Vedlegg til Salgsoppgave

Høghebakken 1

Vår ref.: 192250156 FREDRIKSTAD 29.10.2026

1. Tilstandsrapport fra Ketil Andre Asbjørnsen, 20. oktober 2026
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken
4. Opplysninger fra Hvaler kommune/ Infoland:
   a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
   b. Oversikt over kommunale avgifter og satser
   c. Oversikt kommunale pålegg VA
   d. Oversikt kommunale pålegg Brann/feiervesen
   e. Utsnitt fra grunnkartbasen
   f. Matrikkelrapport
   g.Opplysning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
5. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no
6. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
7. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
8. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
9. Budskjema

Utbredelse av skjeggkre er stadig økende i Norge. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man må forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen.Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage.

Med vennlig hilsen

for **Stavlund as**



Gunnar Olai Stavlund
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Tilstandsrapport

Enebolig
Høghebakken 1, 1680 SKJÆRHALDEN
HVALER kommune
gnr. 3, bnr. 248

Sum areal alle bygg: BRA: 344 m² BRA-i: 216 m²



Befaringsdato: 20.10.2026 **Rapportdato:** 21.10.2026 **Oppdragsnr.:** 18492-1442 **Eiendomsverdi ref nr:** IA9709

Autorisert foretak: KAA Bygg-Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ketil A. Asbjørnsen

Medlem av Norsk takst

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

KAA BYGG-TAKST AS



Rapportansvarlig

Ketil A. Asbjørnsen

Uavhengig Takstingeniør

ketil@kaatakst.no

905 46 437

Norsk takst

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig bygget i 1908 med to kjøkken på to plan pluss kjeller beliggende på Skjærhalden sentrum i Hvaler kommune.

2 uthus av eldre dato med behov for vedlikehold/restaurering.

Kjeller med granitt mur og pusset leca, etasje skiller av tre bjelkelag før yttervegger i tre.
Yttervegger kledd utvendig med stående malt tre panel og saltak tekket med betong stein og takrenner i plastbelagt stål og zink
Vinduer og balkong dører i tre med isolerglass. malt ytterdør.
Boligen innehar en relativ grei standard.

Oppgraderinger de senere år:

2021
Lagt inn kommunalt avløp
2010
Lagt inn kommunalt vann

2018
- Utvendig malt og byttet ut enkelte kledningsbord.

2015-2016
- Nytt kjøkken i 2 etasjen.
- En del nye vinduer.
- 2 nye balkonger.
- Ny duk over garasje.
- Store deler av 2 etasjen ble pusset opp med nye overflater.
- Nytt røykrør i en av pipene.
- Nytt toalett og baderom i 2 etasjen.
- Nye vann ledninger i 2 etasjen.
- Ny varmt vanns bereder.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.
Flere av avvikene kommer av endring i de tekniske forskriftene.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Deler av denne bygningen er over 100 år gammel og det
må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

TG-3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig Vinduer
Utvendig balkonger
Innvendig Pipe og ildsted
Tekniske installasjoner Avløpsrør
Våtrom Kjeller Vaskerom
Våtrom 1 Etasje Bad

TG-2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig:
Taktekking
Nedløp og beslag
Vegg konstruksjon
Takkonstruksjon/loft
Dører
Balkonger
Utvendige trapper.
Forstøtningsmurer

Innvendig:
Overflater
Etasjeskille/gulv mot grunn
Radon
Rom under terreng
Kryp kjeller
Innvendige trapper
Vann og avløps rør
Ventilasjon
Varmesentral
Elektrisk anlegg
Fuktsikring/drenering.
Grunn og fundamenter
Terreng forhold
Kjøkken 1 etasje.
bad i 2 etasje overflater og ventilasjon

Konstruksjoner som ikke er undersøkt.

Septiktank
Oljetank
Tilliggende konstruksjoner vaskerom i kjeller.

Enebolig - Byggeår: 1908

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Yttertak tekket med betong takstein fra 1960-70 tallet.

Takrenner og nedløp av Zink og plastbelagt stål og nyere hel beslåtte piper og lufte hatter over tak. Plastbelagt beslag på kappe bord.

Beskrivelse av eiendommen

Takkonstruksjon av tre, type saltak med sperrer og langsgående bukker.

Tradisjonelt oppførte trevegger fra byggeåret.
Kledd utvendig med stående tømmermannspanel samt noe liggende Vetlandskledning.
Yttervegger ble malt over, og enkelte bord ble skiftet ut i 2018 ifølge eier.
Da ytterveggene er en lukket konstruksjon, er oppbyggingen ikke kontrollert.

Vinduer med i all hovedsak malte ramme og karm og isolerglass.
1. etasje:
Vinduer fra 1980-tallet er byttet ut isolerglass i 2010.
Soveromsvindu i 1. etasje er fra 2015.
I entreen er det vinduer av eldre dato.
2. etasje:
Vinduer med fabrikk malt ramme og karm samt isolerglass.
Vinduer fra 2015 på alle rom bortsett fra vindu på begge soverom, som er fra 2004.
Vinduer i 2 etasje har behov for normal vedlikehold.

Ytterdør med malt dørblad og karm
Dobbelt fløyet og enkle balkong dører med malt dørblad og karm.
Dører med forskjellig alder og tilstand.

Balkong i 2 etasje på ca 10 kvm bygget ny i 2015-16 med impregnert bjelkelag og gulv samt malt rekkverk.

Balkong i 2 etasje på ca 3 kvm av eldre dato med malt gulv og rekkverk.

Balkong i 1 etasje ca fra 1970 tallet

Flislagt betong trapp med tre rekkverk som adkomst til boligen.

Tretrapp til balkong i 1 etasjen.

INNVENDIG Gå til side

Gulv i 1. etasje består i all hovedsak av:
- Parkett, gulvbelegg og laminat på gulv

Gulv i 2. etasje består i all hovedsak av:
- Laminat på gulvene. lagt nye i 2015
Overflater i 1. etasje består i all hovedsak av:
- Brystnings panel og tapet på vegg
- Slett malt og malt panel i himling.

1 etasjen med i all hovedsak eldre overflater med bruks slitasje.

Overflater i 2. etasje består i all hovedsak av:
- Malte og tapetserte vegger
- Malt himling
2 Etasjen ble pusset opp i 2015–2016 med en del nye overflater.
Den enkelte må selv vurdere behovet for utskifting av overflater, da dette er av kosmetisk art.

Etasje skiller med tre bjelkelag
Da etasje skiller er en lukket konstruksjon er ikke oppbygningen kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skille.
Stikkprøver er foretatt i minst to rom i hver etasje hvis boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at det er nevnt i rapporten.
Målinger er utført etter stikkprøve prinsippet for å gi en indikasjon på evt skjevheter i gulv konstruksjoner i boligen.
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes. Det er ikke gjort målinger på kjeller gulv med grov støp.
1 etasje:
Stuen ble målt med ca 18mm innenfor en avstand på 2 meter og ca 25 mm gjennom rommet
Soverom ble målt med ca 15mm innenfor en avstand på 2 meter og gjennom rommet.
2 etasje
Kjøkken/spisestue ble målt i ett med ca 15mm innenfor en avstand på 2meter og ca 20 mm gjennom rommet
Stuen ble målt med ca 10mm gjennom rommet, dette er innenfor toleranse kravet.

Boligen ligger i et område med aktsomhets grad moderat til lav for radon, det anbefales likevel alltid radon målinger.

Det er tredd inn nytt røk rør og satt inn ny vedovn i 2 etasje på den ene pipen.

Det ble registrert fukt utslag og avflassing av maling på innvendige betong vegger mot terreng, det anbefales videre bruk av ikke organiske materialer på gulv og vegger mot terreng.

Det er kryperom under luke på bod i 1 etasjen samt kryp kjeller med luke fra kjeller.

Malt tre trapp og rekkverk med belegg i trinn.
Trappen har normal slitasje ut fra alder.

Innvendige dører med malt dørblad og karm.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Vaskerom i grovkjeller med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.
Betonggulv samt vegger av granitt og mur.
Vaskerommet er ikke bygget som et tradisjonelt vaskerom etter dagens standard, men det kan likevel fungere i lang tid med riktig ventilasjon. Gulv og vegger består av uorganiske materialer som tåler fukt.
Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.
Vegger med naturstein og pusset mur gjøre det unødvendig å borre hull.

Våtrom › 1 Etasje › Bad
Flislagt baderom med gulvvarme.
Vegger med flis og våtromstapet, hvor det er slipt noe i skjøtene på tapet, på flisene er det noe slipp på fug og fliser.
Lokalt fall i nedfallsonen på ca. 18 mm.
Gulvet ellers er uten fall.
Det er påbegynt opplegg for vaskemaskin i rommet, men dette er ikke fullført.

Beskrivelse av eiendommen

Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.
Det kan ikke utelukkes at det er fukt i svill andre steder i baderommet, men der jeg målte i vegg mot baderoms innredning og vann installasjon på bad og målt med pigger var det under 6 % i svill.
Eier opplyser at badet ikke har vært i bruk på en god stund.

Våtrom › 2 Etasje › Bad
Baderom med gulv varme.
Badet har baderoms innredning med heldekkende utslagsvask og speil over og dusj nisje med glassdører.
Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.
Baderoms plater på vegger og slett malt himling
Vinyl belegg med oppbrett på vegg med ca 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Det vanntette sjikt i våtrommet er overflatekledninger (ikke skjult) og kan derfor inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.2.
Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.
Mekanisk ventilasjon ut av vegg.
Det kan ikke utelukkes at det er fukt i svill andre steder i baderommet, men der jeg målte i vegg mot baderoms innredning og vann installasjon på bad og målt med pigger var det under 6 % i svill.
Nedfalls sonen ligger mot yttervegger, det er derfor ikke mulig å borre hull i vegg mot nedfall sonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1 Etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredning byttet ut etter byggeår en gang med finer fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkken vask. Innredningen består av under og over skap med avsatt plass i innredningen til komfyr.
Innredning og benkeplater har normal slitasje ut fra alder.
Kjøkken vifte under montert på overskap med høy alder kan med fordel renses for best mulig avtrekks system.

Kjøkken › 2 Etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra 2015 med hvite slette fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkkenvask. Innredningen består av under og overskap, med Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og induksjons topp micro.
Kjøkkeninnredningen har normal slitasje ut fra alder, noe justeringer o.l må kunne påregnes på kjøkken innredning.
Kjøkken ventilator under montert på overskap over komfyr med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalett rom fra 2015 med samme overflater som baderommet.
Gulv belegg med gulv varme og baderom plater på vegger samt malt himling.
Vegg hengt wc og vaskeservant med skap under og speil over.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i 2 etasje i all hovedsak fra 2015 med rør i rør system med vann skap på toalettet.
Innvendige vannledninger bortsett fra 2 etasjen er av kobber med og uten plastkappe.
Stoppe kran på hoved inntaket kjeller.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.
Avløpsrør fra vaskerom i kjeller er ikke tilkoblet det kommunale avløps anlegget, men går rett ut i plenen.

Boligen har naturlig ventilasjon med enkelte ventiler i veggene, samt mulighet for lufting ved å åpne vinduer og dører.

Boligen varmes opp ved hjelp av ved og elektrisk fyring.

V.V.Bereder av nyere dato på 200 liter stående i kjeller.

Moderne sikringskap byttet ut i 2015 bestående av automatsikringer med innebygget jordfeil bryter på 30mA, hovedsikring på 50 amp og 16 kurser i sikrings skapet.
Anlegget ellers er det byttet ut en del av anlegget i 2 etasjen i 2015, anlegget ellers er av eldre dato.

Boligen har slokkeutstyr og røykvarslere i henhold til forskrift.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensende kontrollmuligheter.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Drenering fra byggeår.

Granitt blokker plassert direkte på terreng på hoved del.
Tilbygget del og garasje med pusset leca.

Det er forstøtningsmurer med naturstein flere steder på eiendommen.

Tomtens terreng er svakt skrånende og er opparbeidet med plen og beplantning.

Det er gruset innkjørsel.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere.
Eier opplyser at vann ledninger er ca fra 2010 da og avløpsledninger er fra 2021.
Avløp fra vaskerom er beskrevet under vaskerom i kjeller.

Det har vært brukt septiktank helt frem til 2021, tilstand og type er usikkert.
Siden septik tank ikke er i bruk er den ikke tilstand vurdert.
påkostninger på påregnes om tank skal graves opp og fjernes.

Arealer Gå til side

Gå til side

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger tegninger på tilbygget i 1968, ellers er det ingen tegninger på boligen i arkivet til Hvaler kommune.
Boligen er i bruk som en tomannsbolig men den er registrert som enebolig i Matrikkelen.

Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på bygningen i arkivet til Hvaler kommune.

Uthus

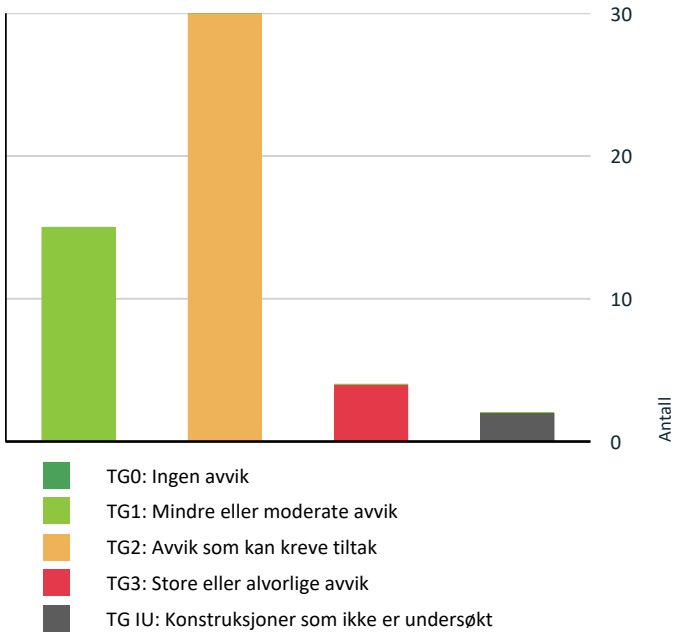
• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger på bygningen i arkivet til Hvaler kommune.

