

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Hollungen 46
1680 SKJÆRHALDEN
Gnr./Bnr.: 28/103
Hvaler kommune

Areal

Hytte.
Bruksareal: 107 m²

Totalt bruksareal (BRA): 107 m²

Befaring

Befaringsdato: 22.05.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Magnus Langvik

Mobil: 48276107

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	22.05.2025
Referansenummer	15071504
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0068
Hjemmelshaver/selger	Arne Kvisgaard/Åse Kvisgaard/Kari K.Iversen/Gunnel Kvisgaard/Jon Anders Kvisgaard
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	12 °C
Rapportdato	30.05.2025 16:12

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Hytte
Gate/vei adresse	Hollungen 46
Postnummer/sted	1680 SKJÆRHILDEN
Kommune	3110 - Hvaler
Gnr./Bnr.:	28/103
Tomt	Eiet tomt: 788 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Hytte.	Ca. 2005		

Byggemåte

Fritidsbolig med naturtomt beliggende på Nordre Sandøy i Hvaler kommune.

Hytte over to etasjer med anneks. Hytten og annekset har sammenhengende takkonstruksjon. Hytten står på pilarer av treverk. Bjelkelag av trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takshingel. Profilerte ytterdører. Verandadører med to-lags glass fra byggeår. Vinduer med to-lags glass fra 1989 og vinduer med to-lags glass fra byggeår. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

Første etasje hoveddel består av entré, bad, soverom og bod. Andre etasje hoveddel består av stue, kjøkken og soverom. Utganger fra stue til sydøst- og sydvestvendt veranda. Annekset består av entré, bad, to soverom og bod. Veranda mellom annekset og første etasje hoveddel.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden

TG 2 Alder, slitasje, skader mv.

TG 3 Strakstiltak nødvendig

TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1. etg. hoveddel.		Ventilasjon	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Overflater gulv	8	Kr 50 000 - 100 000
Våtrom - 1. etg. anneks.		Ventilasjon	9	
		Overflater gulv	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
Kjøkken - 2. etg hoveddel.		Overflater gulv	10	
Øvrige rom - 1. etg. hoveddel.		Overflater gulv	10	
		Innerdører	10	
Øvrige rom - 1.etg. anneks.		Overflater gulv	11	
		Innerdører	11	
Loft - innredet - 2. etg hoveddel.		Overflater vegger	11	
		Overflater gulv	11	
		Innerdører	11	
Innvendige trapper - Hoveddel.		Innvendige trapper	12	
Etasjeskiller - 1. etg. hoveddel.		Skjevhetmåling	12	
Etasjeskiller - 2. etg. hoveddel.		Skjevhetmåling	12	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	13	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	13	
Dører og vinduer		Vinduer	14	
		Dører	14	
Yttertak		Helhetsvurdering	14	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Helhetsvurdering	14	
		Helhetsvurdering		
Andre forhold. (som ikke inngår i det foran)		Annet	15	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Hytte.					
2. etg.	56			56	57
	Stue, kjøkken og soverom.				Veranda.
1. etg.	22	29		51	42
	Entré, bad, soverom og bod,	Entré, bad, to soverom og bod (anneks).			Veranda.
SUM	78	29		107	99
	Total bruksareal: 107 m²				

Kommentar til areal

Hyttene inneholder 99 m2 P-ROM og 8 m2 S-ROM. S-ROM omfatter bod i anneks og måleverdige del av bod i soverom.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Rapport

Våtrom - Bad 1. etg. hoveddel.

Baderom fra byggeår.
Flislagt gulv med varme.
Veggflater belagt ned trepanel og fliser.
Himling belagt med trepanel.
Vegghengt servantinnredning med profilerte fronter.
Servant med ett-greps armatur.
Speil, belysning og stikkontakt over servant.
Dusjkabinett med skyvedører av glass.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Gulvstående toalett.
Avtreksventil med mekanisk avtrekk i vegg.
Vannrør av typen kobberør.
Avløpsrør av plast.

	TG 1		Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
	Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning		
	TG 2		
	Ventilasjon		Tilluftsspalte mellom badet og annet rom er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.
	TG 3		
	Overflater gulv		Flisgulvet har omfattende riss/sprekker. Nøyaktig årsak eller om forholdet er stabilisert er ikke kjent. Ytterligere undersøkelser og fornying av gulvoverflaten bør påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000
	TGIU		
	Fukt i tiliggende konstruksjoner		Baderommet har dusjsone mot yttervegg. Det er i tillegg ingen direkte vannpåkjenning på gulv eller vegg. Hulltaking/fuktmåling er derfor ikke utført.
	Fallforhold (gulv)		Nøyaktig fall til sluk ble ikke målt grunnet plassering av dusjkabinett. Gulv mellom døråpning og dusjkabinett er tilnærmet flatt. Dette er ikke i henhold til teknisk forskrift som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Våtrom - 1. etg. anneks.

Baderom fra byggeår.
Gulvflate belagt med fliser.
Vegg og himlingsflater belagt med trepanel.
Vegghengt servantinnredning med slette fronter.
Servant med ett-greps armatur.
Speil, belysning og stikkontakt over servant.
Dusjkabinett med skyvedører av glass.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Gulvstående toalett.
Vannrør av typen kobberrør og plastrør.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 20 liter plassert i servantinnredningen.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone (soverom 2). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Måling av trefukt viste vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
--	-----------------------------------	---

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 20 mm. Sokkelflis ved døråpning er målt til ca. 40 mm. Det forutsettes at sokkelflisen har bakenforliggende membran. Dette er vurdert som tilstrekkelig med hensyn til lekkasjesikring. Lokalfall i dusjsonen er på tilfeldig sted målt til ca. 7 mm over en avstand på 80 cm. Dette er mindre enn hva som ideelt anbefales, men er likevel vurdert som tilstrekkelig grunnet bruk av dusjkabinett.
--	--------------------	--

	TG 2	Ventilasjon	Ingen ventilasjon utover vindu. Dette medfører begrenset luftutskiftning og høy fuktbelastning i annekset ved bruk av dusj. Etablering av mekanisk avtrekk anbefales.
		Overflater gulv	Det mangler stedvis elastisk fuge mellom gulv og sokkelflis.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Videre bruk av dusjkabinett anbefales.

Kjøkken - 2. etg hoveddel.

Gulvflate belagt med korkbelegg.
Vegg og himlingsflater belagt med trepanel.
Innredning med slette fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedsenket oppvaskkum av komposittmateriale.
Ett-greps armatur.
Kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Ventilator med mekanisk avtrekk over komfyr.
Vannrør av typen kobberør.
Avløpsrør av plast.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Annet

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

 **TG 2** Overflater gulv Gulvflaten har noe slitasje og enkelte åpne skjøter.

Øvrige rom - 1. etg. hoveddel.

Gulvflater belagt med laminat og fliser.
Vegg og himlingsflater belagt med trepanel.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i bad.

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

 **TG 2** Overflater gulv Det er registrert stedvis bomlyd i fliser i entré. Bomlyd kan indikere manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan være svekket mot mekanisk påkjenning.

Det er registrert fuktmerker på gulv og vegg i bod under trapp. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument i og utenfor området med fuktmerker. Fuktsøket indikerte ikke høye fuktverdier eller nevneverdige forskjeller.
Det ble utført fuktmåling med pigg i treverk i vegg. Det ble ikke registrert høye fuktverdier.

Innerdører Dørbladet til innerdør ved soverom har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Øvrige rom - 1.etg. anneks.

Gulvflater belagt med tregulv, laminat og fliser.
Vegg og himlingsflater belagt med trepanel.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på tilluftsventiler i vinduer.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon

 TG 2	Overflater gulv	Tregulv i soverom 1 har stedwise åpne skjøter.
	Innerdører	Dørbladet til innerdør ved begge soverom har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at dørene henger når de åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

Loft - innredet - 2. etg hoveddel.

Gulvflater belagt med tregulv.
Vegg og himlingsflater belagt med trepanel.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i kjøkken.

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

Overflater himling/undertak - Statikk - Ventilasjon

 TG 2	Overflater vegger	Det er registrert noe fuktmerker i vindusforing, karmlist og vegg i soverom. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Det ble utført fuktmåling med pigg i treverk i det aktuelle området. Målingene viste ikke unormale verdier.
	Overflater gulv	Gulv i soverom har stedwise åpne skjøter.
	Innerdører	Dørbladet til innerdør ved soverom har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.
 TGIU	Konstruksjonsoppbygging	Konstruksjonen er lukket og ikke inspisert.

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

Skorstein fra byggeår. Peis plassert i stue i 2. etg.

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Innvendige trapper - Hoveddel.

Innvendig trapp i trekonstruksjon.



TG 2

Innvendige trapper

Trappen har noe knirk.

Etasjeskiller - 1. etg. hoveddel.

Etasjeskille av trekonstruksjon.

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



TG 2

Skjevhetmåling

Det er registrert skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 15 mm i entré, og ca. 12 mm i soverom.

Etasjeskiller - 1. etg. anneks.

Etasjeskille av trekonstruksjon.



TG 1

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

Skjevhetmåling



Skjevhetmåling

Det er kun registrert mindre skjevheter i annekset. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 2 mm i entré og ca. 2 mm i soverom 1.

Etasjeskiller - 2. etg. hoveddel.

Etasjeskille av trekonstruksjon.



TG 2

Skjevhetmåling

Det er registrert skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 12 mm i stue, og ca. 14 mm i soverom.

Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

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

Vannrør av typen kobberør.

Avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereider på 116 liter fra 2005, hovedstoppekran, vannmåler og sentralstøvesuger plassert i bod i første etasje hoveddel.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Hovedstoppekran

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

Varmtvannsbereider er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereider skulle oppstå.

På bakgrunn av bereiderens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskifting.

 **TGIU** Stakeluke

Eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

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

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereider: Nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Vet ikke.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Nei.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av EI-anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert under hytten.

