PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

SKIPSTADSAND 99

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Nabolagsprofil

Kommuanale opplysninger

Reguleringskart og bestemmelser

Selgers egenerklæring

Tinglyste dokumenter (urådighet slettes)

Informasjon fra selger med historikk på sjøboden, søknad om bruksendring m.mer

Budskjema

Tilstandsrapport

Naust

Skipstadsand 99, 1684 VESTERØY

HVALER kommune

gnr. 36, bnr. 131

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 16.05.2025 **Rapportdato:** 27.05.2025 **Oppdragsnr.:** 18492-1258 **Referansenummer:** KR4719

Autorisert foretak: KAA Bygg-Takst AS **Vår ref:**

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.

KAA BYGG-TAKST AS



Rapportansvarlig

Ketil A. Asbjørnsen

Uavhengig Takstingeniør

ketil@kaatakst.no

905 46 437

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Naust med ukjent alder.
Fundamentert på stein direkte til fjell.
Yttervegger i tre med stående tømmermanns panel utvendig.
Saltak tekket med takplater.

Bygningen har lav standard og høy slitasje på overflater både utvendig og innvendig og må sees på som et restaurerings prosjekt.

Naust

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er tekket med plastbelagte stålplater.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål

Yttervegger på bygningen er av tre konstruksjon, kledd utvendig med stående tømmermanns panel.

Det er bygget hems på deler av loftet,.

Innad slående vinduer med isolerglass og malte tre rammer.

Ytterdør i tre med malt dørblad og karm.

INNVENDIG Gå til side

Overflater i all hovedsak av eldre dato med bruks slitasje.

Bygningen står på steiner til fjell og det ble avdekket store retnings avvik på gulvene.

Radon målinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhets kart er definert med "høy" aktsomhets grad.

Krypkjeller med stubblofts konstruksjon mot terreng.

KJØKKEN Gå til side

Enkel innredning med utslags vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Naturlig lufting ut av ventiler i vegg o.l.
Det er andre regler idag med tanke på ut skifting av inne luft.

El anlegget består i solcelle panel og batteri bank.

Røykvarslere og slukke utstyr i henhold til forskrift.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen står på fjell grunn.
Bygningen står på stein plassert direkte på fjell med vann rennende under bygning.
Skrånende tomt med vanntrykk spesielt mot krypkjeller.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

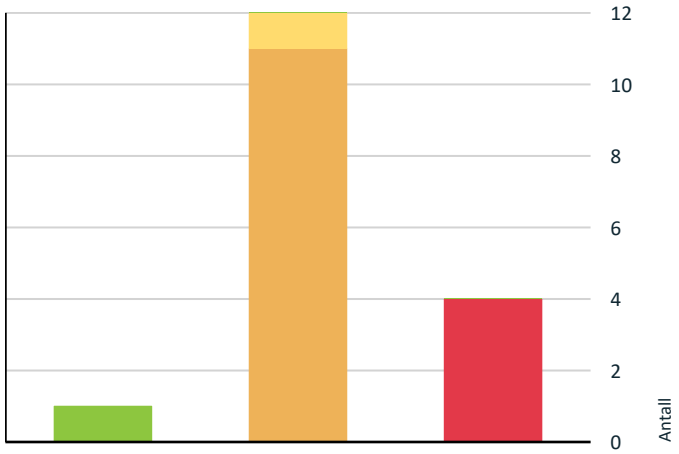
Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Bygningen er innredet som en fritids bolig, den er ikke godkjent for varig opphold men kun som et naust til fiske næringen.
Hvaler Kommune kan når som helst sende ut krav om tilbakeføring til naust.

Sammendrag av boligens tilstand

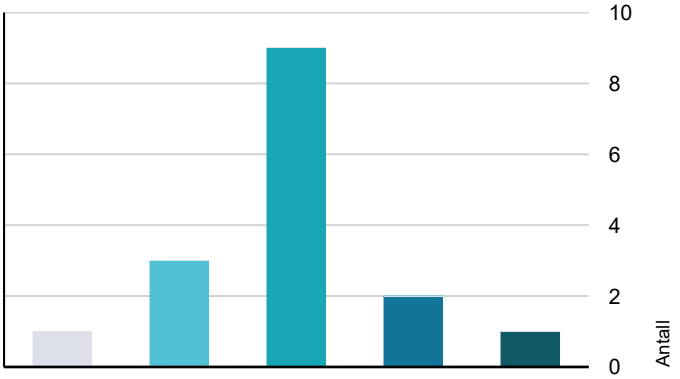
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Naust

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

NAUST



Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Anvendelse
Oppbevaring av fiskeredskap

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med plastbelagte stålplater.

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
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Tak tekkingen er i ferd med å gå ut på dato og det må kunne forventes at det blir behov for påkostninger i nær fremtid.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler takrenne på side ut mot vannet, på andre siden er ikke takrenne montert riktig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ny takrenner på begge sider av bygningen med nye nedløp og bord tak beslag må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger på bygningen er av tre konstruksjon, kledd utvendig med stående tømmermanns panel.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
• Skjevheter i utvendig fasade gir indikasjoner på svikt i reisverk eller grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Påkostninger og nærmere undersøkelser på yttervegger må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

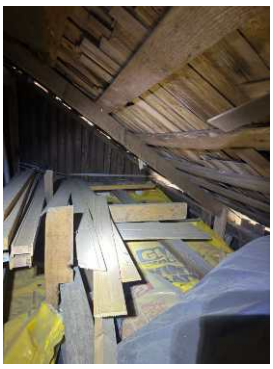
Det er bygget hems på deler av loftet,.

Vurdering av avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Yttertaket har nedbøying.

Konsekvens/tiltak
- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

På hems er det dårlig lufting av konstruksjonen,
Svekkelse i konstruksjonen må forsterkes og rettes opp.
Hele lofts konstruksjonen har en dårlig oppbygning som bør forbedres.
Påkostninger må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





Rotete opp bygning.



Hems

TG 2 Vinduer

Innad slående vinduer med isolerglass og malte tre rammer.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

P.g.a spesielle lysforhold kan det være vanskelig å se punkterte vinduer. På vinduer med alder over 20 år kan man ikke utelukke punkterte vinduer

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Dører

Ytterdør i tre med malt dørblad og karm.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Ytterdør med værslitte overflater, behov for justering av dør.
Den enkelte må vurdere behov for utskiftning av ytterdør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater i all hovedsak av eldre dato med bruks slitasje.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Den enkelte må vurdere behov for utskiftninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen står på steiner til fjell og det ble avdekket store retnings avvik på gulvene.

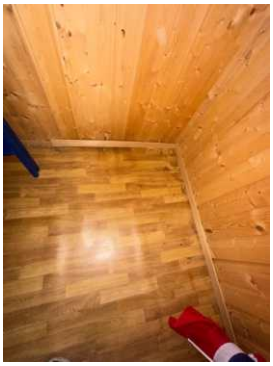
Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det ble registrert skade på bjelkelaget som må repareres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





Gulv svikter her mest sannsynlig pga råte skader.

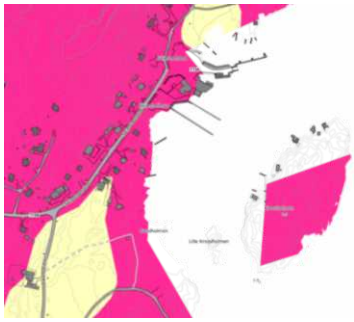
TG 2 Radon

Radon målinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhets kart er definert med "høy" aktsomhets grad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller med stubblofts konstruksjon mot terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
• Bedre ventilering må etableres.

Det er satt opp netting for å hindre mink og andre skadedyr i å komme inn, nærmere undersøkelser anbefales.
Det er allerede skade i del av bjelklag som ligger nær terreng, se under etasje skille.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Enkel innredning med utslags vask.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Ventilasjon

Naturlig lufting ut av ventiler i vegg o.l.
Det er andre regler idag med tanke på ut skifting av inne luft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Andre installasjoner

El anlegget består i solcelle panel og batteri bank.

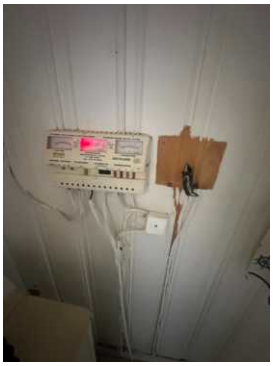
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

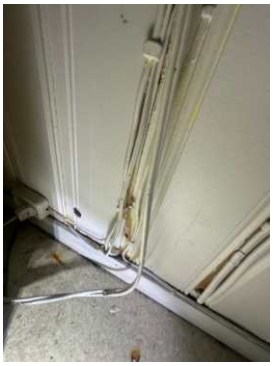
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anlegget er gammelt og ledninger henger og slenger, u fagmessiges arbeider på anlegget.

Påkostninger på anlegget må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og slukke utstyr i henhold til forskrift.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ukjent

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ukjent

4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen står på fjell grunn.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen står på stein plassert direkte på fjell med vann rennende under bygning.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Grunnmuren har setningsskader.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Det ble avdekket utglidninger og ujevnheter i oppbyggingen av granitt støtter/stein plasser direkte på fjell.
Påkostninger må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Terrengforhold

Skrånende tomt med vanntrykk spesielt mot krypkjeller.

Vurdering av avvik:

• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

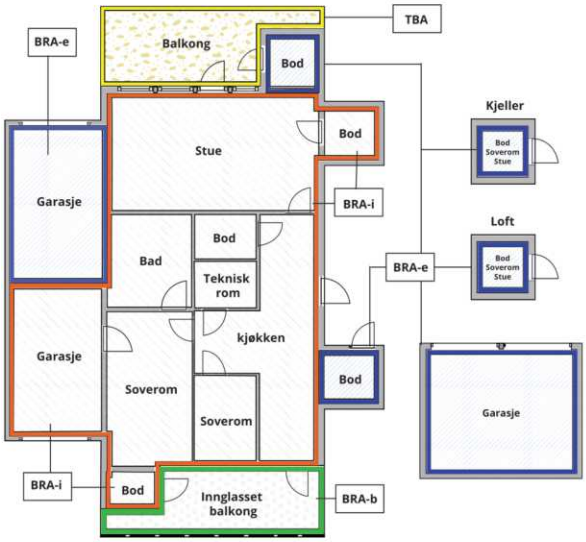
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Naust

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	38	4		42	
SUM	**38**	**4**			
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, rom med vask, Soverom, Kjøkken, Stue	Fritt liggende utedo med bod.	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bygningen er innredet som en fritids bolig, den er ikke godkjent for varig opphold men kun som et naust til fiske næringen. Hvaler Kommune kan når som helst sende ut krav om tilbakeføring til naust.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Naust	0	38

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.5.2025	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingeniør
	Gunder Nysted	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3110 HVALER	36	131		0	31332.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Skipstadsand 99

Hjemmelshaver

Grønneberg Alice Marie Fensbekk, Nysted Gunder, Skipsgård Knut Asbjørn, Skibstad Ole Kristian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sjøbu beliggende på Krossholmen utenfor Skipstadsand i Hvaler Kommune.

Adkomstvei

Adkomst via båt.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel 2019-2031

Om tomten

Hele tomten er felles arealer.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen.
Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold enn det som er nevnt i rapporten. Det er ikke foretatt kontroll av eventuelle offentlige påbud og heftelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		

Kommentar

Summen er antatt av takstmann

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.05.2025	Egenerklæringen er gjennomgått av takstmann, det er ingen kommentarer til utfyllingen.	Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2025	
2	27.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/KR4719

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

Skipstadsand 99

VINTERSPORT

Langrenn



DAGLIGVARE

Bunnpris Hvaler	4 min
Rema 1000 Hvaler	7 min

AVSTAND TIL BYER

Fredrikstad	23 min
Oslo	1 t 35 min
Stavanger	299.4 km

AKTIVITETER

Døvika badeplass	26 min
Brattestø badeplass	4 min
Skinnarholmen badeplass	5 min
Akerøy badeplass	4.7 km
Ørekroken badeplass	6 min
Skogstunet sykkelutleie	6 min
Rødshue skulpturpark	8 min
Fløyholmen badeplass	7.4 km

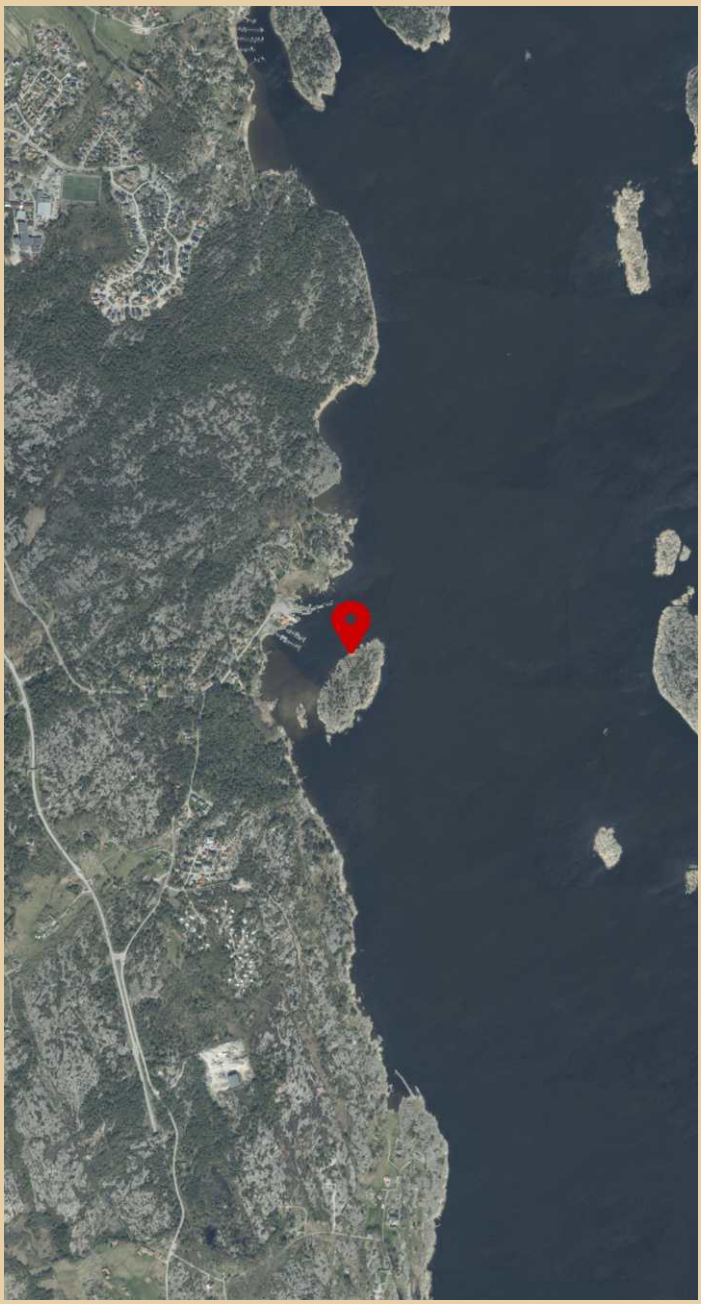
SPORT

Skipstad ballbinge	13 min
Idrettspark Asmaløy - Kunstgressba...	4 min
SATS Fredrikstad	20 min
SKY Fitness Fredrikstad	22 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	23 min 22 km
Trekanten Linje VY6, 171	13 min 1.2 km
Skipstad Linje VY6, 171	15 min 1.3 km

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





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

WI30110100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 36	**Bnr:** 131	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:			
Areal:	31332.4 m² *		
Antall boenheter:	0		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan 2019-2031 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Formål/Hensynssone:** 530 - Hensyn friluftsliv, H530 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 , ID 0111129 5200 - LNFR - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse 6200 - Sjø, vassdrag - Farleder 6300 - Sjø, vassdrag - Fiske 6800 - Sjø, vassdrag - Kombinerte formål	**Godkjent/vedtatt:** juni 20, 2019
Kommunedelplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Reguleringsplan, navn: 129 INNSEILING TIL BORG, YTRE DEL	**Formål/Hensynssone:** 530 - Hensyn friluftsliv 6200 - Farleder	**Godkjent/vedtatt:** september 4, 2014
Reguleringsbestemmelser: Reguleringsbestemmelser 129_150.pdf Tolkningsnotat reguleringsbestemmelser 129_180.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

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.

Hvaler kommune

Eiendomsopplysninger	Gnr/bnr/fnr/snr
	36/131

dato: 26. mai 2025

Brukstillatelse/ferdigattest

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

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

Hvaler kommune

Eiendomsopplysninger	Gnr/bnr/fnr/snr
	36/131

dato: 26. mai 2025

Tegninger av bebyggelse/tiltak

Hvaler kommune har ikke tegninger av bebyggelse/tiltak på eiendommen i sitt arkiv.

Hvis bebyggelsen/tiltaket er eldre enn 1965/66, var det ikke krav til byggetillatelse fra kommunen.

Hvaler Kommune

Megleropplysninger

Fredrikstad brannvesen 22. mai 2025

Til informasjon!