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

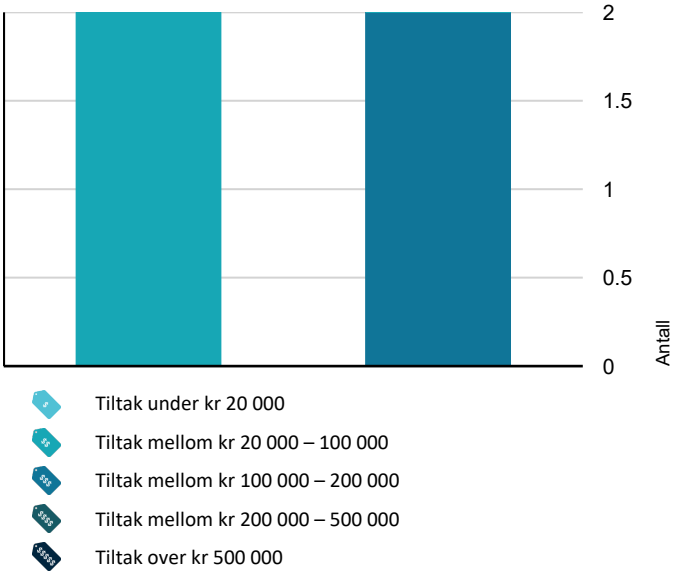
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 2 Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 2 Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
⚠	Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.	
⚠	Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
⚠	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	
⚠	Deler av det elektriske anlegget, spesielt i kjelleretasjen, er av eldre dato. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand og funksjon, og det anbefales en vurdering av behovet for oppgradering eller utskifting av disse delene.	
⚠	Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1908

Kommentar
Opplysning fra eier

Anvendelse
Boligformål.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
1976	Tilbygget garasje	Inntil liggende garasje.
1968	Tilbygg i 2 etasjer.	Tilbygget entre og 2 etasje.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Yttertak tekket med betong takstein fra 1960-70 tallet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både taktekkingen og undertaket.

Det ble også registrert stedvis mye mose på takstein.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere utskifting av taktekking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for vanninntrenging og fuktskader, samt at skader kan oppstå på konstruksjoner som ikke er synlige fra bakkenivå.
En nærmere undersøkelse av taket bør utføres av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Konsekvensen av manglende oppfølging er økt risiko for vanninntrenging, råteskader på forkant
bord og sperreføtter, samt redusert levetid på taket. Fuktutslag rundt pipestokkene og elde på vindskier indikerer at tiltak bør vurderes for å forhindre ytterligere skader.
Påkostninger i nær fremtid må påregnes.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av Zink og plastbelagt stål og nyere hel beslåtte piper og lufte hatter over tak. Plastbelagt beslag på kappe bord.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Snøfangere bør vurderes montert for å ivareta personsikkerhet, selv om det ikke var krav på byggetidspunktet.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp og vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av tre, type saltak med sperrer og langsgående bukker.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset eller dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
Det er påvist fuktskjolder og/eller skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Lufting/ventilering bør forbedres for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen og redusere risiko for kondens og fuktskader.

Avvik rundt gjennomføringer i takflaten bør utbedres for å hindre vanninntrenging og ytterligere skader.

Fuktskjolder og/eller skader i takkonstruksjonen bør undersøkes nærmere og utbedres for å unngå utvikling av råte, sopp og svekkelse av konstruksjonen.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tradisjonelt oppførte trevegger fra byggeåret.
Kledd utvendig med stående tømmermannspanel samt noe liggende Vetlandskledning.
Yttervegger ble malt over, og enkelte bord ble skiftet ut i 2018 ifølge eier.
Da ytterveggene er en lukket konstruksjon, er oppbyggingen ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

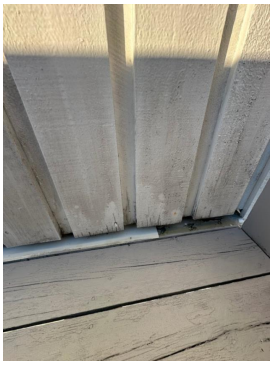
• Det er observert værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler på ytterveggene.

Konsekvens/tiltak

• Kledningen bør vedlikeholdes og værslitt samt oppsprukket trevirke bør etter hvert skiftes ut for å hindre fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Manglende kunnskap om type og mengde isolasjon medfører usikkerhet om veggens isolasjonsevne og tetthet, noe som kan gi økt varmetap og risiko for trekk eller fuktskader. Videre undersøkelser anbefales for å avklare tilstanden.





TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med i all hovedsak malte ramme og karm og isolerglass.
1. etasje:
Vinduer fra 1980-tallet er byttet ut isolerglass i 2010.
Soveromsvindu i 1. etasje er fra 2015.
I entreen er det vinduer av eldre dato.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• • Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
• 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.
Vinduer med fukt- og råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og unngå følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.
Vanskelig betjente vinduer og slitte karmer med sprekker bør utbedres eller byttes for å sikre funksjonalitet, energieffektivitet og redusere risiko for trekk og varmetap.
Tegn på innvendig kondensering bør undersøkes nærmere, og tiltak for bedre ventilasjon eller utskifting av glass bør vurderes for å unngå fuktskader og muggdannelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

2. etasje:
Vinduer med fabrikk malt ramme og karm samt isolerglass.
Vinduer fra 2015 på alle rom bortsett fra vindu på begge soverom, som er fra 2004.
Vinduer i 2 etasje har behov for normal vedlikehold.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør med malt dørblad og karm
Dobbelt fløyet og enkle balkong dører med malt dørblad og karm.
Dører med forskjellig alder og tilstand.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert stor værslitasje på to av balkongdørene.
Det må forventes hyppige vedlikeholdsintervaller på balkongdører mot sjøen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid for balkongdør med isolerglass er passert.
Noe justering av enkelte dører må påregnes.
På grunn av spesielle lysforhold kan det være vanskelig å avdekke punkterte vinduer ved befaringen.
For vinduer med alder over 20 år er det økt risiko for punktering, selv om dette ikke nødvendigvis er synlig ved inspeksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forvitring og fuktopptak.
Sprekker og værslitasje kan føre til redusert beskyttelse mot vær og vind, samt økt risiko for råteskader over tid.



Balkong dør med utv vær slitasje







Balkong dør med utv vær slitasje

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i 2 etasje på ca 10 kvm bygget ny i 2015-16 med impregnert bjelkelag og gulv samt malt rekkverk.
Balkong i 2 etasje på ca 3 kvm av eldre dato med malt gulv og rekkverk.
Balkong i 1 etasje ca fra 1970 tallet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk.

• Det ble registrert saltutslag under balkongen i garasjetaket, noe som tyder på fuktvandring fra oversiden. Selv om det var tørt ved befaringen, bør dette følges nøye opp, da det kan indikere skjult svikt i membranen. Manglende utbedring kan føre til ytterligere fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Fukt- og råteskader i rekkverk kan føre til svekket styrke og redusert sikkerhet.

• Råteskadede deler av rekkverket bør skiftes ut for å hindre videre utvikling av råte og for å opprettholde konstruksjonens stabilitet og sikkerhet. Dersom råteskadene ikke utbedres, kan dette føre til redusert bæreevne og økt risiko for personskade.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Rekkverk på alle tre balkonger er under dagens krav på 100 cm og bør utbedres for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse
Flislagt betong trapp med tre rekkverk som adkomst til boligen.

Vurdering av avvik:
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader
Oppkanten til døren er for liten.

Konsekvens/tiltak
• Overgangen mellom trapp og dør bør utbedres for å sikre tilstrekkelig tetting, slik at risiko for fuktinntrenging i gulv- og veggkonstruksjonen reduseres.
Sprekker og skader i betongtrappen bør repareres, og løse fuger bør festes for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for vannskader og ytterligere skader på konstruksjonen.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse
Tretrapp til balkong i 1 etasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det bør monteres rekkverk på utvendig trapp for å redusere risikoen for fallskader. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt ved høydeforskjeller over 0,5 meter.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Det bør vurderes å bygge ny trapp eller utbedre eksisterende trapp for å bedre funksjonaliteten og redusere risikoen for fall og personskader.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv i 1. etasje består i all hovedsak av:
- Parkett, gulvbelegg og laminat på gulv

Gulv i 2. etasje består i all hovedsak av:
- Laminat på gulvene. lagt nye i 2015

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater i 1. etasje består i all hovedsak av:
- Brystnings panel og tapet på vegg
- Slett malt og malt panel i himling.

1 etasjen med i all hovedsak eldre overflater med bruks slitasje.

Overflater i 2. etasje består i all hovedsak av:
- Malte og tapetserte vegger
- Malt himling

2 Etasjen ble pusset opp i 2015–2016 med en del nye overflater.
Den enkelte må selv vurdere behovet for utskifting av overflater, da dette er av kosmetisk art.

Vurdering av avvik:

• Overflater har slitasje grad utover det en kan forvente.
Overflater, spesielt i 1. etasje, har høy alder og tydelig slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Overflater i 1. etasje bør vurderes for oppgradering eller utskifting, da høy alder og slitasje kan påvirke både estetikk og brukervennlighet. Konsekvensen av å ikke utbedre er hovedsakelig av kosmetisk karakter, og nødvendigheten av tiltak vurderes av ny eier.



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasje skiller med tre bjelkelag
Da etasje skiller er en lukket konstruksjon er ikke oppbygningen kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skille.
Stikkprøver er foretatt i minst to rom i hver etasje hvis boligen har det. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at det er nevnt i rapporten.
Målinger er utført etter stikkprøve prinsippet for å gi en indikasjon på evt skjevheter i gulv konstruksjoner i boligen.
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes. Det er ikke gjort målinger på kjeller gulv med grov støp.
1 etasje:
Stuen ble målt med ca 18mm innenfor en avstand på 2 meter og ca 25 mm gjennom rommet
Soverom ble målt med ca 15mm innenfor en avstand på 2 meter og gjennom rommet.
2 etasje
Kjøkken/spisestue ble målt i ett med ca 15mm innenfor en avstand på 2meter og ca 20 mm gjennom rommet
Stuen ble målt med ca 10mm gjennom rommet, dette er innenfor toleranse kravet.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

• For å utbedre høydeforskjellene må gulvene rettes opp. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert bokomfort, økt risiko for snublefare og utfordringer ved fremtidig oppussing eller møblering.

• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om nivåforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved mistanke om videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må nivåforskjellene rettes opp. Slike tiltak er ofte omfattende og kostbare, og det anbefales å vurdere utbedring i forbindelse med større oppgraderinger eller renovering av boligen.
Konsekvensen av nivåforskjeller er redusert komfort og brukervennlighet, samt mulig påvirkning på møblering og innredning.

Grunnmuren fra byggetiden er satt direkte på terreng uten tele sikring. Det er ikke uvanlig med bevegelse i trehus plassert direkte på terreng.

⚠ Radon

Beskrivelse

Boligen ligger i et område med aktsomhets grad moderat til lav for radon, det anbefales likevel alltid radon målinger.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.
Manglende målinger og fravær av radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko dersom radonnivåene overstiger anbefalte grenser.



TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er tredd inn nytt røk rør og satt inn ny vedovn i 2 etasje på den ene pipen.



TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Teglsteins pipe fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Teglsteins pipe med mer en halvparten av sin levetid passert, Det er viktig med jevnlig kontroll fra feier vesen.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre jevnlig kontroll og vurdering av pipens tilstand av kvalifisert fagperson, for å avdekke eventuelle skader eller slitasje.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer eller brann.

• Teglsteins pipe skal ha alle fire sider synlige for inspeksjon, men dette er
ikke tilfelle her.
Det er fare for skjulte sprekker i pipe stokken som ikke kan avdekkes ved visuell kontroll.

• Pipevanger må gjøres tilgjengelig for inspeksjon. Manglende synlighet medfører økt risiko for skjulte skader eller brannfare, og kan føre til avvik ved brannkontroll.
Full gjennomgang og godkjenning fra hvaler brannvesen er påkrevet før videre bruk av pipen
Kostnadsestimat: 20 00

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Det ble registrert fukt utslag og avflassing av maling på innvendige betong vegger mot terreng, det anbefales videre bruk av ikke organiske materialer på gulv og vegger mot terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og vegg.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

• Det bør vurderes tiltak for å redusere fuktinntrengning, som for eksempel forbedret drenering eller bruk av ikke-organiske materialer på gulv og vegger mot terreng.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, avflassing av maling og forringelse av konstruksjonen over tid.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse
Det er kryperom under luke på bod i 1 etasjen samt kryp kjeller med luke fra kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er umulig eller meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. 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 stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres bedre tilkomstmuligheter for inspeksjon av krypkjelleren, slik at tilstanden kan vurderes nærmere.
Krypkjeller er en risikokonstruksjon med økt fare for skjulte fukt- og råteskader, noe som kan medføre omfattende skader på bærende konstruksjoner dersom forholdene ikke oppdages og utbedres i tide.