 **TG 2** Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Med bakgrunn i dette anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning. All kledning ble skiftet i 2012 i følge opplysninger fra eier.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Konstruksjon

 **TG 2** Fasader inkl. kledning

Kledningen har stedvis noe misfarging. Overflatebehandling bør påregnes.

Dører og vinduer

Profilerte ytterdører. Verandadører med to-lags glass fra byggeår. Vinduer med to-lags glass fra 1989 og vinduer med to-lags glass fra byggeår.

 TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Det er registrert stedvise råteskader i utvendige glasslister. Tiltak bør påregnes.
	Dører	Ytterdører er av eldre dato og bærer generelt preg av slitasje. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Dørbladet til entrédør i hoveddel og verandadør mot sydøst i andre etasje har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at dørene henger når de åpnes og lukkes. Justering kan vurderes. Dørhåndtak til verandadør i stue mot sydøst i andre etasje har delvis defekt håndtak.

Yttertak

Yttertak i saltaksform, utvendig tekket med takshingel. Taktekingen er fra byggeår.

 TG 2	Helhetsvurdering	Taket er inspisert fra veranda og bakkeplan. TG2 er valgt for hele bygningsdelen basert på følgende hovedpunkter: Taktekingen har generell slitasje og noe mosevekst. Mosevekst kan påvirke levetiden negativt. Taktekingen ved skorstein har ujevnheter. Årsak er ikke kjent. Det mangler takrennenedløp mot nordvest. Taktekingen har en alder som tilsier at behov for tiltak bør kunne forventes.
---	------------------	--

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue i 2. etg. til sydøst- og sydvestvendt veranda. Verandaen er belagt med terrassebord og har rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm.

 TG 2	Helhetsvurdering	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Terrassebord og rekkverk bærer preg av slitasje. Det er registrert råteskader i rekkverk mot sydøst. Understøttelser har skjevheter. Tiltak bør påregnes.
---	------------------	---

Balkonger, terrasser, veranda etc

Veranda mellom hoveddel og anneks. Verandaen er belagt med terrassebord og har rekkverk av treverk. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm.

 TG 2	Helhetsvurdering	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Rekkverk i trapp har åpninger større enn 10 cm. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Verandaen og tilhørende trapper bærer generelt preg av slitasje. Det er registrert stedvise råteskader i rekkverket. Tiltak bør påregnes.
---	------------------	---

Grunnmur, fundamenter

Hytten står på pilarer av treverk.

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

 Byggegrunn | Fjellgrunn.

Drenering

Vann dreneres naturlig under hytten,

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

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

Andre forhold. (som ikke inngår i det foran)

Bjelkelag anneks og hoveddel.

 **TG 2** Annet | Det er fra undersiden registrert utettheter ved rørgjennomføringer i bjelkelaget i både hoveddel og anneks. Disse bør tettes for å unngå at fuktig luft og dyr/insekter kan trenge inn i konstruksjonen.

Branntekniske vurderinger

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

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i hytten.

Det ble målt mellom 2,18 og 2,19 meter takhøyde i 1. etg. hoveddel.

Det ble målt mellom 1,74 og 3,00 meter takhøyde i 2. etg. hoveddel.

Det ble målt mellom 2,13 og 3,18 meter takhøyde i annekset.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Fremlagt ferdigattest, datert 09.03.2007.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Ikke fremlagt.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Ikke fremlagt.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 06.05.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



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



Overflater gulv - [Riss/sprekker i gulvoverflate bad hoveddel.]



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



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Yttertak - [Taktekking.]



Yttertak - [Taktekking.]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192250068
Adresse	Hollungen 46		
Postnr.	1680	Sted	SKJÆRHOLDEN
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2014	Hvor lenge har du bodd i boligen?	11 Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Fremtind	Polise/avtalenr	11610469/30
Selger 1 Fornavn	Arne	Etternavn	Henrik Kvisgaard

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Etter strømstans, se kommentar punkt 2.

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

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn Kråkerøy rør

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Utbedringer etter frost i 2017 av Kråkerøy rør - Eier har skiftet armatur og skiftet/ordnet sprukne fliser på bad.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja
 Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Kvitteringer fra Kråkerøy rør 2017, ikke dokumentasjon på annet arbeid

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Arnesen Service AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Kjenner til at Arnesen Service utførte oppgradering av yttervegger med ny papp og kledning i 2012. Eier har utvidet terrasse 2. etg.

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Tilstandsvurdering fra 2011 påpekte at type kledning ikke var i hht standard. Dette ble pusset opp.

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

Du har søkt på: Knr.: 3110 Gnr.: 28 Bnr.: 103 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Hollungen 46
Gatenr: 1072
Kommune: HVALER
Postkrets: 1680 SKJÆRHALDEN
Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per:06.05.2025 kl.
14.03

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

2014/289706-1/200 08.04.2014 HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK
Omsetningstype: Gave
IVERSEN KARI INGEGERD
KVISGAARD
F.NR: IDEELL:
1/5
KVISGAARD ARNE HENRIK
F.NR IDEELL:
1/5
KVISGAARD GUNNEL MARIA
HYBBINETTE
F.NR: 1 IDEELL:
1/5
KVISGAARD JON ANDERS
F.NR: IDEELL:
1/5
KVISGAARD ÅSE BERGLJOT
F.NR: IDEELL:
1/5

PENGEHEFTELSE

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

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

Ingen heftelser registrert.

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».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1986/10572-1/86 25.09.1986 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3110 GNR: 28 BNR: 3

2020/588475-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0111 GNR: 28 BNR: 103

2024/782386-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3011 GNR: 28 BNR: 103

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



WI30110100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 28	Bnr: 103	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Hollungen 46 ▼		
Areal:	788.3	m ² *	
Antall boenheter:	0		

OBS !

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan 2019-2031 Plandokumenter på kommunens nettsider	Formål/Hensynssone: 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 550 - Hensyn landskap, H550 5200 - LNFR - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse	Godkjent/vedtatt: juni 20, 2019
Kommunedelplan, navn:	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Kommuneplan



Hvaler
kommune

Adresse: Hollungen 46, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 28/103/0/0

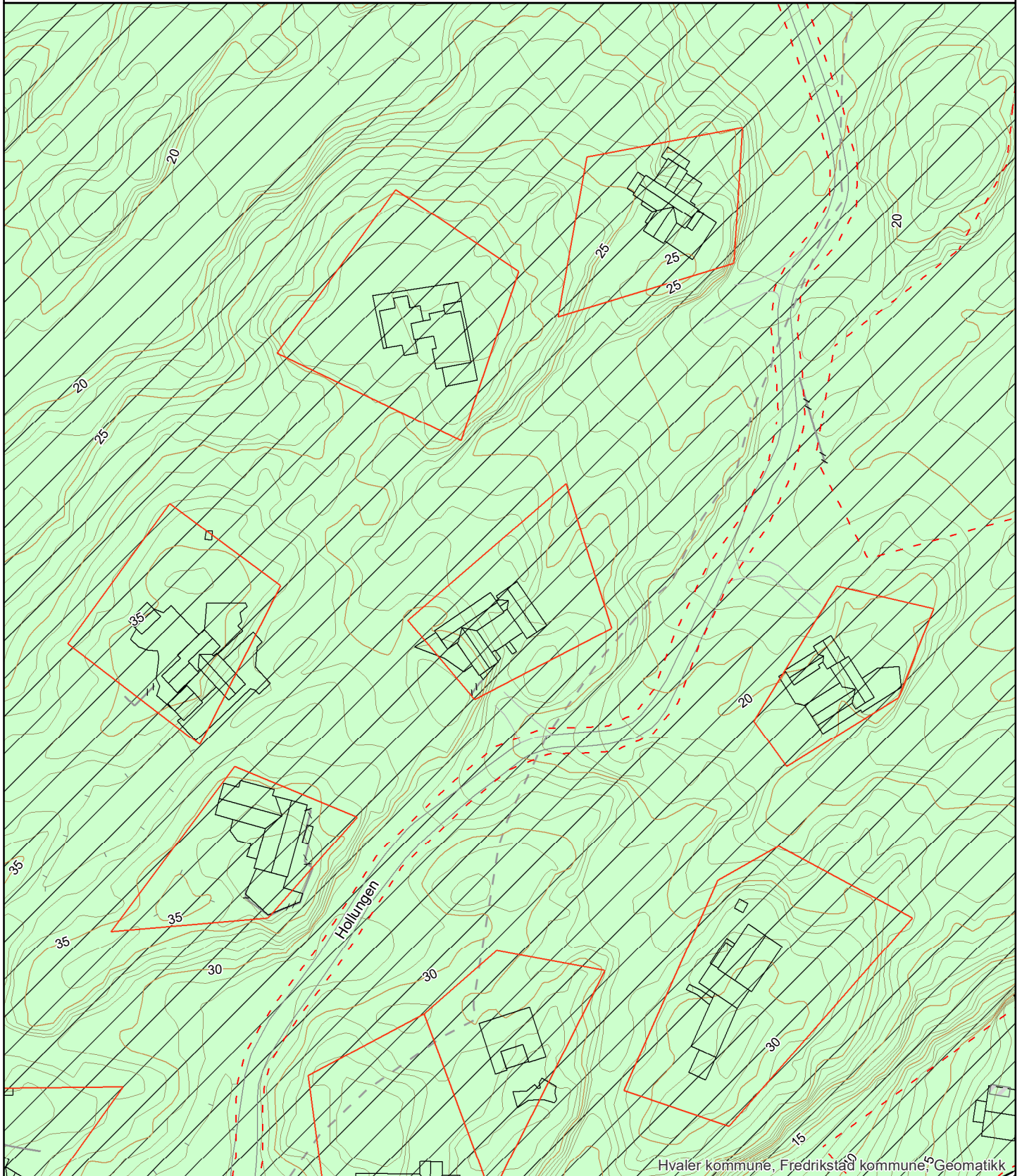
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-06



Planident: 011199
Ikrafttreddesdato: 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.



