



Vedlegg til Salgsoppgave

Gilboveien 20

Vår ref.: 192250131

FREDRIKSTAD 03.10.2025

1. Tilstandsrapport fra Nedre Glomma Takst as ved, Svein Nesøen, Tirsdag 23. september 2025
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken
Opplysninger fra Hvaler kommune/ Infoland:
 - a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
 - b. Oversikt over kommunale avgifter og satser
 - e. Oversikt kommunale pålegg Brann/feiervesen
 - f. Utsnitt fra grunnkartbasen
 - g. Matrikkelrapport
 - h. Opplysning om ferdigattest.
4. Kopi av leieavtale for underetasje.
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 skjeeggkre er stadig økende i Norge. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man må forvente å finne skjeeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeeggkre 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 m/hybel/sokkelleilighet



Gilboveien 20, 1680 SKJÆRHOLDEN



HVALER kommune



gnr. 5, bnr. 145

Sum areal alle bygg: BRA: 251 m² BRA-i: 207 m²



Befaringsdato: 23.09.2025

Rapportdato: 30.09.2025

Oppdragsnr.: 20043-2137

Referansenummer: LU5168

Autorisert foretak: Nedre Glomma Takst AS

Vår ref: Svein Nesøen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Nedre Glomma Takst AS

Rapportansvarlig

Svein Nesøen

Uavhengig Takstingeniør

nesoeen@online.no

900 64 180



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen består av enebolig m/hybel/sokkelleilighet og en frittliggende dobbelgarasje. Huset har en bra standard. Terrasse på to sider i 1.et. på ca. 98 m2 tilsammen. Treplattning i u.et. på ca. 22 m2. Vannbåren gulvvarme. Stort kjøkken hoveddel med mye utstyr. Stor takhøyde i stue og kjøkken. Div. smart styringer. Endel lagringsmuligheter under terrasser i bakkant.

Enebolig m/hybel/sokkelleilighet - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak. Bord undertak. Kaldloft på ca. halve huset. Blåst opp isolasjon. Bra utluftet. Andre halvdel er innelukket så konstruksjonen her er ikke sjekket. Ingen åpenbare mangler.

Bordtak, papp, sløyfer, lekter og teglstein.

Renner og nedløp i stål. Helbeslag på pipe. En luftehatt. Stigetrinn til pipe. Snøfangere.

Byggemåte er bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med forskriftsmessig mineralull. Stående trekledning.

Vinduer med trelags isolerglass. Aluminiumsbeslått utvendig. Malte inngangsdører med trelags isolerglass og el.lås. Terrassedører med trelags isolerglass. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Treplattning i u.et. på ca. 22 m2. Denne er overbygd.

Balkong på to sider i 1.et. på ca. 73 m2 tilsammen. Glassrekkverk. Fin utsikt. Litt er overbygd. Trapp ned til en terrasse på baksiden av garasje på ca. 25 m2.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Malte vegger og taker. Parkett, fliser og laminat på gulver.

Etasjeskille i tre. Betongdekke i u.et. Jeg oppdaget ingen vesentlige skjevheter eller knirk under befaringen.

Det er ikke utført radonmålinger. Det er lagt radonduk i følge eier.

Stålpipes. Peis i stue/kjøkken.

Oppdaget ingen unormal fukt i underetasje under befaringen. Ikke boret da huset er bare ca. 2 år.

Tretrapp mellom etasjer. Rekkverk på begge sider.

Innerdører i tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.et. Eier opplyste at han har dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv, malt tak. Dusj med nedsenket gulv, veggklosset med synlig avrenning og innredning med vask. Sluk i dusj med synlig membran. Bra fall på gulv. Vannbåren gulvvarme. Ventilasjon i tak, tilluft i dør. Håndklettørker. Downlights. Ikke boret da badet er bare ca. 2 år.

Bad u.et. leilighet. Eier opplyste at han har dokumentasjon. Fliser på

vegger og gulv, malt tak. Dusj med nedsenket dusj, veggklosset med synlig avrenning, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. Sluk i dusj med synlig membran, fall på gulv. Vannbåren gulvvarme. Ventilasjon i tak, tilluft i dør. Ikke boret da badet er bare ca. 2 år.

Vaskerom/teknisk rom u.et. hoveddel. Eier opplyste at han har dokumentasjon. Malte vegger med sokkelfliser, fliser på gulv, malt tak. Innredning med skyllekum og opplegg til vaskemaskin. Sluk i gulv med synlig membran. Bra fall på gulv. Vannbåren gulvvarme. Ventilasjon i tak, mangler tilluft i dør. Ikke boret da vaskerommet er bare ca. 2 år.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1.et. hoveddel. Malte vegger og tak, parkett på gulv. Rotpunkt i innredning, bra med benk og skaplass. Kompositt benkeplater. Integrert 80 cm induksjon platetopp med ventilator og avtrekk ut, oppvaskmaskin, stekeovn, mikroovn, vinskap og kjøleskap. Mye skjulte fjernstyrte lys. Komfyrvakt og vannstopper. Stor spise plass.

Kjøkken leilighet u.et. Malte vegger og tak, laminat på gulv. Kvik innredning. Laminat benkeplater. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Ventilator med avtrekk ut. Vannstopper i benk + komfyrvakt.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom u.et. Fliser på vegger og gulv, malt tak. Veggklosset med synlig avrenning og vask. Ventilasjon i tak, tilluft i dør. Vannbåren gulvvarme.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør inne i plast (rør i rør) og kobber. Fordelerskap på vaskerom/teknisk rom u.et. med avrenning. Stoppekran og vannmåler ved inntak.

Avløpsrør inne i plast. Stakemuligheter fra sluk.

Varmtvannstank på ca. 200 liter i vaskerom. En på ca. 170 liter i skap ved kjøkken i leilighet.

Separat ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning i boenhetene.

Luft til vann varmepumpe på vaskerom u.et.

Elektrisk screen gardiner.

Noe smartstyring.

Vannbåren gulvvarme i begge etasjer i følge eier.

El.skapet står på vaskerom/teknisk rom u.et. 63 amp hovedsikring, 17 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Kurser er merket.

El.skap i gang/leilighet. 63 amp hovedsikring, 8 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Eier har dokumentasjon.

6 kg brannslukningsapparat i hver bodel. Røykvarsler er i orden.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Huset skal stå på steinfylling til fjell i følge eier. Huset virker stabilt.

Beskrivelse av eiendommen

Sannsynligvis lagt ned drenering på vanlig måte.

Isopormur med betong på deler av tosider. Element ringmur ellers.

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleireskred henhold til kommuneplan/NVE men eier opplyste at huset står på steinfylling til fjell. Jeg har ikke sjekket dette nærmere.

Kommunal vann og kloakk.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig m/hybel/sokkelleilighet

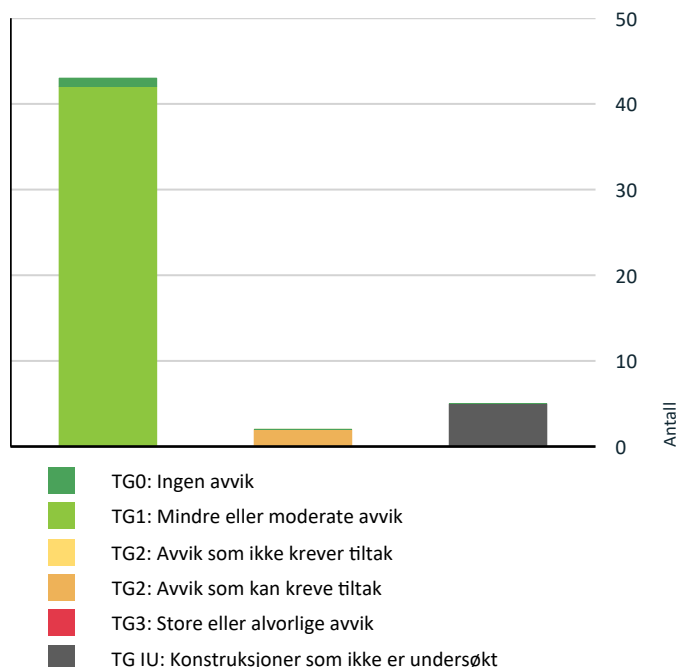
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

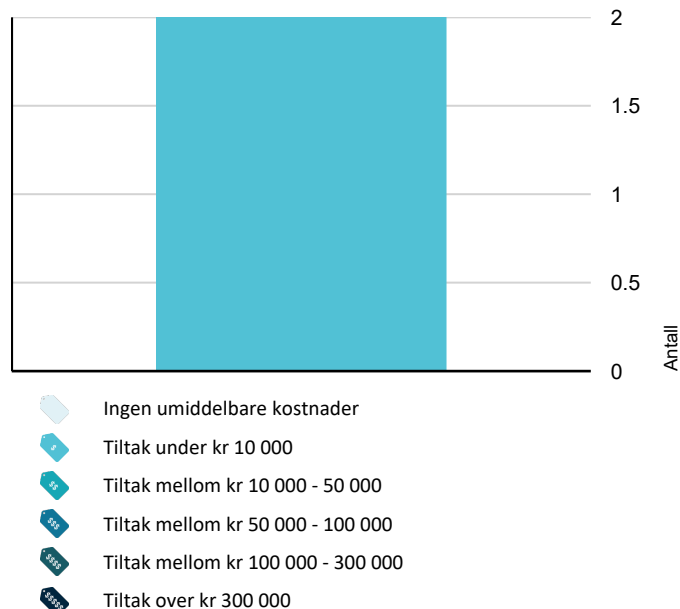
Sammendrag av boligens tilstand

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 m/hybel/sokkelleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > U. Etasje hovedel > Vaskerom/teknisk rom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > U. Etasje leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.et. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > U. Etasje hovedel > Vaskerom/teknisk rom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/HYBEL/SOKKELLEILIGHET



Byggeår
2021

Standard

Eiendommen består av enebolig m/hybel/sokkelleilighet og en frittliggende dobbelgarasje. Huset har en bra standard. Terrasse på tosidet i 1.et. på ca. 98 m² tilsammen. Treplatting i u.et. på ca. 22 m². Vannbåren gulvvarme. Stort kjøkken hoveddel med mye utstyr. Stor takhøyde i stue og kjøkken. Div. smart styringer. Endel lagringsmuligheter under terrasser i bakkant.

Vedlikehold

Huset fremstår som nytt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bordtak, papp, sløyfer, lekter og teglstein.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål. Helbeslag på pipe. En luftehatt. Stigetrinn til pipe. Snøfangere.

Veggkonstruksjon

Byggemåte er bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med forskriftsmessig mineralull. Stående trekledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak. Bord undertak. Kaldloft på ca. halve huset. Blåst opp isolasjon. Bra utluftet.

Andre halvdel er innelukket så konstruksjonen her er ikke sjekket. Ingen åpenbare mangler.

Vinduer

Vinduer med trelags isolerglass. Aluminiumsbeslutt utvendig. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Dører

Malte inngangsdører med trelags isolerglass og el.lås. Terrassedører med trelags isolerglass. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treplatting i u.et. på ca. 22 m². Denne er overbygd.

Balkong på tosidet i 1.et. på ca. 73 m² tilsammen. Glassrekkverk. Fin utsikt. Litt er overbygd. Trapp ned til en terrasse på baksiden av garasje på ca. 25 m².



Utsikt fra terrasse.

INNENDIG

Overflater

Malte vegger og taker. Parkett, fliser og laminat på gulver.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre. Betongdekke i u.et. Jeg oppdaget ingen vesentlige skjevheter eller knirk under befaringen.

Radon

Det er ikke utført radonmålinger. Det er lagt radonduk i følge eier.

Tilstandsrapport

! TG 1 Pipe og ildsted

Stålpipes. Peis i stue/kjøkken.

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Oppdaget ingen unormal fukt i underetasje under befaringen. Ikke boret da huset er bare ca. 2 år.

! TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp mellom etasjer. Rekkverk på begge sider.

! TG 1 Innvendige dører

Innerdører i tre.

VÅTROM

U. ETASJE HOVEDEL > VASKEROM/TEKNISK ROM

Generell

Vaskerom/teknisk rom u.et. hoveddel. Eier opplyste at han har dokumentasjon. Malte vegger med sokkelfliser, fliser på gulv, malt tak. Innredning med skyllekum og opplegg til vaskemaskin. Sluk i gulv med synlig membran. Bra fall på gulv. Vannbåren gulvvarme. Ventilasjon i tak, mangler tilluft i dør. Ikke boret da vaskerommet er bare ca. 2 år.