Eiendom: Skipstadsand 99

Gnr.: 36
Bnr.: 131
Fnr.: 0
Snr.: 0

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

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

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

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3110-36/131/0

Bruksnavn		Beregnet areal	31 332.4
Etablert dato	22.05.1992	Historisk oppgitt areal	31 000.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	2 - Registreringsbrev
Skyld	0	Antall teiger	8
Kommunenummer	3110	Kommunenavn	HVALER

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
KNUT ASBJØRN SKIPSGÅRD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		2/8
GUNDER NYSTED		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		3/8
OLE KRISTIAN SKIBSTAD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		2/8
ALICE MARIE FENSBEKK GRØNNEBERG		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/8

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	19.05.2016	19.05.2016		
AF - Annen forretningstype	19.05.2016	19.05.2016		
DL - Kart- og delingsforretning	22.05.1992			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	04.10.1996	31 332.4	VA - Hjelpelinje vannkant
☐	☐	☐	☐	☑	04.10.1996	265.0	VA - Hjelpelinje vannkant
☐	☐	☐	☐	☑	04.10.1996	24.8	VA - Hjelpelinje vannkant
☐	☐	☐	☐	☑	04.10.1996	8.7	VA - Hjelpelinje vannkant
☐	☐	☐	☐	☑	04.10.1996	13.7	VA - Hjelpelinje vannkant
☐	☐	☐	☐	☑	04.10.1996	3.3	VA - Hjelpelinje vannkant
☐	☐	☐	☐	☑	04.10.1996	70.3	VA - Hjelpelinje vannkant
☐	☐	☐	☐	☑	04.10.1996	1 430.4	VA - Hjelpelinje vannkant

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
146838057	0	183 - Naust båthus sjøbu	TB - Tatt i bruk
146838065	0	183 - Naust båthus sjøbu	TB - Tatt i bruk
146838073	0	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	TB - Tatt i bruk
146838081	0	183 - Naust båthus sjøbu	TB - Tatt i bruk
146838103	0	183 - Naust båthus sjøbu	TB - Tatt i bruk

Bygning 146838057: 183 - Naust båthus sjøbu

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☑

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006
EB - Endre bygningsdata	03.11.2022	03.11.2022

Bruksenheter

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

Bygning 146838065: 183 - Naust båthus sjøbu

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☑

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006
EB - Endre bygningsdata	03.11.2022	03.11.2022

Bruksenheter

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

Bygning 146838073: 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☑

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
F - Fritidsbolig	H0101	0.0	0	0	

Etasjer

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

Bygning 146838081: 183 - Naust båthus sjøbu

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☑

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006
EB - Endre bygningsdata	03.11.2022	03.11.2022

Bruksenheter

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

Bygning 146838103: 183 - Naust båthus sjøbu

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☑

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006
EB - Endre bygningsdata	03.11.2022	03.11.2022

Bruksenheter

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Skipstadsand	99		1684 VESTERØY

Hvaler kommune

Eiendomsopplysninger	Knr-Gnr/bnr/fnr/snr	20. mai 2025
	3110-36/131/0/0	

Kommunale pålegg

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3110 Hvaler - 36/131/0/0

Eierrepresentant: Grønneberg Alice Marie F

Regningsmottaker: Grønneberg Alice Marie F



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3110 Hvaler	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	36	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	131	Oppgitt areal	31000 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	33148,6 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Skipstadsand 99	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Asmaløy	Valgkrets	Vestre

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 4)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
SKIPSGÅRD KNUT ASBJØRN	ILA ALLÉ 26	1605 FREDRIKSTAD	2/8	Hjemmelshaver
NYSTED GUNDER	VIKERVEIEN 45	1684 VESTERØY	3/8	Hjemmelshaver
SKIBSTAD OLE KRISTIAN	SKIPSTAD 50	1684 VESTERØY	2/8	Hjemmelshaver
GRØNNEBERG ALICE MARIE F	JERNBANEGATA 8	1606 FREDRIKSTAD	1/8	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
120	Renovasjon fritid	1,00 stk	kr 3 320,00	01.06.2025	1/1	0	kr 4 150,00
63	Eiendomsskatt fritid	2 229 500,00 prom	kr 2,10	01.06.2025	1/1	0	kr 4 681,00
							kr 8 831,00

Oversiktskart

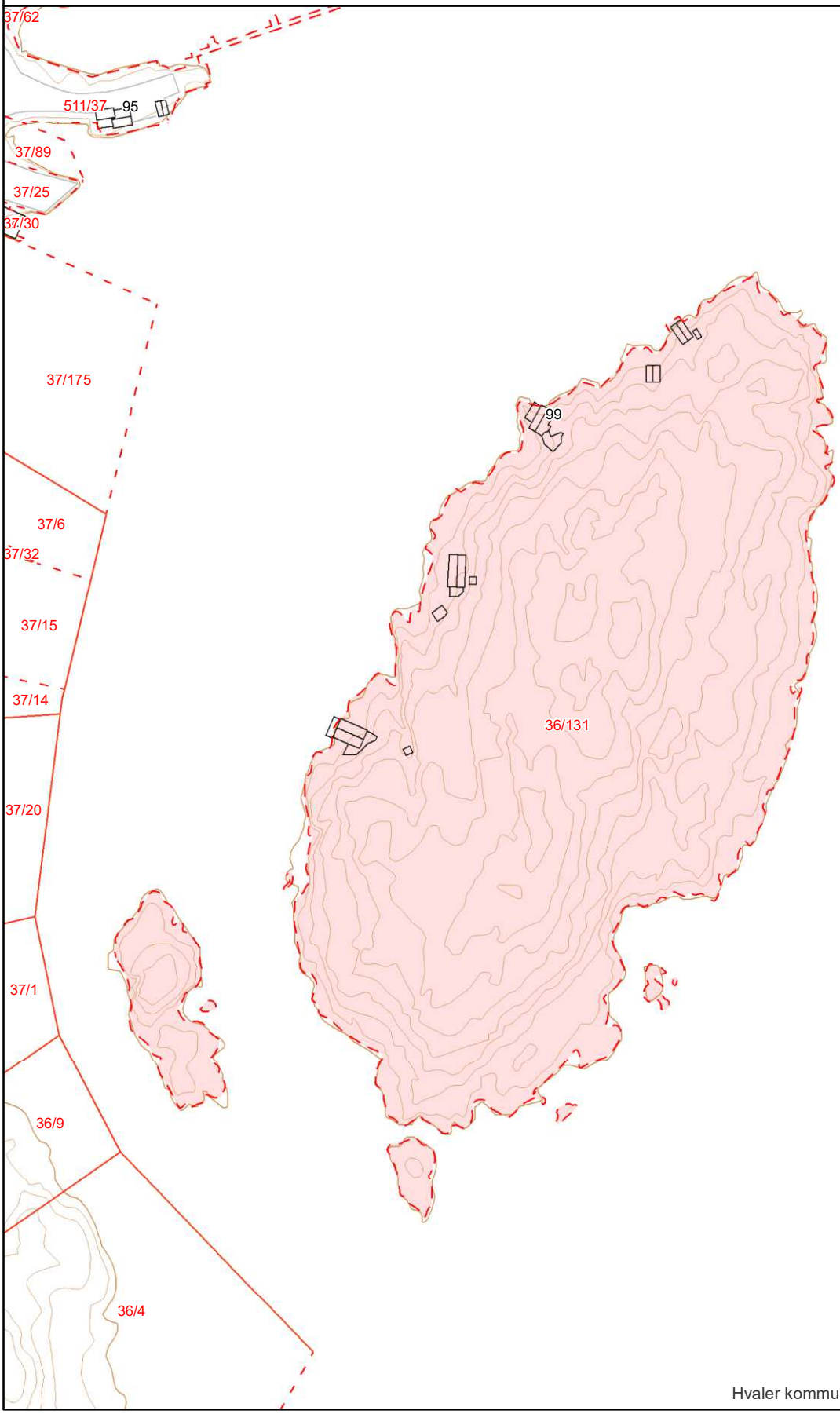
Adresse: Skipstadsand 99, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 36/131/0/0

Hvaler kommune

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-05-19

N

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



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk

Matrikkelkart

Hvaler kommune

Adresse: Skipstadsand 99, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 36/131/0/0

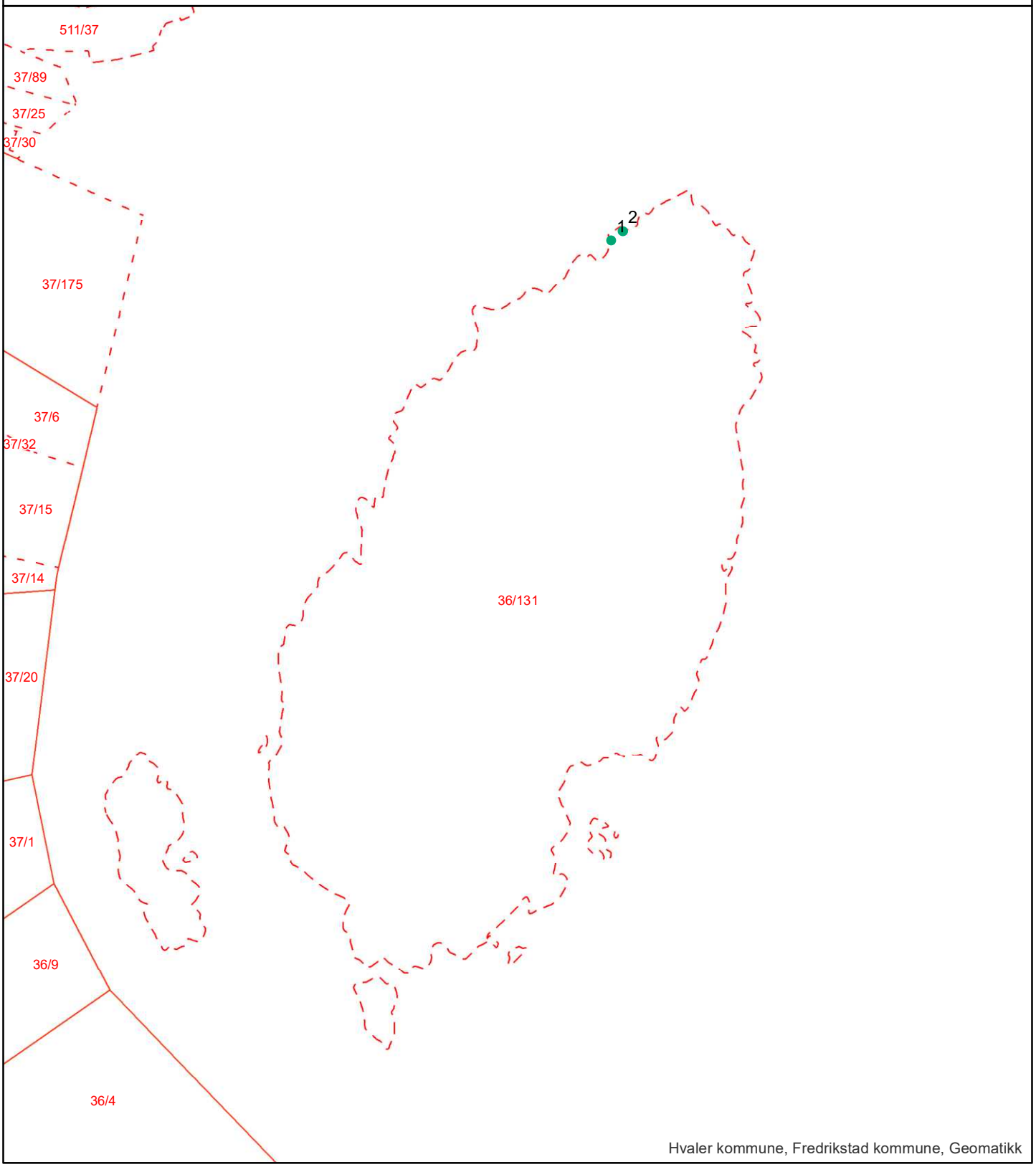
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-05-19

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 19.5.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
31332.4		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6548425.39726	612492.902537	Ikke spesifisert	9.99	Geometrisk hjelpepunkt		Analytisk plotter	30	0
2	6548428.76544	612497.20537	Ikke spesifisert	903.4	Geometrisk hjelpepunkt		Analytisk plotter	30	0

Matrikkelkart

Hvaler kommune

Adresse: Skipstadsand 99, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 36/131/0/0

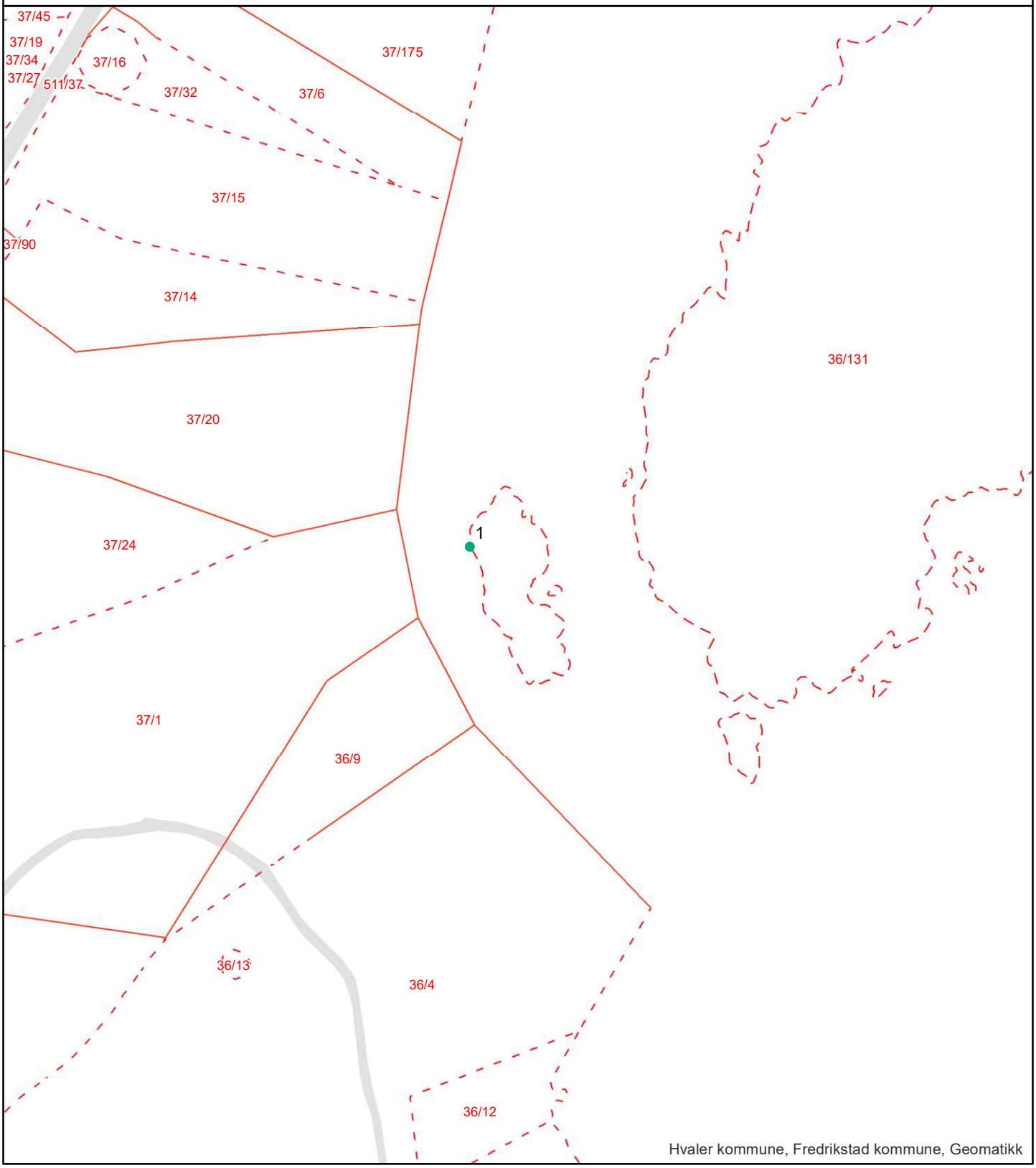
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-05-19

N

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

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

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



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk

Grensepunktrapport

Rapportdato : 19.5.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1430.4		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6548214.66676	612306.140498	Ikke spesifisert	199.4	Geometrisk hjelpepunkt		Analytisk plotter	30	0

Matrikkelkart

Hvaler kommune

Adresse: Skipstadsand 99, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 36/131/0/0

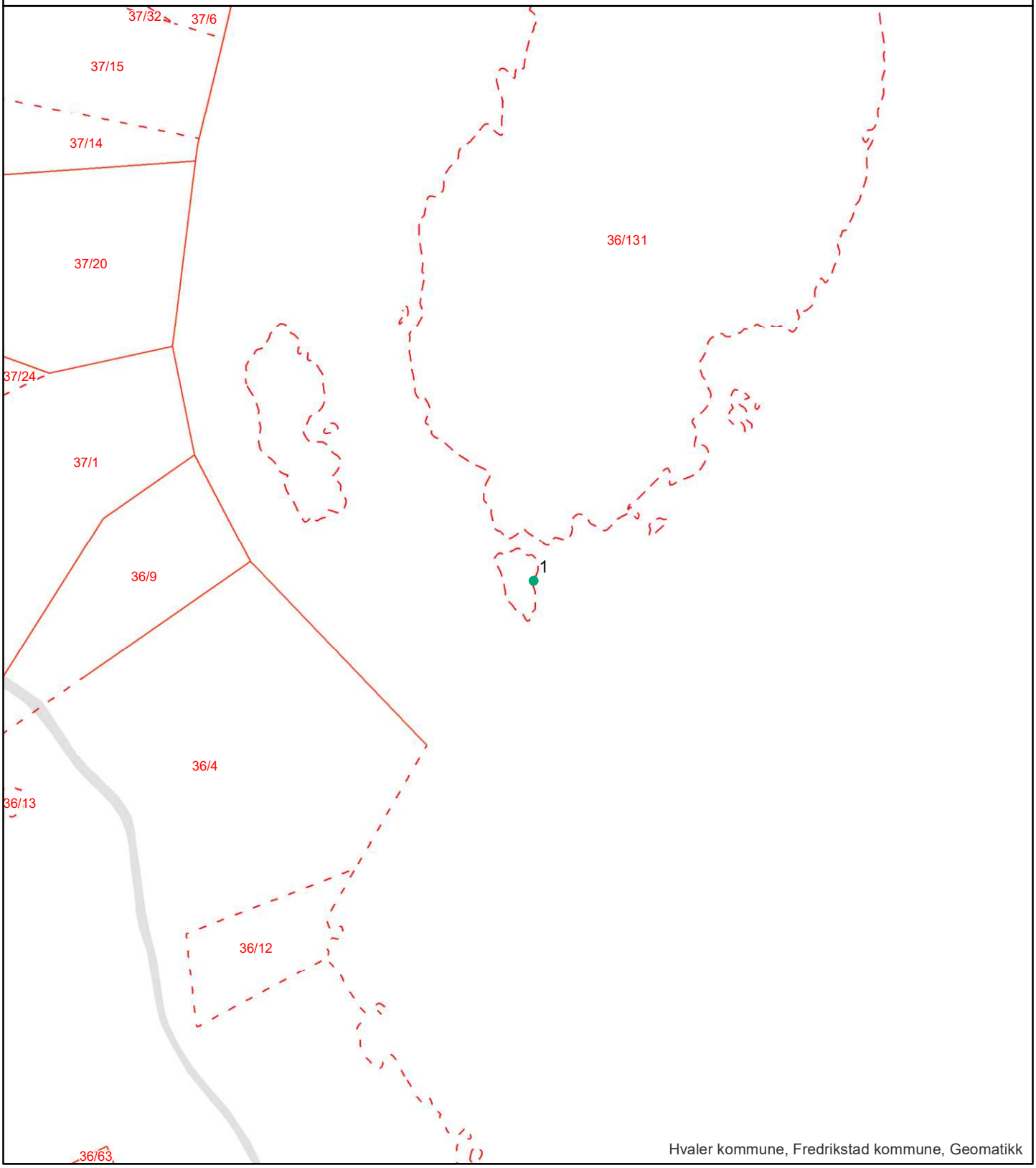
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-05-19