Reguleringsplan



Hvaler
kommune

Adresse: Hollungen 46, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 28/103/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-06

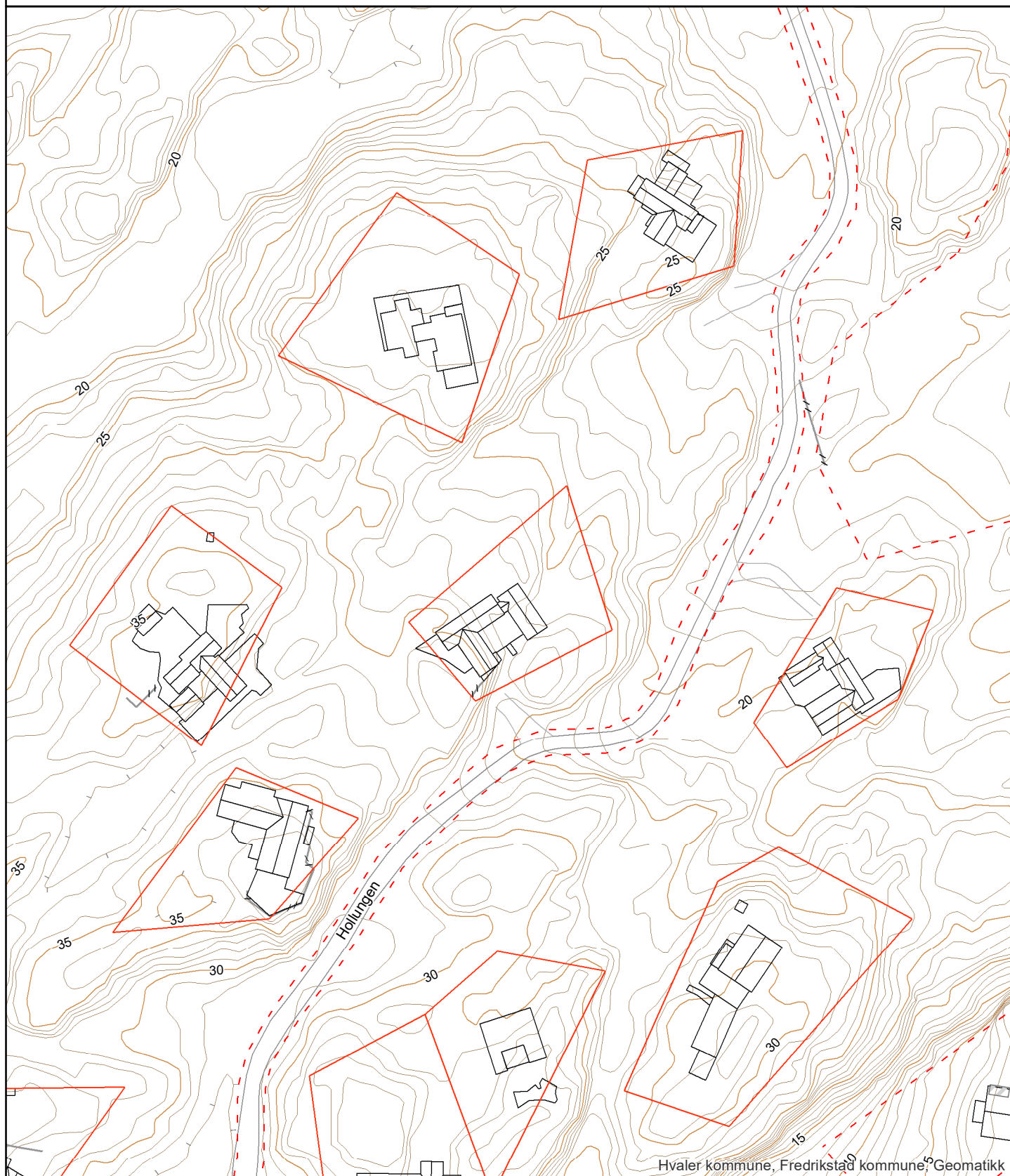


Planident:
Ikrafttreddesdato:
Plannavn:

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

Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen

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



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3110 Hvaler - 28/103/0/0

Eierrepresentant: Iversen Kari I Kvisgaard

Regningsmottaker: Iversen Kari I Kvisgaard



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3110 Hvaler	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	28	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	103	Oppgitt areal	789 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	788,3 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Hollungen 46 1680 SKJÆRHILDEN	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
		Grunnkrets	Nordre Sandøy - Singeløy	Valgkrets	Østre

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 5)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
IVERSEN KARI I KVISGAARD	MAGNUS DEN GODES VEG 14	2322 RIDABU	1/5	Hjemmelshaver
KVISGAARD JON ANDERS	HØYBYVEIEN 70	3517 HØNEFOSS	1/5	Hjemmelshaver
KVISGAARD ARNE HENRIK	RAGNA NIELSENS VEI 34	0592 OSLO	1/5	Hjemmelshaver
KVISGAARD ÅSE BERGLJOT	Ullerålgata 52	3513 HØNEFOSS	1/5	Hjemmelshaver
KVISGAARD GUNNEL MARIA H	Bølerlia 41	0691 OSLO	1/5	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
220	Vann årsgebyr fritid	1,00 stk.	kr 2 536,00	01.06.2025	1/1	0	kr 3 170,00
320	Avløp årsgebyr fritid	1,00 stk.	kr 2 736,00	01.06.2025	1/1	0	kr 3 420,00
120	Renovasjon fritid	1,00 stk	kr 3 320,00	01.06.2025	1/1	0	kr 4 150,00
506	Branntilsyn fritidsbolig	1,00 stk	kr 320,00	01.06.2025	1/1	0	kr 320,00
63	Eiendomsskatt fritid	4 116 700,00 prom	kr 2,10	01.06.2025	1/1	0	kr 8 645,00
309	Avløp antatt forbruk	10,00 m3	kr 48,86	01.06.2025	1/1	0	kr 611,00
209	Vann antatt forbruk	10,00 m3	kr 36,22	01.06.2025	1/1	0	kr 453,00

kr 20 769,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
76452829	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	20.12.2024	2024	10	121



Hvaler kommune Meglerinformasjon

Iversen Kari I Kvisgaard

Magnus Den Godes Veg 14

2322 Ridabu

Adresse: Hollungen 46 (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 12354819
Eiendom: 28 / 103 / 0 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 1
Tilsyn: Utført 28.06.2019
Hyppighet: Hvert 6. år

Dato: 14.05.2025
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Stian Andre Stensrud
Avtale nr: 73422

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

OBS!

Opplysninger om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem.

Endringer av diverse art på eiendommen som det er ikke søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.



Hvaler Kommune

Megleropplysninger

Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
14. mai 2025

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	48	Bnr.:	103	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		Hollungen 46					

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: 28.06.2019		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	X	Ukjent:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	X	Nei:		Sist feiing/ sjekk, dato: 28.06.2019		

Med vennlig hilsen

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

**Eiendomsopplysninger****Knr-Gnr/bnr/fnr/snr****16. mai 2025****3110-28/103/0/0****Kommunale pålegg**

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

Grunnkart



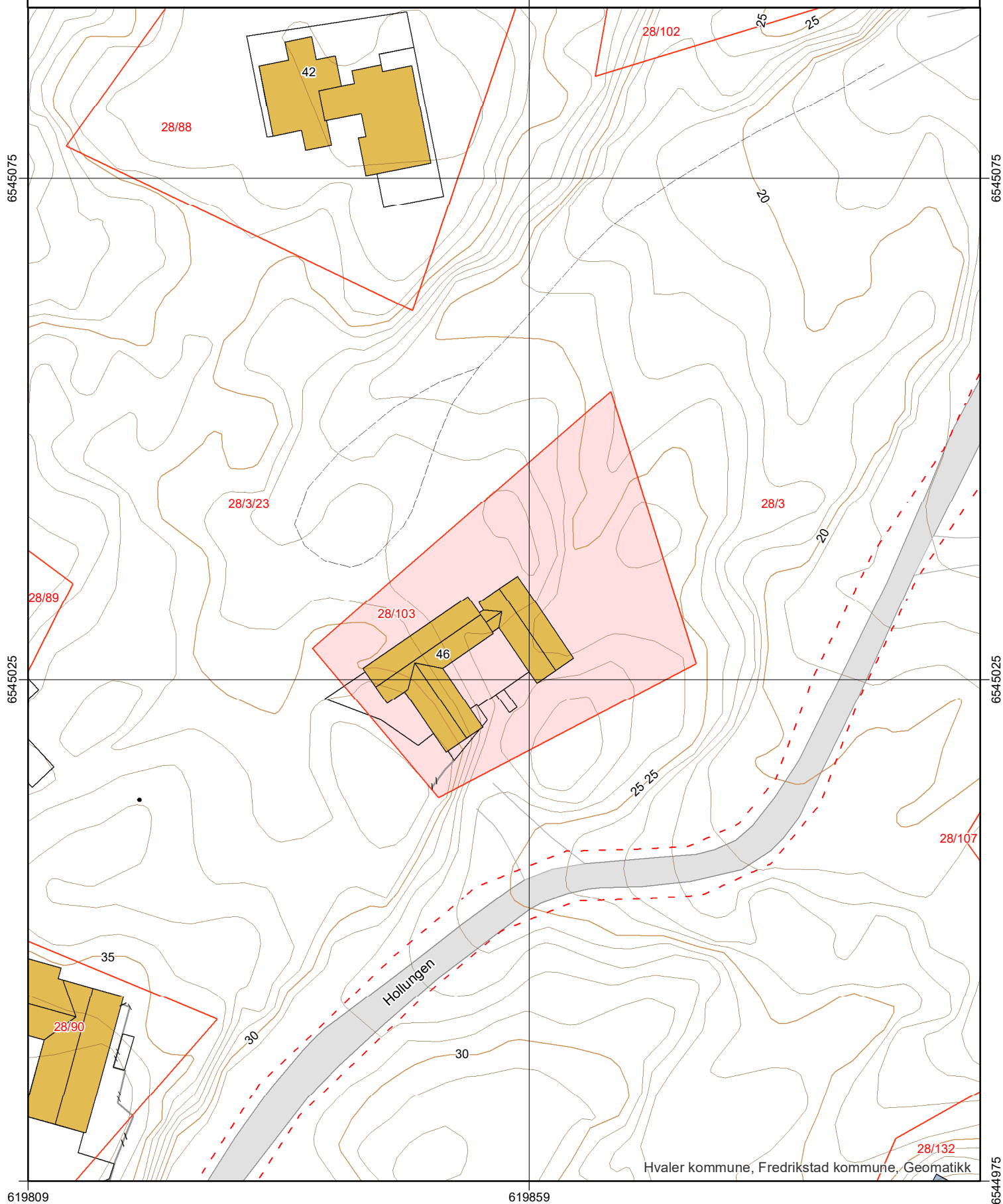
Hvaler
kommune

Adresse: Hollungen 46, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 28/103/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-05-06