U. ETASJE HOVEDEL > VASKEROM/TEKNISK ROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Malte vegger med sokkelfliser, malt tak.

U. ETASJE HOVEDEL > VASKEROM/TEKNISK ROM

! TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Bra fall på gulvet. Vannbåren gulvvarme.

U. ETASJE HOVEDEL > VASKEROM/TEKNISK ROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i gulv med synlig membran.

U. ETASJE HOVEDEL > VASKEROM/TEKNISK ROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med skyllekum og opplegg til vaskemaskin.

U. ETASJE HOVEDEL > VASKEROM/TEKNISK ROM

! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon i tak, mangler tilluft i dør.

Vurdering av avvik:

- Det mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ordne tilluft i dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

U. ETASJE HOVEDEL > VASKEROM/TEKNISK ROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke boret da vaskerommet er bare ca. 2 år.

U. ETASJE LEILIGHET > BAD

Generell

Bad u.et. leilighet. Eier opplyste at han har dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv, malt tak. Dusj med nedsenket dusj, veggklosset med synlig avrenning, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. Sluk i dusj med synlig membran, fall på gulv. Vannbåren gulvvarme. Ventilasjon i tak, tilluft i dør. Ikke boret da badet er bare ca. 2 år.

U. ETASJE LEILIGHET > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malt tak.

U. ETASJE LEILIGHET > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Fall på gulv. Vannbåren gulvvarme.

U. ETASJE LEILIGHET > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i dusj med synlig membran.

U. ETASJE LEILIGHET > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj med nedsenket dusj, veggklosset med synlig avrenning, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin.

Tilstandsrapport

U. ETASJE LEILIGHET > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i tak, tilluft i dør.

U. ETASJE LEILIGHET > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke boret da badet er bare ca. 2 år.

1.ET. > BAD

Generell

Bad 1.et. Eier opplyste at han har dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv, malt tak. Dusj med nedsenket gulv, veggklosset med synlig avrenning og innredning med vask. Sluk i dusj med synlig membran. Bra fall på gulv. Vannbåren gulvvarme. Ventilasjon i tak, tilluft i dør. Håndkletørker. Downlights. Ikke boret da badet er bare ca. 2 år.

1.ET. > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malt tak.

1.ET. > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Bra fall på gulv. Vannbåren gulvvarme.

1.ET. > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i dusj med synlig membran.

1.ET. > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj med nedsenket gulv, veggklosset med synlig avrenning og innredning med vask.

1.ET. > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i tak, tilluft i dør.

1.ET. > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke boret da badet er bare ca. 2 år.

KJØKKEN

U. ETASJE LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken leilighet u.et. Malte vegger og tak, laminat på gulv. Kvik innredning. Laminat benkeplater. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Ventilator med avtrekk ut. Vannstopper i benk + komfyrvakt.

U. ETASJE LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut.

1.ET. > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken 1.et. hoveddel. Malte vegger og tak, parkett på gulv. Rotpunkt i innredning, bra med benk og skaplass. Kompositt benkeplater. Integrert 80 cm induksjon platetopp med ventilator og avtrekk ut, oppvaskmaskin, stekeovn, mikroovn, vinskap og kjøleskap. Mye skjulte fjernstyrte lys. Komfyrvakt og vannstopper. Stor spise plass.

1.ET. > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Integrert 80 cm induksjon platetopp med ventilator og avtrekk ut.

SPESIALROM

U. ETASJE HOVEDEL > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom u.et. Fliser på vegger og gulv, malt tak. Veggklosset med synlig avrenning og vask. Ventilasjon i tak, tilluft i dør. Vannbåren gulvvarme.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannrør inne i plast (rør i rør) og kobber. Fordelerskap på vaskerom/teknisk rom u.et. med avrenning. Stoppekran og vannmåler ved inntak.

Tilstandsrapport

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør inne i plast. Stakemuligheter fra sluk.

! TG 1 Ventilasjon

Separat ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning i boenhetene.

! TG 1 Varmesentral

Luft til vann varmpumpe på vaskerom u.et.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter i vaskerom. En på ca. 170 liter i skap ved kjøkken i leilighet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Gjelder tank på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk screen gardiner.
Noe smartstyring.

! TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i begge etasjer i følge eier.

! TG 1 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.

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

El.skapet står på vaskerom/teknisk rom u.et. 63 amp hovedsikring, 17 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Kurser er merket.
El.skap i gang/leilighet. 63 amp hovedsikring, 8 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Eier har dokumentasjon.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

6 kg brannslukningsapparat i hver bodel. Røykvarsler er i orden.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Huset skal stå på steinfylling til fjell i følge eier. Huset virker stabilt.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Sannsynligvis lagt ned drenering på vanlig måte.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Isopormur med betong på deler av tosider. Element ringmur ellers.

Tilstandsrapport

! TG IU Terrengforhold

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for kvikkleireskred henhold til kommuneplan/NVE men eier opplyste at huset står på steinfylling til fjell. Jeg har ikke sjekket dette nærmere.

! TG I Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommunal vann og kloakk.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2023

Kommentar

Standard

Det er ikke foretatt tilstandsrapport på dette bygget, det er bare enkelt forklart i rapporten. Betongdekke. Vegger i tre og lettklinkerblokker. Stående trekledning på trevegger. Pulttak med takstein, renner og nedløp i stål. Snøfangere. Vedlikeholdsfri leddport med el.åpner. Lagerplass i 2.et./loft med inngang fra terrassen i bakkant, her er det ikke målbart areal pga. for liten takhøyde.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

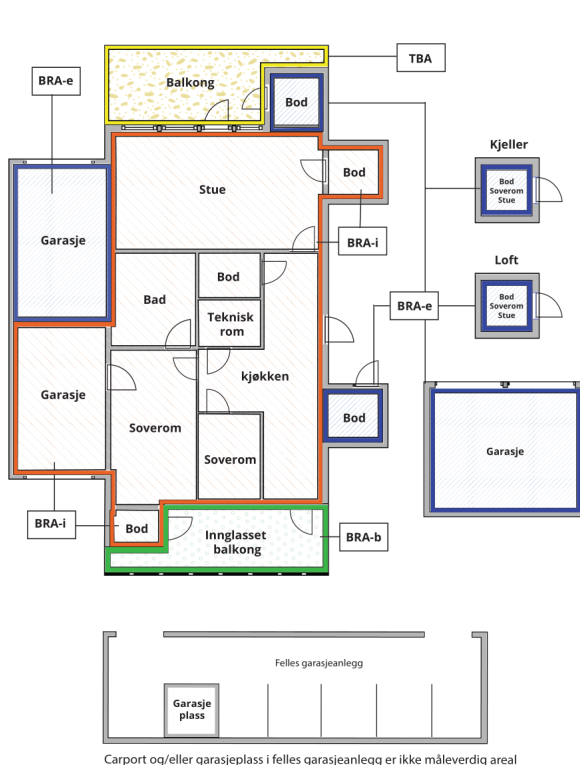
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 m/hybel/sokkelleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
U. Etasje hovedel	50			50	
U. Etasje leilighet	50			50	22
1.et.	107			107	98
SUM	207				120
SUM BRA	207				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
U. Etasje hovedel	Hall, toalettrom, vaskerom/teknisk rom, gang, soverom		
U. Etasje leilighet	Gang, hall, stue/kjøkken, bad, soverom		
1.et.	Hall, kjøkken, bad, stue, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig m/hybel/sokkelleilighet	207	0
Garasje	0	44

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2025	Svein Nesøen	Takstingeniør
	Hans Andreas Kjølberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3110 HVALER	5	145		0	1073.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gilboveien 20

Hjemmelshaver

Kjølberg Hans Andreas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde. Barnevennlig strøk med liten trafikk. Kort vei til barnehage og div. butikker. Kort vei til stranda hvor det er fine bademuligheter. Flott skjærgård i umiddelbar nærhet. Fine turområder. Bussforbindelse til Fredrikstad og Oslo i nærheten. Fin utsikt fra deler av huset.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Dette er ikke sjekket. Kommer frem på salgsoppgave ved salg.

Om tomten

Gruset gårdsplass og rundt deler av huset. Div. stein arrangementet. Plen. Parkering i gårdsplass eller garasje. Fin utsikt fra deler av huset.

Tinglyste/andre forhold

Dette er ikke sjekket. Kommer frem på salgsoppgave ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	23.09.2025		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2025	
2	03.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LU5168>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Gilboveien 20, 1680 SKJÆRHALDEN

03 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Gilboveien 20

Postadresse

Gilboveien 20

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Jeg kjøpte tomten før bygging av huset, og mener det i 2021.

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.

Jeg har bodd i det ferdige huset siden juni, 2023. Huset er arkitekt tegnet og jeg har fulgt nøye med på hele prosessen. Arkitekt er Tor-Gerrard Hofgaard.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Kjølberg, Hans Andreas

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

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
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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
- 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

Beskriv feilen og omfanget

Det har vært noen ubetydelige problemer med Futurehome systemet, men er fikset av Lyn Elektro.



10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

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

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 95280861

Egenerklæringsskjema

Name

Kjølberg, Hans Andreas

Date

2025-10-03

Identification

 **bankID** Kjølberg, Hans Andreas



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Kjølberg, Hans Andreas

03/10-2025
16:20:17

BANKID

Du har søkt på: Knr.: 3110 Gnr.: 5 Bnr.: 145 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Gilboveien 20
Gatenr: 1027
Kommune: HVALER
Postkrets: 1680 SKJÆRHOLDEN
Registreringsenhet:

Statens Kartverk Oppdatert per: 01.09.2025 kl.
16.05

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

2020/2951908-1/200

01.09.2020 13:34

HJEMMEL TIL

EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 2 150 000

Omsetningstype: Fritt salg

KJØLBERG HANS ANDREAS

F.NR:

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.

2025/283322-1/200 12.03.2025
10:57

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK Panthaver:

SPAREBANK 1

BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1
ØSTFOLD AKERSHUS
ORG.NR: 837 884 942
ELEKTRONISK INNSENDT

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

2000/15922-1/86 22.12.2000 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3110 GNR: 5 BNR: 31

2020/930636-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0111 GNR: 5 BNR: 145

2024/769382-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3011 GNR: 5 BNR: 145

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



WI30110100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 5	Bnr: 145	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Gilboveien 20 ▼		
Areal:	1073.5	m ² *	
Antall boenheter:	2		

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: 6 - Miljøhensyn 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: 41 Gilbo, gnr. 5 bnr. 31 mfl.	Formål/Hensynssone: 110 - Boliger	Godkjent/vedtatt: desember 18, 1996
Reguleringsbestemmelser: Planbestemmelser_planID41.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