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 19.5.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6548142.26881	612412.274631	Ikke spesifisert	69.9	Geometrisk hjelpepunkt		Analytisk plotter	30	0

Matrikkelkart

Hvaler kommune

Adresse: Skipstadsand 99, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 36/131/0/0

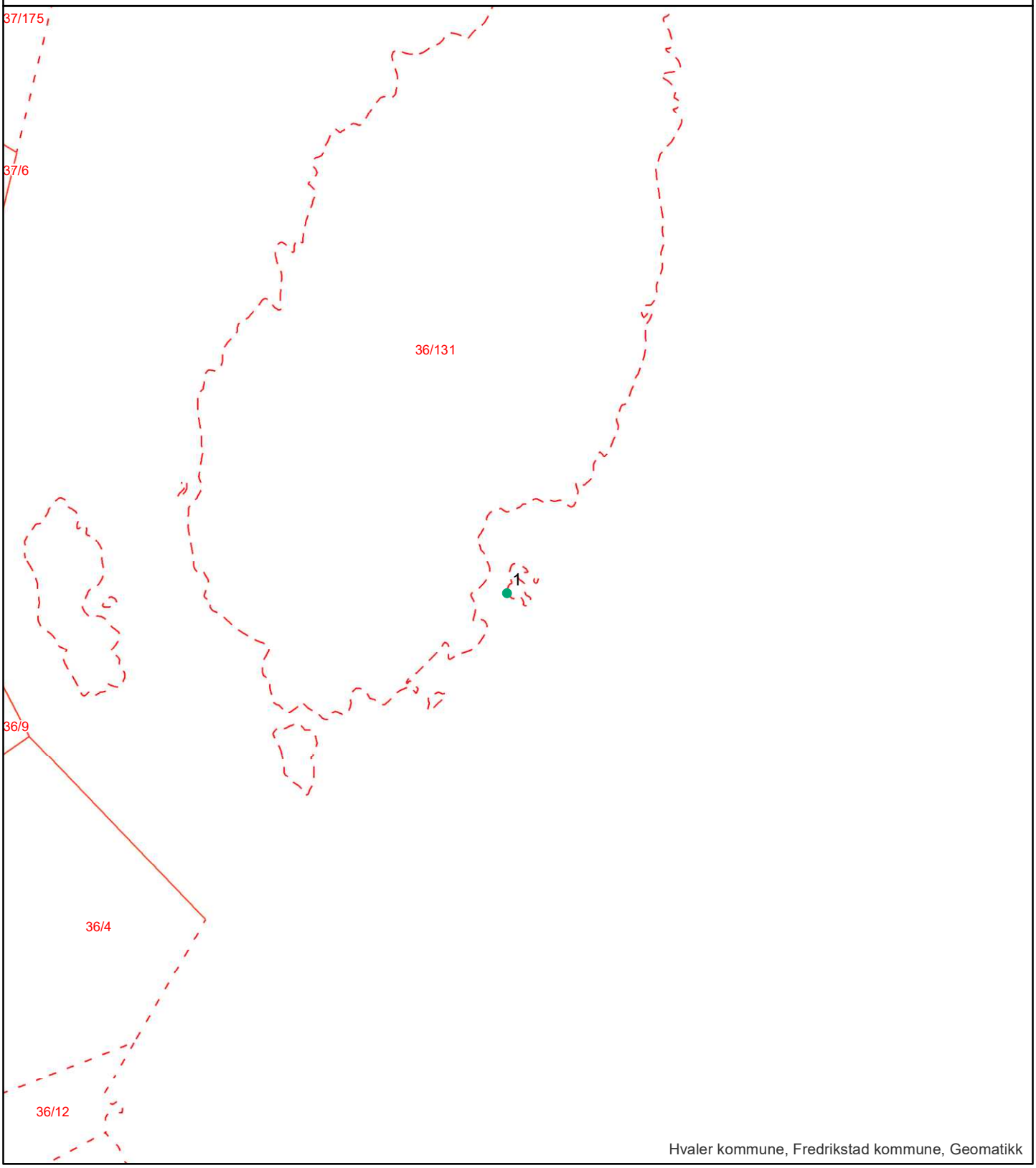
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-05-19

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 19.5.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6548201.75027	612484.138819	Ikke spesifisert	46.6	Geometrisk hjelpepunkt		Analytisk plotter	30	0

Matrikkelkart

Hvaler kommune

Adresse: Skipstadsand 99, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 36/131/0/0

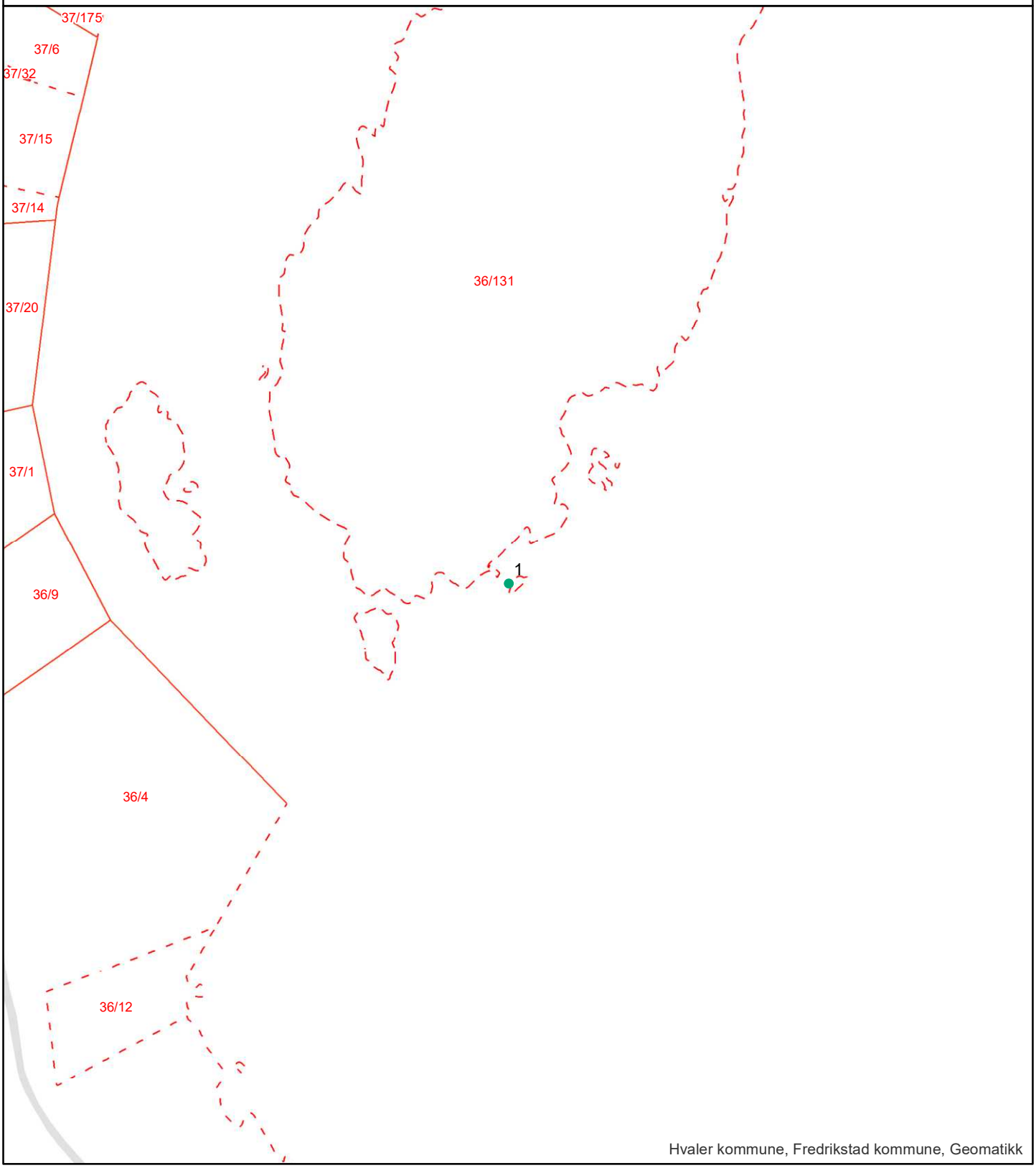
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-05-19

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 19.5.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6548162.79366	612454.742129	Ikke spesifisert	21.53	Geometrisk hjelpepunkt		Analytisk plotter	30	0

Matrikkelkart

Hvaler kommune

Adresse: Skipstadsand 99, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 36/131/0/0

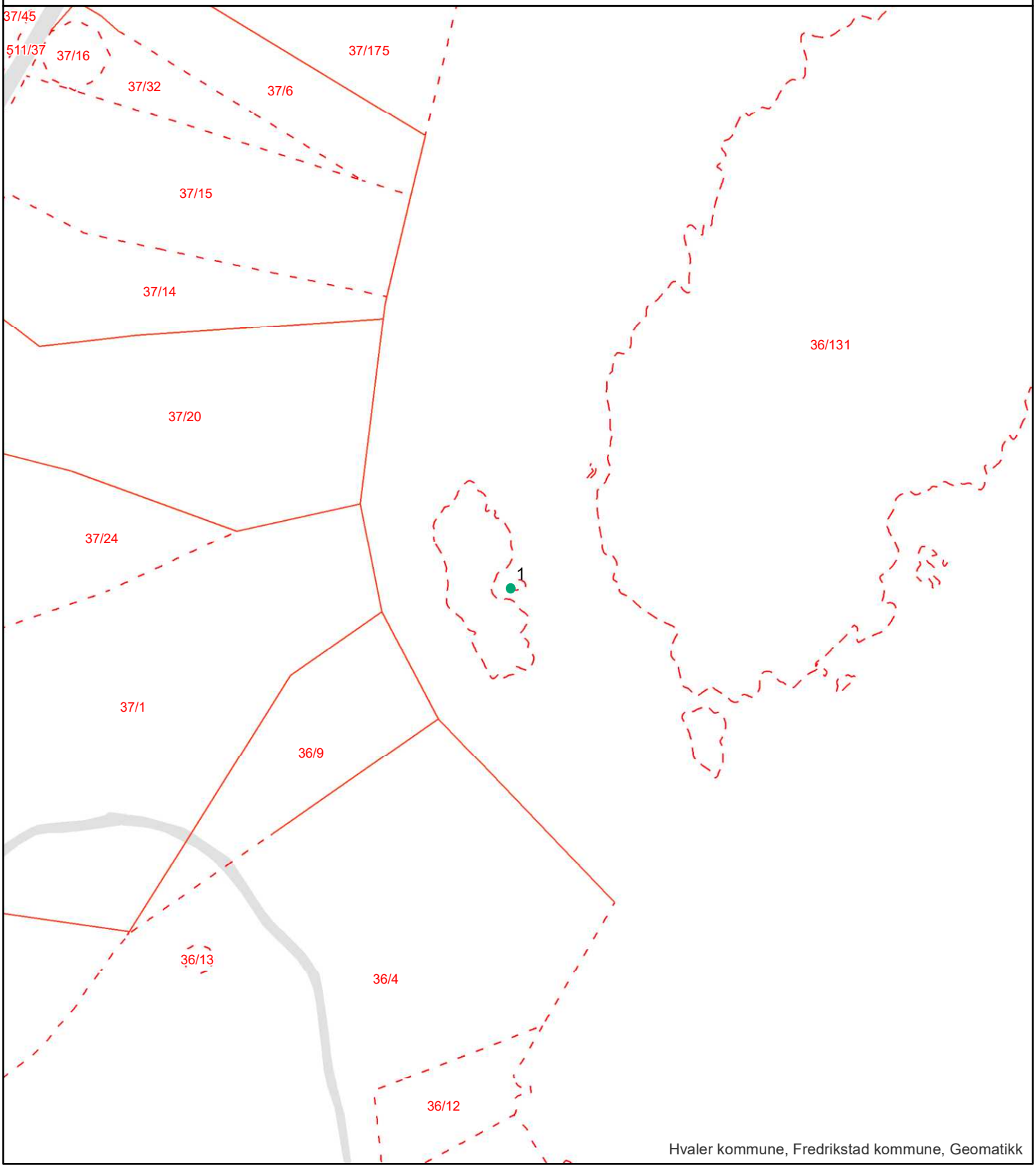
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-05-19

N

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

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

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



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk

Grensepunktrapport

Rapportdato : 19.5.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6548197.39166	612334.611866	Ikke spesifisert	14.18	Geometrisk hjelpepunkt		Analytisk plotter	30	0

Matrikkelkart

Hvaler kommune

Adresse: Skipstadsand 99, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 36/131/0/0

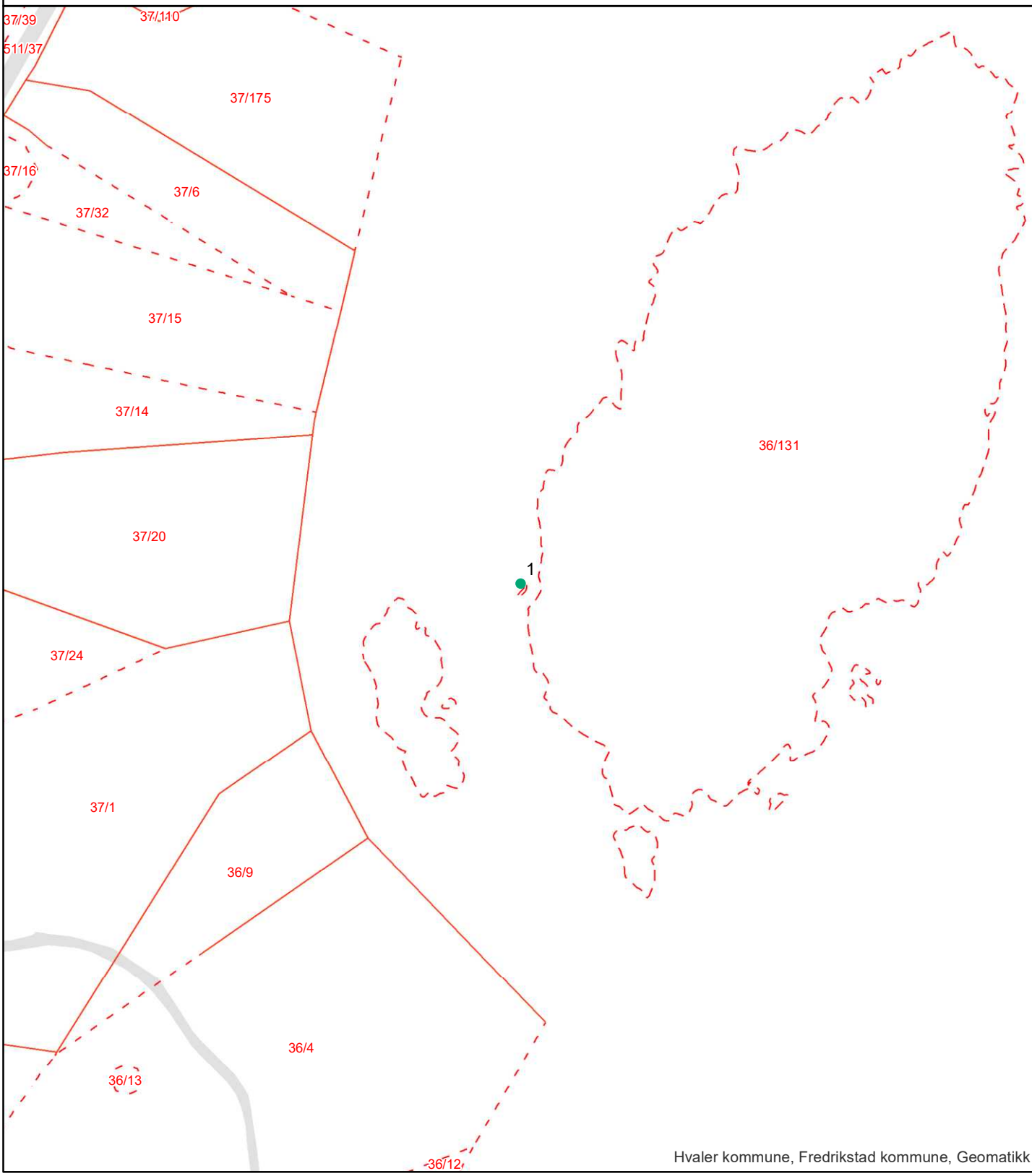
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-05-19

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 19.5.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6548242.30086	612363.803413	Ikke spesifisert	16.48	Geometrisk hjelpepunkt		Analytisk plotter	30	0

Matrikkelkart

Hvaler kommune

Adresse: Skipstadsand 99, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 36/131/0/0