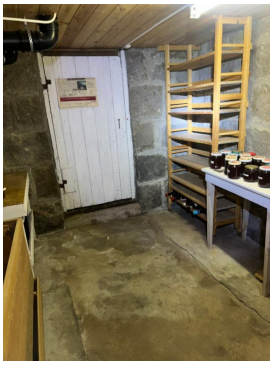
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Tilstandsrapport

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av eventuelle fuktskader og årsaken til forhøyet fuktnivå. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå skader på konstruksjonen, redusert bæreevne og økt risiko for sopp- og råteutvikling.



Kryp kjeller med luke i kjeller.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tre trapp og rekkverk med belegg i trinn.
Trappen har normal slitasje ut fra alder.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper gir økt fare for ulykker ved bruk av trappen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med malt dørblad og karm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

• Det bør utføres justering eller utbedring av dører med monteringsavvik og skjevheter for å sikre funksjonell bruk og forhindre ytterligere slitasje eller skade på dør og karm. Manglende utbedring kan medføre at dørene blir vanskelig å åpne eller lukke, samt økt risiko for skade på overflater.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

• Det er observert fuktkrevende insekter.

Konsekvens/tiltak

• Fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.

• Det anbefales å holde området tørt og sørge for god ventilasjon for å redusere risikoen for videre angrep og skade på trekonstruksjoner. Videre bør det vurderes å kontakte skadedyrfirma for nærmere undersøkelse og eventuelle tiltak, da slike angrep kan føre til svekkelse av byggets bærekonstruksjoner over tid.



VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i grovkjeller med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.
Betonggulv samt vegger av granitt og mur.
Vaskerommet er ikke bygget som et tradisjonelt vaskerom etter dagens standard, men det kan likevel fungere i lang tid med riktig ventilasjon.
Gulv og vegger består av uorganiske materialer som tåler fukt.

Vurdering av avvik:

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

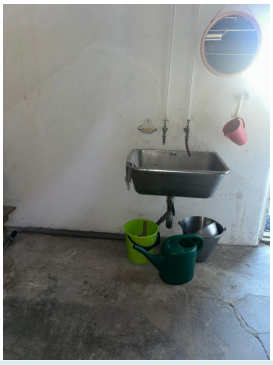
Konsekvens/tiltak

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

• Våtrommet bør oppgraderes i henhold til dagens forskriftskrav for å sikre tilstrekkelig fuktsikring og funksjon.
Dersom dette ikke gjøres, er det økt risiko for fuktskader og redusert bruksmessig verdi over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen membran eller lignende tett sjikt på vaskeromsdelen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres membran eller annet egnet tett sjikt på vaskeromsdelen for å hindre fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner.
Manglende membran medfører økt risiko for vanninntrengning og påfølgende skader på bygningen.
Det anbefales at arbeidet utføres og dokumenteres av kvalifisert fagperson.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vegger med naturstein og pusset mur gjøre det unødvendig å borre hull.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom med gulvvarme.
Vegger med flis og våtromstapet, hvor det er slipt noe i skjøtene på tapet, på flisene er det noe slipp på fug og fliser.
Lokalt fall i nedfallsonen på ca. 18 mm.
Gulvet ellers er uten fall.
Det er påbegynt opplegg for vaskemaskin i rommet, men dette er ikke fullført.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Badet bør totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom, da skjulte konstruksjoner har passert anbefalt brukstid. Videre bruk av dusjkabinett kan redusere risikoen for fuktskader, men erstatter ikke behovet for tilfredsstillende tettesjikt.

Konsekvensen ved å ikke gjøre tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende og kostbare reparasjoner.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Slipp i tapet.



Sprekk mellom gulv og vegg i dusj sonen

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.

Vurdering av avvik:

• Det mangler FDV-dokumentasjon, bilder av kritiske punkter for membranarbeider, samt sjekklister fra oppføringen av baderommet, slik det kreves i gjeldende forskrifter og standarder.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen av våtromsarbeidene og om disse er utført i henhold til gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførte våtromsarbeider, inkludert FDV-dokumentasjon, bilder av kritiske punkter for membranarbeider og sjekklister fra oppføringen av baderommet.

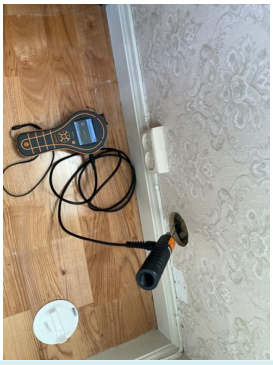
Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen og om arbeidet er utført i henhold til gjeldende krav, noe som gir økt risiko for skjulte feil, fremtidige skader og redusert levetid på våtrommet.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det kan ikke utelukkes at det er fukt i svill andre steder i baderommet, men der jeg målte i vegg mot baderoms innredning og vann installasjon på bad og målt med pigger var det under 6 % i svill.
Eier opplyser at badet ikke har vært i bruk på en god stund.



2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom med gulv varme.
Badet har baderoms innredning med heldekkende utslagsvask og speil over og dusj nisje med glassdører.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier





2 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ingen dokumentasjon på utførende arbeider og dermed ingen garantier eller bevis på at arbeidene er utført av kvalifisert personell, kjøper må være klar over dette.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidet er utført korrekt og av kvalifisert personell, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert levetid og fremtidige fuktskader i konstruksjonen.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderoms plater på vegger og slett malt himling

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Vinyl belegg med oppbrett på vegg med ca 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er registrert knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for knirkelyder i gulvet, virker gulvets funksjonalitet ellers intakt, men tiltak kan ikke utelukkes.

• Det bør vurderes utbedring av gulvet for å redusere knirk og høydeforskjell.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert komfort, økt slitasje og risiko for ytterligere skader på gulvkonstruksjonen over tid.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det vanntette sjikt i våtrommet er overflatekledninger (ikke skjult) og kan derfor inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.2.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt, - f.eks innhente FDV-dokumentasjon og/eller opplysninger fra tidligere eiere, kontakte tidligere håndverkere, osv.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført tettesjikt og baderomspanel. Manglende dokumentasjon og høy alder medfører usikkerhet om tettesjiktets tilstand og funksjon, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

• Det bør etableres tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring og ved døråpning, i henhold til gjeldende forskriftskrav. Manglende høyde kan medføre økt risiko for vannlekkasje og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon ut av vegg.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller tilsvarende løsning. Manglende tilluft medfører redusert ventilasjonseffekt, noe som øker risikoen for fuktskader og dårlig inneklima.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det kan ikke utelukkes at det er fukt i svill andre steder i baderommet, men der jeg målte i vegg mot baderoms innredning og vann installasjon på bad og målt med pigger var det under 6 % i svill.
Nedfalls sonen ligger mot yttervegger, det er derfor ikke mulig å borre hull i vegg mot nedfall sonen.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning byttet ut etter byggeår en gang med finer fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkken vask. Innredningen består av under og over skap med avsatt plass i innredningen til komfyr.
Innredning og benkeplater har normal slitasje ut fra alder.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen har bruksslitasje som er forventet ut fra alder og bruk.

Konsekvens/tiltak

• Kjøkkeninnredningen har mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt, og det er noe bruksslitasje på innredningen. Den enkelte må selv vurdere behovet for utskifting, da innredningen fortsatt fungerer til sitt bruk. Konsekvensen av videre bruk er økt risiko for ytterligere slitasje og eventuelle funksjonelle begrensninger over tid.





1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken vifte under montert på overskap med høy alder kan med fordel renses for best mulig avtrekks system.

Vurdering av avvik:

• Avtrekksviften har høy alder, noe som kan medføre redusert funksjon og økt behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Avtrekksviften bør renses og vurderes for eventuell utskifting, da høy alder kan medføre redusert funksjon og økt risiko for funksjonssvikt. Dette vil bidra til å opprettholde et tilfredsstillende avtrekk og redusere risikoen for dårlig inneluft.



2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra 2015 med hvite slette fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkkenvask. Innredningen består av under og overskap, med Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og induksjons topp micro.
Kjøkkeninnredningen har normal slitasje ut fra alder, noe justeringer o.l må kunne påregnes på kjøkken innredning.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier





2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken ventilator under montert på overskap over komfyr med avtrekk ut.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TOALETTROM

2 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalett rom fra 2015 med samme overflater som baderommet.
Gulv belegg med gulv varme og baderom plater på vegger samt malt himling.
Vegg hengt wc og vaskeservant med skap under og speil over.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i 2 etasje i all hovedsak fra 2015 med rør i rør system med vann skap på toalettet.



TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

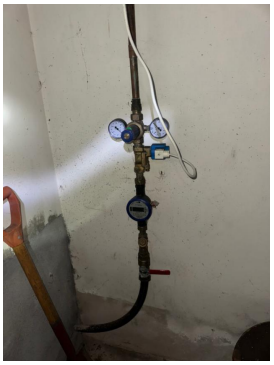
Innvendige vannledninger bortsett fra 2 etasjen er av kobber med og uten plastkappe.
Stoppe kran på hoved inntaket kjeller.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegget er oppbrukt. Kobberrør som står i kjeller/krypkjeller i fuktig miljø har begynt å irre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere utskiftning av eldre kobberrør, spesielt der det er tegn til irr i fuktige omgivelser, for å redusere risikoen for lekkasjer og vannskader.
Rør i skjulte konstruksjoner bør inspiseres nærmere for å avdekke eventuelle skjulte skader.



Stoppekran i kjeller.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

• Deler av anlegget er av eldre dato, noe som medfører økt usikkerhet knyttet til tilstand og gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av de eldre delene av anlegget for å avdekke eventuell slitasje eller skader.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer eller funksjonssvikt som følge av alder og ukjent tilstand på skjulte rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør fra vaskerom i kjeller er ikke tilkoblet det kommunale avløps anlegget, men går rett ut i plenen.

Vurdering av avvik:

• Avløpet må tilkobles det kommunale avløpsanlegget før videre bruk.

Konsekvens/tiltak

• Avløpet må tilkobles det kommunale avløpsanlegget for å hindre forurensning av grunnen og unngå ulovlig utslipp. Manglende tilkobling kan medføre miljøskader, helserisiko og pålegg fra kommunen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med enkelte ventiler i veggene, samt mulighet for lufting ved å åpne vinduer og dører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i alle rom, spesielt på soverom hvor det er registrert dårlig lufting og slitasje etter kondens i vinduskarm.
Mangelfull ventilasjon kan føre til økt fuktighet, kondensskader, muggdannelse og dårlig inneklima.

Tegn på innvendig kondensering på vindusoverflater bør undersøkes nærmere, og tiltak for bedre ventilasjon bør vurderes for å unngå fuktskader og muggdannelse.
Dårlig ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og utvikling av muggsopp, spesielt på soverom.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen varmes opp ved hjelp av ved og elektrisk fyring.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Det bør påregnes økt behov for vedlikehold, service eller utskiftning av deler av varmesentralen, da anlegget har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for driftsstans og uforutsette kostnader knyttet til reparasjon eller utskiftning.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

V.V.Bereder av nyere dato på 200 liter stående i kjeller.



⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Moderne sikringskap byttet ut i 2015 bestående av automatsikringer med innebygget jordfeil bryter på 30mA, hovedsikring på 50 amp og 16 kurser i sikrings skapet.
Anlegget ellers er det byttet ut en del av anlegget i 2 etasjen i 2015, anlegget ellers er av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Deler av det elektriske anlegget, spesielt i kjelleretasjen, er av eldre dato. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand og funksjon, og det anbefales en vurdering av behovet for oppgradering eller utskifting av disse delene.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr.

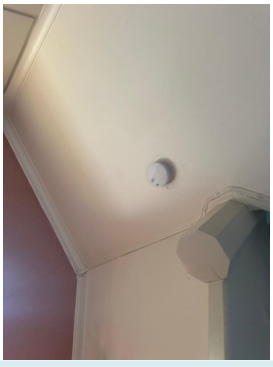
Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Det ble fremvist samsvarserklæring på arbeider utført i 2012 med lukking av avvik etter el kontroll.

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Boligen har slokkeutstyr og røykvarslere i henhold til forskrift.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensende kontrollmuligheter.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller det er på grunn av alder stor usikkerhet om det finnes, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av dreneringens forventede levetid er overskredet.
Det er registrert fuktig grunnmur mot terreng som følge av sviktende drenering.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å hindre videre fuktinntrengning.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader på grunnmur og innvendige konstruksjoner, som kan føre til redusert bæreevne, dårligere inneklima og økte utbedringskostnader over tid.

Bruken av etasjen vil være avgjørende for behovet for tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Granitt blokker plassert direkte på terreng på hoved del.
Tilbygget del og garasje med pusset leca.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.

• Sprekker bør fuges igjen for å overvåke om de utvikler seg over tid, for å avdekke eventuelle aktive setningsskader.

Granittmur plassert direkte på terreng uten telesikring har en tendens til å være i bevegelse på grunn av telehiv. Telesikring av grunn bør vurderes.

Det er sannsynlig kapillært oppsug fra grunnen under boligen og gjennom grunnmuren, noe som kan føre til økt fukt i grunnmur og gulv, og dermed økt risiko for skader på konstruksjonen.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse
Det er forstøtningsmurer med naturstein flere steder på eiendommen.

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det må monteres rekkverk på forstøtningsmurer med høyde over 50 cm
for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende sikring medfører økt fare for alvorlige skader ved fallulykker.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomtens terreng er svakt skrånende og er opparbeidet med plen og beplantning.
Det er gruset innkjørsel.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende fall fra grunnmur, spesielt på oversiden av boligen, slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren. Manglende fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmur, økt fuktbelastning og risiko for skader på konstruksjonen og dreneringssystemet.
Ideelt bør det være fall fra grunnmur og ut til ca. 3 meter fra grunnmuren.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere.
Eier opplyser at vann ledninger er ca fra 2010 da og avløpsledninger er fra 2021.
Avløp fra vaskerom er beskrevet under vaskerom i kjeller.