Adresse: Gilboveien 20, 1680 SKJÆRHOLDEN
Gnr/Bnr: 5/145/0/0

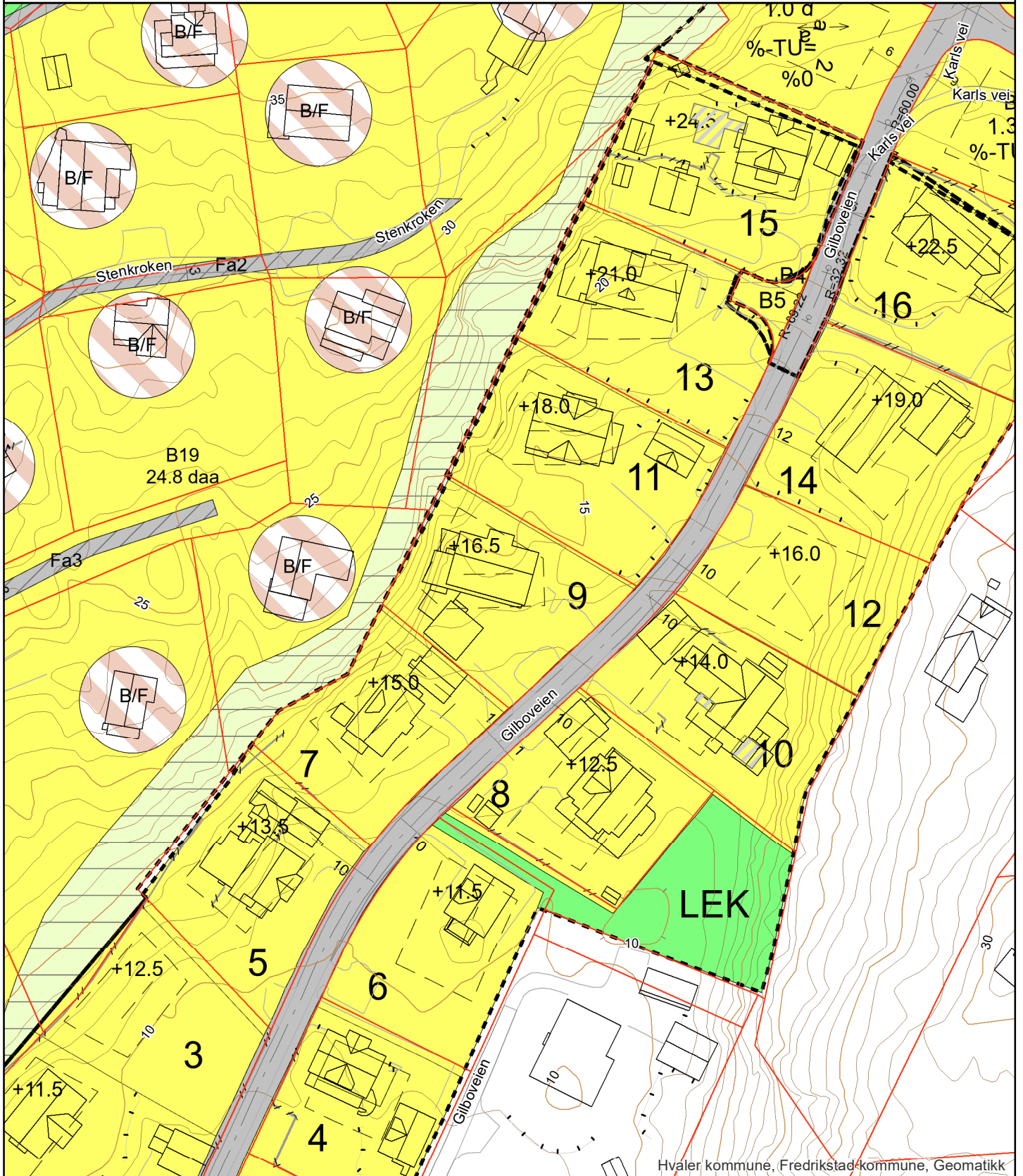
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-01



Planident: 41
Ikrafttredelsesdato: 18.12.1996
Plannavn: Gilbo, gnr. 5 bnr. 31 mfl.

Dat kilde: 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.



Ref: 97/00357 - 36 / /JAN/

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for del av

Gilbo, gnr 5 bnr 31 mfl

Bestemmelsene er gjengitt nedenfor i overensstemmelse med vedtak i Hvaler kommunestyre 18.12.96 i sak 85/96, og senere mindre endringer, senest i det faste utvalget for plansaker 10.3.1999 sak 011/99.

Hvaler

Ole Kristian Kjølholdt
ordfører

1. Generelle forhold

- 1.1. Disse bestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på planforslag datert 10.10.97 med siste korrigeringer 04.03.99
- 1.2. Reguleringsformål
 - * Byggeområder
 - * Off. trafikkområder
 - * Felles område for flere eiendommer

2. Byggeområde

2.1. Generelt

- 2.1.1 I byggeområdet kan det oppføres helårsboliger og tilhørende uthus.
- 2.1.2 Bruksendring til fritidsformål er ikke tillatt.
- 2.1.3 Bebyggelsen skal utformes og tilpasses eksisterende bebyggelse, terreng og vegetasjon. Bebyggelsen tillates utformet med detaljer, vindusløsninger og materialvalg på en slik måte at den harmonerer med omgivelsene og omkringliggende bebyggelse.

2.2. Bebyggelsens høyde, plassering m.v.

- 2.2.1. Med byggemeldingen skal det følge en beskrivelse av materialbruk takhøyde/takvinkel, og bygningsutforming for øvrig.
- 2.2.2. Med byggemeldingen skal det følge et situasjonskart som foruten boligens plassering også viser garasje/uthus, også om de ikke skal bygges samtidig med bolighuset. Bygningsmyndighetene kan godkjenne mindre vesentlige avvik fra den plassering som er vist på reguleringskartet. Garasje/uthus tillates plassert utenfor de angitte byggegrenser, ikke nærmere nabogrense enn 0,5 meter, og ikke nærmere grense mot veg enn 1 meter. Garasje/uthus skal ikke ha større mønehøyde enn 4,5 meter.
- 2.2.3 Bolighusene tillates oppført i 1 etasje, med enten underetasje eller 2. etasje. 1. etasjes golvnivå i bolighusene skal maksimalt ha den kotehøyde som er angitt på plankartet. Dersom det ikke er underetasje, kan det bygges kjeller dersom

- terrenget ligger til rette for det. Takvinkelen skal være mellom 30° og 45°.
- 2.2.4. Det skal opparbeides parkeringsplasser i overensstemmelse med kommunens vedtekter til plan- og bygningslovens § 69. Minst en av plassene skal være under tak.

2.3. Tomteoppdeling og tillatt tomteutnyttelse (TU)

- 2.3.1. Tomteinndelingen er vist på plankartet.
- 2.3.2. Største tillatte tomteutnyttelse (TU) er 20%. Frittliggende garasjer/uthus tillates med et samlet bruksareal på 36 m². Arealet for uthus/garasjer regnes med ved beregning av tomteutnyttelsen.

2.4. Ubebygde arealer

- 2.4.1. Ubebyggt areal skal gis en tiltalende behandling. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart og eksisterende arter av busker og trær bør benyttes ved nyplanteringer.
- 2.4.2. Materialbruk, utforming og farge på gjerder, forstøtningsmurer skal være i samsvar med tilsvarende utforming av eksisterende anlegg i og umiddelbart utenfor området. Alle slike arbeider skal meldes til bygningsmyndighetene, som kan gi pålegg om utforming og konstruksjon.
- 2.4.3. Tørkestativ, oljefat og søppelbeholdere skal plasseres slik at de blir til minst mulig sjenanse for bruken av området.

3. Off. trafikkområder

- 3.1.1. Trafikkområdene skal nyttes til adkomstveg i området og til adkomst videre innover i terrenget. Det skal tas særlig hensyn til at den regulerte vegbredden på seks meter er valgt for ikke å skape større hastigheter i området enn nødvendig. Planert vegbredde skal være 4 meter, og vegen skal ha et landlig preg.

4. Felles område/småbarnlekeplass

- 4.1.1. Plassen skal være felles for tomtene i planområdet.
- 4.1.2. Plassen skal være opparbeidet før det kan gis byggetillatelse for flere boliger i området.

Kommuneplan



Hvaler
kommune

Adresse: Gilboveien 20, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 5/145/0/0

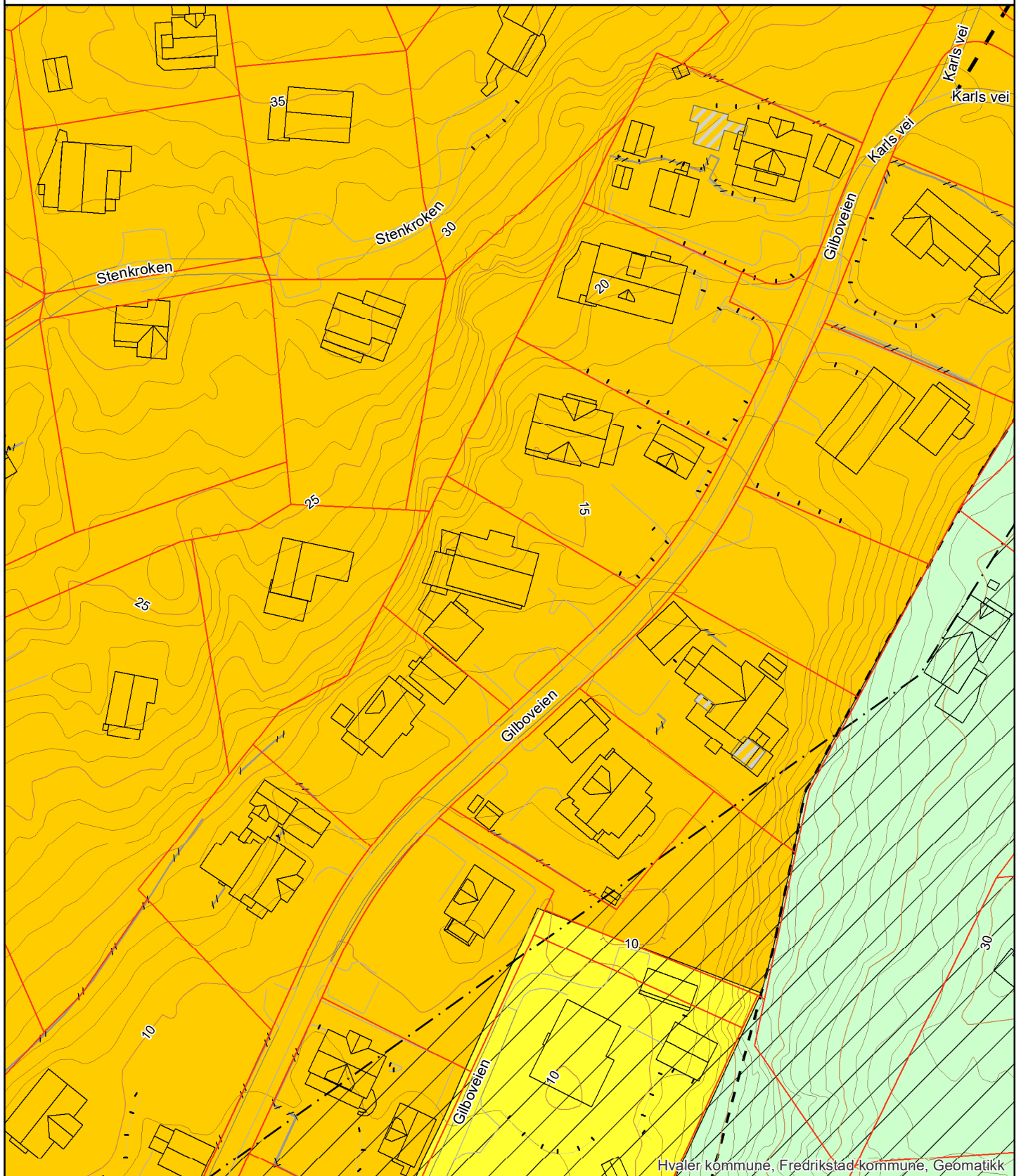
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-01



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 - 5/145/0/0

Eierrepresentant: Kjølberg Hans Andreas

Regningsmottaker: Kjølberg Hans Andreas



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3110 Hvaler	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	5	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	145	Oppgitt areal	1074 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1073,5 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Gilboveien 20 1680 SKJÆRHOLDEN	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
		Grunnkrets	Skjærhalden østre	Valgkrets	Østre

BYGNINGER

(Antall: 2)

Byggningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300951936	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	Bolig		51,5
300951936	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	Bolig		105,8

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
KJØLBERG HANS ANDREAS	Gilboveien 20	1680 SKJÆRHOLDEN	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
110	Renovasjon privat	2,00 stk	kr 3 896,00	01.09.2025	1/1	0	kr 9 740,00
61	Eiendomsskatt privat	8 981 000,00 prom	kr 2,10	01.09.2025	1/1	0	kr 18 860,00
327	Avløp årsgebyr privat	2,00 stk	kr 2 736,00	01.09.2025	1/1	0	kr 6 293,00
227	Vann årsgebyr privat	2,00 stk	kr 2 536,00	01.09.2025	1/1	0	kr 5 833,00
326	Avløp antatt forbruk	144,00 m3	kr 48,86	01.09.2025	1/1	0	kr 8 091,00
226	Vann antatt forbruk	144,00 m3	kr 36,22	01.09.2025	1/1	0	kr 5 998,00
							kr 54 815,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
10141138	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	6.1.2025	2024	154	204

LEIEKONTRAKT FOR BOLIG

20. utgave 6/17

1 Utleier

Navn Hans Andreas Kjølborg
 Fødsels-/org.nummer 30046628531
 Adresse Gilboveien 20
 Postnummer og -sted 1680 Skjærhalden
 Telefon 93066955 E-post hansakjolberg@gmail.com

2 Leier

Leier 1

Navn
 Fødsels-/org.nummer
 Telefon
 E-post

Leier 2

Ved flere leiere enn 2,
 bruk punkt 24.