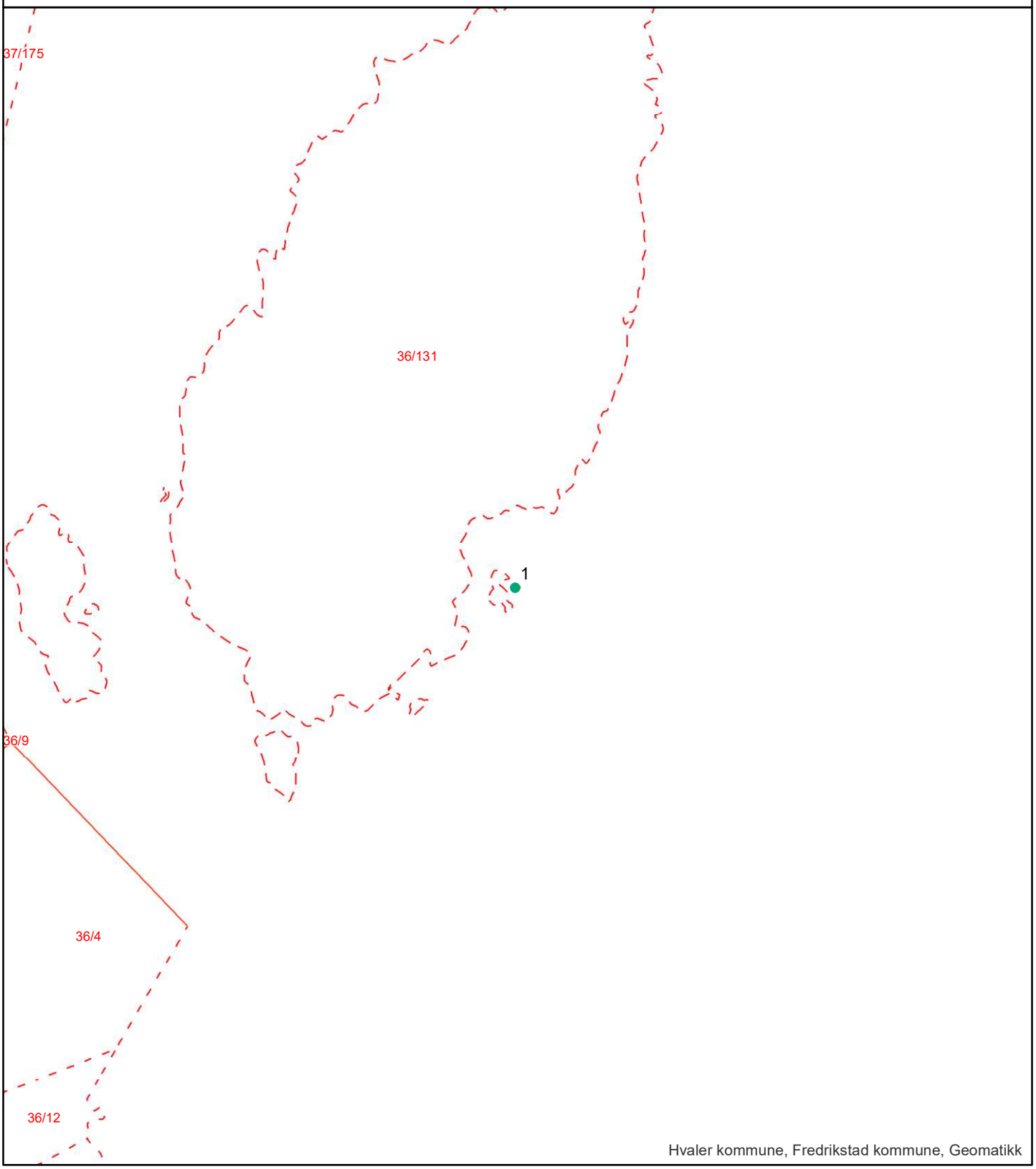
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-05-19

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 19.5.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6548206.25067	612493.768839	Ikke spesifisert	7.13	Geometrisk hjelpepunkt		Analytisk plotter	30	0

Kommuneplan

Hvaler kommune

Adresse: Skipstadsand 99, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 36/131/0/0

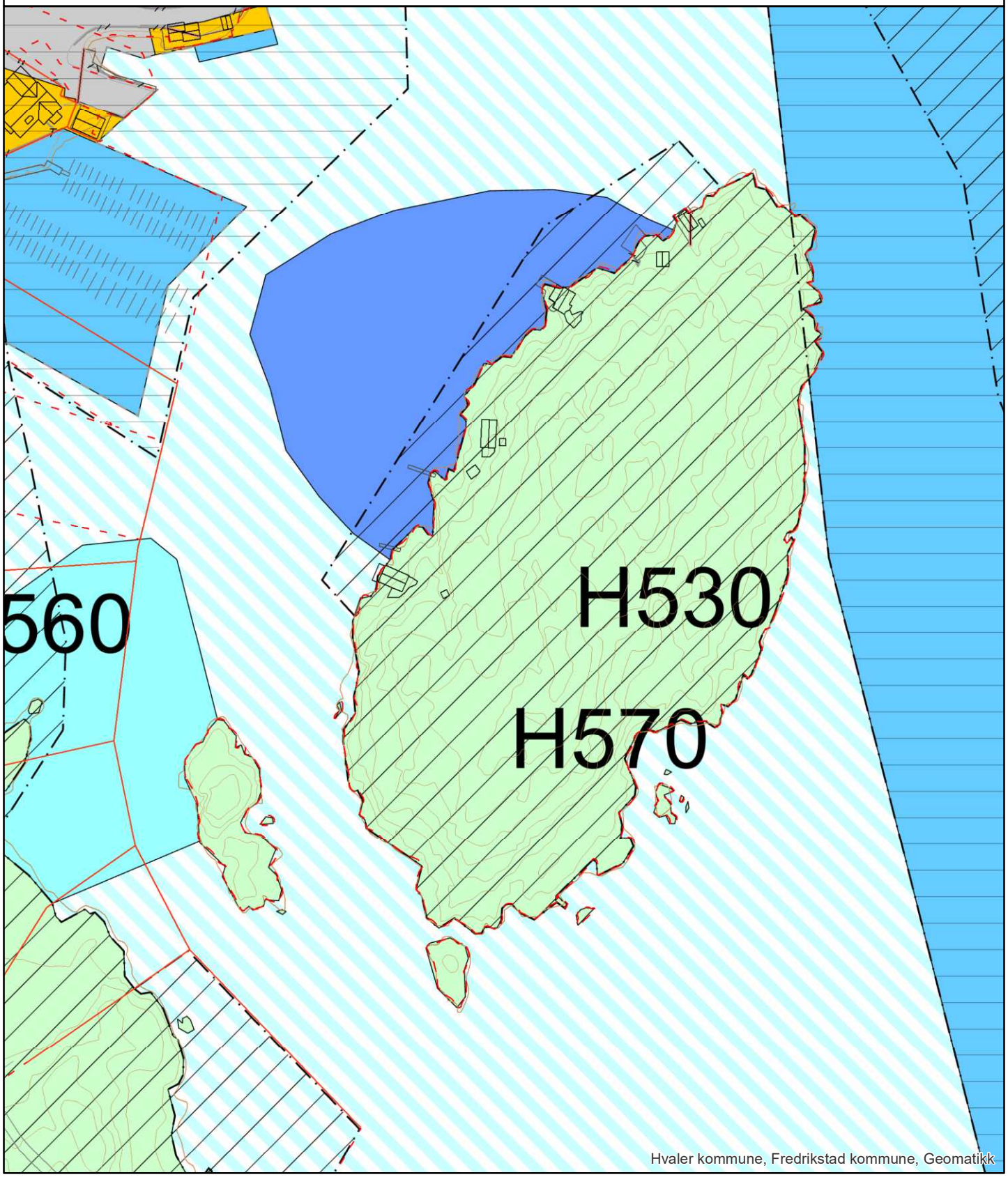
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-05-19

N

Planident: 011199
Ikrafttredelsesdato: 20.6.2019
Plannavn: Kommuneplan 2019-2031

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

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



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk

Reguleringsplan

Hvaler kommune

Adresse: Skipstadsand 99, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 36/131/0/0

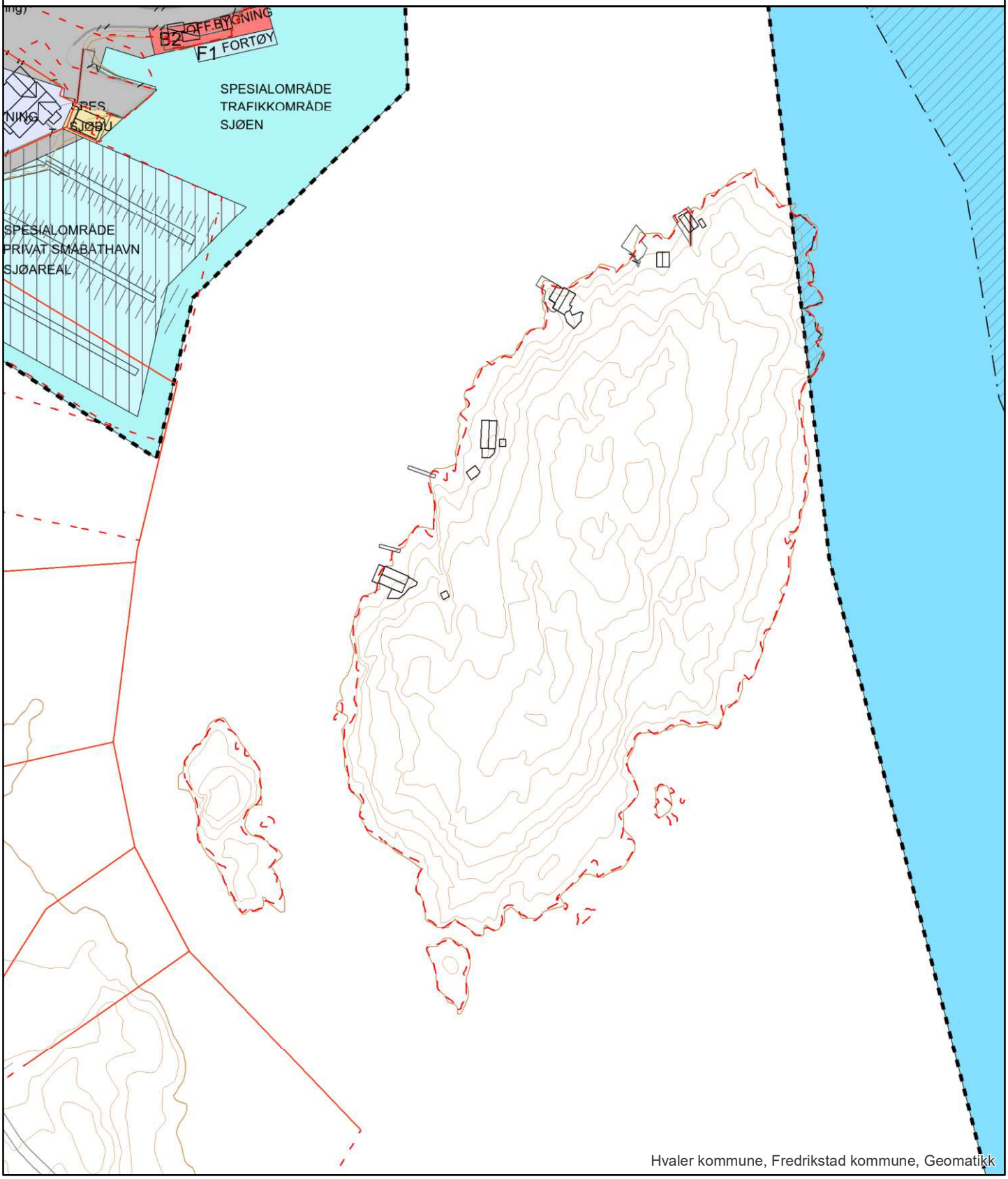
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-05-19

N

Planident: 129
Ikrafttredelsesdato: 4.9.2014
Plannavn: INNSEILING TIL BORG, YTRE DEL

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

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



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk

Detaljregulering for innseiling til Borg, ytre del, Hvaler kommune – reguleringsbestemmelser

1. Generelt

1.1 Lov om kulturminner gjelder for tiltak innenfor planområdet. Dersom det under anleggsarbeid i området avdekkes funn som automatisk er fredet etter kulturminneloven, skal arbeidet straks stanses og meldes til vedkommende vernemyndighet (jfr. Kulml § 8).

1.2 Formål

Landbruk, natur og friluftsområder, pbl § 12-5 nr. 5

- Friluftsformål (sosikode 5130) – vertikalnivå 2

Bruk og vern av sjø og vassdrag, pbl § 12-5 nr. 6

- Farled (sosikode 6200) – vertikalnivå 2
- Utdypingsområder (sosikode 6900) – vertikalnivå 4

Hensynssoner pbl §§ 11-5 og 12-6

- 530 hensyn friluftsliv
- 550 hensyn landskap
- 560 hensyn naturmiljø
- 720 båndlegging etter lov om naturvern

2. Naturformål (pbl §12-7, nr. 2)

2.1 Innenfor området tillates det oppført navigasjonsinstallasjoner.

3. Farled (pbl § 12-7 nr. 2)

3.1 Innenfor området for farled er det ikke tillatt å deponere masser eller gjenstander av noen art uten tillatelse fra Kystverket.

3.2 Innenfor området tillates det oppført navigasjonsinstallasjoner.

4. Utdypingsområder (pbl § 12-7, nr. 2)

4.1 Det tillates å utdype til kote -17,0 i forhold til sjøkart null innenfor utdypingsområdene.

4.2 Anleggsarbeidet skal planlegges og gjennomføres slik at det ikke medfører vesentlige ulemper for naturmiljøet, fiskeriinteresser og friluftsinteresser, jf. Miljødirektoratets veileder for håndtering av sedimenter (TA-2960/2012), og i samsvar med gjeldende regelverk for slike tiltak. Anleggsarbeidet skal stanses i fellesferien om sommeren dersom det er til vesentlig sjenanse for friluftsinteressene i området.

4.3 Ved sprenging av grunner skal det gjennomføres små "skremmesalver" for å skremme bort fisk. Det etableres nye leveområder for hummer ved de utdypningslokalitetene der det sprenges. Dette gjøres ved at det bores/sprenges noe utenfor teoretisk profil, og sprengsteinen utenfor teoretisk profil lastes ikke opp.

4.4 Grenseverdiene for turbiditet i anleggsperioden skal være slik at turbiditeten i vannmassene holdes innenfor normalvariasjonen i området, både i konsentrasjon og tid. Fastsettelse av normalvariasjon gjøres ut fra historiske data tatt opp over sist kjente 10-årsperiode.

4.5 Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven, skal det foreligge tillatelse etter forurensningsloven og havne- og farvannsloven.

4.6 Før, under og etter gjennomføring av tiltaket skal det gjennomføres overvåking og kontroll i hht eget kontroll- og overvåkingsprogram. Det skal i nødvendig grad utføres supplerende undersøkelser med sikte på å overvåke og klargjøre de faktiske virkningene av tiltaket. Kontroll- og overvåkingsprogrammet skal bl.a. inneholde kontroll av partikkelspredning (turbiditet, strøm, vannkvalitet og sedimentering), tilstandsovervåking av naturmiljø (ålegras, bløtbunnsfauna, koraller og fisk) samt miljøgiftbudsjett og -regnskap. Programmet skal godkjennes av forurensningsmyndighet.

4.7 Sammen med søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven, skal det foreligge plan for anleggsfasen. Planen skal redegjøre for tiltak for å hindre spredning av forurensede masser under gjennomføring, begrense vesentlige ulemper for naturmiljø og friluftsliv, eventuelle midlertidige installasjoner og eventuelle sikringstiltak i forhold til skipstrafikk og annen ferdsel på sjøoverflaten ved gjennomføring av tiltaket. Planen skal også redegjøre for beredskap ved uventede hendelser under anleggsarbeidet.

4.8 Anleggsarbeid ved Hvalertunnelen skal utføres i samarbeid med Statens vegvesen.

5. Hensynssoner: 530 – hensyn friluftsliv, 550 - hensyn landskap, 560 - hensyn naturmiljø, 720 - båndlegging etter lov om naturvern - Ytre Hvaler nasjonalpark

5.1 Reguleringsbestemmelsene i denne plan gjelder foran bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner i kommuneplanens arealdel der det er motstrid mellom disse.

Dato:		**Utført av:**
27.05.2013		Kystverket
Revidert:		
04.10.2013	Etter offentlig ettersyn	Kystverket
14.01.2014	I forbindelse med nytt offentlig ettersyn	Kystverket
06.05.2014	I forbindelse med begrenset høring	Kystverket
Vedtatt:		
04.09.2014	PS 59/14	Hvaler kommunestyre

HVALER KOMMUNE **Planavdelingen**

NOTAT

Saksnr.:	2012/257
Dokumentnr.:	126
Løpenr.:	21069/2014
Dato:	22.10.2014
Gradering:	
Klassering:	L12

Tolkningsnotat for reguleringsbestemmelser farled

I plankart for detaljregulering for innseiling til Borg, Ytre del (PlanID 129), er et totalt areal på om lag 82 daa underlagt Friluftsformål (SOSI-kode 5130). I reguleringsplanens bestemmelser finner man ingen bestemmelser for *Friluftsformål*, kun for *Naturformål*. Tiltakshaver har gitt administrasjonen beskjed om at dette er en skrivefeil. Bestemmelsene for Naturformål må tolkes som å gjelde for Friluftsformålet.