TG IU Septiktank

Beskrivelse

Det har vært brukt septiktank helt frem til 2021, tilstand og type er usikkert.
Siden septik tank ikke er i bruk er den ikke tilstand vurdert.
påkostninger på påregnes om tank skal graves opp og fjernes.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

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

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Deler av det elektriske anlegget, spesielt i kjelleretasjen, er av eldre dato. Dette medfører økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand og funksjon, og det anbefales en vurdering av behovet for oppgradering eller utskifting av disse delene.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Rekkverk på alle tre balkonger er under dagens krav på 100 cm og bør utbedres for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det bør monteres rekkverk på utvendig trapp for å redusere risikoen for fallskader. Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt ved høydeforskjeller over 0,5 meter.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Det bør vurderes å bygge ny trapp eller utbedre eksisterende trapp for å bedre funksjonaliteten og redusere risikoen for fall og personskader.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier.
Manglende målinger og fravær av radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko dersom radonnivåene overstiger anbefalte grenser.

• Teglsteins pipe skal ha alle fire sider synlige for inspeksjon, men dette er
ikke tilfelle her.
Det er fare for skjulte sprekker i pipe stokken som ikke kan avdekkes ved visuell kontroll.

• Pipevanger må gjøres tilgjengelig for inspeksjon. Manglende synlighet medfører økt risiko for skjulte skader eller brannfare, og kan føre til avvik ved brannkontroll.
Full gjennomgang og godkjenning fra hvaler brannvesen er påkrevet før videre bruk av pipen
Kostnadsestimat: 20 00

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper gir økt fare for ulykker ved bruk av trappen.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr.

Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det må monteres rekkverk på forstøtningsmurer med høyde over 50 cm
for å redusere risikoen for fall og personskader. Manglende sikring medfører økt fare for alvorlige skader ved fallulykker.

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse
Bod og lagring

Byggeår
1920

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

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.

Beskrivelse
Bygningen er ikke vurdert på samme måte som boligen, den er kun beskrevet uten tilstandsvurdering.

Enkelt bygget uthus fundamentert direkte på terreng med granittsteiner eller lignende. Rom med støpt plate på mark, ellers gulv av stubbloftskonstruksjon. Yttervegger av tre med saltak tekket med takstein, likt som på boligen.

Det må påregnes kostnader for total restaurering og utskifting av bærende konstruksjoner.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Uthus



Anvendelse
Bod og lagring

Byggeår
1920

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

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.

Beskrivelse
Bygningen er ikke vurdert på samme måte som boligen, den er kun beskrevet uten tilstandsvurdering.

Enkelt bygget uthus fundamentert direkte på terreng med granittsteiner eller lignende.
Gulv av stubbloftskonstruksjon. Yttervegger av tre med saltak tekket med tegltakstein.

Det må påregnes kostnader for total restaurering og utskifting av bærende konstruksjoner.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

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

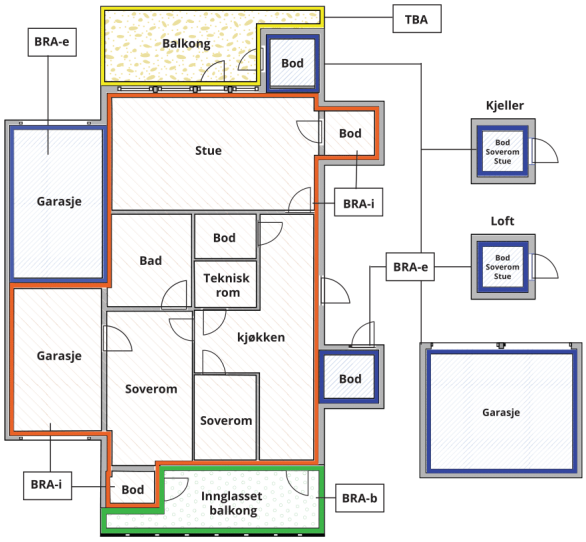
Hva er måleverdig areal?

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 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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		68		68	
1 Etasje	115			115	30
2 Etasje	101			101	13
SUM	**216**	**68**			**43**
SUM BRA	**284**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Vaskerom, boder, garasje	
1 Etasje	Entré, hall m/trapp, kjøkken, stue, soverom, bad, bod		
2 Etasje	Trapperom, bod, toalettrom, soverom, bad, soverom 2, kjøkken, spisestue, stue, soverom 3, alkove		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger tegninger på tilbygget i 1968, ellers er det ingen tegninger på boligen i arkivet til Hvaler kommune. Boligen er i bruk som en tomannsbolig men den er registrert som enebolig i Matrikkelen.

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		31		31	
SUM		**31**			
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Bod og lagring og utedo.	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på bygningen i arkivet til Hvaler kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		29		29	
SUM		**29**			
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Bod og lagring.	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger på bygningen i arkivet til Hvaler kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2026	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3110 HVALER	3	248		0	1166.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Høghebakken 1

Hjemmelshaver
Johansen Nina

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenhet på utsikts tomt rett ved Skjærhaldens maritime miljø. Nært til butikker og spisesteder, brygger, båthavn og badestrand, havna og sjøen. Sjelden anledning! Gangavstand til barneskole og kort avstand til barnehage. God bussforbindelse til Fredrikstad/ekspressbuss til Oslo fra Skjærhalden torv.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Plan navn 71 Skjærhalden
Reguleringsplan Skjærhalden Sentrum
Kommuneplan Skjærhalden 2024-2036

Om tomten

Stor eiet tomt med gruset innkjørsel og oppstillings plass til bil.
Tomten er pent opparbeide med gressplen, busker og trær og forstøtningsmurer.

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		7 800

Kommentar
Summen er antatt av takstmann

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Egenerklæring

Høghebakken 1, 1680 SKJÆRHALDEN

26 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Høghebakken 1	Høghebakken 1	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2015

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

De første årene brukte jeg boligen som hytte etter å ha overtatt eiendommen fra min mor. De siste 4 årene har jeg bodd der hovedsaklig fra mars til oktober.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 79842422

Informasjon om selger

Selger

Johansen, Nina

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2016

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bad og toalett i 2. etasje ble totalrenovert av faglært snekker og rørlegger og elektriker

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Trygve Jensen Byggeservice, Hvaler Rørleggerbedrift, Hvaler Elektriske

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje ved pipe for veldig mange år siden (før jeg overtok) som ble fikset ved at det ble lagt beslag rundt begge piper. Ikke tegn til vanngjennomtrenging etter det.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2016

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Allle vinduer bortsett fra tre ble skiftet ut i 2. etasje. De tre som ikke ble skiftet var allerede skiftet ut da jeg overtok

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Trygve Jensen Byggservice

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

I gulvet i det innerste rommet i kjelleren er det nok vannintrenging utenfra. Det har det alltid vært, men ikke noe skade på murgulv

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2016

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det meste av det elektriske modernisert i 2. etasje. Nytt sikringsskap med automatsikringer (er bare ett sikringsskap i huset). I første etasje er det elektriske tatt vare på gjennom de siste 40 år av min svoger som er utdannet elektriker.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hvaler Elektriske

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det var brudd på en kloakkledning for 4 år siden. Da ble det lagt ny kloakkledning i ny trase gjennom hagen. Arbeidet ble utført av Hvaler Rørleggerbedrift

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2016

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I forbindelse med renovering av 2. etasje i 2016 ble nye rør lagt både på bad og kjøkken

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hvaler Rørleggerbedrift

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ny rentbrennende vedovn installert i 2. etasje. Stålpipe installert i eksisterende pipløp

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Kan være støy fra restauranter i sommerferien.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95460298

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Nina Johansen	**2026-08-26**

Identification

Nina Johansen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Du har søkt på: Knr.: 3110 Gnr.: 3 Bnr.: 248 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Høghebakken 1
Gatenr:	1015
Kommune:	HVALER
Postkrets:	1680 SKJÆRHALDEN
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:23.03.2026 kl. 21.00

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2017/852851-1/200 08.08.2017 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 933 120 Omsetningstype: Annet JOHANSEN NINA F.NR:

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/1093532-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

PENGEHEFTELSER

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

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

2025/1093532-1/200 15.09.2025 21:00	PANTEDOKUMENT

	Beløp: NOK 3 907 340 Panthaver: DØHLEN BERIT SYNNØVE F.NR: 080563 41677 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2025/1093532-2/200 15.09.2025 21:00	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER Rettighetshaver: DØHLEN BERIT SYNNØVE F.NR: 080563 41677 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1899/920957-1/86 21.11.1899	BESTEMMELSE OM VANNLEDN. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 1
1909/906537-1/86 03.08.1909	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: KYSTVERKET ORG.NR: 874 783 242 Rettighetshaver rettet pga kommune-og regionsreformen. 21.11.2019 Avståelse av grunn for havneanlegg v/Skjærhallen. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 1
2019/1439773-1/200 02.12.2019 21:00	** TRANSPORT FRA: KYSTVERKET ORG.NR: 874 783 242

	TIL: VIKEN FYLKESKOMMUNE UNDER SLETTING FRA 01.01.2024 ORG.NR: 921 693 230
2023/594370-13/200 08.06.2023 21:00	** TRANSPORT
	TIL: KYSTVERKET ORG.NR: 874 783 242 FRA: VIKEN FYLKESKOMMUNE UNDER SLETTING FRA 01.01.2024 ORG.NR: 921 693 230
1914/918990-1/86 08.12.1914	FREDNINGSVEDTAK Vedr. Onopordon Acanthium L. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 1
1926/919025-1/86 13.07.1926	ERKLÆRING/AVTALE Avstå grunn til bygdeveianlegget. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 1
1950/915981-1/86 09.03.1950	ELEKTRISKE KRAFTLINJER RETTIGHETSHAVER:HVALER KOMM. EL.VERK. Overført fra gnr 4 bnr 29 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 1
1953/300327-1/86 28.01.1953	ERKLÆRING/AVTALE Grensegangssak GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 1
1956/300025-1/86 03.01.1956	ELEKTRISKE KRAFTLINJER RETTIGHETSHAVER: Hvaler komm. El.verk GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 1

1956/300142-1/86 16.01.1956 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
RETTIGHETSHAVER: Hvaler komm. El.verk.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 1

1956/302845-1/86 23.08.1956 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
RETTIGHETSHAVER: Div. hytteeiere
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 1

1957/303095-1/86 28.08.1957 ERKLÆRING/AVTALE
BESTEMMELSE OM SENKING/LUKKING AV GRØFT/BEKK
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 1

1957/304457-1/86 04.12.1957 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 1

1960/301424-1/86 02.04.1960 ERKLÆRING/AVTALE
Grunnrettigheter til Telegrafverket
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 1

1964/300250-1/86 16.01.1964 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3011 GNR: 3 BNR: 1 FNR: 43
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 1

1968/300964-1/86 13.03.1968 ERKLÆRING/AVTALE
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: KNR: 0111 GNR: 3 BNR: 1 FNR: 16
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 248 F

1970/302626-3/86 07.07.1970 BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 34
Rett til sjøbu
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 1

1973/300718-1/86 14.02.1973 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
RETTIGHETSHAVER:Hvaler komm. El.verk
Best. om brønn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 1

1974/301954-1/86 09.05.1974 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0111 GNR: 3 BNR: 1 FNR: 201
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 184
BYGGEFORBUD PÅ NÆRMERE ANGITT AVSTAND
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 1

1975/301883-1/86 25.04.1975 ERKLÆRING/AVTALE
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 1

1975/303797-1/86 02.09.1975 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER:Hvaler kommune
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 1

1977/301116-1/86 07.03.1977 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0111 GNR: 3 BNR: 1 FNR: 193
BYGGEFORBUD PÅ NÆRMERE ANGITT AVSTAND
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 1

1979/300939-1/86 15.02.1979 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0111 GNR: 3 BNR: 1 FNR: 79
BYGGEFORBUD PÅ NÆRMERE ANGITT AVSTAND
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 1

1979/306883-2/86 22.11.1979 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER:Øykameratenes Idrettslag
Til anlegging av lysløype
40 år fra 1.10.79 m/årlig leie kr. 200,-
Leien kan reguleres
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 1

1979/307155-1/86 05.12.1979 ERKLÆRING/AVTALE
Rett til å ha liggende off. ledninger på d.e.for Hvaler
Ingeniørvesen.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 1

1980/301080-1/86 30.01.1980 ERKLÆRING/AVTALE
BYGGEFORBUD PÅ NÆRMERE ANGITT AVSTAND
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 1

1982/310375-1/86 26.10.1982 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 1

1984/300508-1/86 16.01.1984 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: Skjærhallen Vannverk AL
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om adkomstrett
Elektriske kraftlinjer
40 år fra 1.4.1983 m/årlig leie 1.500,-
Rett til fornyelse
Leien kan reguleres
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 1

1985/306431-1/86 26.06.1985 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 10
BYGGEFORBUD PÅ NÆRMERE ANGITT AVSTAND
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 1

1989/4391-2/86 02.05.1989 ERKLÆRING/AVTALE
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1991/4890-2/86 07.06.1991 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 34
Bestemmelse om adkomstrett

	Bestemmelse om brygge/sjøbu. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 1
1993/3137-1/86 21.04.1993	JORDSKIFTE Grensegangssak GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 1
1993/3137-3/86 21.04.1993	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 39 Gjelder østre teig GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 1
1994/7216-2/86 01.07.1994	BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR: 0111 GNR: 3 BNR: 1 FNR: 91 RETTIGHETSHAVER: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 98 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 1
2002/871-1/86 21.01.2002	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om adkomstrett Bestemmelse om 18 Kv kabelanlegg Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område Rettighetshaver Fredrikstad Energinett AS Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 1
2002/9992-3/86 06.08.2002	BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3110
GNR: 3 BNR: 98
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR:
1