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



Grunnkart

Adresse: Hollungen 46, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 28/103/0/0

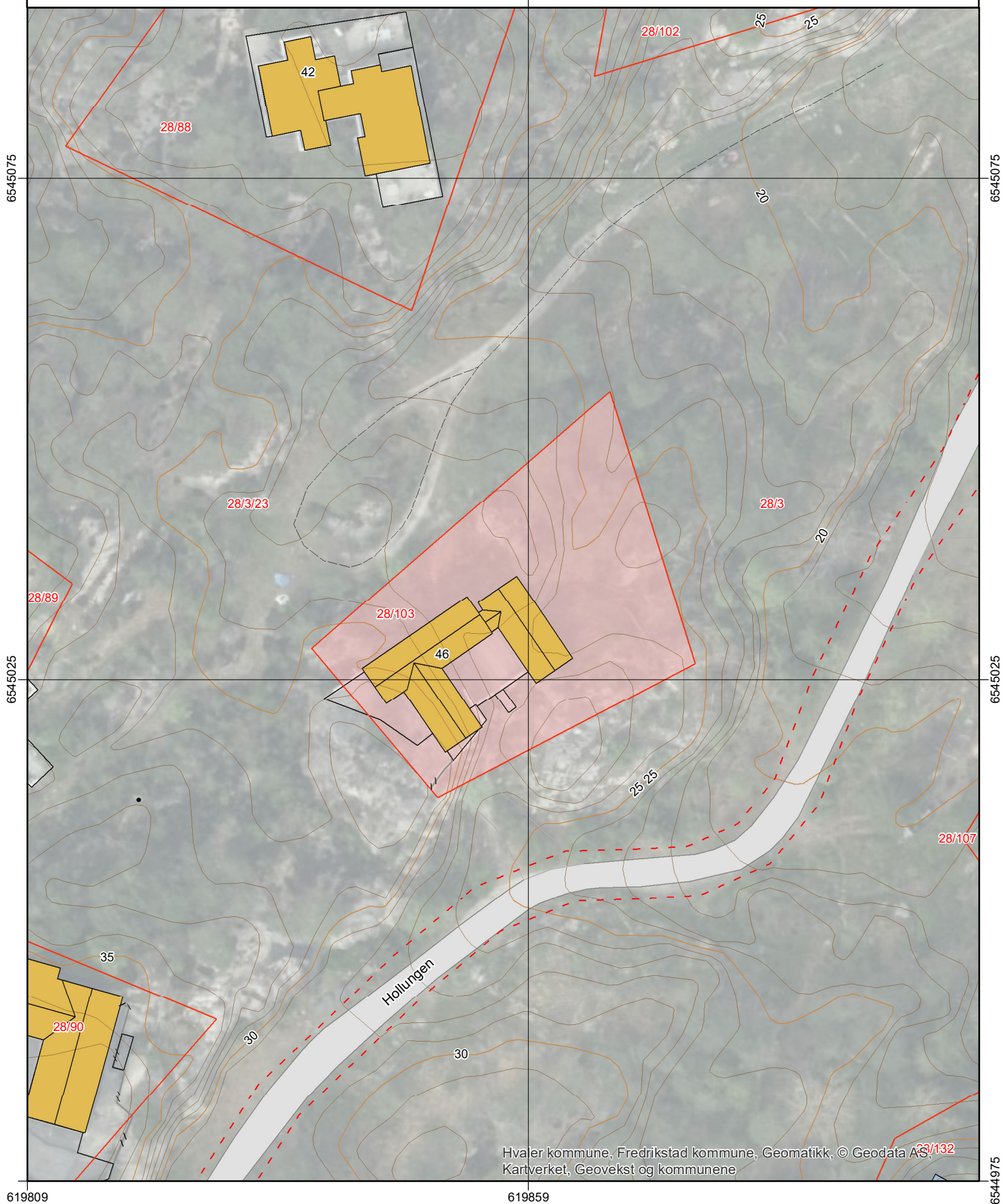


Hvaler
kommune

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-05-06



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



Oversiktskart



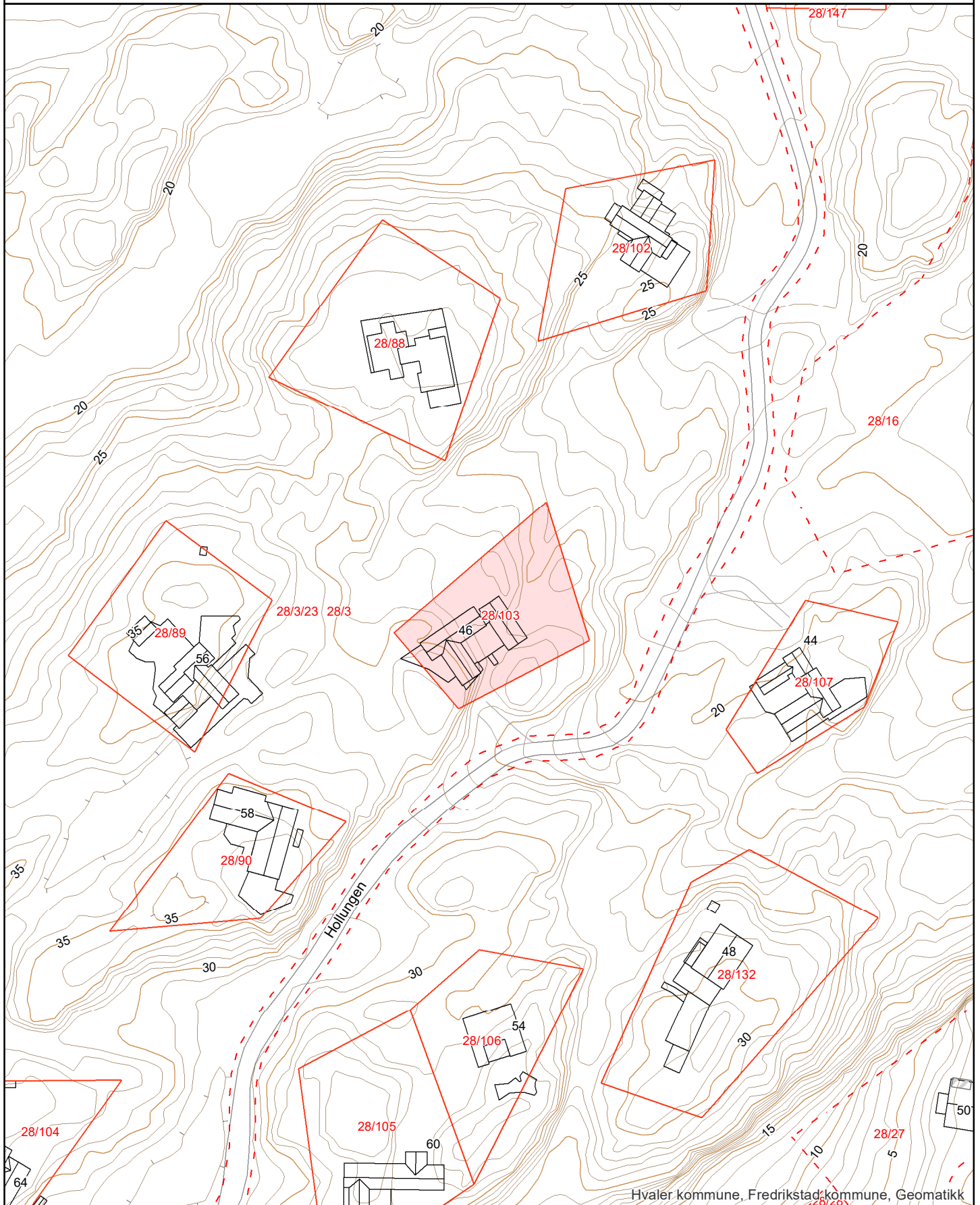
Hvaler
kommune

Adresse: Hollungen 46, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 28/103/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-06



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



Matrikkelkart



Hvaler
kommune

Adresse: Hollungen 46, 1680 SKJÆRHOLDEN
Gnr/Bnr: 28/103/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-06