Robert Moan (e.f.)
Virksomhetsleder areal og byggesak

Susanne Lund Johansen
rådgiver plan

Grunnkart

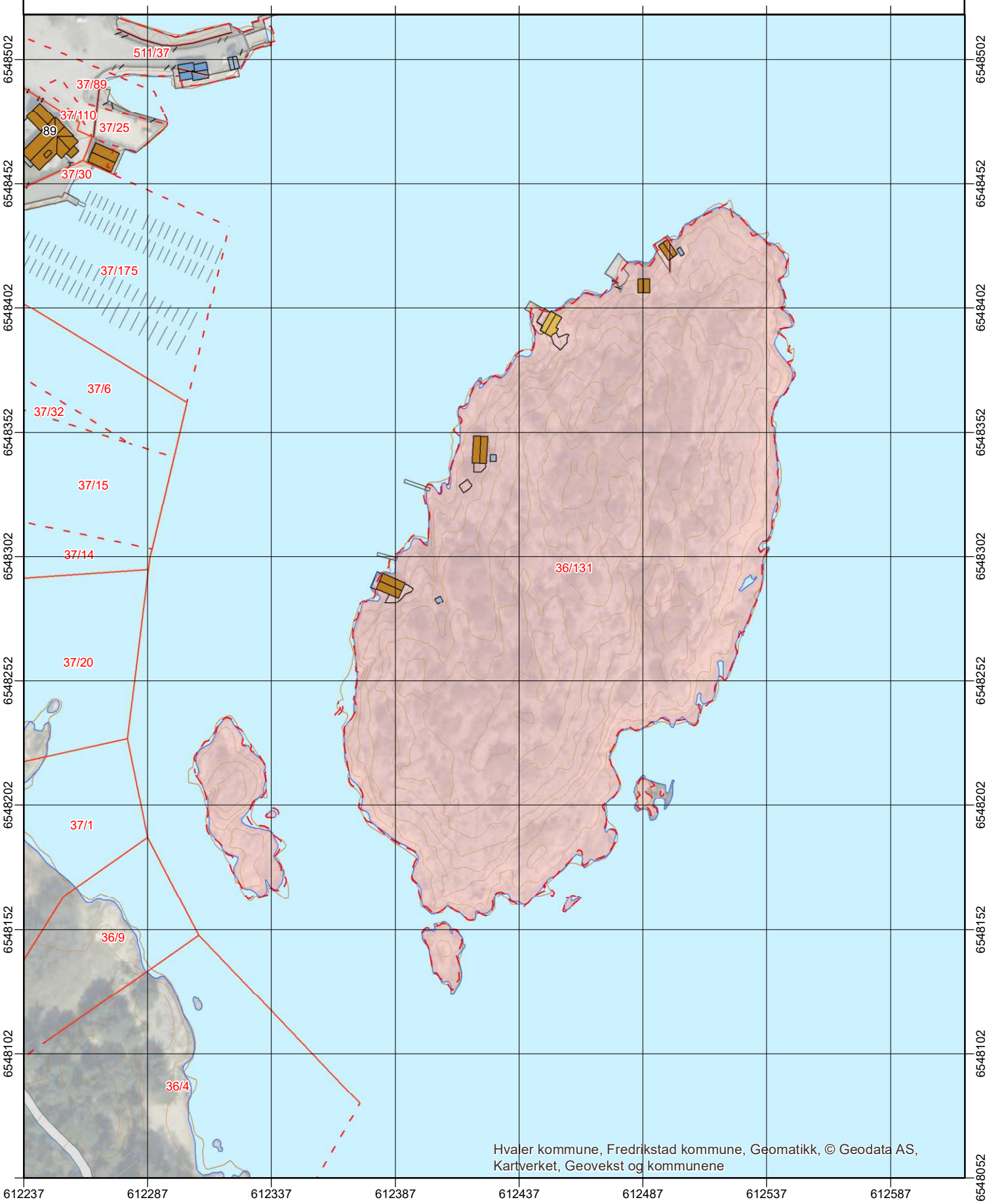
Hvaler kommune

Adresse: Skipstadsand 99, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 36/131/0/0

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-05-19

N

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



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Grunnkart

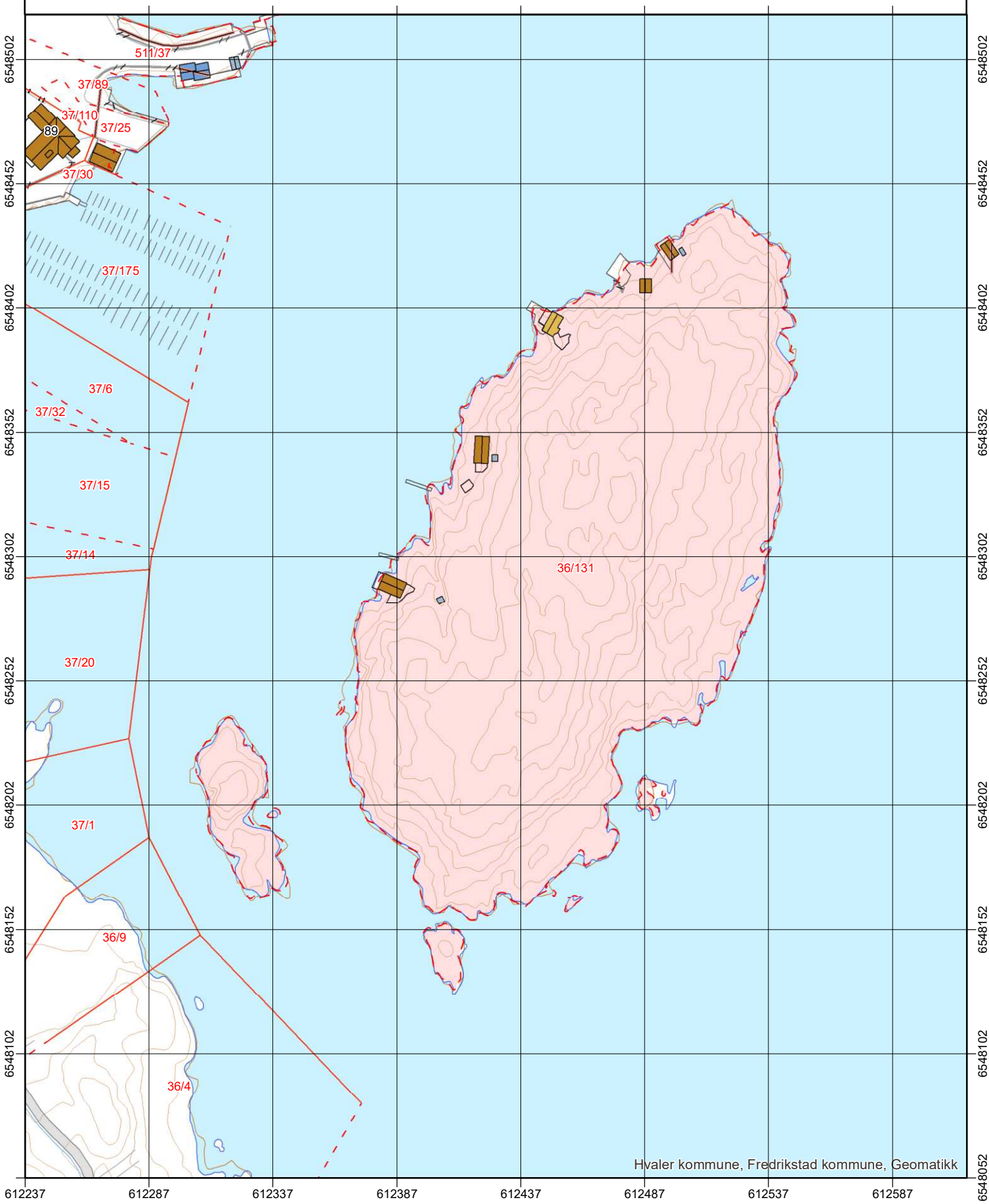
Hvaler kommune

Adresse: Skipstadsand 99, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 36/131/0/0

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-05-19

N

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



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk

Kommuneplanens arealdel Hvaler kommune 2019-2031

Nasjonal ArealplanID : 011599

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

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

0 125 250 375 500
Meter
M 1 : 15 000

N

Tegnforklaring

Arealstatus: NÅVÆRENDE / FRAMTIDIG

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

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

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

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

Grønnstruktur (PBL §11-7, NR. 3)

- Grønnstruktur
- Friområde
- Park

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

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

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

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

Hensynssoner (PBL §11-8)

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

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

Båndleggingsone

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

Gjennomføringssone

- Krav om felles planlegging

Detaljeringssone

- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Bestemmelsesområder (PBL §11-9)

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

Linjesymboler

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

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Kartfarve	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
A Bebyggelse og anlegg	(1000)				
Næringsbebyggelse (generell)	1001		FFCC66	255,204,0	0,20,110,0
Industribebyggelse	1010		FFFF00	255,255,0	0,0,255,0
Kraftproduksjonsbygninger og tilhørende småindustribygninger	1011		FFFF99	255,255,153	0,0,102,0
Bygningsbebyggelse kommunalt småindustribygninger	1012		FFFF33	255,255,51	0,0,204,0
Bygningsbebyggelse kraftproduksjon	1013				
Havbruksanlegg for fôring, fiskeoppdrettsanlegger	1018				
Fiskeindustribygninger	1020		FFCC66	255,204,102	0,0,0,102
Fiskeindustribygninger fiskeoppdrettsanlegg	1021		FFCC66	255,204,102	0,0,0,102
Fiskeindustribygninger kommersielt	1022		FFCC66	255,204,102	0,0,0,102
Fiskeindustribygninger annet	1023				
Kaianlegg	1024				
Kommunalformål	1100	Kommunalformål	CC9999	204,153,153	0,50,50,20
Kjøpesenter	1140	Kjøpesenter	CC9CC	204,153,204	0,50,0,20
Kontorbygg	1160	Forretninger	CCCC99	204,204,153	0,0,51,0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1180	Tjenesteyting	FF9999	255,153,153	0,40,40,0
Barnehage	1181	Barnehage			
Undervisning	1182	Undervisning			
Institusjon	1183	Institusjon			
Religiøse og åndelige aktiviteter	1184	Religiøse og åndelige aktiviteter			
Forsamlingslokale	1185	Forsamlingslokale			
Administrasjon	1186	Administrasjon			
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1189				
Pleie, og omsorgsformål	1170	Pleie/Turnaformål	99CCCC	153,153,204	20,20,0,20
Utendørs	1171	Utendørs			
Pensjonatsbygninger	1172	Pensjonatsbygninger			
Omsorgsbygninger	1173	Omsorgsbygninger			
Utendørs	1174	Utendørs			
Idrettsformål	1200	Idrettsformål	CC3999	204,153,153	0,20,20,20
Idrettsbygg	1201	Idrettsbygg			
Idrettsanleggsbygninger	1202	Idrettsanleggsbygninger	66CCFF	102,153,255	40,20,0,0
Kontor	1203	Kontor	CC99FF	204,153,255	20,40,0,0
Hotell/overnatting	1320	Hotell			
Restaurering	1321	Restaurering			
Industri	1340	Industri	CC99FF	204,153,255	20,40,0,0
Lager	1360	Lager			
Bensinstasjon/lagring/utsalg	1360	Bensinstasjon/lagring/utsalg			
Annen næring	1389		99CCFF	153,153,255	40,20,0,0
Idrettsanlegg	1400	Idrett	99CC00	153,204,0	20,0,100,20
Tilrettelegg	1410	Tilrettelegg			
Friluftsområde	1420	Friluftsområde			
Idrettsbane	1430	Idrettsbane	99CC	153,204,0	20,0,100,20
Idrettsanlegg	1440	Idrettsanlegg	99CC00	153,204,0	20,0,100,20
Golfbane	1450	Golfbane	CCFF33	204,255,51	20,0,80,0
Motorsportanlegg	1460	Motorsport	99CC	153,204,0	20,0,100,20
Skytebane	1470	Skytebane	99CC00	153,204,0	20,0,100,20
Andre idrettsanlegg	1480		99CC00	153,204,0	20,0,100,20
Andre typer bebyggelse og anlegg	1500		FFFF66	255,255,102	0,0,102,0
Gravplass	1550	Gravplass			
Fellesbygg	1551	Fellesbygg			
Kirkegård	1552	Kirkegård			
Energianlegg	1553	Energianlegg			
Fjernvarmeanlegg	1555	Fjernvarmeanlegg			
Vindkraftanlegg	1556	Vindkraftanlegg			
Vann- og avløpsanlegg	1540	Vann- og avløpsanlegg			
Vannforsyningsanlegg	1541	Vannforsyningsanlegg			
Avfallsanlegg	1542	Avfallsanlegg			
Renseanlegg	1550	Renseanlegg			
Annen samfunnsteknisk bebyggelse og anlegg	1559				
Telekommunikasjonsanlegg	1560	Telekommunikasjonsanlegg			
Energiforsyningsanlegg	1561	Energiforsyningsanlegg			
Luftledninger	1562	Luftledninger	99CC99	153,204,153	40,0,20,20
Kraftstasjon	1563	Kraftstasjon			
Transformatorstasjon	1564	Transformatorstasjon			
Fjernvarmesentral	1565	Fjernvarmesentral			
Annen bebyggelse og anlegg	1566				
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1700		FFCC66	255,204,0	0,20,110,0
Sentrumsformål	1800	Sentrum	FFFF33	255,255,51	0,0,204,0
Bolig/blokk	1801	Bolig	CCCC77	204,204,119	20,20,0,0
Bolig/rekkehus/småhus	1802	Bolig	CCCC77	204,204,119	20,20,0,0
Bolig/fritidsbolig	1803	Bolig	CCCC77	204,204,119	20,20,0,0
Bolig/barnehage	1804	Bolig	CCCC77	204,204,119	20,20,0,0
Fritidsbebyggelse	1813	Fritidsbebyggelse	CCCC77	204,204,119	20,20,0,0
Fritidsbebyggelse/campingplass	1814	Fritidsbebyggelse	CCCC77	204,204,119	20,20,0,0
Næringsbebyggelse	1820	Næring	CCCC77	204,204,119	20,20,0,0
Næringsbebyggelse/industri	1821	Næring	CCCC77	204,204,119	20,20,0,0
Næringsbebyggelse/kontor	1822	Næring	CCCC77	204,204,119	20,20,0,0
Næringsbebyggelse/tjenesteyting	1823	Næring	CCCC77	204,204,119	20,20,0,0
Næringsbebyggelse/lager	1824	Næring	CCCC77	204,204,119	20,20,0,0
Forretningsbygg	1850	Forretning	CCCC77	204,204,119	20,20,0,0
Kontorbygg/tjenesteyting	1851	Kontor	CCCC77	204,204,119	20,20,0,0
Bygg/anlegg for antagelsesvis kombinert med andre angitte hovedformål	1900		FFCC66	255,204,102	0,0,102,0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kartfarve	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
B Samferdselsanlegg og tekniske infrastruktur	(2000)				
Samferdselsanlegg og tekniske infrastruktur (arealer)	2001		999966	153,153,102	0,0,0,40
Veg	2003	Veg	CCCCCC	204,204,204	0,0,0,20
Kjørevei	2011	Kjørevei			
Fortau	2012	Fortau	FFCCCC	255,204,204	0,20,20,0
Torg	2013	Torg			
Gatetun	2014	Gatetun	FAD2D8	245,221,216	0,7,9,0
Gang-/sykkelveg	2015	Gang/sykkelveg			
Gang-/sykkelgangbane	2016	Gang/sykkelveg (G)			
Sykkelveg/-sti	2017	Sykkelveg/sykkelfelt			
Annen veggrunn - kjørebane/vegg	2018	Annen vegareal	999966	153,153,102	0,0,0,40
Annen veggrunn - grøntareal	2019		999966	153,153,102	0,0,20,40
Bane (vei-/gatetrafikk/kombinert)	2030	Bane	CC9966	204,153,102	0,20,40,20
Vaier for jernbane	2031	Jernbane			
Vaier for sporveg/trikkebane	2032	Sporveg			
Vaier for tunbane	2033	Tunbane			
Skipsfarts-kanal/sluse	2034	Skipsfarts-kanal/sluse			
Holdeplass/platform	2035	Holdeplass			
Ladeinstallasjonar	2036	Ladeinstallasjonar			
Tekniske bygg/anleggsobjekt	2037	Tekniske bygg			
Annen veggrunn - tekniske anlegg	2038	Annen vegareal			
Annen veggrunn - grøntareal	2039		999966	153,153,102	0,0,20,40
Lufthavn	2040	Lufthavn	999999	153,153,153	0,0,0,40
Lufthavn - terminal	2041				
Lufthavn - terminalbygg	2042	Lufthavnterminal			
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	2043	Lufthavnrelatert bygg			
Lufthavnbygg for helikopter	2044				
Hamn	2045	Hamn	99CCCC	153,204,204	20,0,0,20
Kai	2046	Kai			
Hamneterminal	2047	Hamneterminal			
Havneanlegg	2048	Havneanlegg			
Kraftstoff for sjøfart	2049	Kraftstoff for sjøfart	FFCCCC	255,204,204	0,20,20,0
Kollektivtrase	2060	Kollektivtrase	CC9966	204,153,102	0,20,40,20
Kollektivfelt/-gate	2061	Kollektivfelt/-gate			
Kollektivholdeplass	2070	Kollektivholdeplass			
Parkbar, trolleybuss/sporveg	2075				
Kollektivanlegg	2077	Kollektivanlegg			
Kollektivterminal	2072	Kollektivterminal			
Kollektivdepot	2073	Kollektivdepot/garasje			
Parkbar, trolleybuss/sporveg	2075				
Parkeringsbygning	2080		999999	153,153,153	0,0,0,27
Parkeringsbygning	2081	Parkeringshus			
Parkeringsområde	2082				
Parkeringshus/-anlegg	2083	Parkeringshus			
Rasteplass	2100	Rasteplass	FFCC99	255,204,153	0,20,40,0
Energinett	2101	Energinett			
Fjernvarmenett	2102	Fjernvarmenett			
Vann- og avløpsnett	2103	Vann-/avløpsledning			
Spesialanlegg for vann	2104	Spesialanlegg for vann			
Avløpsnett	2105	Avløpsnett			
Drivhusnett	2106	Drivhusnett			
Anlegg	2107	Anlegg			
Andre tekniske infrastrukturnett	2108	Telekommunikasjonsnett			
Kombinert tekniske infrastrukturnett	2190				
Kombinert formål for samferdselsanlegg og tekniske infrastrukturanlegg	2900		000000	0,0,0,255	0,0,0,255
			000000	0,0,0,255	0,0,0,255
			000000	0,0,0,255	0,0,0,255
Angitte samferdselsanlegg og tekniske infrastrukturanlegg kombinert med andre gitte hovedformål	2950		FFCC66	255,204,102	0,0,20,40