2005/8531-2/86 29.06.2005 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3110
GNR: 3 BNR: 165
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR:
1

2006/441-4/86 10.01.2006 BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3110
GNR: 3 BNR: 167
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR:
1

2007/409589-1/200 21.05.2007 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighetshaver: VADHOLMEN
VANN- OG AVLØPSLAG SA
ORG.NR: 987 810 858
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Overdragelse og pantsettelse av
grunnretten må godkjennes av
grunneier.
Grunneier gis rett til vederlagsfri
tilkobling av inntil 3 enheter.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR:
1

2009/470410-3/200 29.06.2009 BESTEMMELSE OM BÅTPLASS
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3110
GNR: 3 BNR: 222
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 1

2009/583837-1/200 11.08.2009 FREDNINGSVEDTAK
Kongelig resolusjon 26.06.09 om vern av Ytre Hvaler nasjonalpark
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 1

2010/368145-4/200 25.05.2010 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 125
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 142
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 1

2010/368145-5/200 25.05.2010 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 125
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 142
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 1

2010/368145-6/200 25.05.2010 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 125
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 142
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 1

2014/91815-1/200 03.02.2014 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 203
Rett til å plassere hus to meter fra eiendomsgrense i sørøst og ca en meter fra eiendomsgrensen i nordøst
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 1

2014/1096836-1/200 12.12.2014 JORDSKIFTE

Grensegangsak 0100-2009-0051 Ytre Hvaler nasjonalpark
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 1

2017/175190-1/200 27.02.2017 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Gnr. 3 bnr. 216 har rett til oppføring av bygg i en avstand av 2 meter til felles grense
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR: 1

GRUNNDATA

2017/711947-1/200 03.07.2017 21:00 FESTENUMMER GITT BRUKSNUMMER
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0111 GNR: 3 BNR: 1 FNR: 16

2020/984844-1/200 01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0111 GNR: 3 BNR: 248

2024/771201-1/200 01.01.2024 00:00 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:

KNR: 3011 GNR: 3 BNR: 248

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

WI30110100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 3	**Bnr:** 248	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Høghebakken 1		
Areal:	1166.4 m² *		
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan 2019-2031 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Formål/Hensynssone:** 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav 6 - Miljøhensyn , ID 011171 1001 - Bebyggelse og anlegg	**Godkjent/vedtatt:** juni 20, 2019
Kommunedelplan, navn: Kommunedelplan Skjærhalden 2024-2036 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Formål/Hensynssone:** 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav 1110 - Boligbebyggelse	**Godkjent/vedtatt:** november 14, 2024
Reguleringsplan, navn: 71 Skjærhalden	**Formål/Hensynssone:** 111 - Frittliggende småhusbebyggelse	**Godkjent/vedtatt:** april 27, 2005
Reguleringsbestemmelser: Reguleringsbestemmelser 71_130.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.

Reguleringsplan

Hvaler kommune

Adresse: Høghebakken 1, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 3/248/0/0

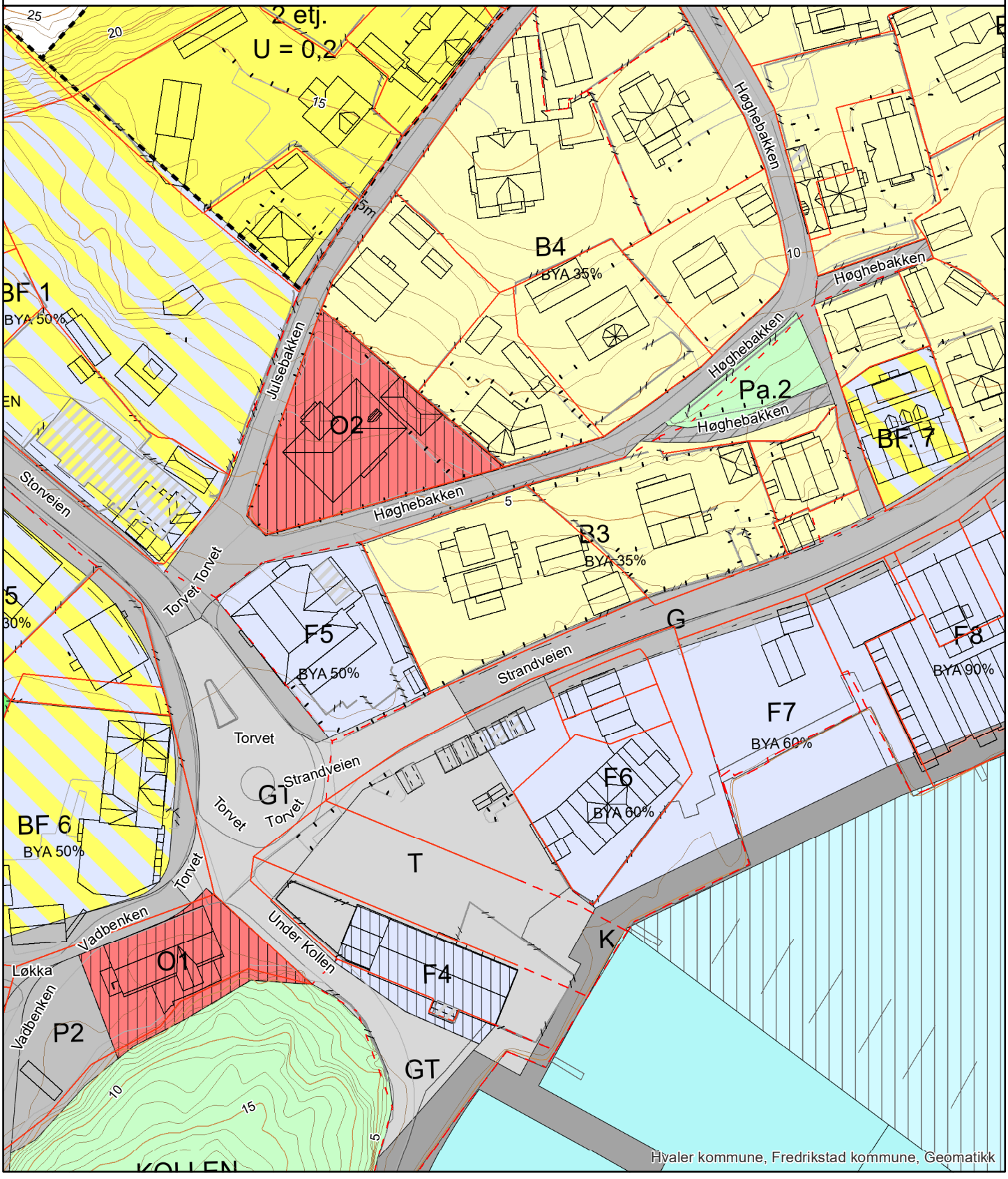
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-14

N

Planident: 71
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2005
Plannavn: Skjærhalden

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

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



REGULERINGSPLAN SKJÆRHALDEN SENTRUM
BESTEMMELSER

Reguleringsplan datert:

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

§ 1 GENERELLE FORHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2 FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER OG KOMBINERTE FORMÅL SOM OMFATTER BYGGEFORMÅL

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

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

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

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

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

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

2.4 Parkering i tilknytning til bebyggelsen
Det skal opparbeides parkeringsplasser i samsvar med kommunens vedtekter for parkering, jfr Pbl § 69 nr 3.

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

§ 3 SPESIELLE BESTEMMELSER FOR KOMBINERTE FORMÅL

3.0 Bestemmelser for kombinerte formål – bolig og forretning (BF1)
Området skal benyttes til forretning og helårsbolig med tilhørende anlegg. Oppføring eller bruksendring til fritidsbolig tillates ikke.

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

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

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

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

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

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

Nødvendige støydempende tiltak skal opparbeides før det gis brukstillatelse.

3.1 Bestemmelser for kombinerte formål - bolig og forretning (BF 2-7)
Områdene skal benyttes til forretning eller helårsbolig med tilhørende anlegg, eller en kombinasjon av formålene. Oppføring av eller bruksendring til fritidsbolig tillates ikke.

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

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

3.2 Kombinert formål parkering og parkareal (P/Pa)
Området skal benyttes til felles, korttids kundeparkering for næringsvirksomhet i område F8 og F9, i kombinasjon med offentlige grøntarealer. Grøntarealene skal fungere både som visuelle elementer og felles oppholdsareal. I området skal det settes av 2 parkeringsplasser for eier av gnr 4 bnr 64.

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

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

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

3.3 Kombinert formål Kai / Friområde-badeområde (K/BA)
Vestsiden av kaien kan benyttes for båtplasser innenfor Sp3. Østsiden av kaien kan utstyres med badeinnretninger, badetrapper, stupebrett mv.

3.4 Kombinert formål Offentlig trafikkområde - Parkeringsplass / Felles parkeringsplass (P/Fp)
Felles parkeringsareal for Hy1-Hy4 og handicap-parkering. Arealet skal gi plass for minst 4 plasser for handicappede.

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

4.1 Bestemmelser for områdene F1 - F5
Bygningene skal benyttes til forretnings- og servicevirksomhet, (herunder servering, kontor).
For F2 (”Schrambua”) kan 2. etasje benyttes til helårsboliger. Oppføring av, eller bruksendring til fritidsformål tillates ikke. For F4 kan 2. etasje benyttes til korttidsutleie.
Ingen former for langtidsleie eller ”timeshare” tillates. Se for øvrig pkt 8.3 - bevaring.

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

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

4.2 Bestemmelser for områdene F6 - F9
Områdene skal benyttes til forretnings- og servicevirksomhet, (herunder servering, kontor, og utadvendte kulturelle formål).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Bestemmelser for området F10
Området skal benyttes til forretnings- og servicevirksomhet, (herunder servering, kontor).
Maksimal mønehøyde er 7 meter og maksimal gesimshøyde er 5 meter.

4.4 Område for hotell med tilhørende anlegg (H)
Området skal benyttes til åpen hotelldrift/pensjonat med tilhørende anlegg. Driften skal baseres på korttidsopphold, og ingen former for langtidsleie eller ”timeshare” tillates.

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

4.5 Område for bolig (B1 - B13)
Områdene benyttes til helårsboliger med tilhørende anlegg. Oppføring av eller bruksendring til fritidsbolig tillates ikke. Arealer avsatt til boligformål kan ikke benyttes til annen virksomhet uten spesielle grunner og etter godkjenning i kommunen. Hjemmebasert næring / kontor tilpasset boligformålet kan tillates.

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

4.6 Område for fritidsbebyggelse (Hy1 - Hy4)
For endringer av etablert fritidsbebyggelse gjelder kommuneplanens bestemmelser for slik bebyggelse i strandsonen.

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

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

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

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

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

5.3 Torg (T)
Torgarealene skal være allment tilgjengelig fellesareal, men deler av arealet kan benyttes til torghandel, uteservering og lignende.

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

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

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

5.4 Gateareal og torg (GT)
Den delen av torgarealet som også er kjøreareal, skal opprettholde følgende funksjoner:

- Tilgjengelighet og sikkerhet for fotgjengere skal ha høyeste prioritet ved utforming av og materialvalg for området.
- Utforming og materialvalg skal reflektere at arealet er en del av Skjærhaldens viktigste uterom.
- Fremkommeligheten skal opprettholdes slik at busser og andre tunge kjøretøy kan snu på plassen.
- Arealet skal gi plass til busstopp.

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

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

5.5 Parkeringsplass (P1 - P3)
Området kan benyttes som areal for korttidsparkering. Det kan innvilges dispensasjon for langtidsparkering for fastboende på de østre øyene. I tillegg til biloppstillingsplasser skal det etableres skjermende vegetasjon. Plassen kan utnyttes i 2 plan, med øvre plan maksimalt 1 meter over dagens terrengnivå. Det skal utarbeides illustrasjonsplan og snitt som viser utformingen av anlegget med adkomst, kjøre- og parkeringsareal, høyder og vegetasjon.

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

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

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

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

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

5.7: Annen veggrunn(V)
Vegforbindelsen gjennom Ba1 skal gi adkomst til P/Fp, B12 og B13.

§ 6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER I SJØ

6.1 Trafikkområde i sjø
I området tillates ikke etablert faste innretninger eller installasjoner som kan være til hinder for allmenn ferdsel og nyttetrafikk. Det kan ikke etableres bøyer eller lignende for fast fortøyning.

6.2 Havneområde i sjø
Havnemyndighetene avgjør hvilken trafikk som godkjennes i området.

§ 7 FRIOMRÅDER PÅ LAND OG SJØ

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

7.2 Anlegg for Lek (L)
Området er avsatt til lekeareal. Kun tiltak og utstyr til dette formål kan etableres.

7.3 Friområde/badestrand (Ba1)
Strandarealet kan utvides ved utfylling utenfor dagens strandlinje. Reguleringsgrensen mot badeområde viser maksimalgrense for utfylling.
Friområdet kan bearbeides for bedre tilgjengelighet og bruk. Ved opparbeiding og tilrettelegging av området skal det legges spesiell vekt på tilrettelegging for barn og unges leke- og oppholdsmuligheter. Det kan oppføres toalett- og badeanlegg med direkte tilknytning til friområdet.

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

Eksisterende kjøreadkomst til B12 og B13 skal opprettholdes.

7.4 Friområde/badestrand (Ba2)
Det kan gjøres enkle terrenginngrep for å forbedre tilgjengeligheten til området.
Båtopptrekk og vinteropplag av båter er ikke tillatt.

7.5 Friområde i sjø (Badeområde)
I badeområdet kan det kun etableres installasjoner med direkte tilknytning til formålet, dvs badebrygger,
badebøyer og lignende. Ferdsel eller oppankring med båt tillates ikke.