Navn
 Fødsels-/org.nummer
 Telefon
 E-post

3 Eiendom

Adresse Gilboveien 20, 1680 Skjærhalden
 Gnr. 5 bnr. 145 snr. 1 i Hvaler kommune
 Leilighet nr. Underetasje

4 Leieobjekt

Sett kryss i rutene

rom + ☒ kjøkken, ☒ bad, ☒ annet:

Leier har ikke rett til å bruke: Garasje og privat terrasse

Kryss av for den type leieforhold kontrakten gjelder:

- ☒ A. Lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, hvor utleier bor i samme hus.
☐ B. Ett enkelt beboelsesrom med adgang til en annens bolig (hybel).
☐ C. Bolig som utleier selv har brukt som egen bolig, og som han skal ta i bruk selv som egen bolig etter et midlertidig fravær på inntil fem år.
☐ D. Tjenestebolig, leierett med grunnlag i arbeidsavtale.
☐ E. Annen bolig enn nevnt i punktene A-D.

Leieforhold som nevnt
 i pkt. C og D gir leier
 færre rettigheter enn ved
 leie av annen bolig

5 Varighet

Sett kryss i
 en av rutene

Leieforholdet starter den 15/9 - 2023

☐ A. og opphører uten oppsigelse den /
 Leieforholdet kan i leietiden ikke sies opp av noen av partene.

☐ B. og opphører uten oppsigelse den /
 Leieforholdet kan i leietiden sies opp av begge parter med måneders frist
 til fraflytting ved utløpet av den kalendermåned fristen utløper i.

☐ C. og kan sies opp av begge parter med måneders frist til fraflytting ved
 utløpet av den kalendermåned fristen utløper i.

Minstetiden for tidsbestemte leieavtaler, pkt. 5 A og B, er tre år. Minstetiden er ett år hvis
 avtalen gjelder lofts- eller sokkelbolig i enebolig eller bolig i tomannsbolig, og utleier bor i
 samme hus, jf. pkt. 4 A.

Dersom kortere tid enn minstetiden er valgt i denne kontrakten, er det likevel lovlig fordi
☐ boligen skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører husstanden til
 (spesifiser i pkt. 24), eller
☐ utleier har en annen saklig grunn for tidsavgrensningen (spesifiser i pkt. 24).

Sett kryss i
 en av rutene

6 Leiesum

Kr 12500,- per mnd.
 Kroner Tolv tusen femhundre per mnd.

7 Tillegg

Sett kryss i rutene
 Er avkrysning ikke
 foretatt, er ytelsene
 nevnt i dette punkt 7
 inkludert i leien.

Elektrisitet: ☐ Leier tegner eget abonnement ☐ Betales a konto
 Brensel: ☐ Betales a konto
 Vann/avløp (forutsatt målt forbruk): ☐ Betales a konto
 Samlet beløp a konto per måned: Kr
 Avregning foretas ved leieforholdets opphør, og ellers minst én gang per år.

8 Leiebetaling

Leien betales forskuddsvis, den 15. i hver måned, til konto nr. 86012531666

9 Regulering av leie

Partene kan, med én måneds skriftlig varsel, kreve leien regulert i takt med endringene i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting. Regulering kan tidligst settes i verk ett år etter at siste leiefastsetting ble satt i verk. Utgangspunktet for reguleringen er den konsumprisindeks som forelå en måned før leieforholdets begynnelse.

Dersom leieforholdet har vart i minst to år og seks måneder uten annen leieregulering enn etter konsumprisindeksen, kan begge parter med seks måneders skriftlig varsel kreve at leien blir satt til gjengs leie på iverksettingstidspunktet. Iverksettingstidspunktet kan tidligst settes til ett år etter siste regulering, og ved leiefastsettelsen skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leiers forbedringer og innsats.

10 Boligens stand

Leier er oppfordret til på forhånd å undersøke boligen. Boligen leies ut i den stand den er ved besiktigelsen, jf. husleieloven § 2-5. Det innebærer at boligen bare har mangel dersom den er i vesentlig dårligere stand enn leier etter forholdene hadde grunn til å regne med, eller dersom det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om boligen, og det antas å ha virket inn på avtalen.

11 Utleiers plikter

Utleier plikter å stille boligen til leiers disposisjon i samsvar med denne avtalen, gjennom hele leietiden. Utleier plikter å stille rengjort bolig til rådighet for leier til avtalt tid, og å holde boligen og eiendommen for øvrig i den stand som følger av avtalens og husleielovens bestemmelser.

Misligholder utleier sine plikter, kan leier gjøre beføyelsene i husleielovens kap. 2 og § 5-7 gjeldende. Dette betyr at leier på visse vilkår kan kreve prisavslag og/eller erstatning for forsinkelser og/eller mangler. Er disse vesentlige, kan leier heve avtalen. Erstatning for indirekte tap som nevnt i § 2-14 annet ledd (driftsavbrudd, tapt fortjeneste, tingskade) kan ikke kreves.

Leier må gi melding til utleier dersom boligen ikke er i den stand som følger av avtalen eller husleieloven, innen rimelig tid etter at leier burde ha oppdaget forholdet. I motsatt fall mister leier retten til å påberope seg manglene. Dette gjelder likevel ikke dersom utleier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

12 Leiers vedlikeholdsplikt

Leier plikter å vedlikeholde døråser, vannkraner, vannklosetter, varmtvannsbeholdere, hvitevarer og inventar og utstyr i boligen som ikke er en del av den faste eiendommen. Dersom vedlikehold ikke er regningssvarende, påhviler utskifting utleier.

Leier plikter å skifte ut knuste ruter med mindre årsaken ikke kan knyttes til leiers forhold, samt ved behov alt forbruksmateriell (herunder blant annet filtre, sikringer, elektriske kontakter og brytere), samt foreta oppsteking av rør til og med vannlås. Leieren plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler(e) og brannslukningsutstyr. Ved innbrudd i boligen der leiers forsikring benyttes til å dekke skader på bygningen (se pkt. 21), betaler leier mulig egenandel.

Dersom samme leier har leid boligen i mer enn seks år, skal leier med normale intervaller forestå det indre vedlikeholdet. Til indre vedlikehold hører blant annet vedlikehold og fornying av gulvbelegg, maling og tapet på og innenfor de vegger som omgir boligen. Det samme gjelder innvendige dører samt dør til og den innvendige del av balkong, terrasse og veranda.

13 Leiers øvrige plikter

Boligen kan ikke brukes til annet formål enn beboelse. Leier plikter å behandle boligen med tilbørlig aktsomhet, og for øvrig i samsvar med denne avtalen. Ingen forandring i eller av boligen, eksempelvis anbringelse av fast gulvbelegg, maling i avvikende farge, anbringelse av utendørs antenne etc. må finne sted uten utleiers skriftlige forhåndsgodkjenning. Leier plikter å følge vanlige ordensregler og rimelige påbud som utleier har fastsatt til sikring av god husorden. Leieobjektet skal holdes oppvarmet når det er fare for frost. Leier plikter å erstatte all selvforskyldt skade, og all skade som skyldes medlemmer av husstanden, fremleiere eller andre leier har gitt adgang til boligen, innen de rammer husleieloven § 5-8 setter. Leier plikter straks å sende melding til utleier om skade på boligen som må utbedres uten opphold. Andre skader og mangler må leier melde uten unødige forsinkelse. Unnlater leier å gi pliktig melding, kan han tape sitt mulige erstatningskrav og bli ansvarlig for tap og skader som følge av unnlatelsen. Leier plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for utleier som følge av skade som nevnt over. Er leier selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

Leier plikter å gi utleier eller dennes representant adgang til boligen for tilsyn. Videre plikter leier å gi utleier eller andre adgang til boligen i den utstrekning det er nødvendig for å utføre pliktig vedlikehold, lovlige forandringer eller arbeider som er nødvendige for å forhindre skade på boligen eller eiendommen for øvrig. Utleier har nøkkel som kun kan benyttes i medhold av denne bestemmelse. Leier skal, så langt mulig, varsles i rimelig tid.

14 Fremleie

Fremleie er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke, med mindre annet er avtalt eller følger av husleieloven. Samtykke til, og eventuelle vilkår for avtalt fremleie/husstandsfellesskap, skal påføres denne kontrakten.

15 Dyrehold og røyking

Dyrehold er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke. Leier kan likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for utleier eller andre brukere av eiendommen. Samtykke til, og eventuelle vilkår for avtalt dyrehold, skal påføres denne kontrakten. Røyking i boligen er ikke tillatt uten utleiers skriftlige samtykke.

16 Oppsigelse

Mulig oppsigelse skal skje skriftlig, uansett om det er leier eller utleier som sier opp. Dersom kontrakten er oppsigelig, har leier fri oppsigelsesadgang med de avtalte frister. Dersom kontrakten er oppsigelig og gjelder hybel (pkt. 4 B) eller egen bolig (pkt. 4 C), har også utleier fri oppsigelsesadgang med de avtalte frister. For øvrig er utleiers oppsigelsesadgang begrenset, jf. § 9-5 i husleieloven. Dersom utleier vil si opp, skal oppsigelsen være begrunnet. Oppsigelsen skal opplyse om at leier kan protestere skriftlig til utleier innen én måned etter at oppsigelsen er mottatt. Oppsigelsen skal dessuten opplyse om at dersom leier ikke protesterer innen fristen, taper leier retten til å påberope seg at oppsigelsen er i strid med husleieloven, jf. § 9-8 første ledd annet punktum, og at utleier i så fall kan begjære tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd bokstav c). Protesterer leier innen fristen, bortfaller oppsigelsen om ikke utleier reiser søksmål mot leier innen fire måneder fra det tidspunkt leier mottok oppsigelsen.

17 Flytteoppfordring

Dersom kontrakten er tidsbestemt, må utleier innen tre måneder etter kontraktens utløpsdato sende skriftlig flytteoppfordring. I motsatt fall vil kontrakten gå over til å bli tidsubestemt.

18 Leiers avtalebrudd. Utkastelsesklausul

A. Leier vedtar at utkastelse kan kreves hvis leie eller avtalt tilleggsytelse ikke blir betalt, og leier ikke innen 2 uker etter skriftlig varsel etter tvangsfullbyrdsloven § 4-18 er sendt, har fraflyttet boligen, jf. samme lov § 13-2 tredje ledd a). I varselet, som tidligst kan sendes på forfallsdagen, skal det stå at utkastelse vil bli begjært dersom fraflytting ikke skjer, samt at utkastelse kan unngås dersom leien med renter og kostnader blir betalt før utkastelsen gjennomføres.

B. Leier vedtar at utkastelse kan kreves når leietiden er løpt ut, jf. § 13-2 tredje ledd b) i tvangsfullbyrdsloven.

Utleier kan heve leieavtalen på grunn av vesentlig mislighold fra leiers side, jf. husleieloven § 9-9. Leier plikter da å fraflytte boligen. Det presiseres at prostitusjon i boligen, som utsetter utleier for mulig straffansvar etter straffeloven § 315 første ledd b), anses som vesentlig mislighold.

En leier som blir kastet ut eller flytter etter krav fra utleier pga. mislighold, plikter å betale leie for den tid som måtte være igjen av leietiden. Betalingsplikten opphører idet utleier får leid ut boligen på ny, til samme eller høyere pris. Leier må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og rydding/rengjøring av boligen fører med seg, samt utgifter til ny utleie.

19 Leieforholdets opphør

Den dagen leieforholdet opphører, skal leier stille boligen med tilbehør til utleiers disposisjon. Tilbakelevering anses for skjedd når utleier har fått nøkler og ellers uhindret atkomst til boligen. Forlater leier boligen på en slik måte at leieforholdet klart må anses oppgitt, kan utleier igjen straks disponere over den.

Boligen med tilbehør skal være ryddet, rengjort og for øvrig i kontrakts- og håndverksmessig godt vedlikeholdt stand. Dersom vedlikeholdsplikten etter pkt. 12 er oppfylt med normale intervaller i leieperioden, aksepterer utleier normal slit og elde frem til fraflytting.

Utleier kan kreve at leier setter boligen tilbake til opprinnelig stand selv om det gjelder endringer som leier hadde rett til å utføre, med mindre annet ble avtalt da godkjenning ble gitt. Utleier kan ikke i noe tilfelle kreve boligen satt tilbake til opprinnelig stand dersom dette ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap, men utleier kan kreve erstattet den verdireduksjon endringene har medført, hvis det gjelder endringer leier ikke hadde rett til å utføre.

Fast inventar, ledninger o.l. som leier har anbrakt i leieobjektet, tilfaller utleier hvis utskilling ville medføre uforholdsmessige omkostninger eller urimelig verditap. Ved en eventuell utskilling må leier utbedre de skader som oppstår på boligen med tilbehør.

Stilles ikke boligen til utleiers disposisjon den dagen leieforholdet skal opphøre, kan utleier kreve vederlag tilsvarende avtalt leie inntil leiers bruk opphører.