GRØNNSTRUKTUR

C Grønnstruktur	(3000)				
Grønnstruktur	3001		99FF66	153,255,102	40,0,40,0
Grøntområde	3002	Grøntområde			
Turdrag	3003	Turdrag			
Turveg	3031	Turveg			
Friområde	3040	Friområde			
Badeplass	3041	Badeplass			
Park	3042	Park			
Vegetasjonsskjerm	3050	Vegetasjonsskjerm			
Kombinert grønnstruktur/turdrag	3060		99FF66	153,255,102	40,0,40,0
			99FF33	153,255,51	40,0,80,0
			99CC66	153,204,102	40,0,40,20
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	3950		99FF66	153,255,102	40,0,40,0

FORSVARET

D Forsvaret	(4000)				
Forsvaret	4001	Forsvaret	CCCC99	204,204,153	0,0,20,20
Militær kystbane/-kanal	4010	Militære formål			
Skyttelinje/sprengområde	4030	Skyttelinje/sprengområde			
Fortifikasjon	4039	Fortifikasjon			
Kombinert militærformål	4900	Militærområde	CCCC99	204,204,153	0,0,20,20
			99FF99	153,255,153	40,0,40,0
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	4950		99FF66	153,255,102	40,0,40,0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

E Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift	(5000)				
Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	5001	LNFR	CCFF99	204,255,153	20,0,40,0
LNFR med krav for særlig hensyn til landskap og natur(H) og grønnstruktur(H) eller kulturminner(H) eller kombinasjoner av disse(H)	5100				
Landbruksformål	5110	Landbruk			
Jordbruk	5111	Jordbruk			
Skogbruk	5112	Skogbruk			
Reindrift	5113	Reindriftsområde	99FF99	153,255,153	40,0,40,0
Gartneri	5114	Gartneri			
Fiskeplass	5115	Fiskeplass			
Akvakultur	5116	Akvakultur	99FF99	153,255,153	40,0,40,0
Reindriftsanlegg	5117	Reindriftsanlegg			
LNFR med fo-verdi bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200	LNFR med fo-BYA	CCFFCC	204,255,204	20,0,20,0
Spesialisert jordbruk	5210				
Spesialisert fruktdyrkning	5220				
Spesialisert bærdyrkningsområde	5230				
Bakkebrann	5330	Bakkebrann	99CC99	153,204,153	40,0,20,20
Jordbrann	5340	Jordbrann			
Særlige landskapshensyn	5550	Særlige landskapshensyn			
Særlige landskapshensyn og kulturvern	5560	Særlige landskapshensyn			
LNFR kombinert med andre angitte hovedformål	5950		CCFF99	204,255,153	20,0,40,0
			99FF99	153,255,153	40,0,40,0

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formål	SOSI-kode	Kartfarve	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
G Bruk og vern av sjø og vassdrag	(6000)				
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001		CCFFFF	204,255,255	20,0,0,0
Fortøyd	6100	Fortøyd	66CCFF	51,204,255	80,20,0,0
Forlagt	6200	Forlagt			
Akvakultur	6210	Akvakultur			
Havneområde i sjø	6220	Havneområde i sjø			
Seilled/farled	6230	Seilled/farled			
Båtplass	6240	Båtplass			
Anker	6250	Anker	33CCFF	102,153,255	60,40,0,0
Fareområde	6310	Fareområde	33CCFF	102,153,255	60,40,0,0
Seile- og brettområde/-leder	6320	Seile- og brettområde/-leder	33CCFF	102,153,255	60,40,0,0
Oppankringsområde for ytrigd	6330	Oppankringsområde for ytrigd			
Akvakultur	6340	Akvakultur	FFCCFF	255,204,255	0,20,0,0
Strandsoneforbygg i sjø og vassdrag	6410				
Strandsoneforbygg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6420	Seile- og brettområde/-leder	33CCFF	102,153,255	60,40,0,0
Dråbevann	6500	Dråbevann	33CCFF	102,153,255	60,40,0,0
Naturområde	6501	Naturområde	66FFFF	102,255,255	60,0,0,0
Naturområde i sjø og vassdrag	6510				
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6520	Fritidsområde			
Fritidsområde	6700				
Fritidsområde i sjø og vassdrag	6710				
Fritidsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6720				
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	6730	Småbåtanlegg	66CCCC	102,204,204	40,0,0,20
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6740				
Offentlig/privat tjenesteyting	6750		33FFFF	51,255,255	80,0,0,0
Offentlig/privat tjenesteyting med tilhørende strandsone	6760		33FFFF	51,255,255	80,0,0,0
Undervisningsinstitusjon	6770		33FFFF	51,255,255	80,0,0,0
Undervisningsinstitusjon med tilhørende strandsone	6780		33FFFF	51,255,255	80,0,0,0
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	6950		33FFFF	51,255,255	80,0,0,0

HENSYNSSONER

FLATER

Flater	SOSI-kode	Fiskeplasser, rekreasjonsområde	Anmerkning
Hjelpelinjer/Egenskap			
Hjelpelinje	(2002)		FFF000. Rød for sikkt, Vinkel 90 grn, avstand 6, linjetykkelse, 0,9
Hjelpelinje	(7002)		Begrunn: Formålsgrense). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
Hjelpelinje	(2002)		000000,svart. Vinkel 360 grn, avstand 6, linjetykkelse 0,76
Hjelpelinje/sikkerhetssone	(6002)		Begrunn: Formålsgrense). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
Hjelpelinje/sikkerhetssone	(6002)		000000/FF0000,svart. Vinkel 90 grn, avstand 6, linjetykkelse 0,76
Hjelpelinje/Hensynssone	(6002)		Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
Hjelpelinje/grense	(7002)		000000,svart. Vinkel 135 grn, avstand 6, linjetykkelse 0,76
			Begrunn: Formålsgrense). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
Hjelpelinje/grense	(8002)		000000, svart. Vinkel 135 grn, avstand 6, linjetykkelse 0,76
			Begrunn: Hvit. Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid



ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

Flater Objekttype/Egenskap	Sosi-kode	Avstand mellom	Mellom-rom	Fiskeplasser, rekreasjonsområde	Anmerkning
Hjelpelinjer/sikkerhetssone/Sikt	2	2,5	5,0		Fiskeplasser betydelse kun for midlertidig anleggsområde. Skravur Gjennom sikt med anleggsgjerder er som Fiskeri: angivelse med Hjelpelinjer/sikkerhetssone

Linjesymbol	Sosi-kode	Tykkelse (mm)	Skyting Lengde (mm)	Skyting Mellom-rom (mm)	Symbol	Farge	Merknader
Rpl/Grense		1,0	9,0	2,0		RGB 0-0-0	
Rpl/Formål/Grense		0,35				RGB 0-0-0	
Rpl/Bebyggelse/Grense							
Rpl/Sikt/Grense							
Rpl/Kjøreretter/Grense							
Rpl/Hensynssone/Grense		0,6	4,0	1,0		RGB 0-0-0	
Rpl/Hjelpelinje/sikkerhetssone/Grense							
Rpl/Hjelpelinje/Grense							
Rpl/Grense/Juridisk grense							
Rpl/Grense/Juridisk grense		0,6	2,0	2,0		RGB 0-0-0	Grense på bebyggelsesområder angivelse maksim høy. Kjent flatesymbol Tidligere angivelsesmåte for hensynssonemråde
Rpl/Regulertstrekk		0,35	0,0	1,0		RGB 0-0-0	Underlagt Ctx

Flater/Objekttype/ ...RPLGRUNNLAG						
Regulert bebyggelse	1,000	0,25			RGB 0-0-0	
Eksisterende bygg som skal opphøres	1,000	0,25	2,0	1,0	RGB 0-0-0	
Bygg, bolbomster, mm som skal bevares	1,210	1,0			RGB 0-0-0	
Regulert grense	1,211	0,25	4,0	2,0	RGB 0-0-0	
Byggelinje	1,212	0,25	3,0	2,0	RGB 0-0-0	
Planlagt bebyggelse	1,214	0,25			RGB 0-0-0	
Bebyggelse som inngår i planen	1,214	0,5			RGB 0-0-0	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	1,216	0,25	2,0	2,0	RGB 0-0-0	Linjetype som tidligere, men supplerte med linjer i regningsretning diagonalt.
Regulert avstandslinje	1,221	0,18	8,0	2,0	RGB 0-0-0	
Frisiktlinje	1,222	0,18	2,0	1,0	RGB 0-0-0	Rpl/navn.
Regulert kant hjørnebane	1,225	0,25	4,0	2,0	RGB 0-0-0	
Regulert hjørnefrikt	1,226	0,25	2,0	2,0	RGB 0-0-0	
Regulert parkeringsfelt	1,228	0,25	1,0	1,0	RGB 0-0-0	
Regulert bygningsfelt	1,228	0,25	1,0	0,5	RGB 0-0-0	
Regulert skjæringen	1,227	0,25	5,0		RGB 0-0-0	
Regulert støttemur	1,228	0,25			RGB 0-0-0	
Støttegjerde	1,228	0,25			RGB 0-0-0	
Bru	1,502	0,5	9,0	1,0	RGB 0-0-0	Brukar markerte med RPLGRUPUNKT 1.201 og tegnes med symbolbredde lik lengden av gjelderetning, se skravuregrense i figuren. Brukar markerte med navn tegnes inn.
Tunnel	1,504	0,5	1,0	1,0	RGB 0-0-0	Tunnelåpning, markeres med RPLGRUPUNKT 1201. Tunnellinje, markeres med stiplet linje.
Mast og ovenledninger	1,506	0,2			RGB 0-0-0	
Strømlinje/-sti	1,506	1,0	9,0	2,0	RGB 130, 153, 153	Fiberoptisk linje over stolpelinje for informasjon. Evaluert mellom elektrogjerder er selv. av mykbrukst.
Elektrifisert vassdrag	1,507	1,0	9,0	2,0	RGB 130, 153, 153	Fiberoptisk linje over stolpelinje for informasjon. Evaluert mellom elektrogjerder er selv. av mykbrukst.
Midlertidig vassdrag	1,502	0,25	4,0	2,0	RGB 0-0-0	Som regulert kantlinje/type (1,201)
Dekkegrense (grense kun for anmerkninger. Dekk og vedlegsenhet kantlinjer)	1,903	1,0	9,0	2,0	RGB 0, 153, 0	

Flater/Juridisk/Punkt/ ...RPLGRUPUNKT						
Vegbelysningsfundamentpunkt	1,501				RGB 0-0-0	
Stengning av avkjørsel	1,541				RGB 0-0-0	
Avkjørsel	1,542				RGB 0-0-0	
Bruker	1,551				RGB 0-0-0	
RUNDSYMBOL	1,555				RGB 0-0-0	
Punktfeste	1,215				RGB 0-0-0	Ca 10 meters diameter i målestokk 1: 1
Eksisterende bru som skal bevares	1,271				RGB 0-0-0	Ca. 5 meters diameter på skikt/ rund bru
Regulert vg/-bru	1,272				RGB 0-0-0	
Regulert maneskring	1,273				RGB 0-0-0	

MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Hvaler kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

- Vegstenging av veg,avkjørsel
- Avkjørsel
- Brukar
- Tunnelåpning

Grensepunkter

- Off. godkj. grensemerke
- Bolt
- Kors
- Grensestein/-røys
- Grensemerke, annen type

Juridiske linjer

- Sti
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Grense for restriksjonsomr.
- Grense for bevaring
- Bygg som skal bevares
- Byggegrense
- Grenser,bygg,fjernes
- Byggelinje-/grense
- Tre
- Støyskjerm
- Eiendomsgrense som skal oppheves

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Reguleringsplangrenser

Formålsgrenser

Jernbanelinjer

- Jernbanelinje
- Situasjonslinjer, jernbane

Eiendomsgrenser

- Målte grenser
- Målte grenser
- Ikke-målte grenser
- Frihåndstegnede grenser

Kommunegrenser

Reguleringsplan - bestemmelser

- Fareområde
- Restriksjonsområde
- Bevaringsområde
- Fornyelsesområde
- Rekkefølgeområde

Reguleringsplan - formal

- BYGGEOMRÅDER
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Område for forretning
- Område for kontor

Forts..

- Område for industri/lager
- Område for fritidsbebyggelse
- BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon(sykehus,aldersh-jem,sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)
- Offentlig administrasjon
- BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL
- Almennyttig barnehage
- Almennyttig undervisning(skole,universi-tet mv.)
- Almennyttig insititusjon(sykehus,alders-hjem,sykehjem mv.)
- Almennyttig Kirke
- Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)
- Almennyttig administrative bygg
- OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjon
- Annet byggeområde
- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord-og skogbruk
- Område for jordbruk(*)
- Område reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelvei
- Sykkelvei
- Gangvei
- Kjørbar gang-/sykkelvei(*)
- Fortau(*)
- Gatetun
- Torg

Forts..

- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg
- Busstreminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporveg-/forstadsbane
- Havneområde
- Kai
- Småbåtanlegg(landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Offentlig småbåthavn(*)
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde(på land)
- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø og vassdrag
- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Privat parkering(*)
- Park(*)
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde(på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg(land)
- Privat småbåtanlegg(sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for telekommunikasjon
- øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Forts..

- Kulturminne(*)
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
- Naturvernområde(på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilte anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Område for vindkraft
- Annet spesialområde
- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles adkomst(*)
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet Fellesareal for flere eiendommer
- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Forretning/Industri
- Forretning/Kontor/Offentlig
- Forretning/Offentlig
- Kontor/Industri
- Kontor/Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig/Almennyttig
- Vegserviceanlegg(Bevertnin-g/Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Unyansert formål(kun for eldre planer)

Reguleringsplaner

Vannflater

- Vannflater

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: Privatmegleren Fredrikstad — Oppdragsnr.:

Adresse: ~~Utkjerv 45~~ Krosscholmen

Postnr.: 1684 Sted: VESTERØY

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig:

Når kjøpte du boligen?: Hvor lenge har du bodd i boligen?: ___År ___Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?: IF — Polise/avtalenr.:

Selger 1 Fornavn: GUNDER — Etternavn: NYSTED

Selger 2 Fornavn: — Etternavn:

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**

Beskrivelse:

2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse:

2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.5 **Er forholdet byggemeldt?** ☐ Nei ☐ Ja

3. **Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud ellerlignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

7. **Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Dårlig gulv på ene "soverom et".

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse UFAGLÆRT

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11.2 **Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

12. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

13. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse ANDRE OPPSITTERE ER VARSLET (salg av denne leiligheten).

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse: INGEN HEFTELSER

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar:

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse: Siste målte radonverdi:

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: TILSTANDSRAPORT

22. **Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: SAMEIE I EIENDOM (IKKE I BYGNING)

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. **Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

25. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: MINK. DEL ER I DAG STENGT UTE ETTER TILTAK.

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.
Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 19.05.25		Sted FREDRIKSTAD

Signatur selger 1:
Gunder Nysted.

Signatur selger 2:

Kartverket

PRIVATMEGLEREN FREDRIKSTAD
VERKSTEDVEIEN 10
1671 KRÅKERØY

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Martin Spinnvåg 108250121
Vår referanse: 3757907/26454866
Bestilling: C3 2025-05-20 (6) 72

Dato
20.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5059	86	25.5.1992	REGISTRERING AV GRUNN SLETTING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3110 HVALER	36	4	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Kommune

HVALER

REGISTRERINGSBREV FOR GRUNNEIENDOM/ FESTEGRUNN

J.nr. 60/91

Registreringsbrev nr. R-I-71

Registreringsbrev for

Eiendom	Gnr. 36	Bnr. 131	Festenr.	
	Bruksnavn/adresse			
Representasjonspunkt	X 117900	Y 13930	Z	
	Kartblad CP025-1-26		Landsnett	

Dagbokstempel

REGISTRERT
25 MAI 1992
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR: 5059

Beskrivelse av eiendommen (se også kartutsnitt)

DEN FRADELTE EIENDOMMEN ER EN FRITTLIGGENDE HOLME MED SJØGRUNN.
GRENSA MOT ASMALØY ER BESTEMT I JORDSKIFTESAK 16/1979

Registreringsbrevet er utstedt i forbindelse med

Rekvirent — Navn: Rettskraftig dom i Eidsivating Lagmannsrett Ankesak 156/1985

☐ Registrering av eksisterende utegistrert grunn (delingslovens § 4 - 1, forskriftenes del 27)

Aktuell eier (innføres i GAB)

Registreringen er kunngjort etter forskriftenes 13.6 Registreringen er ikke påklaget/klagen er ikke tatt til følge. Ved registreringen er eierforhold og nøyaktig grense ikke fastlagt med bindende virkning. Registreringsbrevet gir ikke selvstendig grunnlag for grunnbokshjemmel, se tinglysingsloven §§ 38a og 38b.

☐ Delingsforretning vedr. fradeling av teig (delingslovens § 3 - 1, forskriftenes del 27)

Gnr.	Bnr.	Bestyrer ved forretningen
36	4	Halvor Reff

☐ Tildeling av registernr. til festerett som det ikke holdes kartforretning over (jfr. forskriftenes del 28)

Grunneiers navn	Festers navn

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Skjærhalden	21.05.92	HALVOR REFF	

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglysingsstempel
	Doknr 5059 Tinglyst 25.05.1992 Emb 086 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

K-blankett 5819 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-87 — *Kommunenes arkivnøkkel: 58*

Kartverket

PRIVATMEGLEREN FREDRIKSTAD
VERKSTEDVEIEN 10
1671 KRÅKERØY

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Martin Spinnvåg 108250121
Vår referanse: 3757906/26454861
Bestilling: C3 2025-05-20 (6) 71

Dato
20.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
301740	86	15.4.1964 16.4	URÅDIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3110 HVALER	36	4	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/301740/86
Uthentet 2025-05-20 08:48

St.m. kr 600,-. Gr.nr 36/4

Dagb. nr. 1740
Sorenskriverembede
16 APR. 1964

Servituttavtale

Mellom eierne av gnr. 36 bnr. 4 Skipstad i Hvaler Arve Andersen Skibstad og Olava Andersen Skibstad(nedenfor kalt eierne) og Oslofjordens Friluftsråd (nedenfor kalt rådet) er sluttet servituttavtale for et strandareal av gården mot Løperen begrenset som på vedlagte kart.
Unntatt er fire tidligere solgte og bebygde tomter i arealet.
Arealet antas å være ca. 80 mål stort.