§ 8 SPESIALOMRÅDER

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

8.2 Småbåtanlegg (Sp1 -Sp2)
Sp2 Småbåtanlegg skal benyttes som gjestehavn. I tillegg kan det etableres utleieplasser som erstatning for tidligere båtplassrettigheter som fjernes i medhold av denne reguleringsplanen. Utover dette tillates ikke seksjonering, salg eller langtidsutleie av båtplasser i gjestehavn SP2. Unntatt er vinterlagring/båtopplag i perioden 1. oktober til 1.april.
Det etableres septikmottak i område SP2.

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

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

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

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

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

8.4 Bevaring – Spesialområde bevaring i friluftsområde/Ba2
Gjelder 2 skraverte områder i området ved Gilbergodden.
Formålet med paragrafen er å regulere bruken, samt hindre inngrep i automatisk fredete kulturminner, jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 3.

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

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

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

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

§ 9 FELLESOMRÅDER

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

§ 10 REKKEFØLGE
10.1
For byggeprosjekter i områdene F6, F7, F8, F9 og P/Pa skal tilstøtende bryggeareal (havnepromenade) være ferdig opparbeidet før bygningene/områdene tas i bruk.
For byggeprosjekter i områdene F6, F7, F8 og F9 skal tilhørende parkeringsplasser og gjestebåtplasser være ferdigstilt før bygningene tas i bruk.

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

Kommuneplan

Hvaler kommune

Adresse: Høghebakken 1, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 3/248/0/0

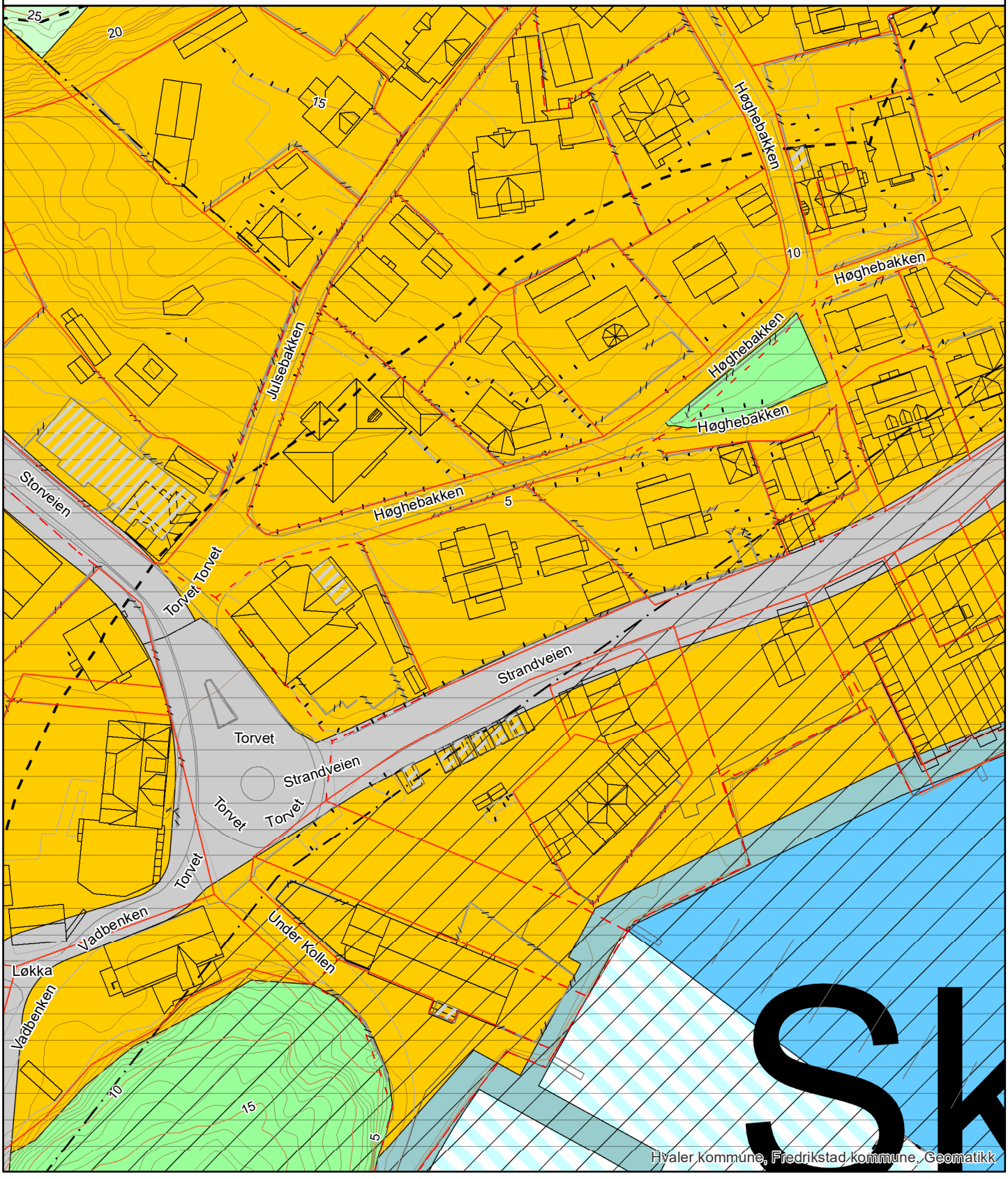
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-14

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.



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3110 Hvaler - 3/248/0/0

Eierrepresentant: Johansen Nina

Regningsmottaker: Johansen Nina



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3110 Hvaler	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	3	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	248	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1166,4 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Høghebakken 1	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1680 SKJÆRHALDEN	Grunnkrets	Skjærhalden østre	Valgkrets	Østre

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
15139234	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		249

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
JOHANSEN NINA	Høghebakken 1	1680 SKJÆRHALDEN	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
502	Branntilsyn over en etg	1,00 stk	kr 320,00	01.11.2025	1/1	0	kr 320,00
503	Branntilsyn ekstra pipe	1,00 stk	kr 320,00	01.11.2025	1/1	0	kr 320,00
110	Renovasjon privat	1,00 stk	kr 3 896,00	01.11.2025	1/1	0	kr 4 870,00
61	Eiendomsskatt privat	5 618 200,00 prom	kr 2,10	01.11.2025	1/1	0	kr 11 798,00
327	Avløp årsgebyr privat	1,00 stk	kr 2 736,00	01.11.2025	1/1	0	kr 3 146,00
227	Vann årsgebyr privat	1,00 stk	kr 2 536,00	01.11.2025	1/1	0	kr 2 916,00
326	Avløp antatt forbruk	45,00 m3	kr 48,86	01.11.2025	1/1	0	kr 2 529,00
226	Vann antatt forbruk	45,00 m3	kr 36,22	01.11.2025	1/1	0	kr 1 874,00

kr 27 773,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
77729351	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	7.1.2025	2024	46	448

Grunnkart

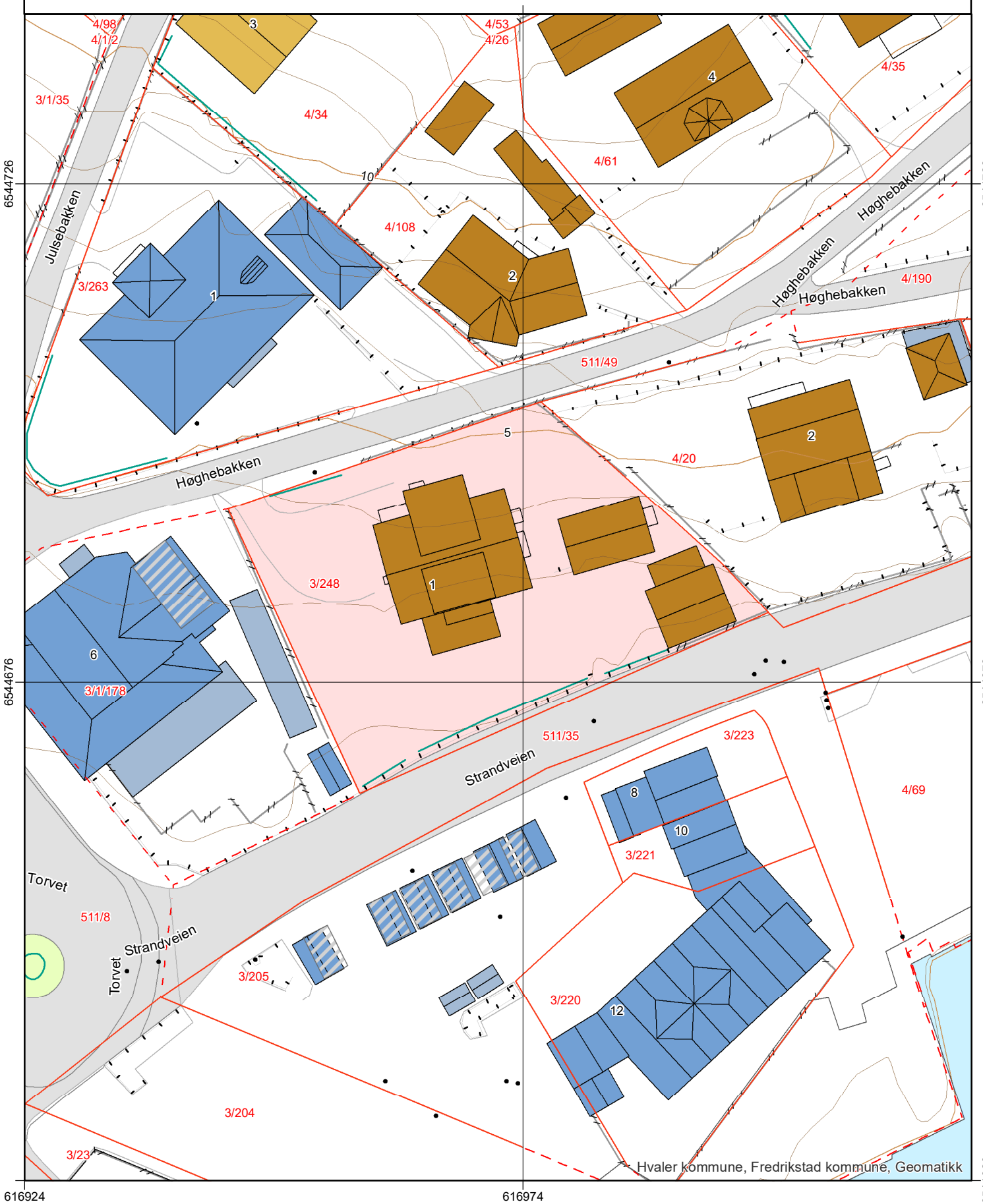
Adresse: Høghebakken 1, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 3/248/0/0

Hvaler kommune

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-10-14

N

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



Grunnkart

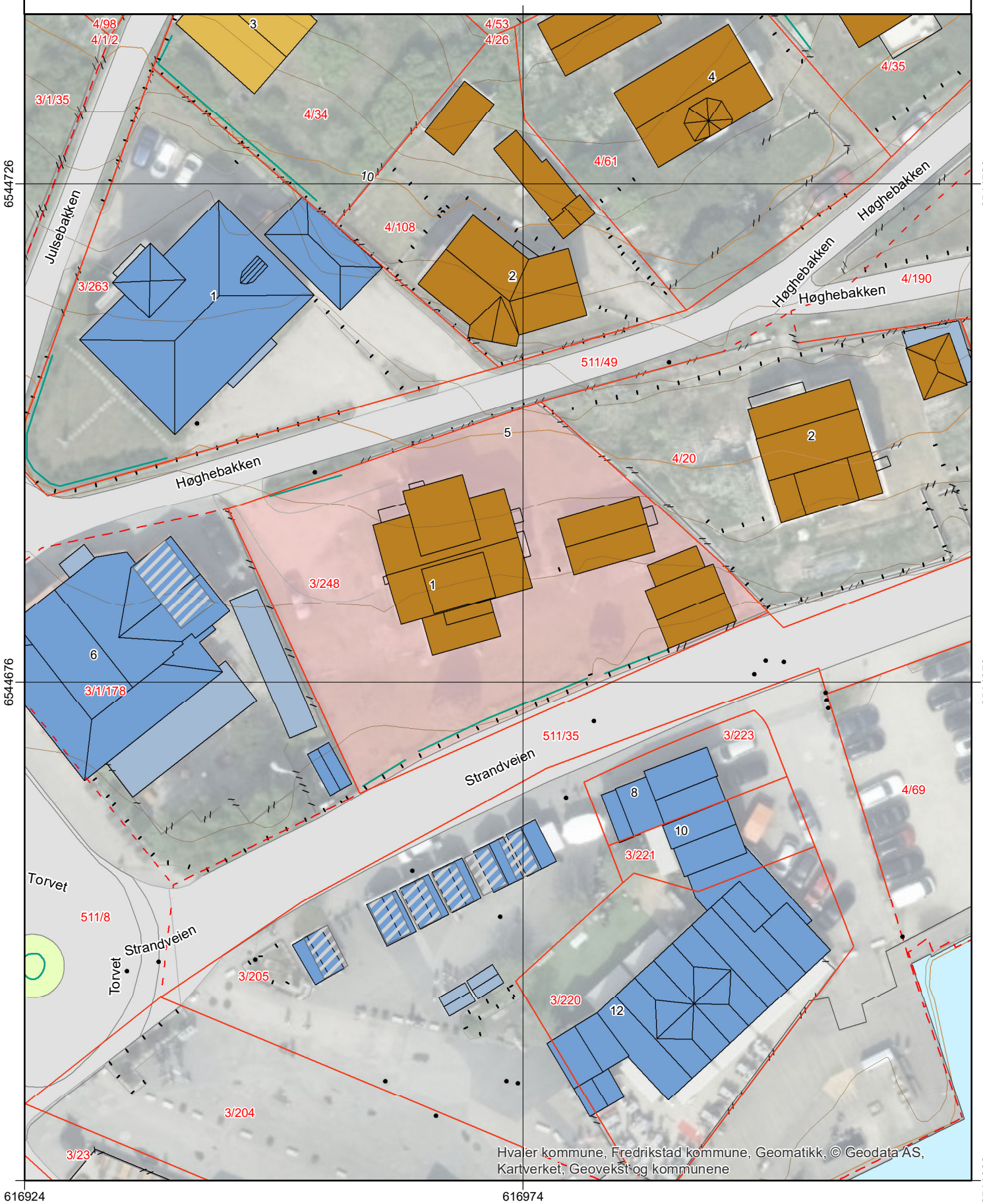
Hvaler kommune

Adresse: Høghebakken 1, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 3/248/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-10-14