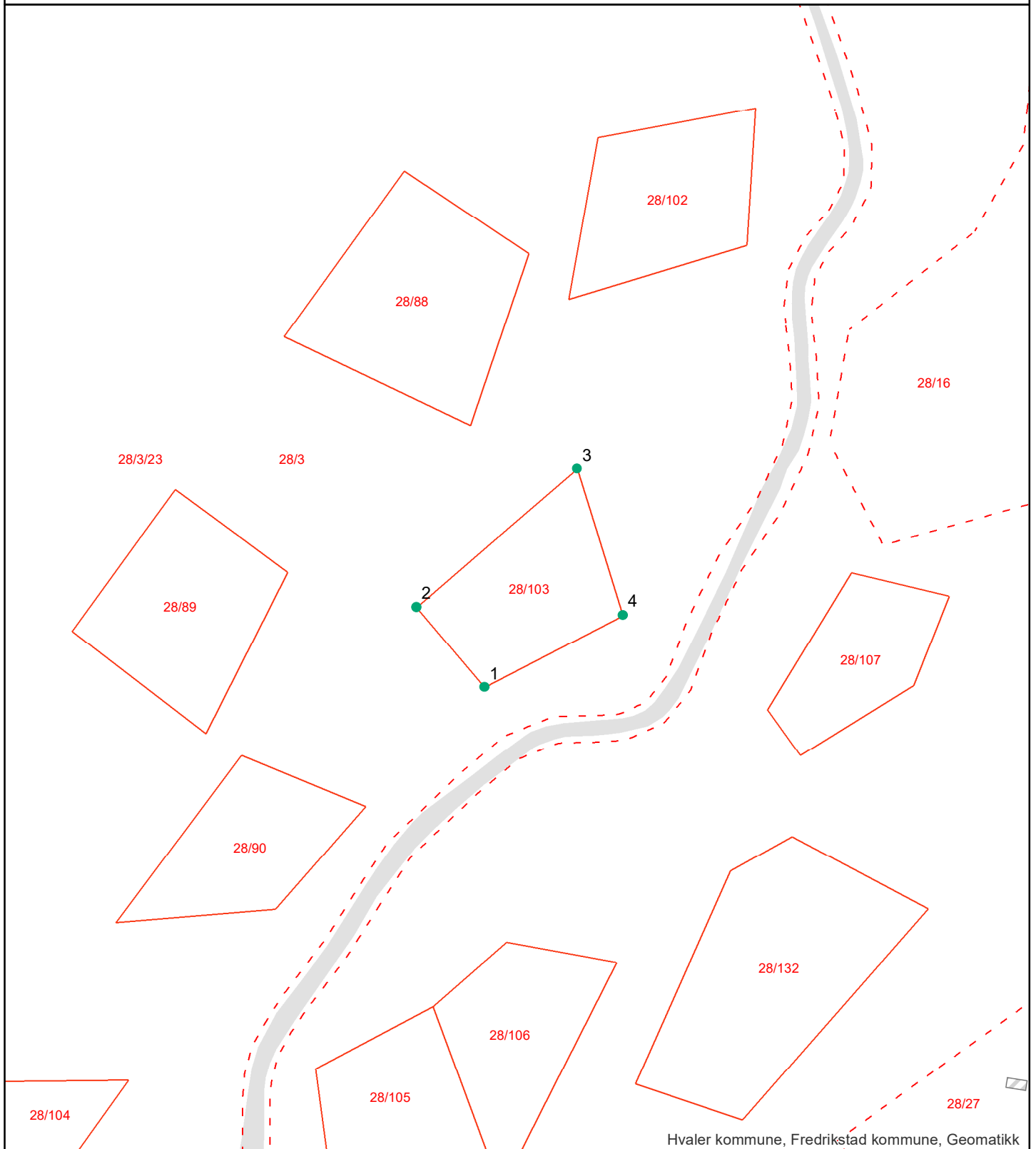
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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.



Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunktttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6545013.70703	619849.922928	Ikke spesifisert	19.48	Ukjent		Terrengmålt	14	0
2	6545028.58247	619837.35294	Ikke spesifisert	39.29	Ukjent		Terrengmålt	14	0
3	6545054.20479	619867.110562	Ikke spesifisert	28.48	Ukjent		Terrengmålt	14	0
4	6545027.05158	619875.627754	Ikke spesifisert	28.98	Ukjent		Terrengmålt	14	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3110-28/103/0

Bruksnavn		Beregnet areal	788.3
Etablert dato	12.09.1986	Historisk oppgitt areal	789.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3110	Kommunenavn	HVALER

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ÅSE BERGLJOT KVISGAARD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/5
GUNNEL MARIA HYBBINETTE KVISGAARD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/5
JON ANDERS KVISGAARD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/5
ARNE HENRIK KVISGAARD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/5
KARI INGEGERD KVISGAARD IVERSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/5

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
XX - Planlagt fradeling	12.09.1986			
DL - Kart- og delingsforretning	12.09.1986			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse

Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

Klage

Klagereferanse

Gjelder

Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	01.01.1996	788.3	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
21732494	0	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	FA - Ferdigattest

Bygning 21732494: 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	71.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	71.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	13.07.1999	01.10.1999
IG - Igangsettingstillatelse	30.07.1999	01.10.1999
FA - Ferdigattest	09.03.2007	08.01.2025
EB - Endre bygningsdata	18.11.2020	18.11.2020

EB - Endre bygningsdata	22.04.2024	22.04.2024
EB - Endre bygningsdata	08.01.2025	08.01.2025

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
F - Fritidsbolig	H0101	79.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	24.0	24.0	0.0
U01	0	0.0	47.0	47.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Hollungen	46		1680 SKJÆRHOLDEN



1680 Skjærhallen
Sentralbord: 69375000
Telefaks: 69375001

Arne Kvisgaard

Dato: 09.03.2007

Frønset

2340 Løten

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

Vår ref: 2006/1007 - 1897/2007/BS/AAM/28/103

Tidl ref:

Journalposter

1	I	Midlertidig brukstill. - kontrollerklæring	Arne Kvisgaard
2	U	Midlertidig brukstillatelse for hytta på eiendom 28/103 på Nordre Sandøy	Arne Kvisgaard
3	I	Anmodning om ferdigattest	Arne Kvisgaard
4	U	Ferdigattest for hytte på eiendom 28/103, Nordre Sandøy	Arne Kvisgaard

Ferdigattest for hytte på eiendom 28/103, Nordre Sandøy

Vedtak: Adm. Bygge- og delesaker - BY

82/07

Avgjort etter fullmakt.

Eiendom: Gnr./bnr./fnr: 28/103 på Nordre Sandøy

Byggets art: Hytte

Tiltakets art : Nybygg

Saksbeskrivelse:

Det anmodes fra tiltakshaver Arne Kvisgaard i brev av den 23.02.2007 om ferdigattest for ovennevnte tiltak i tråd med tidligere innvilget byggetillatelse BY 187/99 av 13.07.1999. Det ble innvilget midlertidig brukstillatelse i vedtak BY 217/06, og de delene som av tiltak som gjensto da er nå ferdigstilt.

Hjemmelsgrunnlag:

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

Vurdering:

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

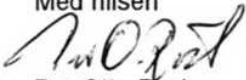
Vedtak:

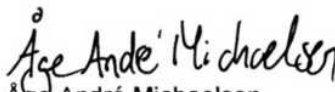
I medhold av Plan- og bygningslovens §99 nr 1 innvilges med dette ferdigattest for hytte på eiendom gnr./bnr: 28/103 i tråd med byggetillatelse i vedtak BY-187/99 og anmodning om ferdigattest av 23.02.2007 med fremlagt kontrollokumentasjon. Tiltaket skal brukes i samsvar med omsøkte formål og innvilget tillatelse.

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

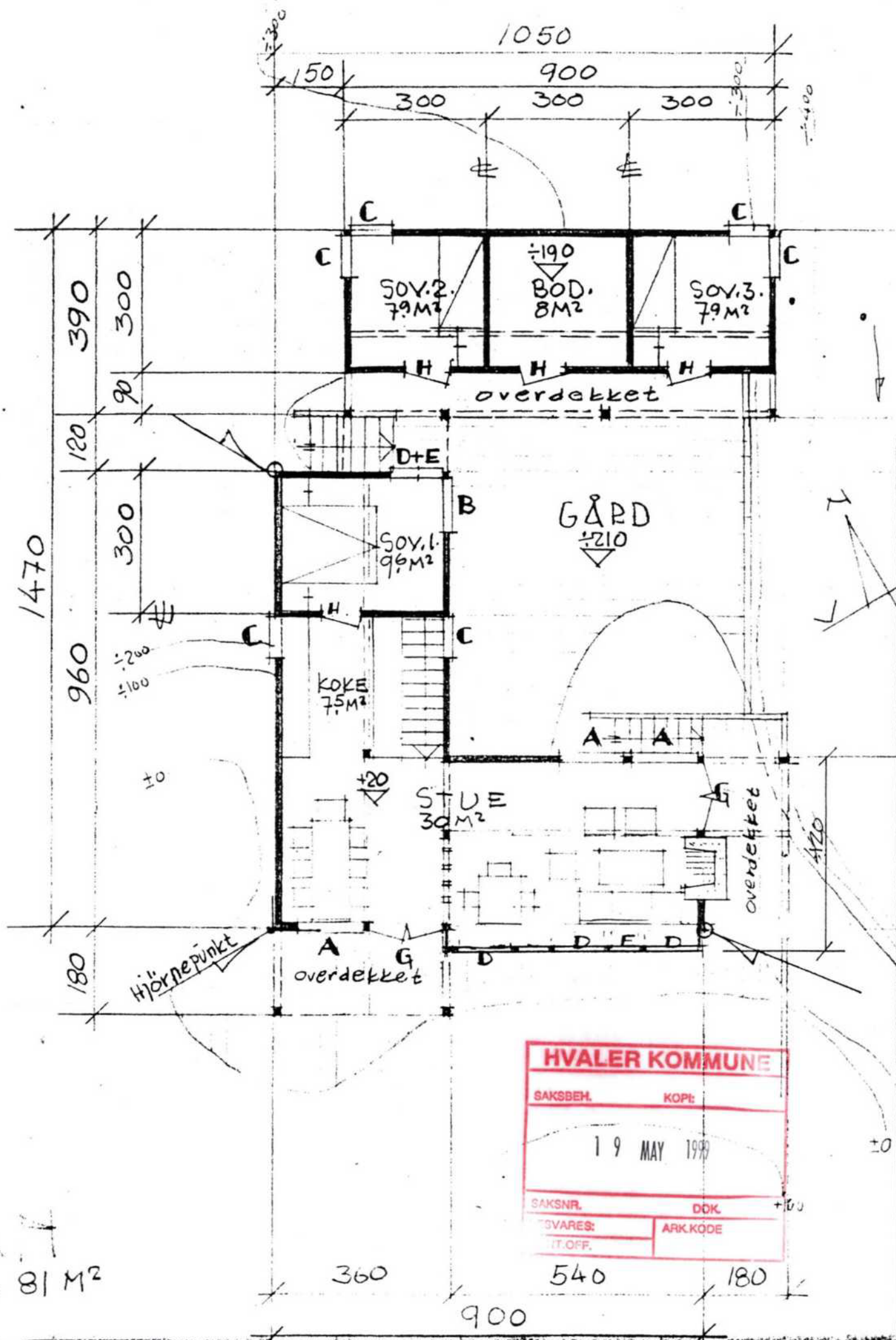
Faktura for behandling av ferdigattest, kr 540,- vil bli ettersendt.