Er boligen i dårligere stand enn hva som er avtalt, kan utleier kreve dekket nødvendige utgifter til utbedring. Kravet skal være fremsatt innen rimelig tid etter at utleier burde ha oppdaget mangelen. Denne fristen gjelder ikke hvis leier har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro.

Etterlatt løsøre som tilhører leier eller noen i leiers husstand skal tas hånd om av utleier for leiers regning. Rent skrot kan kastes umiddelbart. Medfører omsorgsplikten arbeid, kan utleier kreve en rimelig godtgjørelse for dette. Utleier skal så vidt mulig skriftlig oppfordre leier til å hente løsøret. Utleier kan holde løsøret tilbake inntil kostnadene med oppbevaringen dekkes eller betryggende sikkerhet stilles. Utleier kan selge løsøret for leiers regning dersom kostnadene eller ulempene med oppbevaringen blir urimelige, eller dersom leier venter urimelig lenge med å betale kostnadene eller med å overta løsøret. Er det grunn til å tro at salgssummen ikke vil dekke salgskostnadene, kan utleier i stedet rå over tingen på annen hensiktsmessig måte.

20 Tinglysing

Kontrakten kan ikke tinglyses uten utleiers samtykke.

21 Forsikring

Leier plikter til enhver tid å ha vanlig innbo- og løsøreforsikring for egne eiendeler. Utleier kan kreve at leier fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring. Dersom leier velger å benytte sin forsikring etter at det er inntruffet begivenhet som forsikringen dekker, skal også mulig skade på eiendommen medtas i den grad forsikringen dekker det (se pkt. 12).

22 Sikkerhet

(velg det som passer)

Leier skal deponere et beløp oppad begrenset til summen av seks måneders leie, til sikkerhet for skyldig leie, skader på boligen, utgifter ved utkastelse og for andre krav som reiser seg av leieavtalen. Depositumet skal endres i takt med endringer i leien. Depositumet settes på særskilt konto i leiers navn og med vanlige rentevilkår i den bank i Norge som mottar leien. Utleier kan anwise i hvilken bank depositumskontoen skal opprettes så sant dette ikke er til vesentlig ulempe for leier. Leier forplikter seg på samme vilkår til å medvirke til å flytte depositumet til annen bank, dersom utleier ønsker det. Så lenge leieforholdet varer, kan ingen av partene disponere over beløpet på egen hånd. Leier kan likevel kreve opptjente renter utbetalt. Etter leieforholdets opphør skal banken - etter krav fra utleier - med frigjørende virkning utbetale skyldig leie fra kontoen dersom utleier har dokumentert skyldig leie og leier ikke dokumenterer å ha reist søksmål innen fem uker etter at lovmessig varsel fra banken er sendt. Hver av partene kan kreve utbetaling av det deponerte beløpet i samsvar med den annen parts skriftlige samtykke, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom. Krever leier utbetaling av depositum ut over opptjente renter, skal banken skriftlig varsle utleier om kravet og opplyse om at beløpet utbetales til leier hvis utleier ikke innen fem uker etter at varselet ble sendt krever utbetalt skyldig leie som nevnt over, eller dokumenterer å ha reist søksmål. Mottar banken ikke slik melding innen fristen, og leier ikke har trukket kravet tilbake, kan beløpet utbetales til leier med frigjørende virkning for banken.

OBS: Kontoen må være i den bank som mottar leien

A. Avtalt depositumsbeløp er kr

kroner

konto nr.

(velg det som passer)

B. Leier skal stille garanti med samme formål som depositum, og som sammen med depositum ikke må overstige summen av seks måneders husleie. Garantien skal være gyldig i hele leietiden + 3 måneder og den skal være uoppsigelig fra garantistens side.

Garantien er på kr

kroner

garanti nr.

Leieavtalen er ikke bindende for utleier før avtalt depositum/garanti foreligger. Dette gjelder ikke hvis leier har fått nøkler og ellers uhindret atkomst til boligen. Depositum/garanti må foreligge senest innen én måned etter kontraktsunderskrift, og under enhver omstendighet for leieforholdets startdato som nevnt i pkt. 5. Ved brudd på denne bestemmelse er den som har inngått avtalen som «leier» ansvarlig for å dekke utleiers utgifter og tap ved kontraktsbruddet, herunder mulig leietap i den avtalte leieperiode.

23 Fraflytting

I de siste 3 måneder av leieforholdet plikter leier å gi såvel leiesøkende som eiendomsmegler og mulige kjøpere av eiendommen adgang til å besiktige boligen hver dag (og dag) fra kl til kl

Avtales

24 Særlige bestemmelser

- avtale med huseier, opphengning på vegg o.l

25 Varsel til sosialtjenesten

Hvis det skulle oppstå grunnlag for å begjære utkastelse fra husrommet (fravikelse), kan utleier sende skriftlig varsel til sosialtjenesten i kommunen om misligholdet. Leier kan reservere seg mot at slikt varsel blir sendt til sosialtjenesten, ved å sette kryss her: ☐

26 Nøkler

Ved innflytning får leier utlevert følgende nøkler: Elektronisk dørås

Ved fraflytting skal samtlige nøkler returneres. Leier blir ansvarlig for kostnadene ved utskifting av lås der nøkkel mangler.

27 Sted og dato

Skjærhalden 31/8-23

28 Underskrifter

Utleier

Leier



Huseierne

Hans Andreas Kjølborg

HANS ANDREAS

KJØLBORG

NAVNE GJENTATT MED BLOKKBOKSTAVER.

Hans Andreas Kjølberg

Gilboveien 20

1680 Skjærhalden

Unntatt offentlighet i henhold til Offentlighetsloven § 13 / Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen § 44.

Deres ref.:

Vår ref.:

Vår dato:

ID: 1524

27.10.2023

Saksbeh.: Lisa Solberg

DEPOSITUMSGARANTI

Hvaler kommune stiller herved garanti for leietaker Ihor Grigorijowitsch og Anastasiia Pavlenko etter husleiekontrakt av 31.08.23 overfor Hans Andreas Kjølberg (utleier)

Maksimalt garantibeløp er til sammen kr. 30000 jfr. Husleielovens § 3.6.

Garantien gjelder for leieforhold i Gilboveien 20, 1680 Skjærhalden og gjelder så lenge leietaker bor i boligen.

Det kan fremsettes skriftlig krav om følgende:

1. **MANGLENDE HUSLEIE**

Garantien dekker ubetalt forfalt husleie med inntil 3 måneder.

Utleier forplikter seg til å sende varsel til Nav Hvaler om manglende husleie- innbetaling senest 1 måned etter forfalt husleitermin. Manglende varsling medfører at garantien ikke gjelder for den aktuelle husleiterminen.

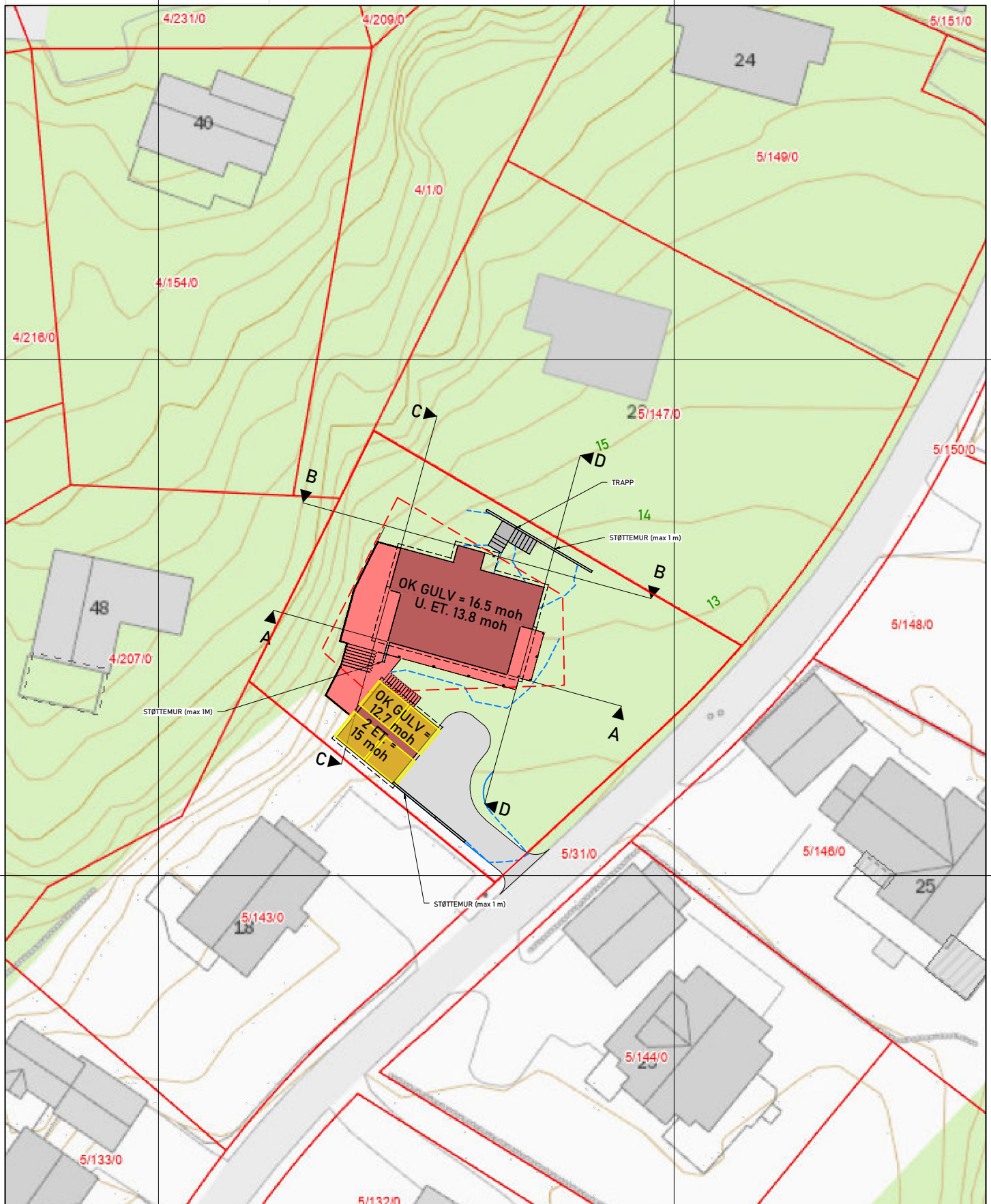
2. **MANGLENDE RENGJØRING**

Garantien dekker kostnader i forbindelse med manglende rengjøring av boligen.

Nav og utleier forplikter seg til å delta under befaring av leiligheten for avklaring av behov for, og fremgangsmåten ved rengjøringen. Befaringen skal finne sted senest 1 uke etter mottatt varsel.