N

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



Matrikkelrapport for Grunneiendom 3110-3/248/0

Bruksnavn		Beregnet areal	1 166.4
Etablert dato	30.06.2017	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3110	Kommunenavn	HVALER

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
NINA JOHANSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	30.06.2017	30.06.2017	2017/1244	

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
☑	☐	☐	☐	☐	01.01.1996	1 166.4	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
15139234	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
146834671	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
146835708	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 15139234: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	249.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	249.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☑

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	25.04.1968	13.11.1991
EB - Endre bygningsdata	04.07.2022	04.07.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	249.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	122.0	0.0	122.0	0.0
H02	0	127.0	0.0	127.0	0.0

Bygning 146834671: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

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

Bruksenheter

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

Bygning 146835708: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

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

Bruksenheter

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Høghebakken	1		1680 SKJÆRHALDEN

Oversiktskart

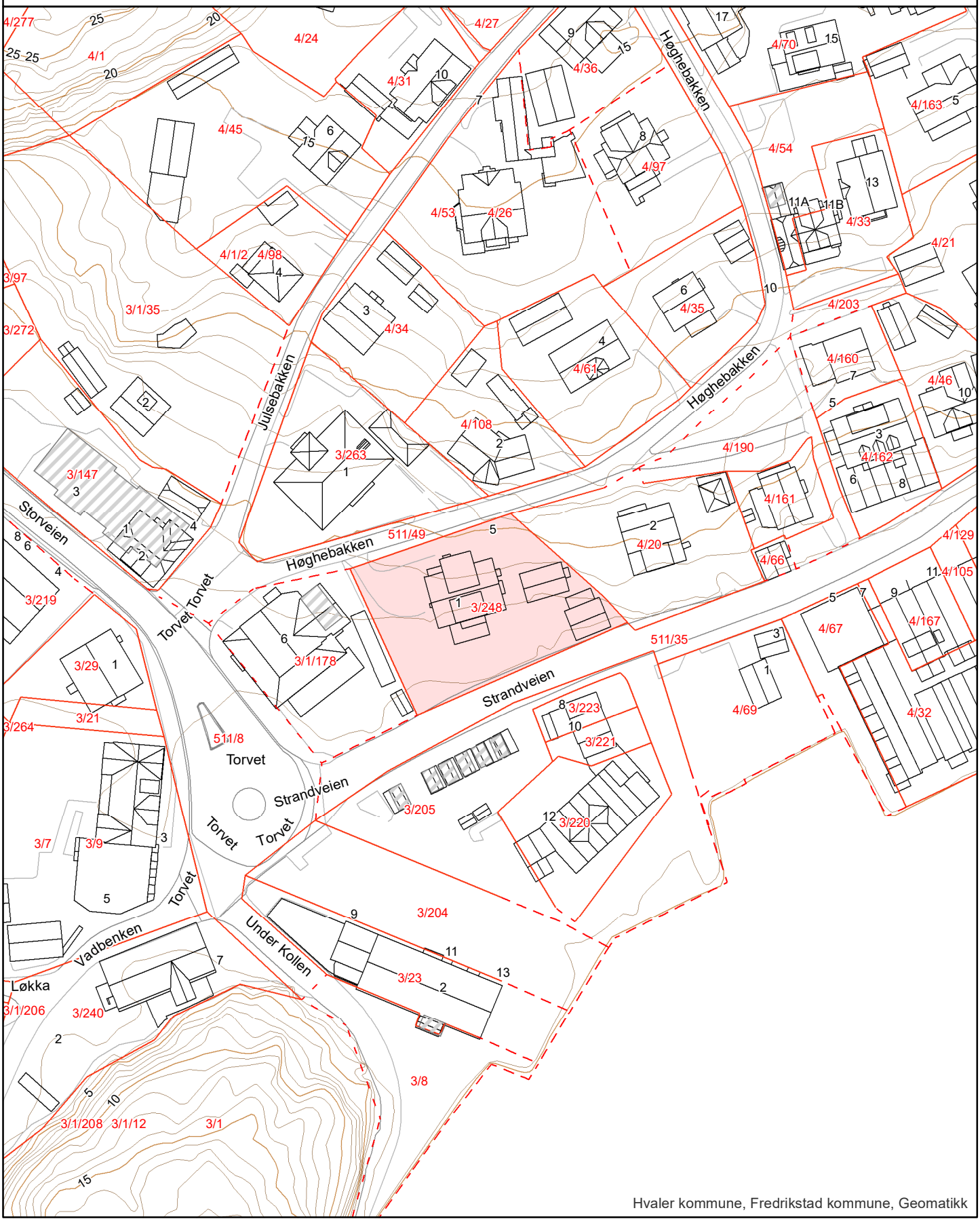
Hvaler kommune

Adresse: Høghebakken 1, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 3/248/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-14

N

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



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk

Matrikkelkart

Hvaler kommune

Adresse: Høghebakken 1, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 3/248/0/0

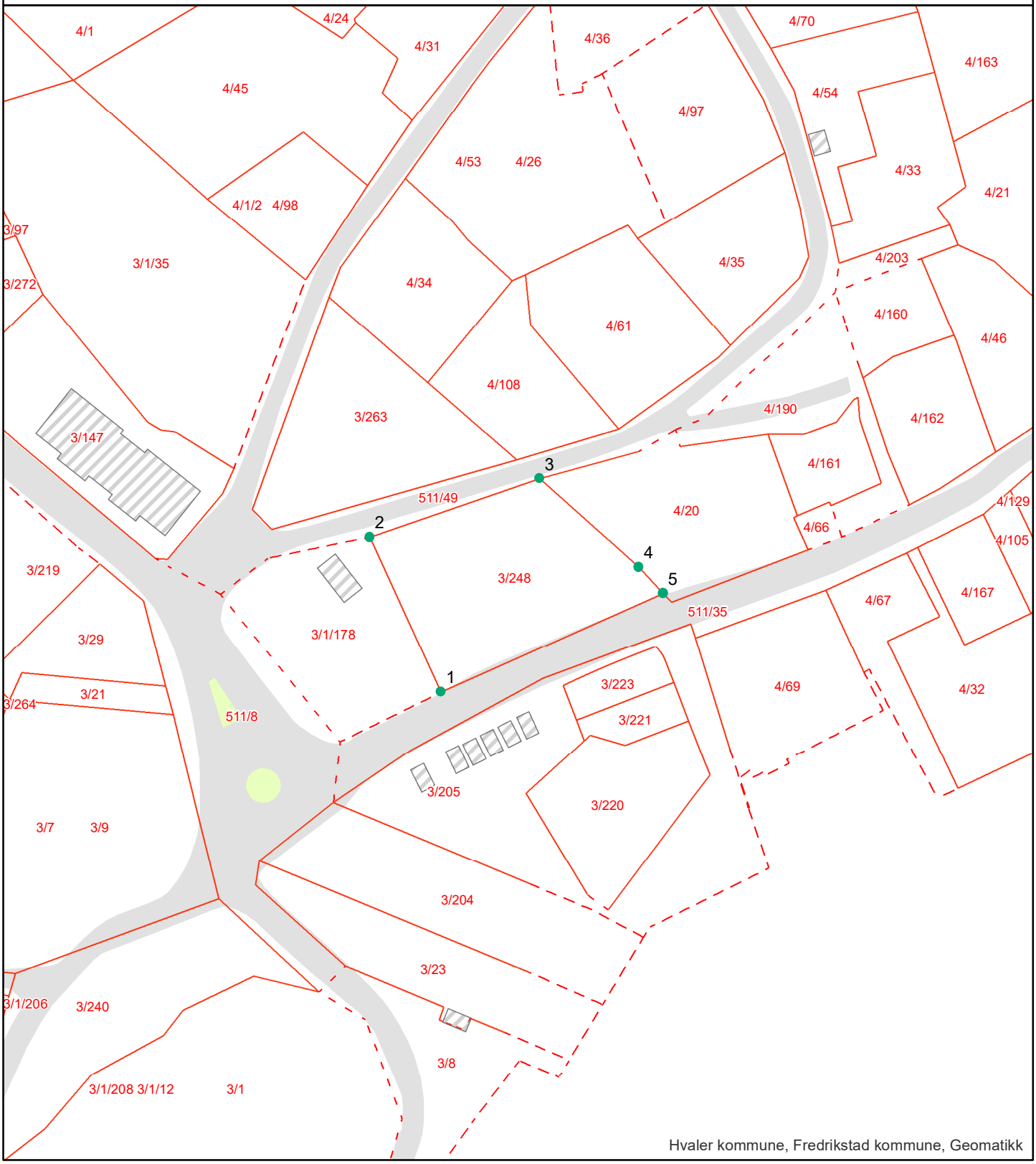
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-14

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 : 14.10.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1166.4		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6544665.14202	616957.340635	Jordfast stein	31.45	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6544693.68215	616944.172596	Jord	33.15	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6544704.46153	616975.497005	Jord	24.5	Gjerdestolpe		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6544688.16357	616993.774708	Jordfast stein	6.66	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6544683.29389	616998.317898	Annen terrengdetalj	44.84	Hushjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0

Hvaler kommune
Adresse Storveien 32, 1680
Telefon

Utskriftsdato: 15.10.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Hvaler kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3110 **Gårdsnr.:** 3 **Bruksnr.:** 248
Adresse: Høghebakken 1, 1680 SKJÆRHALDEN
Referanse: 192250156

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.
Det er kommet søknad.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Nabolagsprofil

Høghebakken 1 - Nabolaget Skjærhalden - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Godt voksne

Offentlig transport

Skjærhalden Buss, ferge	1 min 0.1 km
Skjærhalden Linje VY6, 171	1 min 0.1 km
Skjærhalden fergeleie Linje 801	2 min 0.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	30 min 28.8 km

Skoler

Hvaler barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 398 elever, 16 klasser	10 min 10.3 km
Hans Nielsen Hauge vgs	30 min
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	30 min 29.3 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Skjærhalden Hvaler	8 min

«Det ligger nær sjøen og her er det mange hyggelige mennesker»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

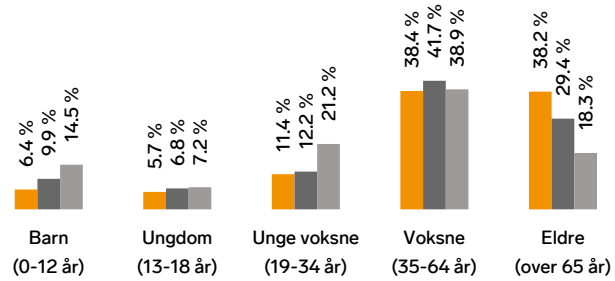
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skjærhalden	1 033	580
Hvaler kommune	4 741	2 364
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Brekke barnehage (1-5 år) 29 barn	3 min 2.4 km
Huser gårdsbarnehage (0-5 år) 51 barn	9 min 8.4 km
Asmaløy barnehage (1-5 år) 46 barn	10 min 10.3 km

Dagligvare

Spar Skjærhalden	2 min
Kiwi Skjærhalden Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7 min 0.6 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

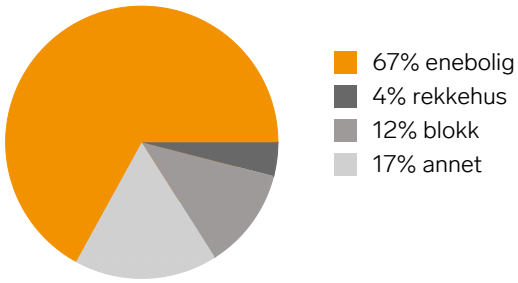
Støynivået
Lite støynivå 92/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100

Sport

Aktivitetspark Floren Diverse aktiviteter	7 min 0.6 km
Rove - Fotball (gressbane) Fotball	14 min 1.2 km
SATS Fredrikstad	27 min
SKY Fitness Fredrikstad	30 min

Boligmasse



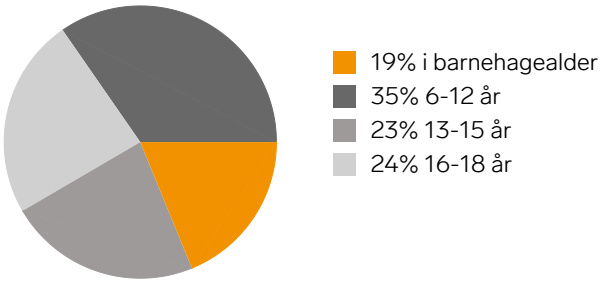
«Koselige naboer. Kort vei til skogen og sjøen. Barnevennlig.»