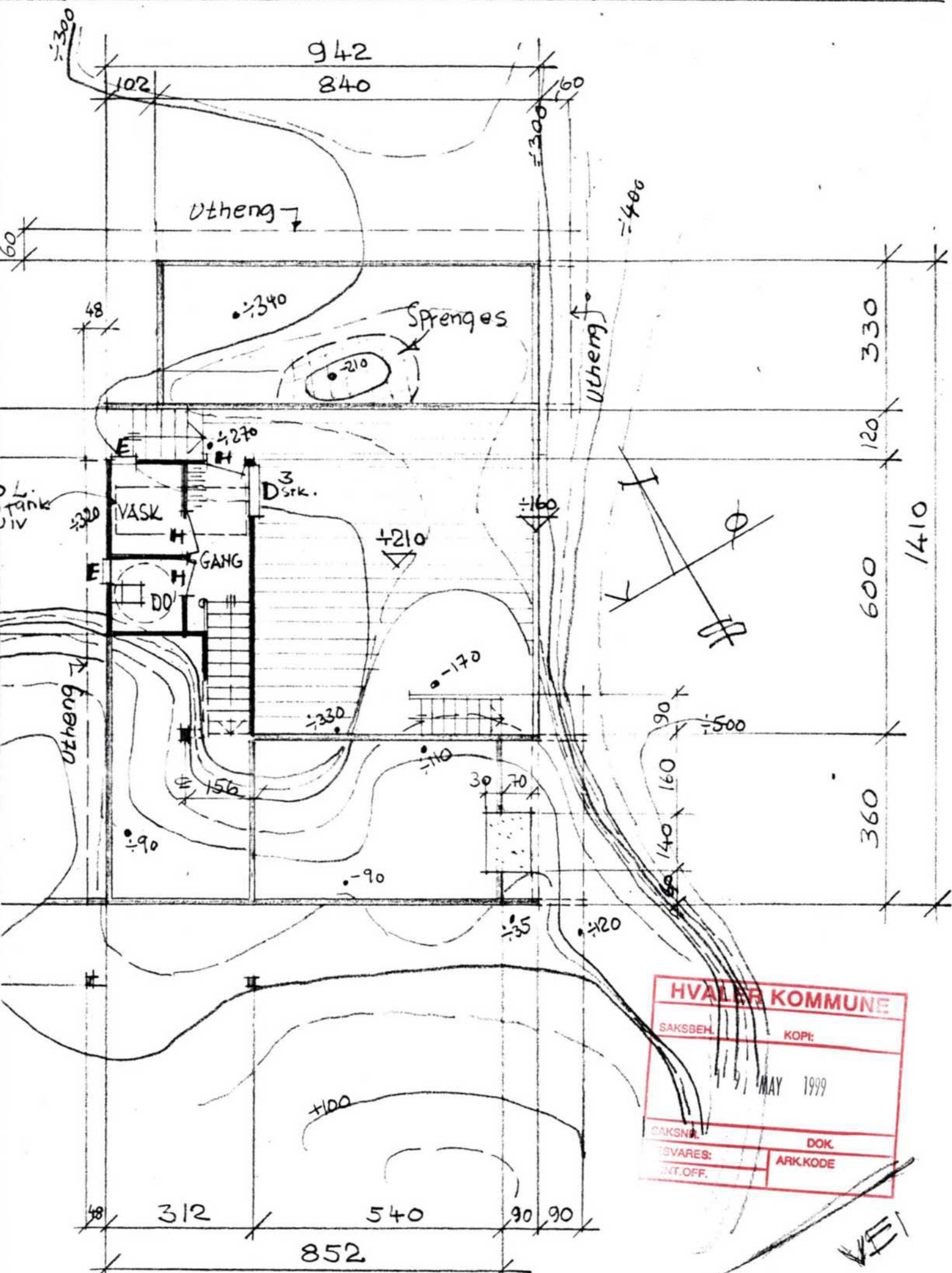
Med hilsen


Per Otto Rød
(etter fullmakt)
Byggesaksjef


Åge André Michaelsen
rådgiver

EA 81 M²

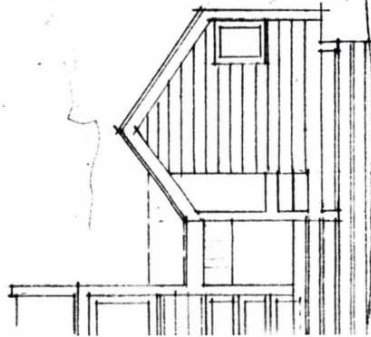




HVALER KOMMUNE	
SAKSBEH.	KOPI:
MAY 1999	
SAKSBEH.	DOK.
ESVARES:	ARK.KODE
INT.OFF.	

FUNDAMENT PLAN

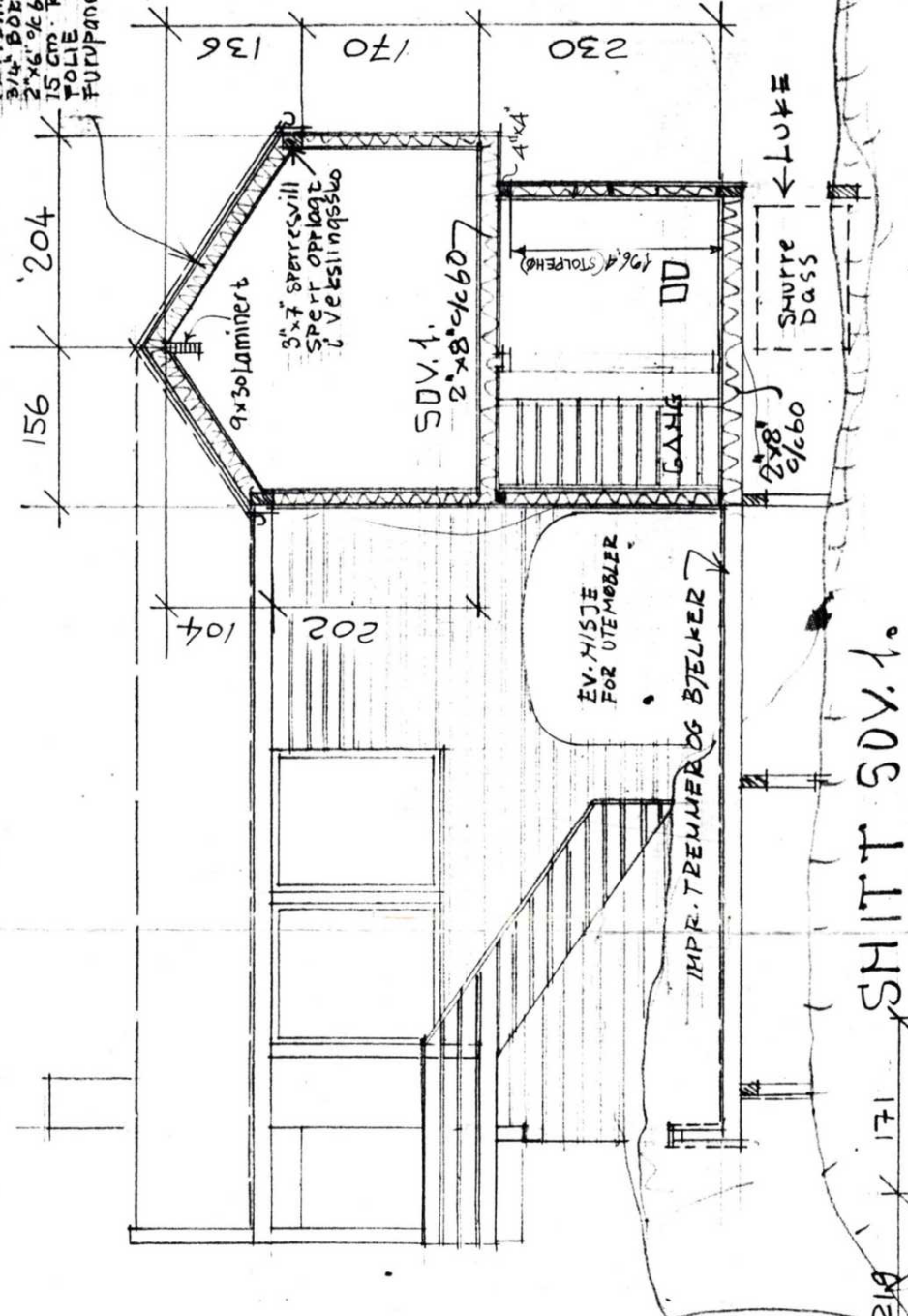
AREAL 112M²



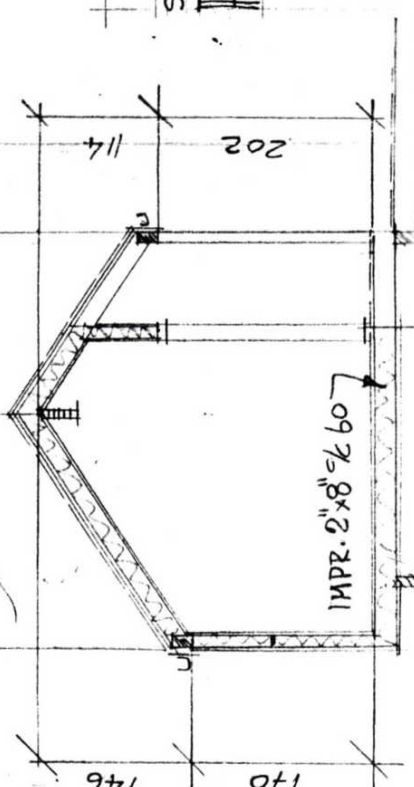
Syd-Øst.