HVALER KOMMUNE



Tegnforklaring:

Nytt tiltak
Endret kote
Eks. Terreng
Eiendomsrense
Byggegrense
Solceller



Prosjekt:

Hans Andreas Kjølberg
Gilboveien 20
1680, Skjærhalden
5/145, Hvaler

Rev1: 25/01/2021

Hevet Hus
Rev2: 08/03/2021
Mur/Trapp
Rev3: 11/03/3033
Terrasse

Tegning: D1_Snittplan

Dato: 19/01/2021

Målestokk: 1:500

Prosjektnummer: 201239

Produsert av:

R. Montero 14/03/2022



Grunnkart

Adresse: Gilboveien 20, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 5/145/0/0

Hvaler
kommune

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-09-01



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



Grunnkart

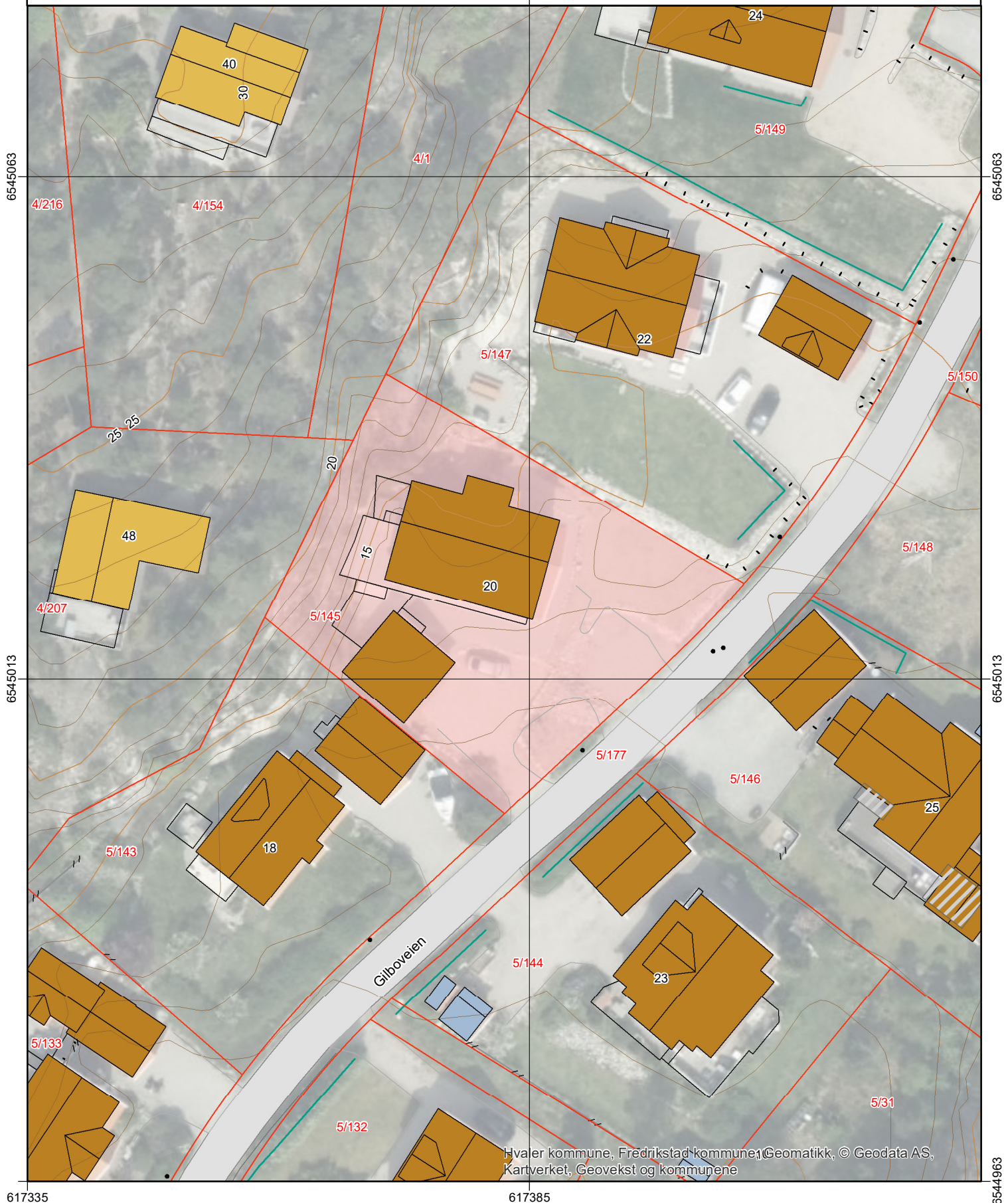
Adresse: Gilboveien 20, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 5/145/0/0

Hvaler
kommune

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-09-01



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





Hvaler Kommune

Megleropplysninger

Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
3. september 2025

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	5	Bnr.:	145	Fnr.:	0	Snr.:	0
Adresse:		Gilboveien 20					

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:		Nei:	X	Sist tilbud, dato: 28.04.2023	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?						
	Ja:		Nei:		Ukjent:	X
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	X	Sist tilbud, dato: 28.04.2023	

Med vennlig hilsen

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

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3110-5/145/0

Bruksnavn		Beregnet areal	1 073.5
Etablert dato	21.12.2000	Historisk oppgitt areal	1 074.0
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
HANS ANDREAS KJØLBERG		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
OP - Oppmålingsforretning	07.11.2023	07.11.2023	2023/1773	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
DL - Kart- og delingsforretning	21.12.2000			

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	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	29.12.2000	1 073.5	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300951936	0	112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.	IG - Igangsettingstillatelse
300951997	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	IG - Igangsettingstillatelse

Bygning 300951936: 112 - Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	206.2
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	206.2
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	16.04.2021	22.10.2021
IG - Igangsettingstillatelse	16.04.2021	22.10.2021

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	105.8	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	51.5	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	1	100.4	0.0	100.4	0.0
H01	1	105.8	0.0	105.8	0.0

Bygning 300951997: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	46.4
Antall etasjer	1	BRA Totalt	46.4
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	16.04.2020	22.10.2021
IG - Igangsettingstillatelse	16.04.2020	22.10.2021

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	46.4	46.4	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Gilboveien	20		1680 SKJÆRHOLDEN

Oversiktskart



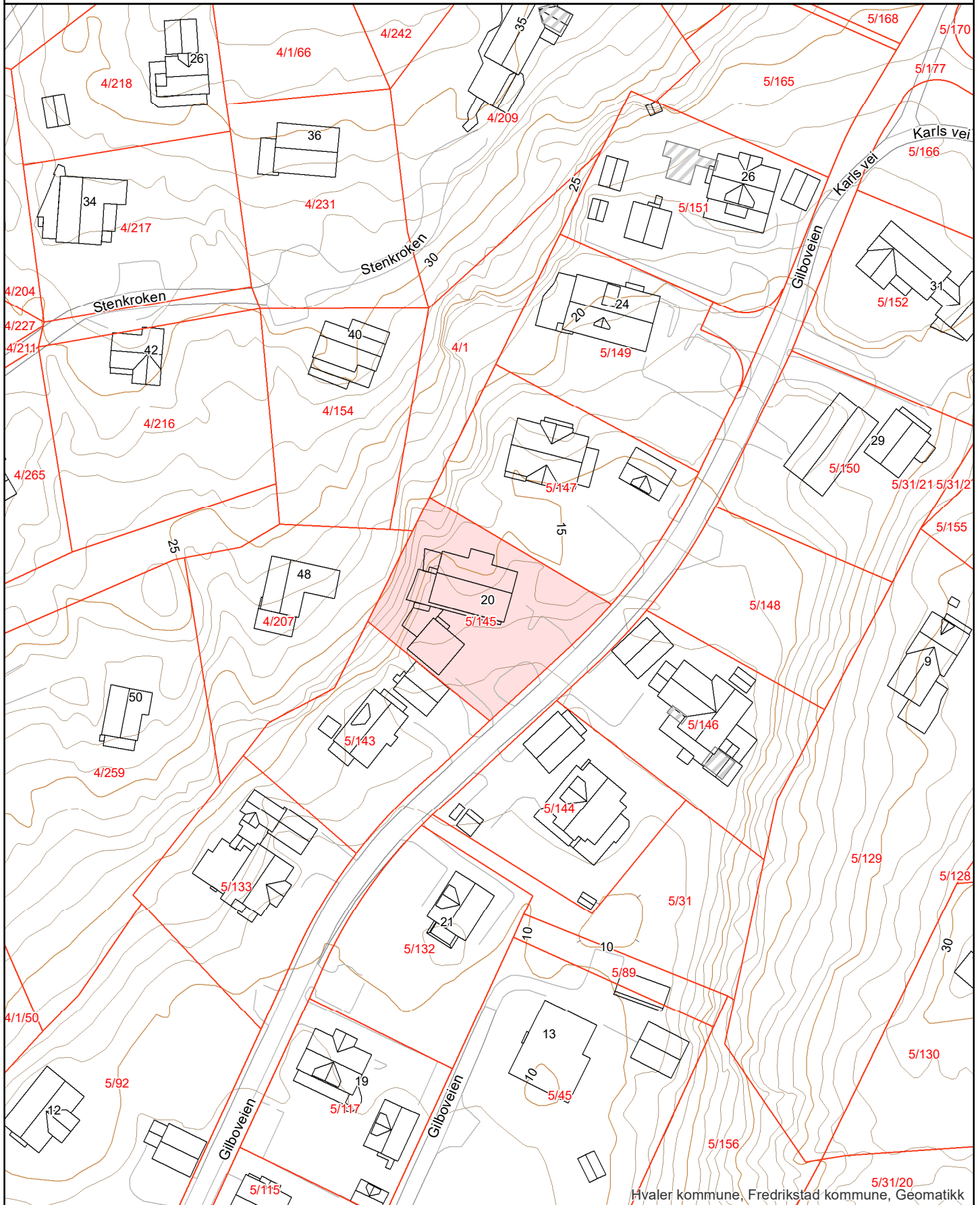
Hvaler
kommune

Adresse: Gilboveien 20, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 5/145/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-01



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



Matrikkelkart



Hvaler
kommune

Adresse: Gilboveien 20, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 5/145/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-01



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 matrikkeloven §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.