Eierne stiller det nevnte strandareal til bruk for rådet som friluftsareal for almenheten; i arealet kan eieren således ikke oppføre bebyggelse eller selge eller leie bort tomter. Rådet kan dog av hensyn til renholdet oppsette klosetter på sted partene blir enige om.

Eierne forbeholder seg rett til drift av skogen i arealet under hensyn til at skogen er verneskog, og videre beiteretten og tangretten samt rett til ilanddrevet gods.

Eierne forbeholder seg jaktretten og retten til landslott for landsteng, rett til å ta sand til egen bruk,og rett til å grave brønn.
Eierne forbeholder seg med godkjennelse av Hvaler friluftsnemd å kunne anvise hytteeiere på det øvrige av eiendommens utmark bryggeplass, idet bryggene samles mest mulig og plaseres etter samråd med rådet. På samme måte forbeholdes brygge for eiernes behov.
Atkomst til arealet er eksisterende veier og stier.

Pengeheftelser på gnr. 36 bnr. 4 skal vike prioritet for denne avtale.

Som erstatning for rettigheter etter denne avtale betaler rådet som engangsoppgjør
kroner 57 500,- femtisjutusenfemhundredekroner-

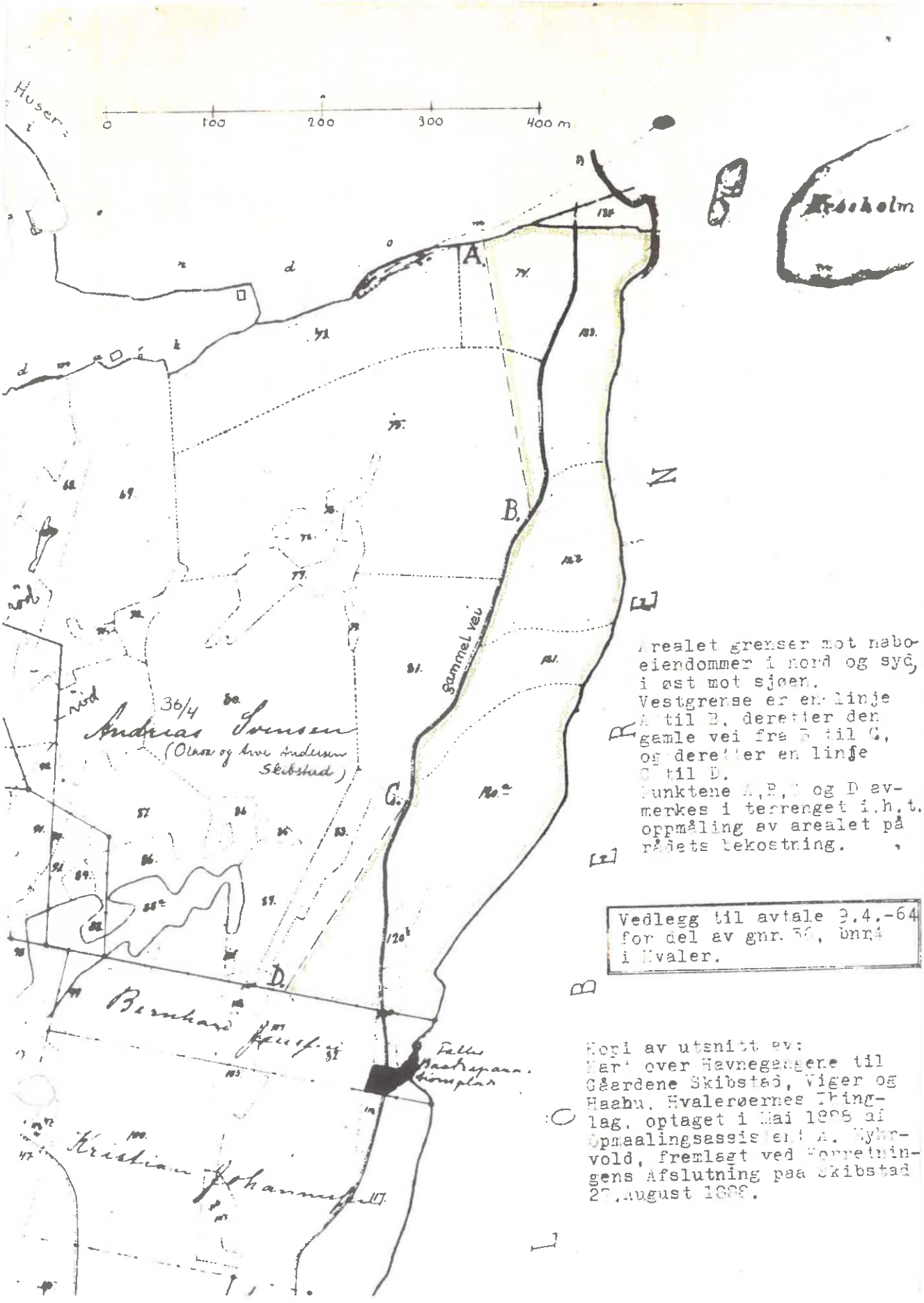
som avgjøres på omforenet måte etter at avtalen er tinglyst.

Omkostningene ved stempel og tinglysning av avtalen, som blir å tinglyse som en evigvarende heftelse på gnr. 36bnr.4 , betales av rådet.
Asmaløy-Oslo 9.4. 1964

som eiere

Arve Andersen Skibstad
Olava Andersen Skibstad

OSLOFJORDENS FRILUFTSRÅD
Karl Fad.
Sigmund Abuas



Arealet grenser mot naboeiendommer i nord og syd, i øst mot sjøen. Vestgrense er en linje A til B, deretter den gamle vei fra B til C, og deretter en linje C til D. Punktene A, B, C og D avmerkes i terrenget i.h.t. oppmåling av arealet på rådets bekostning.

Vedlegg til avtale 9.4.-64 for del av gnr. 36, bnr. 1 i Hvaler.

Kopi av utsnitt av: Kart over Havnegangene til Gaardene Skibstad, Viger og Haabu, Hvalerøernes Thinglag, optaget i Mai 1898 af Opmaalingsassistent A. Myhrvold, fremlagt ved Forretningens Afslutning paa Skibstad 27. August 1898.

Kommune

HVALER

REGISTRERINGSBREV FOR GRUNNEIENDOM/ FESTEGRUNN

J.nr. 60/91

Registreringsbrev nr. R-I-71

Registreringsbrev for

Eiendom	Gnr. 36	Bnr. 131	Festenr.
	Bruksnavn/adresse		
Representasjonspunkt	X 117900	Y 13930	Z
	Kartblad CP025-1-26		Landsnett

Dagbokstempel: REGISTRERT 25 MAI 1992 FREDRIKSTAD BYRETT DAGBOKNR: 5059

Beskrivelse av eiendommen (se også kartutsnitt)

DEN FRADELTE EIENDOMMEN ER EN FRITTLIGGENDE HOLME MED SJØGRUNN.
GRENSA MOT ASMALØY ER BESTEMT I JORDSKIFTESAK 16/1979

Registreringsbrevet er utstedt i forbindelse med

Rekvirent — Navn: Rettskraftig dom i Eidsivating Lagmannsrett Ankesak 156/1985

☐ Registrering av eksisterende utegistrert grunn (delingslovens § 4 - 1, forskriftenes del 27)

Aktuell eier (innføres i GAB)

Registreringen er kunngjort etter forskriftenes 13.6 Registreringen er ikke påklaget/klagen er ikke tatt til følge. Ved registreringen er eierforhold og nøyaktig grense ikke fastlagt med bindende virkning. Registreringsbrevet gir ikke selvstendig grunnlag for grunnbokshjemmel, se tinglysingsloven §§ 38a og 38b.

☐ Delingsforretning vedr. fradeling av teig (delingslovens § 3 - 1, forskriftenes del 27)

Gnr.	Bnr.	Bestyrer ved forretningen
36	4	Halvor Reff

☐ Tildeling av registernr. til festerett som det ikke holdes kartforretning over (jfr. forskriftenes del 28)

Grunneiers navn	Festers navn

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Skjærhalden	21 05 92	HALVOR REFF	

Tinglysing

Dagbokstempel: REGISTRERT 25 MAI 1992 FREDRIKSTAD BYRETT DAGBOKNR: 5059

Tinglysingsstempel: TINGLYST Gebyr betalt med kr. 675 - Dok.avgift betalt med kr. Merknad etter tgll. § 11: FREDRIKSTAD BYRETT

Gnr.	Bnr.	Festenr.
36	131	

Representasjonspunkt
X 117900. Y 13930. Z

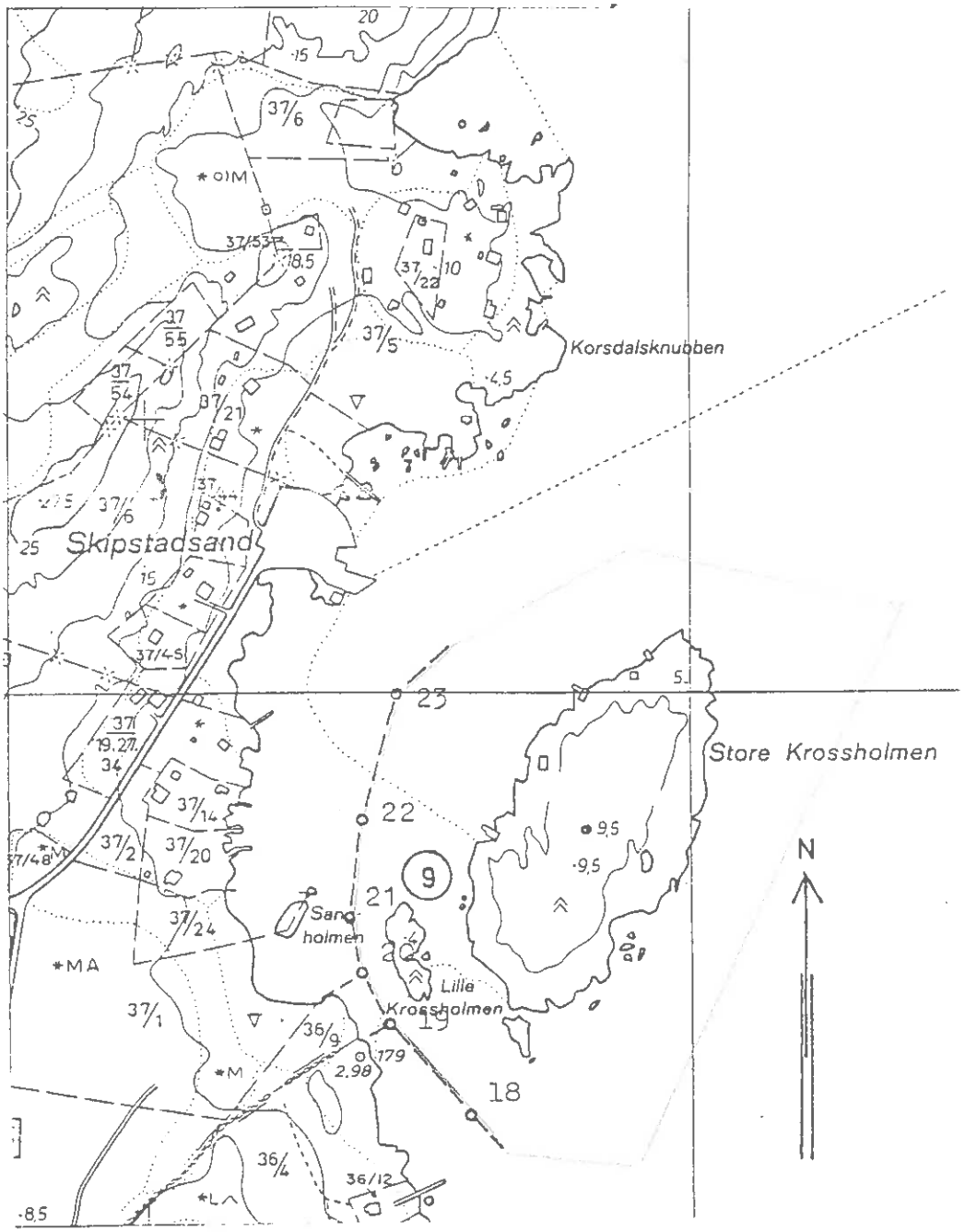
Kartblad		Landsnett
CQ025-1-26		

Målestokk	Areal
1 : 5000.	ca 31000m²

KARTUTSNITT

J.nr. 60/91

Registreringsbrev nr. R-1-71



S A M E I E - A V T A L E

vedrørende sameiet "krossholmene".

1. Sameiet i holmene gjelder i følgende forhold;

Gunder Bartholsen	1/2
Arnt Skipstad	1/4
Arne Hansen	1/8
Knut Skipsgård	1/8

2. Følgende eierforhold gjelder til buene;

Gunder Bartholsen	- 3 buer
Arne Hansen/Knut Skipsgård	- 1 bu
Arne Hansen/Knut Skipsgård/ Arnt Skipstad	- 1 bu,

hvorav en halvpart tilhører Arne Hansen og Knut Skipsgård, og en halvpart Arnt Skipstad.

3. Inntekter og utgifter fordeles i forhold til de enkeltes eierandeler, jfr. pkt. 1 og 2.

4. Hver av sameierne er, bortsett fra buene, berettiget til å benytte holmene i sin helhet sålenge dette skjer til formål som må regnes som vanlige, og ikke skjer til fortrengsel for andre.

Dersom bruksutøvelsen ikke kan forenes, avtales bruksutøvelsen nærmere i forhold til den enkeltes eierforhold.

5. Hver av sameierne har rett til å avhende sin andel i sameiet. Likeledes kan hver avhende sine andeler i buene.

Ved salg eller overdragelse på annen måte av andeler i sameiet til andre enn ektefelle eller livsarvinger, har de øvrige sameierne innløsningsrett Innløsningssummen fastsettes ved takst, om nødvendig avholdt av Skifteretten. Dersom salg er skjedd på vanlige vilkår til markedspris, har de øvrige sameier forkjøpsrett til de avtalte vilkår. Dersom flere er interessert, gjøres innløsnings-/forkjøpsretten gjeldende i forhold til de enkeltes parter.

Ved salg eller overdragelse av andeler i buer som ligger i sameie, har de øvrige andelseiere i buene førsterett til å benytte ovenstående forkjøpsrett.

Dersom noen av andelshaverne ønsker å avhende sin andel til andre enn ektefelle eller livsarvinger, skal de øvrige sameiere ha varsel med 14 dagers frist til å meddele sin interesse. Dersom noen av de øvrige andelshavere melder sin interesse, skal nødvendig tid avsettes til avholdelse av nød-

6. Avgjørelser som gjelder sameietingens vanlige bruksutnyttelse, skjer ved simpelt flertall, hvor hver avgir stemme i forhold til sin sameiepart.

For andre avgjørelser, kreves 3/4 flertall.

Det avholdes sameiemøte hvert år i løpet av mai måned.

7. Forøvrig vises til sameielovens bestemmelser.

Nærværende avtale i 4 eksemplarer, ett til hver av partene.

Fredrikstad, den 1991.

_____ _____

_____ _____

LEX Advokater Kontorfellesskap

HVALER KOMMUNE

1680 SKJÆRHALDEN

Att. Stefan Hovden, rådgiver byggesak

Fredrikstad, 08/01-2025

GUNDER NYSTED – SØKNAD OM BRUKSENDRING FOR EIENDOMMEN GNR 36 BNR 131 I HVALER KOMMUNE

Gunder Nysted har søkt min bistand i forbindelse med søknad om bruksendring for eiendommen gnr 36 bnr 131 (bygningsnummer 146838065) i Hvaler kommune. Det søkes om bruksendring fra sjøbod til fritidsbolig.

Eiendommen ble brukt som utgangspunkt for fiskerinæring frem til ca. 1954. Fiskerivirksomheten ble da nedlagt. Eiendommen ble deretter tatt i bruk til fritidsformål, først og fremst for Nysteds familie, men også for naboer, feriegjester og lokalsamfunnet for øvrig. Stedet var brukt som sted for rekreasjon, bading andre fritidsinteresser. Denne bruken fortsatte frem til sjøboden ble utleid til Athle Gunter Johansen fra 1974. Han fortsatte å bruke eiendommen til fritidsformål. Denne utleien varte frem til 25/06-2024. Etter dette har Nysted fortsatt fritidsbruken.

Konklusjonen er at sjøboden har vært bruk sammenhengende til fritidsformål siden fiskerivirksomheen opphørte i 1954. Dette i likhet med de fleste av de øvrige sjøbodene i nærheten. Kritriene for den bruksendringen som omsøkes skal dermed være innfridd.

Jeg **vedlegger** kopi av leiekontrakter og dokumentasjon fra utleieperioden, samt fotografier som viser historisk og nyere bruk av sjøboden og omgivelsene.

Jeg vil ikke unnate å nevne at Gunder Nysted opplyser at han betaler eiendomsskatt på nivå med fritidsboligene i området. Han mener dette må være feil tatt i betaktning eiendommens status per dags dato.

Med hilsen
Advokatfirmaet LEX AS

Lasse Kopperud
advokat

Leiekontrakt:

I følge overenskomst, har Ole Jakobsen leid mit midre sjøhus i et tidsrom av 9 år.
Det ingår i avtalen at sjøhuset holdes ved like, og kun betales årlig

LEIEKONTRAKT

I følge overenskomst har Athle Günther Johansen fornyet leiekontrakt for 10 år.

Avtalen gjelder fra 23/6-94.

Leiesum etter avtale, som betales årlig.

Det står i avtalen at sjøhuset holdes vedlike samt at det er pent å ryddig i området rundt sjøhuset. Dersom leieren oppfyller overnevnte krav kan det gies ytterlige utleie til Athle Günther Johansen etter avtale.

Skipstad, 23. juni 1994.

Eier	Leier
Gunder Bartolsen	Athle Günther Johansen
Gunder Bartholsen	Athle G. Johan
sign.	sign.

LEIEAVTALE

Mellom Gunder Bartholsen som utleier og Athle Johansen som leietaker er i dag inngått leieavtale på nedenstående vilkår.