TAK:

PAPPSHINGEL
3/4" BØRSTAK
2x6" 60 SPER
15 cm. E.W.
FOLIE
EURUPANEL 5/8"



SHITT SOV. 1.

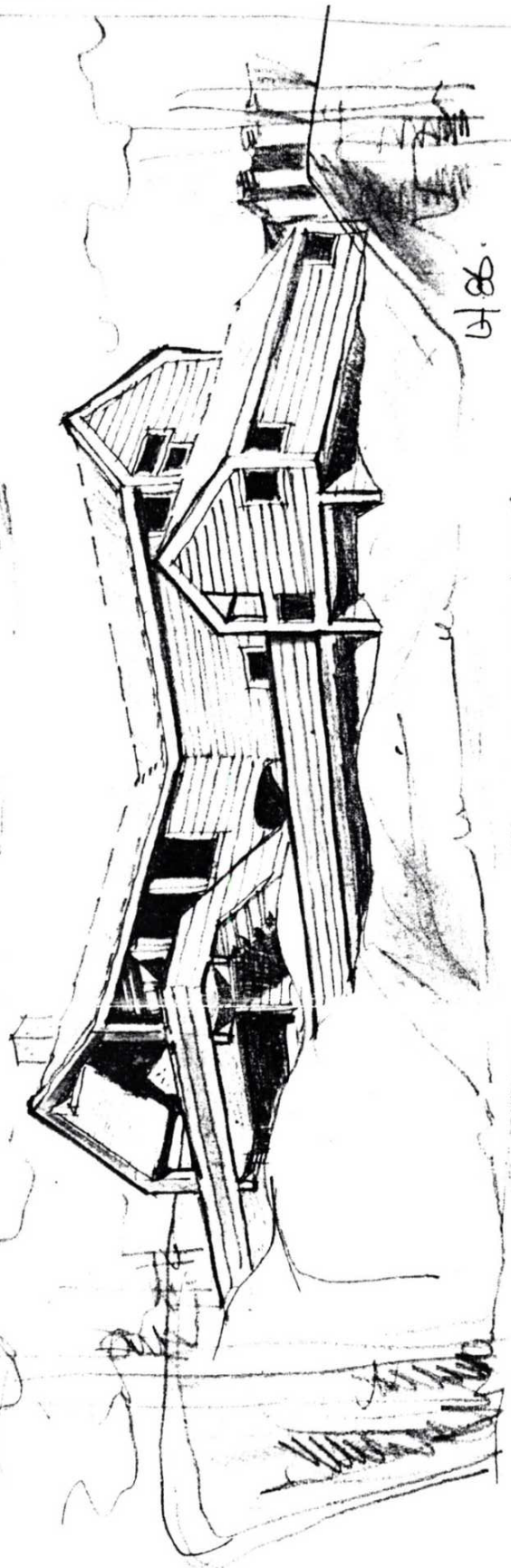


SHITT SOV. 2.

SOMMERHYTTE, PARSELL AV 28/3 HVALER TOMT-13.
FAGADIER, SHITT M 1000 1050

SANGSEL	KOPPE
april 86	
Byggemeldt 19 MAY 1999	
SANGSEL	DOK.
BESVARET	ARK-KODE
UNNT OFF	

Min skilsmisse ar med.



Skisse på øst.

7/8

79-87
Godekjent den
HVALER BYGNINGSRÅD

Hörnepunkter inntegnet 8.9.86.

[illegible]

SOMMERSETTE, PASELL AV 28/3 HVALER

TDMT 13.

SAGBEN	KOPPEL	
		1981 MAY 28
SAGBNR.	DOKK	
SEVARES:	ARK KODE	
UNNT OFF.		

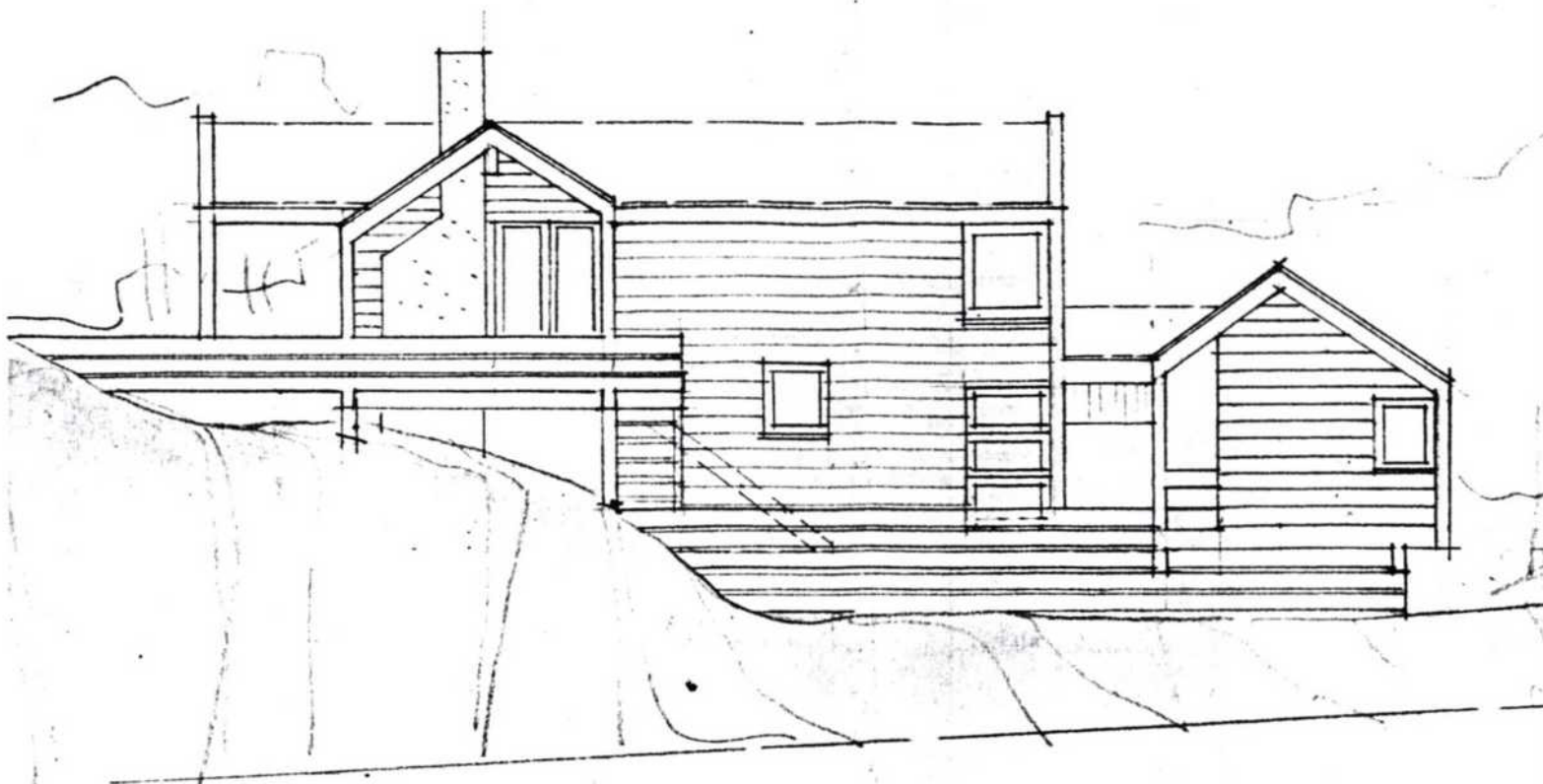
Larvik opp Byggenote	SAMRUL	DOK.
	RESERVAS:	ARM VOOR
	JANUARY	1961

Callitriche marit.