Sitat fra en lokalkjent

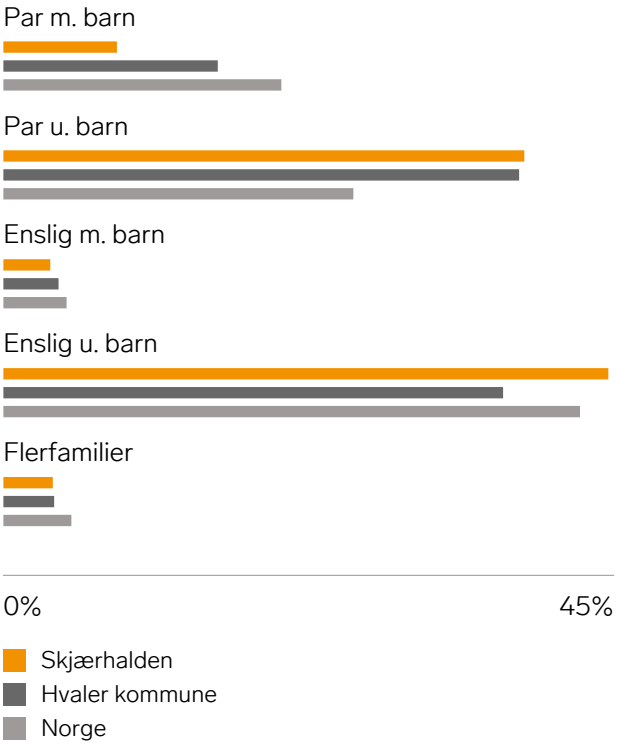
Varer/Tjenester

Værstetorvet	29 min
Apotek 1 Hvaler	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	36%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

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





FINN

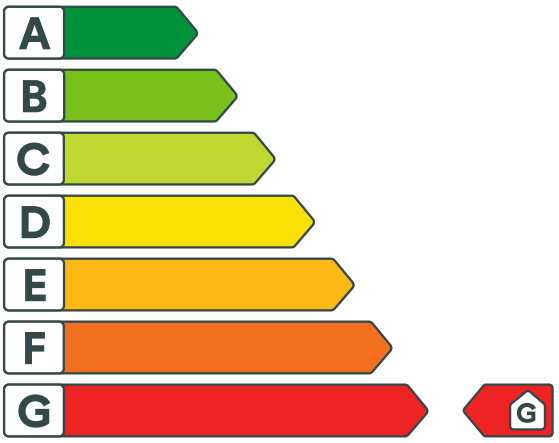
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

enova

Energiattest



Adresse **Høghebakken 1, 1680 SKJÆRHALDEN**	
Dato for energimerking **23.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-273912**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **15139234**
Gårdsnummer **3**	Bruksnummer **248**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1908**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **284,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **216,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **494,52 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **456,42 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **98 586 kWh**

Høghebakken 1, 1680 SKJÆRHALDEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Høghebakken 1, 1680 SKJÆRHALDEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 24: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 25: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 26: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

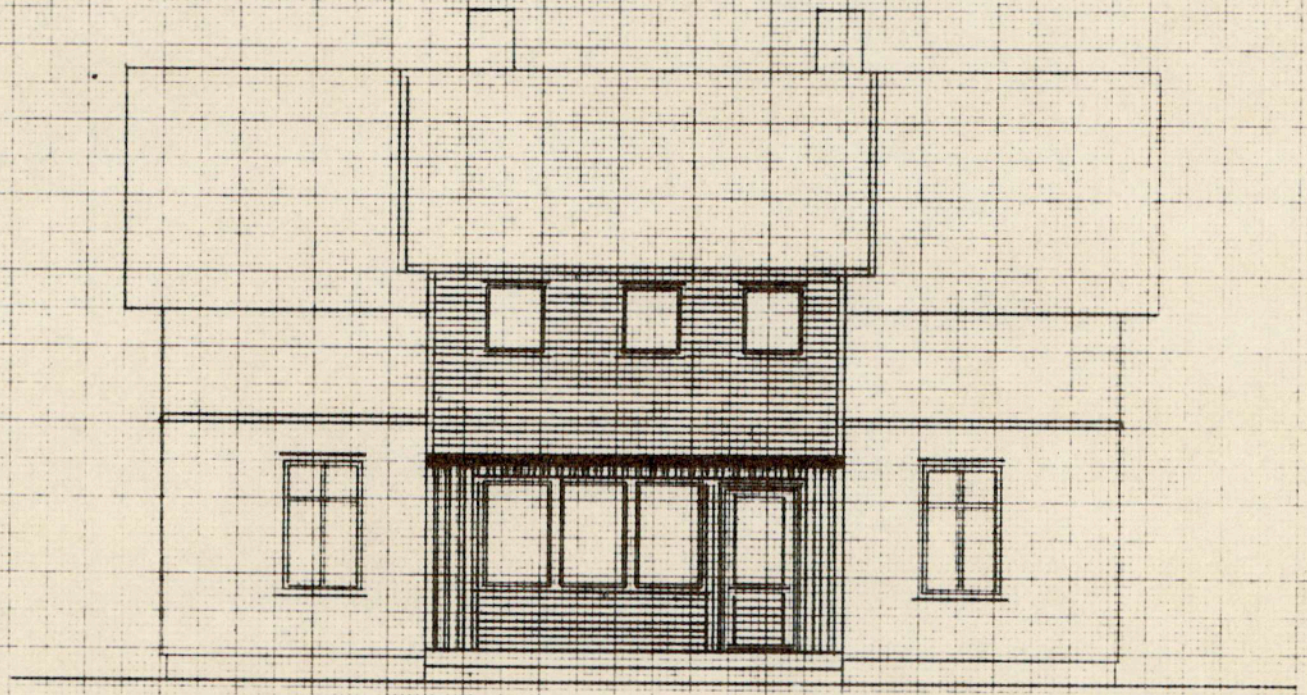
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

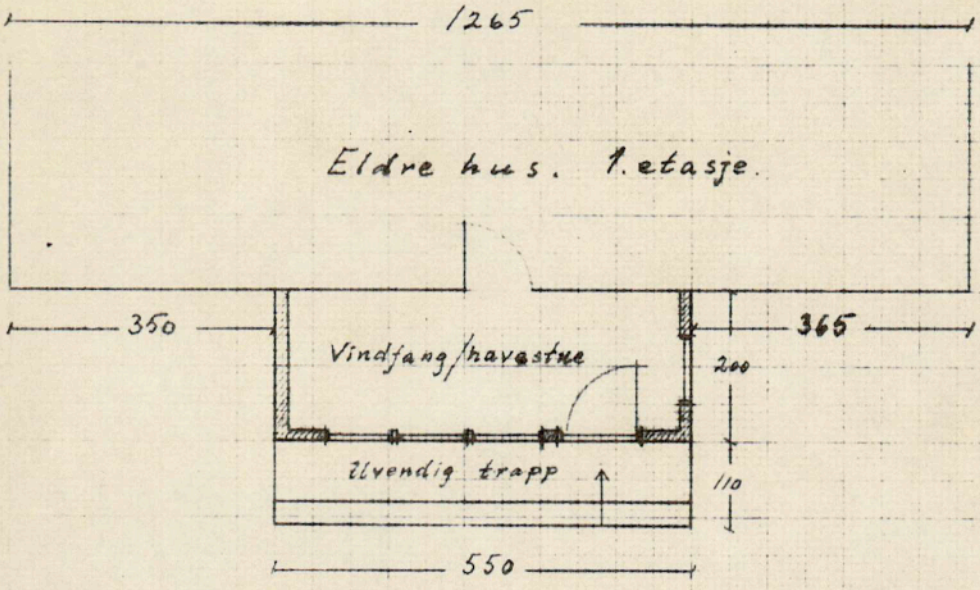
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

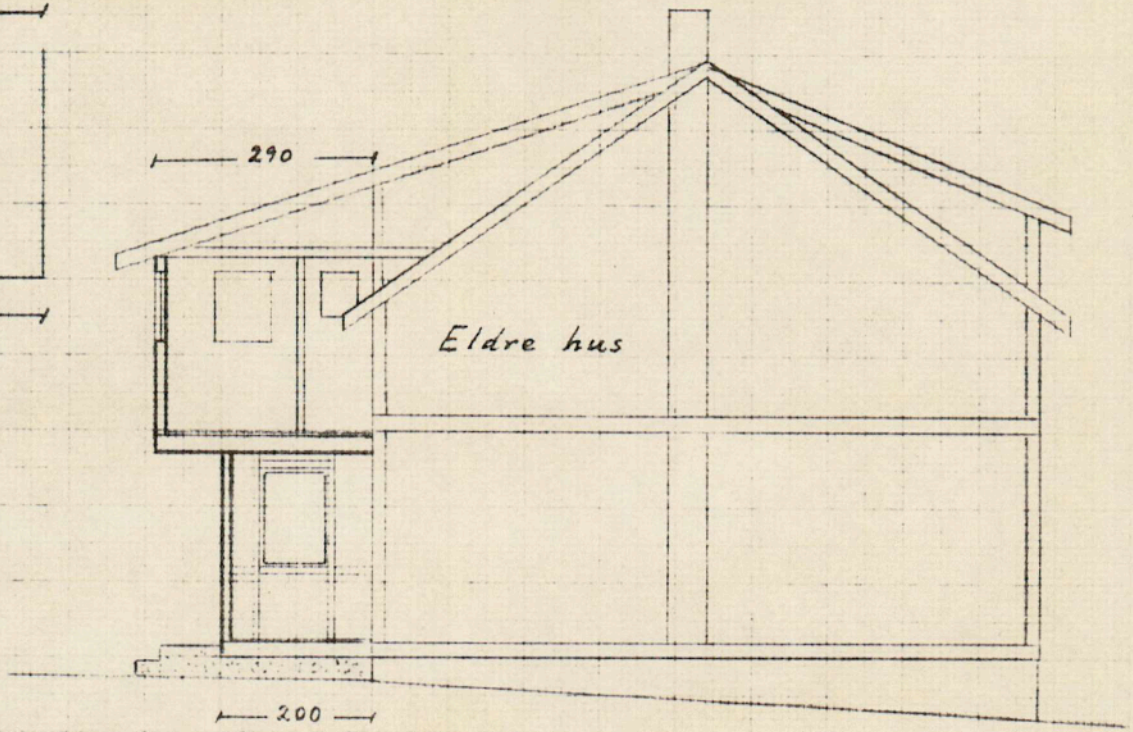
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

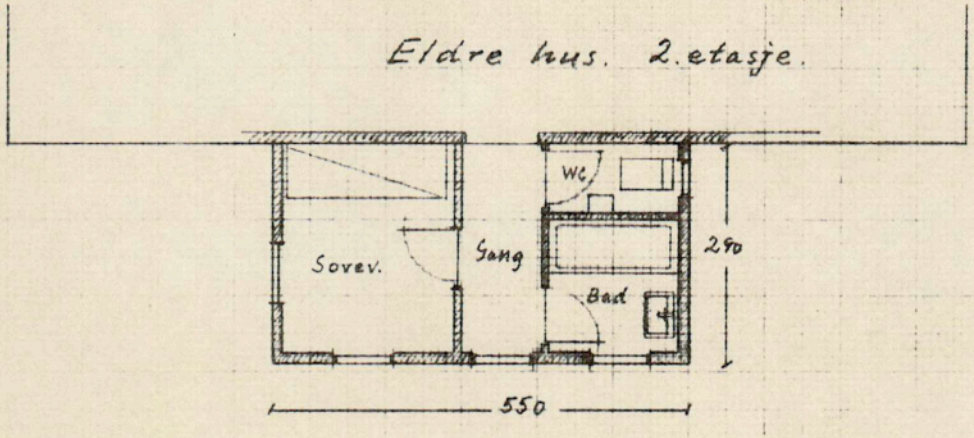
https://www.enova.no



Tilbygg i 2 etasjer til Harald Eilertsen's bolighus i Skjærhalden.	
Tegn.: Arne Nilssen	
Dato: 1.4.68	Mål 1:100
Fasade mot nord og fylkesvegen.	
Blad nr.	







Tilbygg i 2 etasjer til Harald Eilertsen's bolighus i Skjærhalden	
Tegn.: Arne Nilssen	
Dato: 1.4.68	Mål 1:100
Plan og snitt	
Blad nr. 1.	

Hvaler kommune
Meglerinformasjon

Johansen Nina

Høghebakken 1

1680 Skjærhalden

Adresse:	Høghebakken 1 (H - 1 - 1)	**Dato:**	15.10.2025
Bygningsnr:	15139234	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	3 / 248 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	2	**Vår referanse:**	Cate Eriksen
Antall ildsted:	6	**Avtale nr:**	70153
Tilsyn:	Utført 06.05.2022		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

Avvik røykløp:

Gjelder: Teglskorstein **Plassering:**

1	Avstand til brennbart materiale fra skorstein	For kort avstand til brennbart materiale fra skorstein Kommentar: Panel på 1 side i 2. etasje. Det skal være minimum 100mm avstand fra skorstein til brennbart materiale. Deres skorstein mangler også utsparinger gjennom etasjeskillere, noe som resulterer i at avstanden blir for liten.
	Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6*	
2	Innekledd skorstein	En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sider er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Kommentar: Under tilsynet ble det avdekket at deler av deres skorstein er innkledd med tapet (1 side i 2. etasje).
	Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6*	

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

Hvaler Kommune

Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
15. oktober 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**3**	Bnr.:	**248**	Fnr.:	**0**	Snr.:	**0**
Adresse:		**Høghebakken 1**					

Beskrivelse av dette produktet:
WI01061700 Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	***X***	Nei:		Sist tilsyn, dato: 06.05.2025	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	***X***	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist feiing/ sjekk, dato: 06.05.2025	

Med vennlig hilsen

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