1. Leieobjektet

Rødmalt fiskebu på Krossholmen, gnr. 36 bnr. 131. i Hvaler kommune med tilhørende uteareal rundt bua og området mellom bua og sjøen. Bua ligger som bygning nr. 2 regnet fra syd og ligger rett ovenfor losstasjonen i Skipstad ferjested.

2. Tilliggende rettigheter

Leietakeren skal ha rett til båtfeste.

3. Oppsigelse

Leieavtalen er uoppsigelig fra utleierens side.

4. Leiesum

Leien er kr. 6.000,- pr. år. For første 25 år gjøres leien opp med et engangsvederlag stort kr. 100.000,- Beløpet tilsvarer den årlige leien neddiskontert til et engangsbeløp

5. Vedlikehold

Leietakeren har plikt til å vedlikeholde bua.

6. Forkjøpsrett

Ved eventuelt salg har leietakeren sekundær fortrinnsrett etter sameierne til å kjøpe eiendommen. Dersom salget finner sted før leieperiodens utløp skal leietakeren har rett til forholdsmessig tilbakebetaling av betalt leie.

7. Overdragelse

Leieretten kan overføres til leietakerens etterkommere, enten ved avtale eller arv.

8. Tinglysing

Denne leieavtale skal tinglyses som heftelse på gnr. 36 bnr. 131 i Hvaler.

Denne avtale er utstedt i to eksemplarer med et til hver av partene.

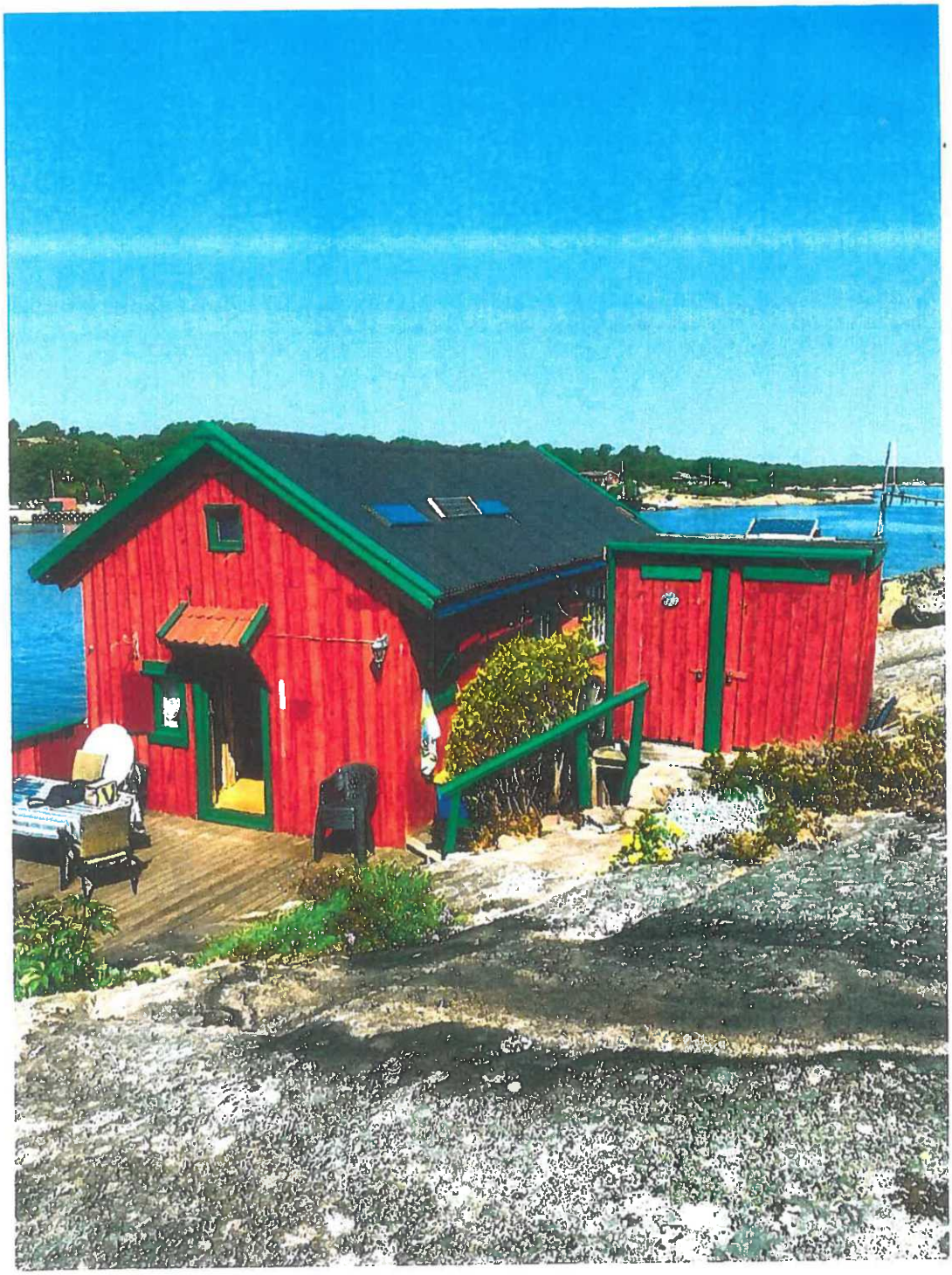
Hvaler, 16. sep. 1999

Gunder Bartholsen

Gunder Bartholsen

Athle Johansen

Athle Johansen



AVTALE

Det ble den 10. september 1999 inngått leieavtale mellom Gunder Bartholsen (nå Nysted) og Athle Johansen for leie av rødmalt fiskebu på Krossholmen gnr. 36, bnr. 131 i Hvaler. Bua ligger som bygning nr. 2 regnet fra syd.

Det er i dag inngått enighet mellom partene om at leieforholdet opphører ved signering av denne avtale.

Eiendommen tas tilbake av Gunder Nysted som den er og alt inventar tilfaller han.

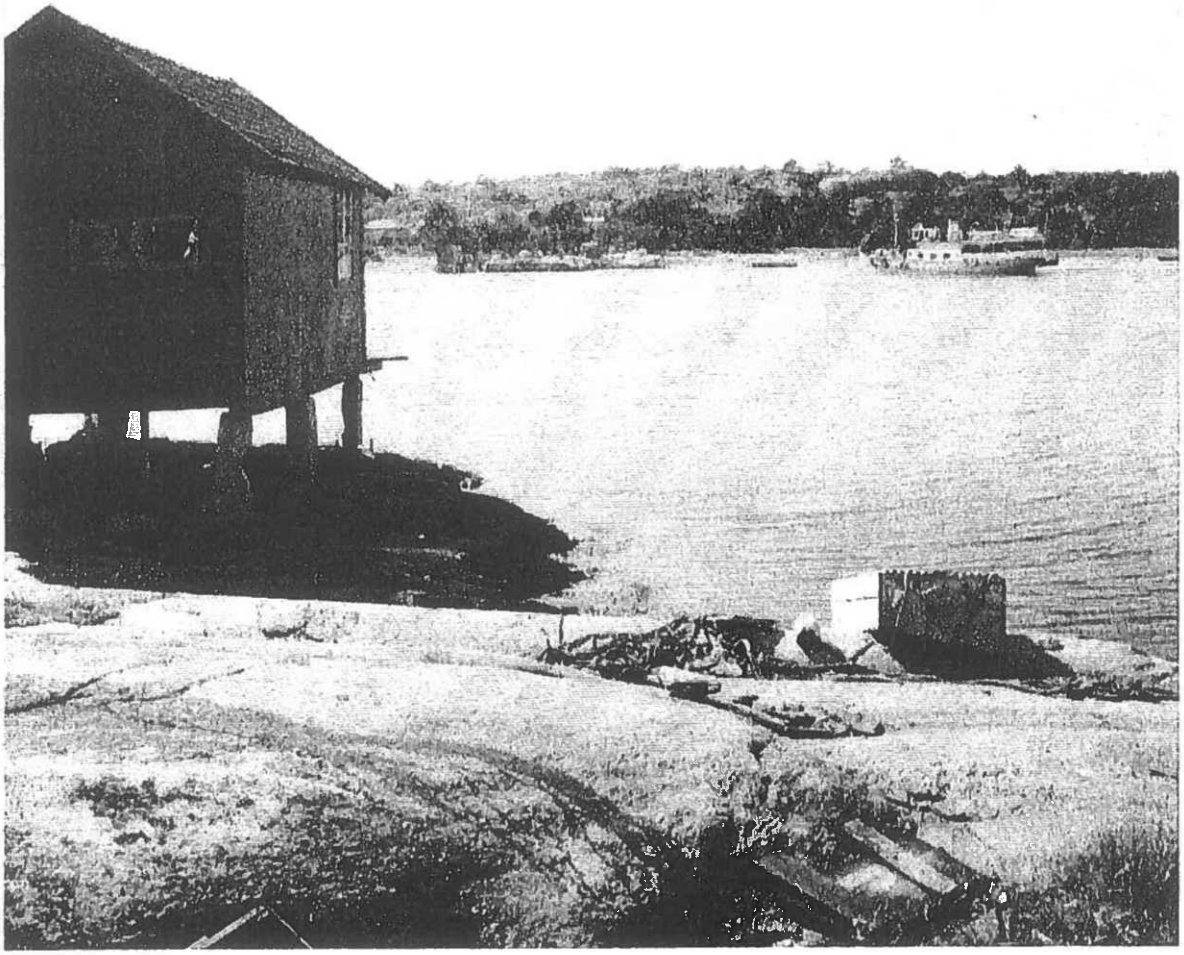
Opprinnelig leieavtale vedlegges denne avtale.

Hvaler,

Athle Johansen

Hvaler, 25/6-24

Gunder Nysted







Historikk på bruken av min sjøbu på Krossholmen

Matrikkelnr: Gnr. 36 – Bnr. 131
Byggningsnr: 146838065

Denne sjøbua ble brukt i forbindelse med fiske frem til 1954.
Bua er bygd i1930 å ble brukt til å lagre hummerteiner i.
Broren til min far som han fisket i sammen med Johan Skibstad døde i 1954. Etter det ble det ikke noe mere yrkesfiske på min far Otto Bartholsen. Da ble bua stående uten at den ble brukt i forbindelse med fiske. Fiskeskøyta ble lagt i opplag ved Krossholmen. Bruken etter dette har vært mere til fritidsbruk. Ble lek å bading for oss ungene der ute. Undertegnede er født i 1960.
Fra 1974 – 2024 har den blitt leid ut til Athle Gunter Johansen. Han har feriert der ute på bua å stått for vedlikeholdet i 50 år. Leieavtalen ble avslutter 2024. (se vedlegg). Ikke så mange gjenlevende igjen som kan bekrefte denne historikken jeg beskriver... men noen fiskere på Asmaløy vil kunne klare å bekrefte den vil jeg tro. Etter min oppfatning vil kriteriene for bruksendring være oppfylt.

Dato: 29.11.24 Sign: Gunder Nysted

Gunder Nysted

Historikk på bruken av min sjøbu på Krossholmen

Matrikkelnr: Gnr. 36 – Bnr. 131
Bygningsnr: 146838065

Denne sjøbua ble brukt i forbindelse med fiske frem til 1959.
Bua er bygd i 1930 å ble brukt til å lagre hummerteiner i.
Fra 1959-1974 ble den ikke brukt til noe annet en lek å gøy for oss barna på sommeren. Min far Otto Bartholsen holdt vedlikehold på den i sommerhalvåret.
Fra 1974 – 2024 har den blitt leid ut til Athle Gunter Johansen. Leieavtalen ble avsluttet 2024. (se vedlegg). Å holdt den vedlike I disse åra å har brukt den som sommerbolig.
Knut Skipsgård er et sannehetsvitne på denne historikken
han kan det meste av bruken på Krossholmen langt tilbake i tid.
Dette er en bekreftelse på at fiskebruken opphørte i 1959.
Fra 1959 -2024 er bua blitt brukt til fritidsbruk. Noe jeg har forsatt med i sommer.
Etter min oppfatning vil kriteriene for bruksendring være oppfylt.

Dato: 28.11.24

Sign: Knut Skipsgård

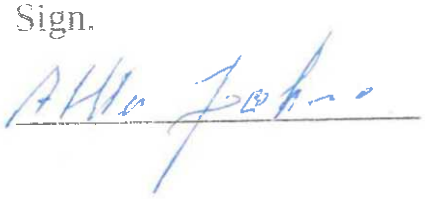
Sign: Gunder Nysted

Bekreftelse

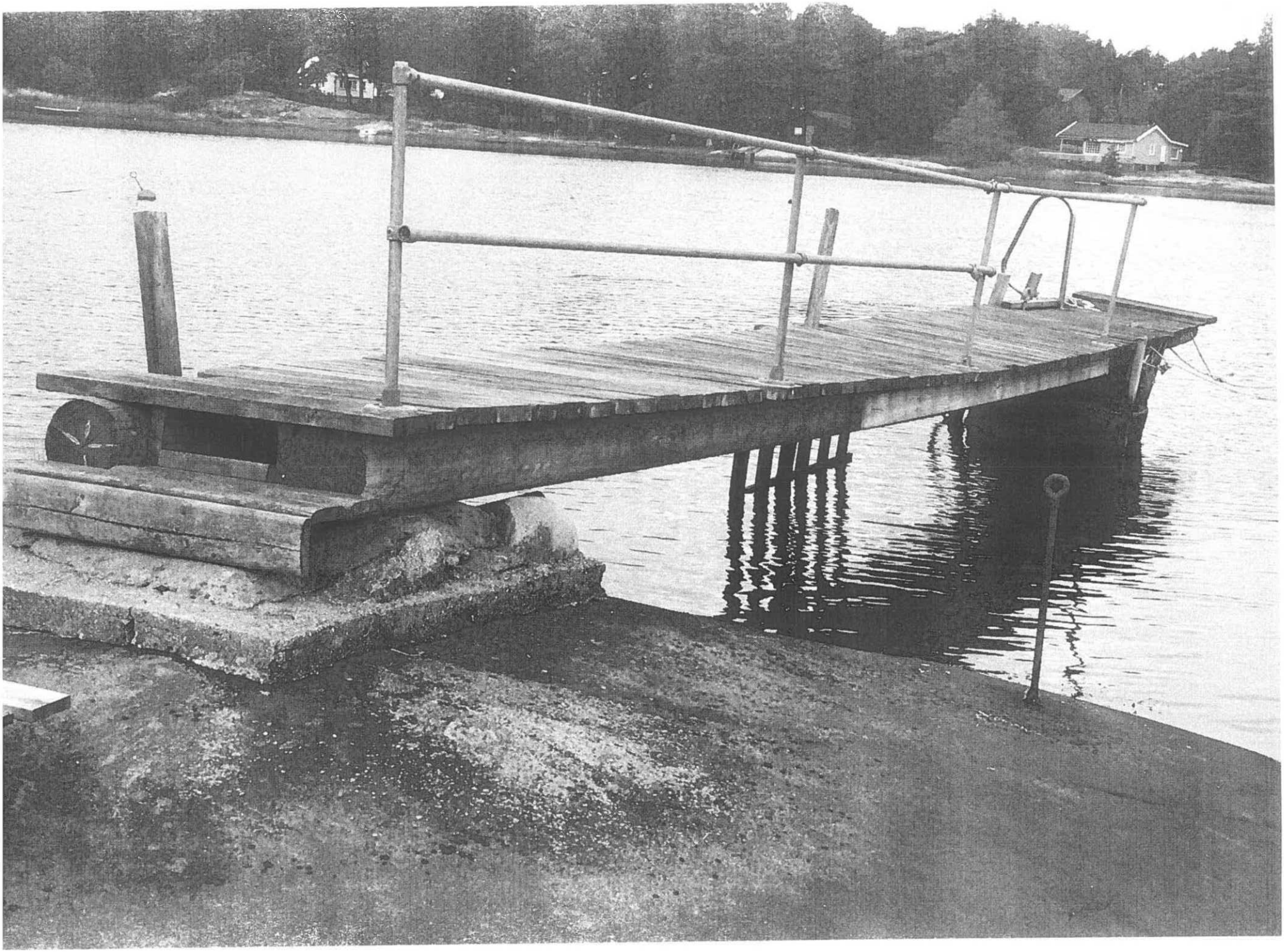
Jeg Athle Gunter Johansen bekrefter leie
av sjøbu på Krossholmen. Matrikkel nr. Gnr. 36 – Brn. 131
Bygnings nr. 146838065 tidsperiode sammenhengende fra 1974- 2024
Først av utleier Otto Bartholsen. Senere av Gunder Nysted Sønn av Otto.
Jeg har benyttet den til fritidsformål på sommeren i hele denne leieperioden.

Dato: 09.01.25

Sign.







KOMMUNEINGENIØREN I HVALER

J. NR. 1281/76

ARKIV NR. .....

1680 SKJÆRHALLEN, 4.6.76

Otto Bartholsen
Asmaløy
1674 Vesterøy

Ang.sjøbod på Krossholmen.

Ved befaring på overnevnte sted den 3.6.76,konstaterte en at det foregår byggearbeider som en ikke kjenner til.
Bl.a. er det satt inn stort vindu i gavelen m.v. og det ser her ut som det foregår en bruksendring.
Det er også satt opp en bod som står for nærme den eksisterende sjøbode i følge byggeforskriftene skal det være 8 m mellom bygningene.

En ber at videre arbeid stoppes jfr.bygningslovens § 113,og at De sende inn byggesøknad,søknad om unntak fra strandplanloven og bruksendring av boder,og tegninger,samt komme med en forklaring på det,hva som er gjort og hva sjøboden i fremtiden skal brukes til.

Med hilsen

Reidar Bergset

Kjell Helgesen

Kommuneingeniøren i Hvaler

Skatteetaten

Dato
19.05.2025

Norkart AS
Hoffsveien 4
0275 Oslo

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3110 HVALER

Gnr 36 Bnr 131 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Skipstadsand 99, 1684 VESTERØY

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 39 988

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skipstadsand 99, 1684 Vesterøy
Gnr. 36, Bnr. 131, Hvaler kommune.

Oppdragsnummer:
108250121

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler: Martin Spinnvåg

Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 416 56 540

E-post: martin.spinnvag@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