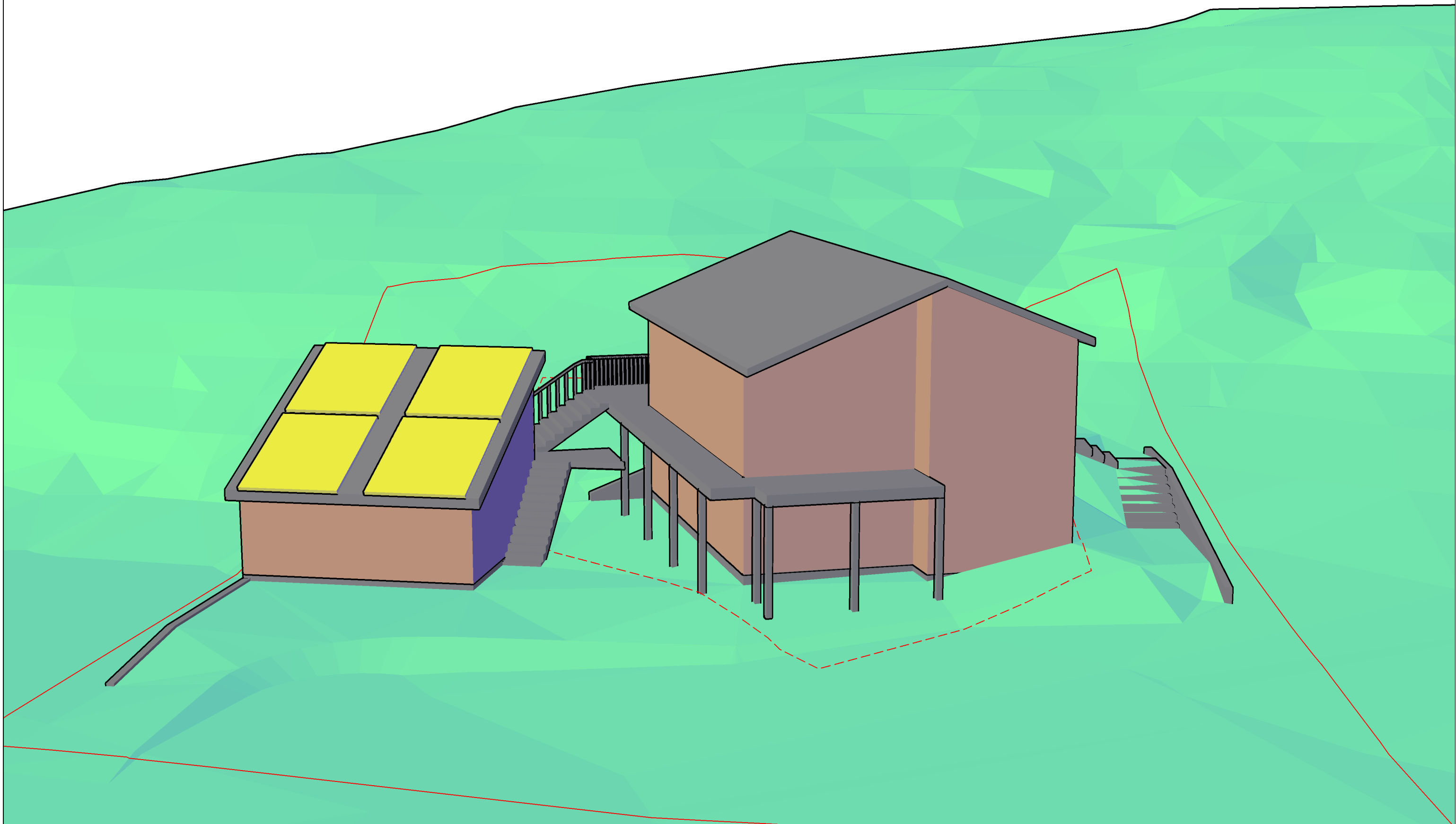


Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1073.5		EUREF89 UTM Sone 32

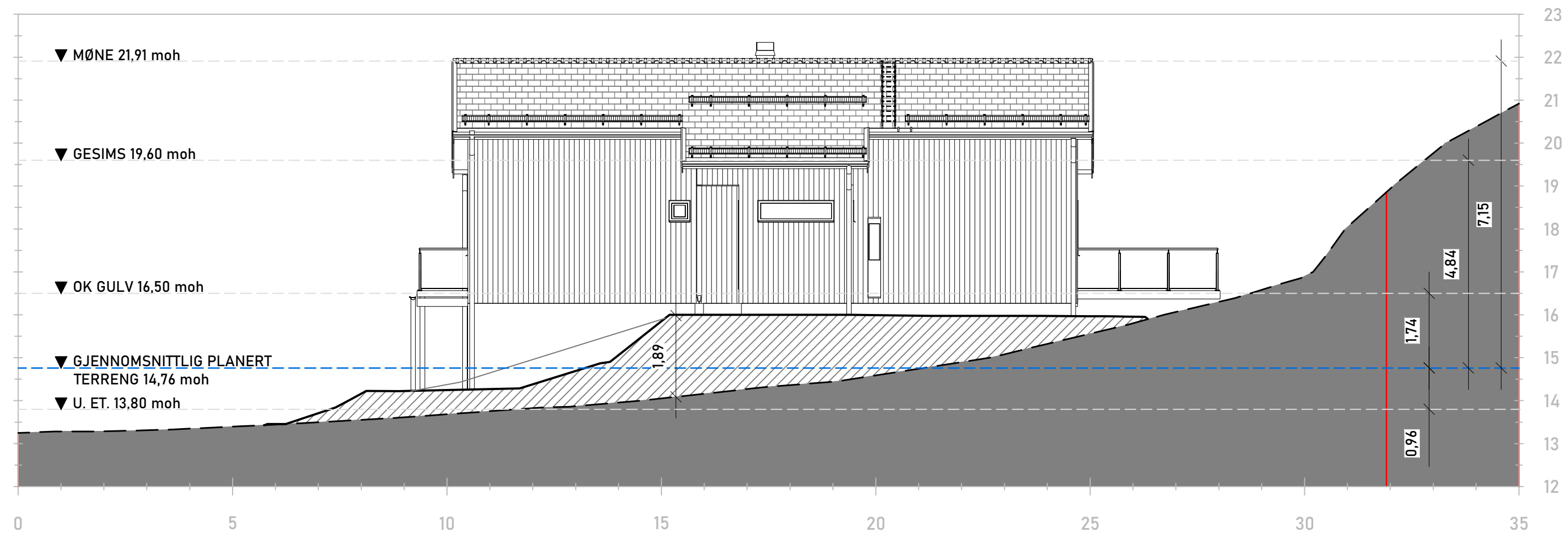
Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6544999.42835	617382.39942	Jord	30.85	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
2	6545018.94627	617358.532709	Fjell	19.76	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
3	6545036.62951	617367.337274	Fjell	7.36	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
4	6545043.22558	617370.59699	Fjell	41.37	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
5	6545022.35477	617406.297364	Ikke spesifisert	10.92	Geometrisk hjelpепunkt		Terrengmålt	14	108.005
6	6545014.52529	617398.702853	Jord	22.23	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0

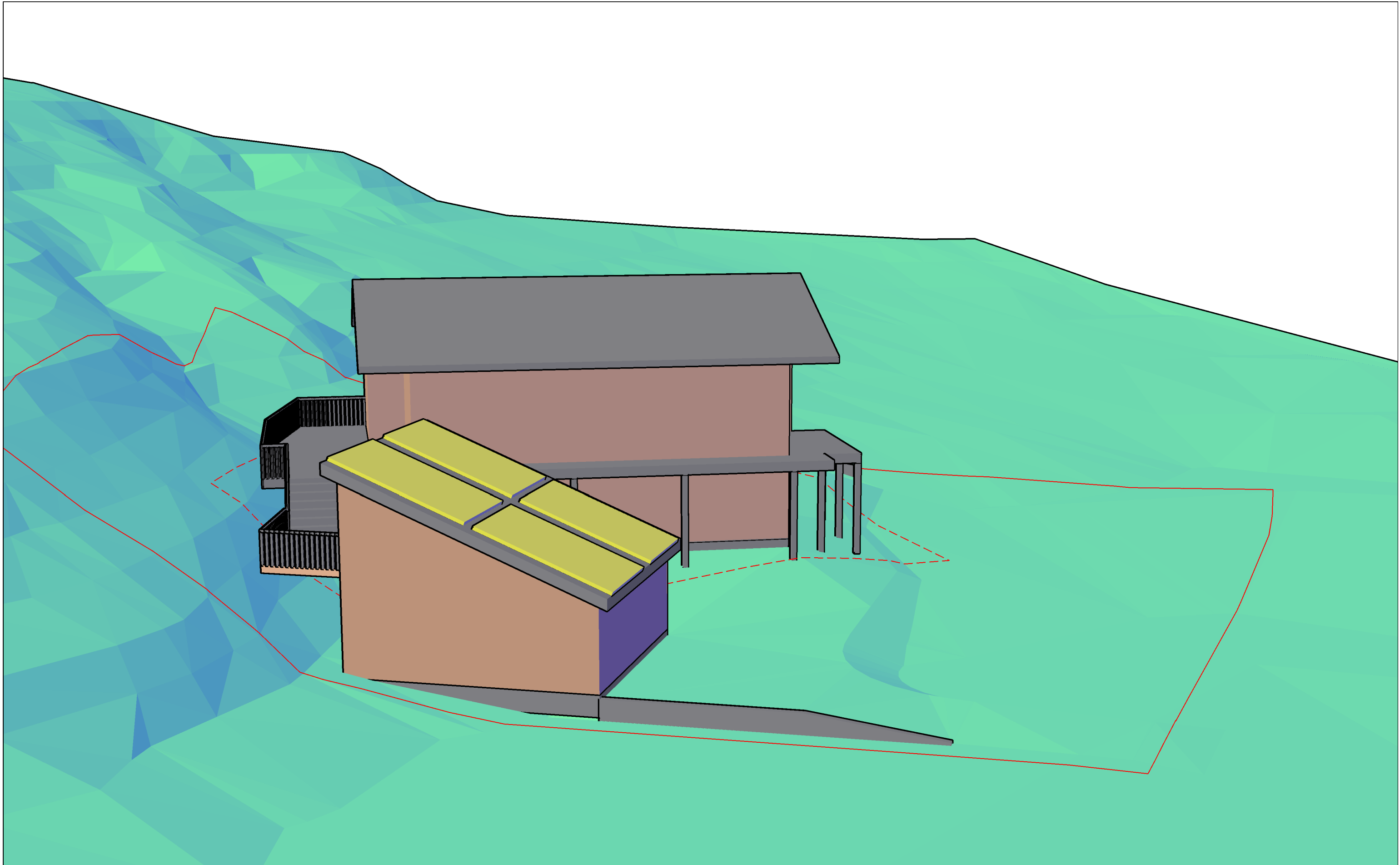


Tegnforklaring: Eiendoms Grense ————— Bygge Grense - - - - -	Prosjekt:	Rev1: 25/01/2021	Tegning:	E5_Perspektiv
	Hans Andreas Kjølberg	Hevet Hus	Dato:	19/01/2021
	Gilboveien 20	Rev2: 08/03/2021	Målestokk:	1:100
	1680, Skjærhalden	Mur/Trapp	Prosjektnummer:	201239
	5/145, Hvaler	Rev3: 11/03/3033	Produsert av:	 Nor Bygg
		Terrasse	R. Montero	

PROFIL B-B: FASADE MOT NORD



Tegnforklaring:		Prosjekt:	Rev1: 25/01/2021	Tegning: E2_Terrenghprofiler
Fylling				
Skjæring		Gilboveien 20	Rev2: 08/03/2021	Målestokk: 1:100
Eksisterende terreng				
Bakgrunnsterreng		5/145, Hvaler	Rev3: 11/03/3033	Produsert av:
Eiendomsgrense				
Støttemur				
				R. Montero 14/03/2022 Nor Bygg



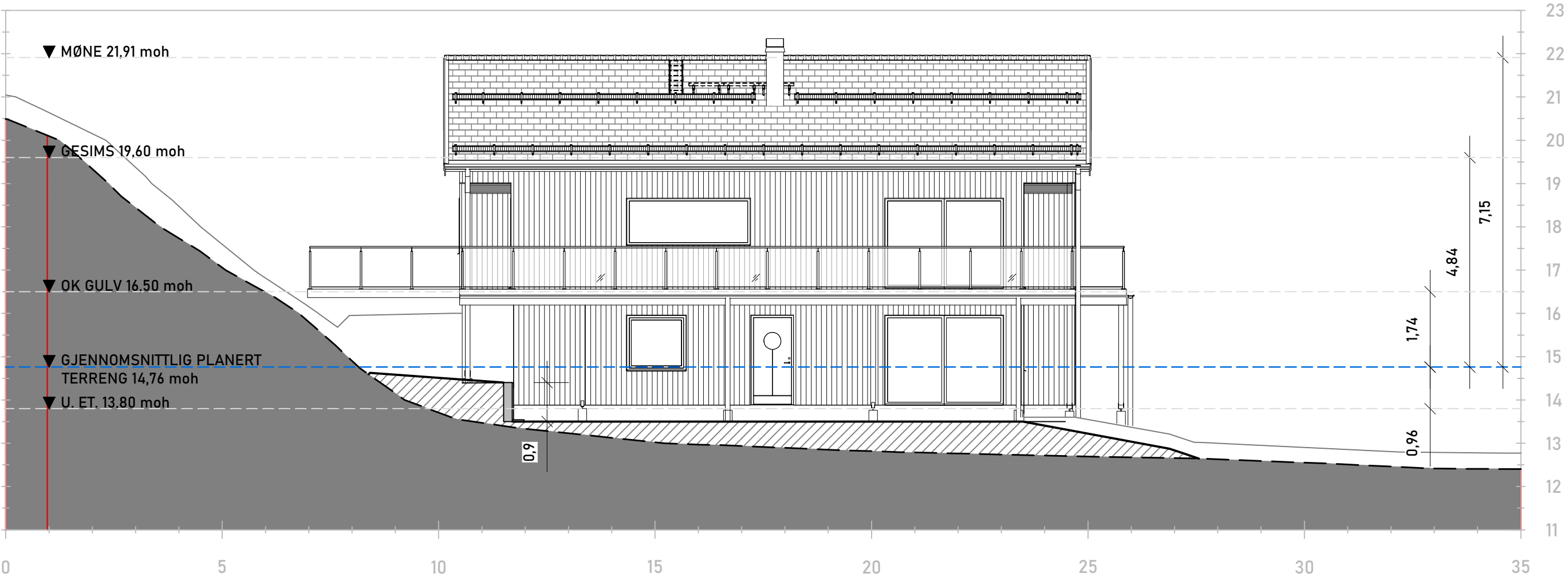
Tegnforklaring:	Prosjekt:	Rev1: 25/01/2021	Tegning:	E6_Perspektiv
Eiendoms Grense	Hans Andreas Kjølberg	Hevet Hus	Dato:	19/01/2021
Bygge Grense	Gilboveien 20	Rev2: 08/03/2021	Målestokk:	1:100
	1680, Skjærhalden	Mur/Trapp	Prosjektnummer:	201239
	5/145, Hvaler	Rev3: 11/03/3033	Produsert av:	 Nor Bygg
		Terrasse	R. Montero	

PROFIL D-D: FASADE MOT ØST



Tegnforklaring:		Prosjekt: Hans Andreas Kjølberg Gilboveien 20 1680, Skjærhalden 5/145, Hvaler	Rev1: 25/01/2021 Hevet Hus Rev2: 08/03/2021 Mur/Trapp Rev3: 11/03/3033 Terrasse	Tegning:	E4_Terrenghprofiler
Fylling				Dato:	19/01/2021
Skjæring				Målestokk:	1:100
Eksisterende terreng				Prosjektnummer: 201239	
Bakgrunnsterreng				Produsert av:	
Eiendomsgrense				 Nor Bygg	
Støttemur					
		R. Montero	14/03/2022		

PROFIL A-A: FASADE MOT SØR



Tegnforklaring:

- Fylling
- Skjæring
- Eksisterende terreng
- Bakgrunnsterreng
- Eiendomsgrense
- Støttemur

Prosjekt:

