ / GJESTEHAVN
6.7	Innenfor området tillates tilrettelagt bryggeanlegg for båtturisme, service, mv. Anlegget kan utformes fritt i forhold til vist løsning i plankartet.
	PRIVAT BÅTHAVN
6.8	Innenfor området tillates anlagt privat båthavn som vist i planen. Området skal dekke behovet for båtplasser innenfor områdene T2A og T2B, jfr. § 3.8.

§ 7. FELLESOMRÅDER

	FELLES AVKJØRSEL / PARKERING
7.1	Områdene viser privat felles avkjørsel og parkering.

Fredrikstad, 28.11.02

Bjar Arkitekter

Per Bjar

INFORMASJON TIL KJØPER AV EIENDOM SOM SELGES PÅ TVANGSSALG

Før du innleverer bud bør nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår vanligvis ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard hvilket en ordinær taksbesiktigelse ikke medfører. Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er meget begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, og kun i begrenset utstrekning kreve prisavslag for mangler.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar normalt kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen.

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker for fast eiendom og andeler i borettslag jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26 eller minst 3 uker for tvangssalg av adkomstdokumenter til leierett eller boret til husrom jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 12-6).
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet. Medhjelper kan kreve fremlagt finansierings plan.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper er mottager av budene. Når medhjelperen har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen forelegge budene for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, skal medhjelperen sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet skriftlig melding med opplysninger i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29. Saksøker kan trekke begjæringen om stadfestelse tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan for eksempel skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer eller dersom det fremsettes et høyere bud. Saksøkte kan ikke selv akseptere bud.

Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Kjøpekontrakt mellom partene opprettes ikke ved tvangssalg. Budet og tvangsfullbyrdseslovens bestemmelser erstatter kjøpekontrakten.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsloven § 11-27.

Hvis eiendommen er fraflyttet, og kjøperen ønsker det, kan medhjelperen tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp vil normalt ikke aksepteres og vil i tilfelle skje på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om fravikelse av fast eiendom skal settes fram for namsmannen i det distrikt hvor eiendommen ligger.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forstå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet/overføring av hjemmel til andel i borettslag tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen/andelen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende. Kontakt medhjelper ved eventuelle spørsmål.
Bestemmelsene om gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom og andeler i borettslag finnes i kapittel 11 og 12 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring av 26. juni 1992.

BUDSKJEMA - TVANGSSALG

For eiendommen:

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på overnevnte eiendom:

Kjøpesum kr:	+ omkostninger og evt. fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave
---------------------	---

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilket det odell på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet.

Budet er bindende for undertegnede til (dato og klokkeslett):

Fristen skal være minst 6 uker for fast eiendom og andeler i borettslag jf. tvangsfullbyrdsesloven § 11-26 eller minst 3 uker for tvangssalg av adkomstdokumenter til leierett eller boret til husrom jf. tvangsfullbyrdsesloven § 12-6. Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøker, forlenges budet med ytterligere 6 uker regnet fra utløpet av fristen. Undertegnede er klar over at budet er bindende når det er kommet til medhjelpers kunnskap.

Jeg er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdselsloven. Jeg er kjent med at Tingrettens stadfestelseskjennelse kan påankes av partene, at ankefristen er en måned fra kjennelsens dato, og at eventuell anke ikke medfører at budet bortfaller med mindre kjennelsen oppheves. Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper for å begjære skjøtet utstedt i undertegneds navn og utlevert til seg. Jeg er klar over de særlige regler som gjelder ved tvangssalg, og er gjort kjent med hovedpunktene på dette skjemaets bakside, som jeg har lest.

Finansierungsplan

Egenkapital disponibelt som bankinnskudd	Kr.
Egenkapital etter salg av annen eiendom	Kr.

Långiver

Bank, kontaktperson og kontaktnfo:	
Sum finansiering	Kr.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest og forstått salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring / inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg/Vi er kjent med at budet er bindende når det er kommet til meglers kunnskap, og at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen.

Navn:	Navn:
Personnr:	Personnr:
Adresse:	Postnr./sted:
Mob:	Mob:
E-post:	E-post:
Sted/dato:	Sted/dato:

Signatur: _____

- legg kopi av legitimasjon her -	- legg kopi av legitimasjon her -
-----------------------------------	-----------------------------------

ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Tvangssalg ved medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgssformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom eiendomsめglere. På en del viktige punkter er det imidlertid vesentlig forskjell, så følgende vil gi en kortfattet orientering om kjøpsinteressertes rettigheter i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven.