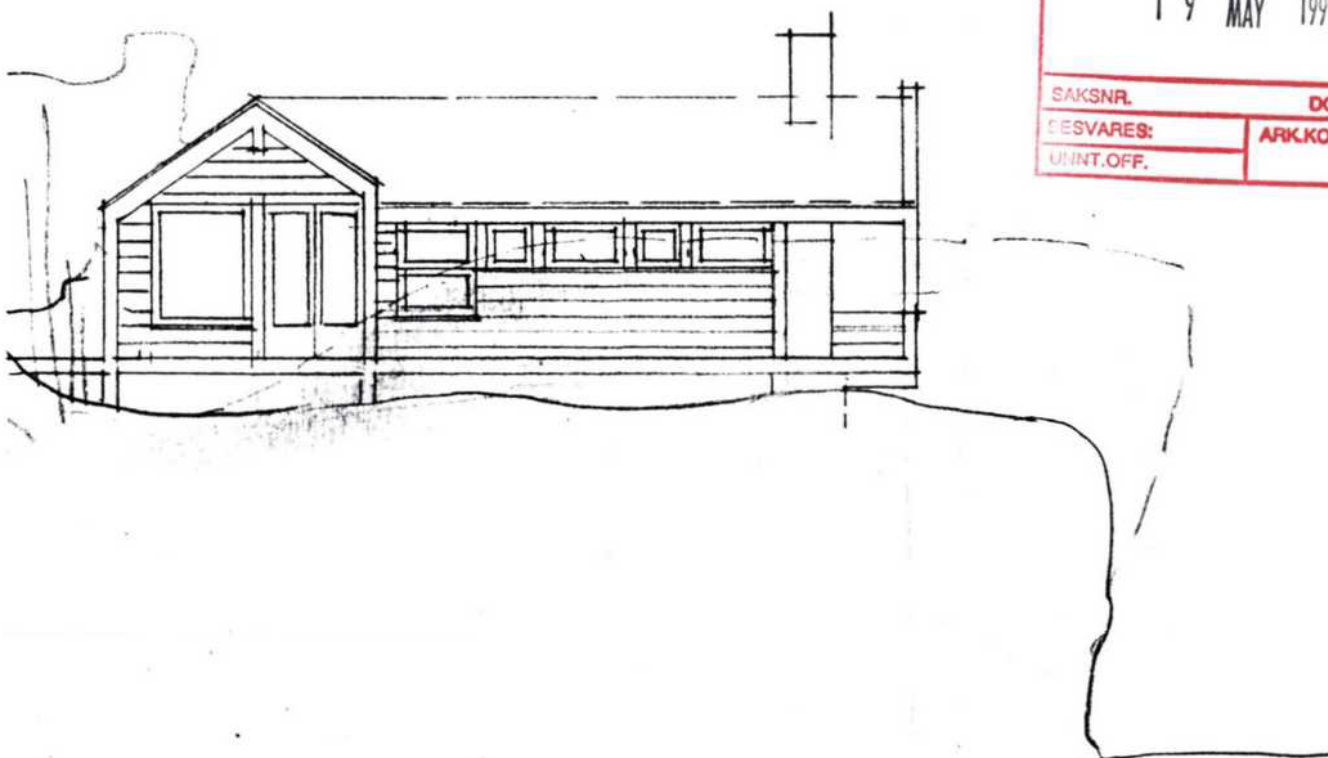
Hörnepunkt
malte pa. + ell

D.K. Ferdiq are qiv
mule pa #ell

11/24/2

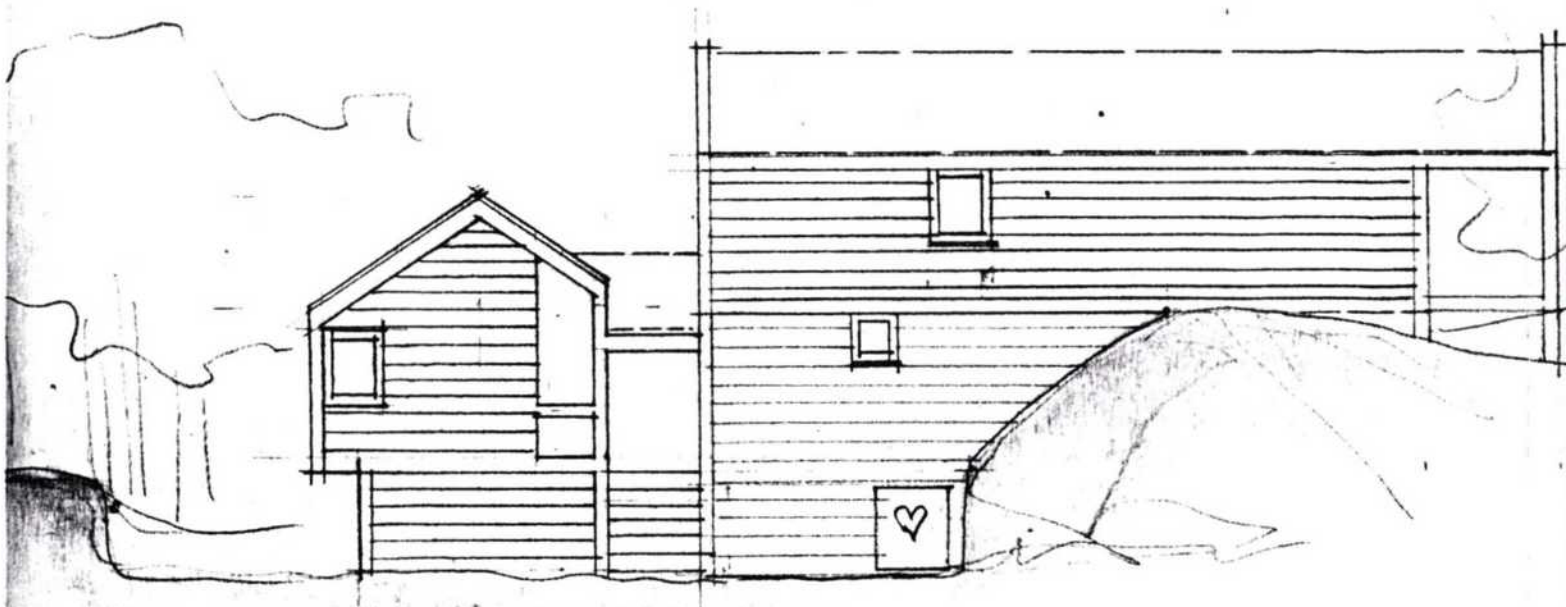


MOT SYD-ØST.



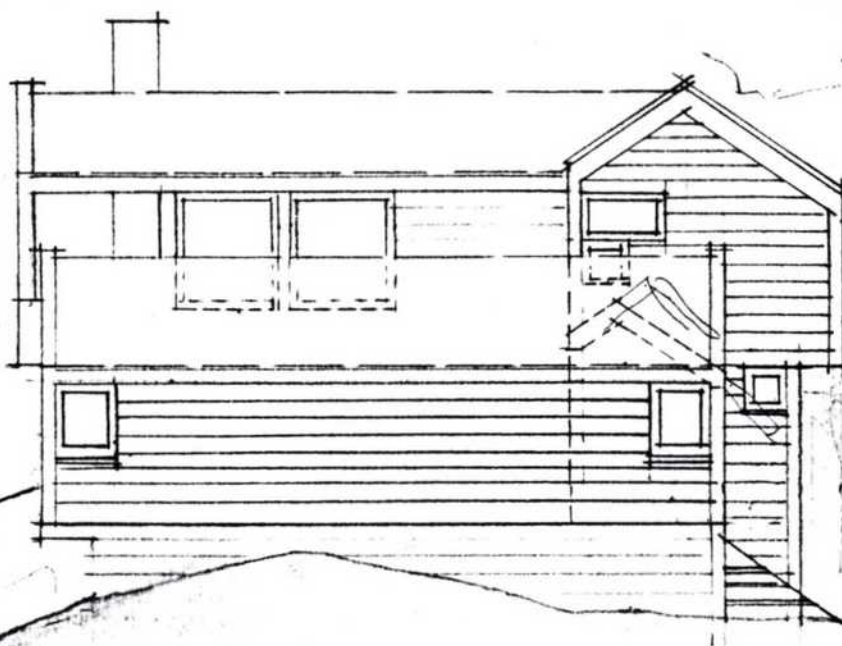
MOT SYD-VEST.

HVALER KOMMUNE	
SAKSBEH.	KOPI:
19 MAY 1999	
SAKSNR.	DOK.
BESVARES:	ARKKODE
UINNT.OFF.	



MOT NORD-VEST

HVALER KOMMUNE	
SAKSBEH.	KOPI:
19 MAY 1999	
SAKSNR.	DOK.
SVARES:	ARKKODE
UT OFF.	

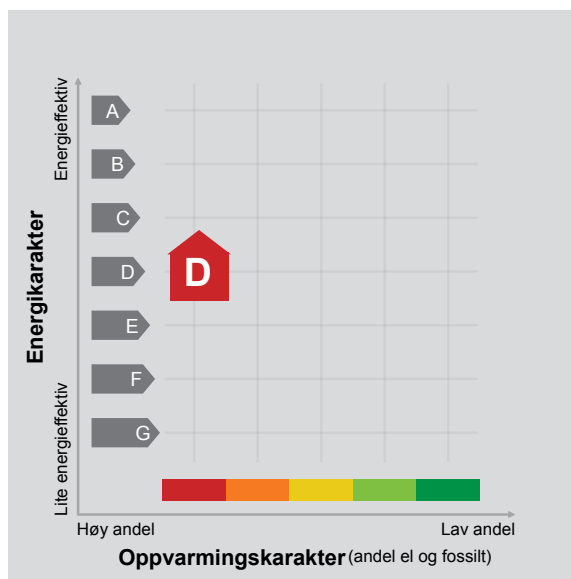


MOT NORD-ØST.

ENERGIATTEST



Adresse	Hollungen 46
Postnummer	1680
Sted	SKJÆRHILDEN
Kommunenavn	Hvaler
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	103
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	21732494
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-129027
Dato	02.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Luft kort og effektivt**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Slå el.apparater helt av**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 2005
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 107
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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. Monter 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 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: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 15: Montering tetningslister**

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 16: 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 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

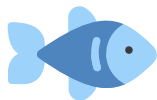
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

Nabolagsprofil

Hollungen 46

Avstand til sjø

128 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	129.6 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	50.6 km
🚏 Skjærhalden Buss, ferge	2.9 km
🚏 Halden bussterminal Buss, tog	19.8 km
🚉 Halden stasjon Linje RE20	19.8 km

Avstand til byer

Halden	20 km
Fredrikstad	22.4 km
Skien	86.6 km
Oslo	100.4 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Hvaler Rådhus	3.3 km
🚗 Kople Skjærhalden Hvaler	3.3 km

Havner i området

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



Aktiviteter

Sandbukta badeplass	18 min 🚶
Stuevika badeplass	2.2 km
Tresvika badeplass	41 min 🚶
Kroksand badeplass	2.6 km
Brattholmen badeplass	36 min 🚶
Storesand badeplass	4 km
Tøftebukta badeplass	4 km
Skogstunet sykkelutleie	4.1 km

Sport

⚽ Nedgården balløkke Ballspill	1.9 km
⚽ Makø balløkke Ballspill	24 min 🚶 2.2 km
🏊 Nivå Trening	19.8 km
🏊 Spenst Halden avd. Høvleriet	19.8 km

Dagligvare

Spar Skjærhalden	2.8 km
Kiwi Skjærhalden Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	3.2 km