Hans Andreas Kjølberg
Gilboveien 20
1680, Skjærhalden
5/145, Hvaler

Rev1: 25/01/2021

Hevet Hus
Rev2: 08/03/2021
Mur/Trapp
Rev3: 11/03/3033
Terrasse

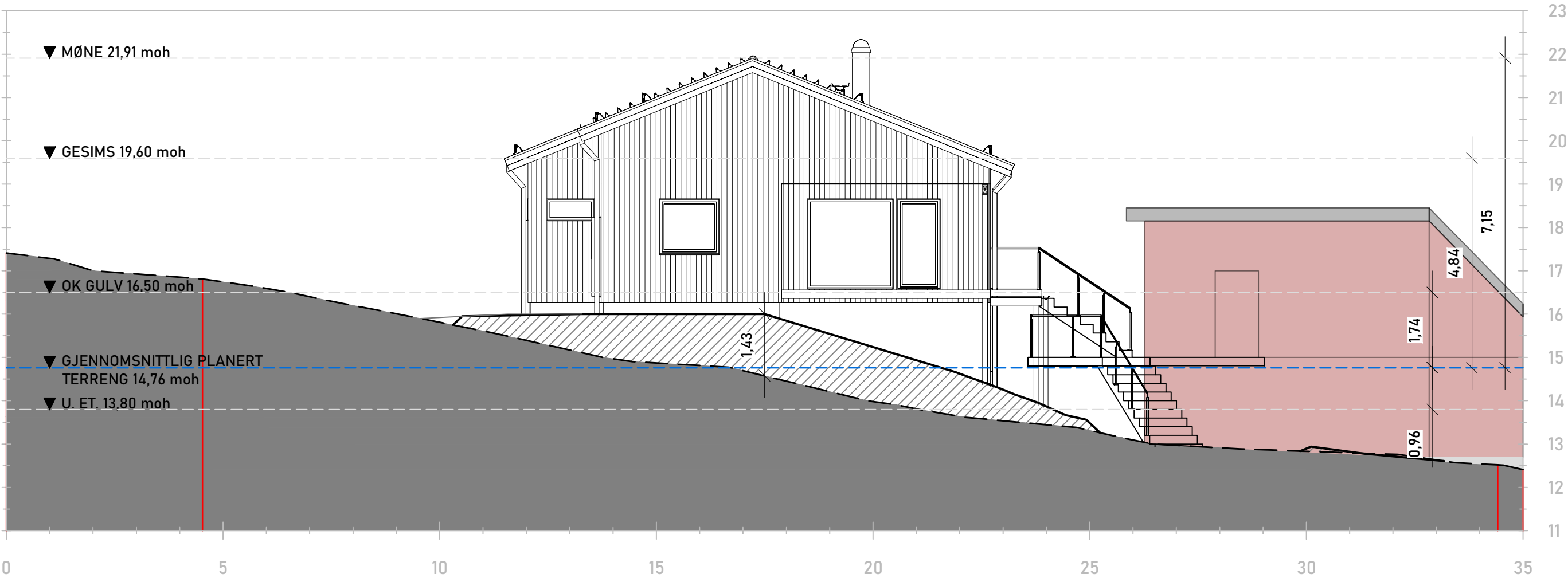
Tegning:

E1_Terrengprofiler
Dato: 19/01/2021
Målestokk: 1:100
Prosjektnummer: 201239
Produsert av:

R. Montero 14/03/2022



PROFIL C-C: FASADE MOT VEST



Tegnforklaring:

- Fylling
- Skjæring
- Eksisterende terreng
- Bakgrunnsterreng
- Eiendomsgrense
- Støttemur

Prosjekt:

Hans Andreas Kjølberg
Gilboveien 20
1680, Skjærhalden
5/145, Hvaler

Rev1: 25/01/2021

Hevet Hus
Rev2: 08/03/2021
Mur/Trapp
Rev3: 11/03/3033
Terrasse

Tegning:

E3_Terrengprofiler
Dato: 19/01/2021
Målestokk: 1:100
Prosjektnummer: 201239
Produsert av:
R. Montero 14/03/2022





CK NOR BYGG AS

Skjellvikaveien 12C
3237 SANDEFJORD

Deres referanse

Vår referanse

2020/1399-34-8891/2023-STEHOV

Klassering

5/145

Dato

29.06.2023

Ferdigattest – Bolig og garasje - 5/145 - Gilboveien 20

Eiendom: Gnr/bnr 5/145 Gilboveien 20

Tiltak: Bolig og garasje

Vedtak: Adm. byggesaker (ferdigattest/midlertidig brukstillatelse) - FMB - 79/23

Avgjort ifølge fullmakt.

Hvaler kommune gir ferdigattest for oppføring av enebolig og garasje på eiendom gnr/bnr 5/145, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og forskrift om byggesak kap. 8.

Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

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

Gebyrkrav for ferdigattest er per i dag kr 0.

Saksbeskrivelse

Det anmodes fra ansvarlig søker CK NOR BYGG AS i brev av 24.06.2022 om ferdigattest for overnevnte tiltak, i tråd med tidligere innvilget dispensasjon PA-58/22 og byggetillatelse BY-182/22 samt BY – 97/21, datert 29.08.2023 og 16.04.2021.

Hjemmelsgrunnlag

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





Vurdering

Kommunen skal etter søknad gi ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak når vilkårene i plan- og bygningsloven § 21-10 er oppfylt.

Ferdigattest gis dersom det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse. Sluttokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med gitt tillatelse og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Kommunen *kan* også gi ferdigattest der det foreligger bagatellmessige overtredelser.

Ansvarlig søker har oppgitt i søknaden at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest. Ferdigattesten gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon.

Vi presiserer at ferdigattesten ikke er en bekreftelse på byggets/tiltakets/anleggets tekniske kvaliteter eller at det tilfredsstiller gjeldende regelverk. Ferdigattesten er kun en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Vilkårene i plan- og bygningsloven § 21-10 er oppfylt og ferdigattest kan innvilges.

Med hilsen

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Anne Strømsæther (e.f.)
fagleder

Stefan Hovden
rådgiver

Kopi til eksterne mottakere:
Hans Andreas Kjølberg

Søland, Gilboveien 25

1680

Skjærhalden





Underretning om klageadgang på forvaltningsvedtak

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

Klagerett: (forvaltningslovens § 28)

Det følger av forvaltningsloven § 28 første ledd at enkeltvedtak kan påklages av den som har vært part i saken og av andre med rettslig klageinteresse. Klagerett betinger en tilknytning til den saken vedtaket gjelder. I byggesaker vil alle som har søkt om byggetillatelse og/eller dispensasjon fra plan- og bygningslovgivningen kunne påklage vedtaket i egenskap av å være part i saken. Klagerett som part har også alle naboer som har kommet med merknader til tiltaket.

Klagerett er imidlertid ikke betinget av partsstatus. Dersom vedtaket vil kunne påvirke naboens interesser direkte eller indirekte, må det vurderes om vedkommende har rettslig klageinteresse og dermed partsstilling.

Klagefrist: (forvaltningslovens § 29)

Fristen for klage er 3 uker fra det tidspunktet du har mottatt underretningen om vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut.

Hvor sendes klagen?:

Skriftlig klage stiles til Statsforvalteren i Oslo og Viken, og sendes Hvaler kommune ved Byggesaksavdelingen innenfor klagefristens utløp.

Innhold i klagen: (forvaltningslovens § 32)

Følgende skal fremkomme av klagen:

- Det skal vises til vedtaket som det klages over.
- Klagen skal være undertegnet av klageren eller hans fullmektig.
- Begrunnelse for endring som ønskes i det vedtak det klages over.

Klagebehandling: (forvaltningslovens § 33)

Vedtaket kan oppheves eller endres dersom Hvaler kommune finner klagen begrunnet.

Dersom Hvaler kommune ikke tar klagen til følge, sendes saken til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Hvis du mener at du har blitt utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan du klage til Sivilombudsmannen (Stortingets ombudsmann for forvaltning). Sivilombudsmannen kan ikke omgjøre vedtaket, man kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.

Utsatt iverksetting: (forvaltningslovens § 42)

Dersom vedtaket kan tenkes gjennomført til skade for parten før klagesaken er avgjort, kan underinstansen, klageinstansen eller annet overordnet organ beslutte at vedtak ikke iverksettes før klagefristen er ute eller klagen er avgjort.





Innsyn i saksdokumenter og krav til veiledning: (forvaltningslovens §§ 18 og 19)

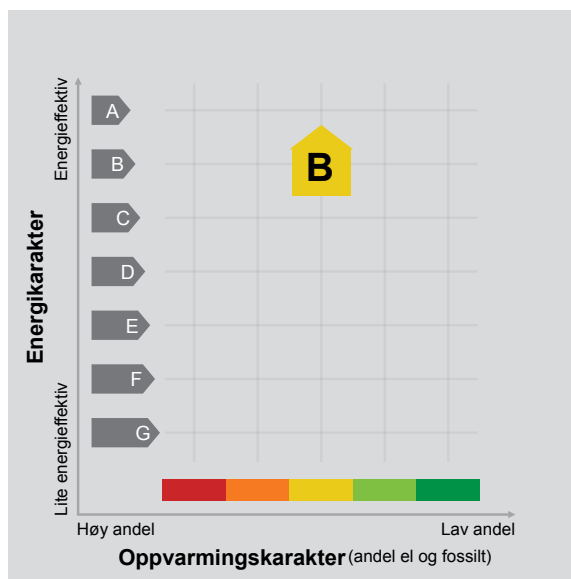
En part har rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter og rett til innsyn (med noen unntak), jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ta kontakt med Hvaler kommune ved Byggesaksavdelingen ved spørsmål.



ENERGIATTEST



Adresse	Gilboveien 20
Postnummer	1680
Sted	SKJÆRHILDEN
Kommunenavn	Hvaler
Gårdsnummer	5
Bruksnummer	145
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	300951936
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-176361
Dato	03.10.2025



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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiverende 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)

- Slå el.apparater helt av
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere urbryter på motorvarmer

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	207
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: Varmepumpe
Ved

Ventilasjon Balansert 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: 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 2: 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 3: 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 4: 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. Kjøøl- 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 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 urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på varmeanlegg**Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Nabolagsprofil

Gilboveien 20 - Nabolaget Skjærhalden - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Godt voksne



Offentlig transport

Skjærhalden	8 min
Buss, ferge	0.7 km
Skjærhalden	8 min
Linje VY6, 171	0.7 km
Skjærhalden fergeleie	8 min
Linje 801	0.7 km
Fredrikstad stasjon	31 min
Linje RE20, RX20	29.4 km

Skoler

Hvaler barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	12 min
398 elever, 16 klasser	10.9 km
Hans Nielsen Hauge vgs	30 min
WANG Toppidrett Fredrikstad	31 min
180 elever, 6 klasser	29.9 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Skjærhalden Hvaler	14 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

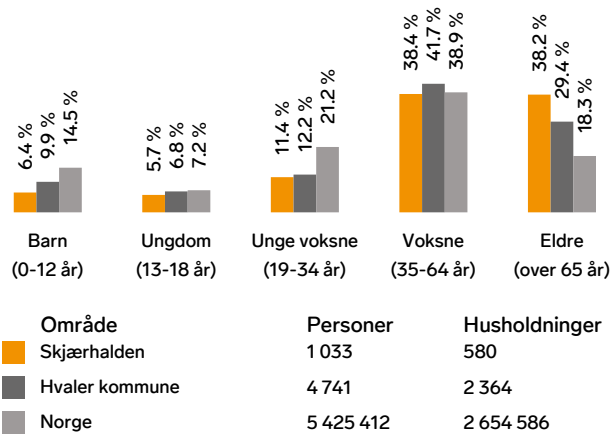
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Barnehager

Brekke barnehage (1-5 år)	4 min
29 barn	3 km
Huser gårdsbarnehage (0-5 år)	9 min
51 barn	8.9 km
Asmaløy barnehage (1-5 år)	12 min
46 barn	10.9 km

Dagligvare

Spar Skjærhalden	6 min
Søndagsåpent	0.5 km
Kiwi Skjærhalden	14 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	1.2 km

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

14 min

Diverse aktiviteter

1.2 km



Rove - Fotball (gressbane)

14 min

Fotball

1.2 km



SATS Fredrikstad

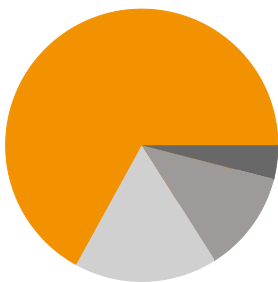
28 min



SKY Fitness Fredrikstad

31 min

Boligmasse



67% enebolig
4% rekkehus
12% blokk
17% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Værstetorvet

30 min



Apotek 1 Hvaler

16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



19% i barnehagealder
35% 6-12 år
23% 13-15 år
24% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

45%

Skjærhalden

Hvaler kommune

Norge

Sivilstand

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