Medhjelperen

At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen. Arbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner, og det er kun eiendomsめglere, advokater og lensmenn som kan være rettes medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen du skal forholde deg til.

Markedsføring

Dersom du vurderer å kjøpe en eiendom som tvangsselges bør du lese denne orienteringen nøye. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg, men opplysninger som bare eier kjenner til vil i mange tilfeller ikke foreligge. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsめgling ved å fylle ut budskjema fra salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at Proaktiv Eiendomsめgling p.t. ikke har digital løsning for budgivning i tvangssalgssaker. Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer. Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet, og denne er vanligvis minimum 6 uker. Det kan ikke tas forbehold i budet, herunder forbehold om konsesjon eller odelsløsning.

Anbefaling av bud for saksøker, begjæring om stadfestelse, anke og evt. forkjøpsrett

Alle bud som inngis vil kun bli formidlet mellom partene av medhjelper – hverken medhjelper eller eier av eiendommen er bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Budet forelegges saksøkeren, samt andre rettighetshavere, med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og be medhjelper foreta ytterligere salgsfremstøt. Dersom et bud blir akseptert av saksøkeren, vil medhjelper begjære dette stadfestet for retten. Når stadfestelseskjennelsen foreligger, er handelen gjennomført, og bindende for alle parter. Det utstedes ikke kjøpekontrakt i tvangssalgssaker, så stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand. Saken kan, frem til Tingrettens stadfestelse av budet har skjedd, trekkes tilbake av saksøker, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen.

Stadfestelseskjennelsen kan påankes, men budet er allikevel bindende for byderen selv om det tar tid før anken blir avgjort. Dersom anken fører frem og stadfestelsen blir opphevet, er byderen fri. Ankefristen er 1 måned fra kjennelses avsigelse, men en anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen avsies.

For boliger som har lov- eller vedtektsbestemt forkjøpsrett, vil hovedregelen være at denne avklares når stadfestelsen er

rettskraftig.

Oppgjør og overtagelse

Overtakelses- og oppgjørsdagen er vanligvis 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Tingretten i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27. Oppgjør skal skje uavhengig av om boligen er fraflyttet eller ei. Skjer betaling fra kjøper etter oppgjørsdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt, kan medhjelper etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom eiendommen er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc. Eventuell innflytting før utløp av ankefristen skjer for kjøpers risiko. Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr. oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Saksøktes fraflytting og fravikelse

Når kjøperen er blitt eier, plikter saksøkte og hans husstand å fraflytte eiendommen. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse. Kjøper blir dog ansvarlig for eventuelle sideutgifter, som f.eks til bortkjøring og lagring av inventar. Man vil normalt sett være forpliktet til forsvarlig lagring av tidligere eiers eiendeler i 4 uker. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser iht. leieforholdet.

Tinglyst skjøte

Når kjøperen er blitt eier vil medhjelper, etter fullmakt gitt i budskjema, be Tingretten utstede skjøte og således besørge dette tinglyst på kjøpers vegne. Et tvangssalgsskjøte vil, når det tinglyses i grunnboken, automatisk slette alle pengeheftelser som er tinglyst på eiendommens grunnbokblad, som ikke skal overtas av kjøperen.

Feil og mangler

Når en eiendom tvangsselges er hovedregelen at den selges som den er. Det kan derfor være lurt å være nøye når du besiktiger eiendommen, og kanskje bør du også ha med en bygningskyndig. Reglene i avhendingslova om feil og mangler gjelder ikke, som igjen betyr at mulighetene for å reklamere som kjøper blir vesentlig begrenset. Kjøpet kan ikke heves, men det kan kreves prisavslag dersom:

- 1) eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold gitt av medhjelper,
- 2) dersom medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og kjøper hadde grunn til å regne med å få,
- 3) dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, og
- 4) at disse forholdene antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Dersom kjøper krever prisavslag iht. årsakene som nevnt, men det ikke oppnås enighet rundt dette, må kjøper gå til søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort. Tingretten kan avvise tilbakeholdkrav der de mener kravet er åpenbart grunnløst.

Overstående er basert på hovedreglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 12, jfr. kapittel 11. Fremstillingen er ikke uttømmende. Konferer alltid medhjelper ved spørsmål før inngivelse av bud.



proaktiv.no



**Geir Inge Rangøy
Johannessen**

Eiendomsmegler
902 99 797
geir.johannessen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sarpsborg

Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no