



STAVLUND



Vedlegg til Salgsoppgave

Høghebakken 1

Vår ref.: 192250156

FREDRIKSTAD 23.03.2026

1. Tilstandsrapport fra Ketil Andre Asbjørnsen, mandag 3. november 2025
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken
4. Opplysninger fra Hvaler kommune/ Infoland:
 - a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
 - b. Oversikt over kommunale avgifter og satser
 - c. Oversikt kommunale pålegg VA
 - d. Oversikt kommunale pålegg Brann/feiervesen
 - e. Utsnitt fra grunnkartbasen
 - f. Matrikkelrapport
 - g. Opplysning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
5. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no
6. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
7. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
8. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
9. Budskjema

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

Med vennlig hilsen

for **Stavlund as**

Gunnar Olai Stavlund
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Høghebakken 1, 1680 SKJÆRHALDEN

 HVALER kommune

 gnr. 3, bnr. 248

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



Befaringsdato: 21.10.2025

Rapportdato: 03.11.2025

Oppdragsnr.: 18492-1313

Eiendomsverdi ref nr: YE8120

Autorisert foretak: KAA Bygg-Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ketil A. Asbjørnsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

KAA BYGG-TAKST AS



Rapportansvarlig

Ketil A. Asbjørnsen

Ketil A. Asbjørnsen

Uavhengig Takstingeniør

ketil@kaatakst.no

905 46 437



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

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

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

Oppgraderinger de senere år:

2021
Lagt inn kommunalt avløp
2010
Lagt inn kommunalt vann

2018
- Utvendig malt og byttet ut enkelte klednings bord.

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

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

Flere av avvikene kommer av endring i de tekniske forskriftene.

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

TG-3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig Vinduer
Utvendig Utvendige trapper
Innvendig Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig Pipe og ildsted
Tekniske installasjoner Avløpsrør
Tomteforhold Forstøtningsmurer
Våtrom Kjeller Vaskerom
Våtrom 1 Etasje Bad

TG-2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

Konstruksjoner som ikke er undersøkt.

Septiktank
Oljetank
Tilliggende konstruksjoner vaskerom i kjeller.

Enebolig - Byggeår: 1908

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Yttertak tekket med betong takstein fra 1960-70 tallet.

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

Beskrivelse av eiendommen

Tradisjonelt oppførte trevegger fra byggeåret.
Kledd utvendig med stående tømmermannspanel samt noe liggende
Vetlandskledning.

Yttervegger ble malt over, og enkelte bord ble skiftet ut i 2018 ifølge
eier.

Da ytterveggene er en lukket konstruksjon, er oppbyggingen ikke
kontrollert.

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

Vinduer med i all hovedsak malte ramme og karm og isolerglass.

1. etasje:

Vinduer fra 1980-tallet er byttet ut isolerglass i 2010.

Soveromsvindu i 1. etasje er fra 2015.

I entreen er det vinduer av eldre dato.

2. etasje:

Vinduer med fabrikk malt ramme og karm samt isolerglass.

Vinduer fra 2015 på alle rom bortsett fra vindu på begge soverom,
som er fra 2004.

Vinduer i 2 etasje har behov for normal vedlikehold.

Ytterdør med malt dørblad og karm

Dobbelt fløyet og enkle balkong dører med malt dørblad og karm.

Dører med forskjellig alder og tilstand.

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

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

Balkong i 1 etasje ca fra 1970 tallet

Flislagt betong trapp med tre rekkverk som adkomst til boligen.

Tretrapp til balkong i 1 etasjen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i 1. etasje består i all hovedsak av:

- Parkett, gulvbelegg og laminat på gulv
- Brystningspanel og tapet på vegg
- Slett malt og malt panel i himling.

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

Overflater i 2. etasje består i all hovedsak av:

- Laminat på gulvene
- Malte og tapetserte vegger
- Malt himling

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

Etasje skiller med tre bjelkelag

Da etasje skiller er en lukket konstruksjon er ikke oppbyggingen
kontrollert.

Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i
etasje skille.

Stikkprøver er foretatt i minst to rom i hver etasje hvis boligen har

det.

Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at det er
nevnt i rapporten.

Målinger er utført etter stikkprøve prinsippet for å gi en indikasjon
på evt skjevheter i gulv konstruksjoner i boligen.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må
enkelte mindre skjevheter dog påregnes. Det er ikke gjort målinger
på kjeller gulv med grovstøp.

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

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

Teglsteins pipe fra byggeår.

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

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

Malt tre trapp og rekkverk med belegg i trinn.

Innvendige dører med malt dørblad og karm.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i Kjeller

Vaskerom i grovkjeller med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.
Betonggulv samt vegger av granitt og mur.

Vaskerommet er ikke bygget som et tradisjonelt vaskerom etter
dagens standard, men det kan likevel fungere i lang tid med riktig
ventilasjon. Gulv og vegger består av uorganiske materialer som
tåler fukt.

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

Bad i 1 etasje

Flislagt baderom med gulvvarme.

Vegger med flis og våtromstapet, hvor det er slipt noe i skjøtene på
tapet, på flisene er det noe slipp på fug og fliser.

Lokalt fall i nedfallsonen på ca. 18 mm.

Gulvet ellers er uten fall.

Det er påbegynt opplegg for vaskemaskin i rommet, men dette er
ikke fullført.

Det kan ikke utelukkes at det er fukt i svill andre steder i
baderommet, men der jeg målte i vegg mot baderoms innredning og
vann installasjon på bad og målt med pigger var det ca 8 % i svill.

Eier opplyser at badet ikke har vært i bruk på en god stund.

Bad i 2 etasje

Baderom med gulv varme.

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

Baderoms plater på vegger og slett malt himling

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp
slukrist.

Sluket er innsisert, Gulvbelegg/membran under klemring ingen feil
registrert.

Beskrivelse av eiendommen

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1 etasje
Kjøkkeninnredning byttet ut etter byggeår en gang med finner fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkken vask. Innredningen består av under og over skap med avsatt plass i innredningen til komfyr.
Innredning og benkeplater har normal slitasje ut fra alder.
Kjøkken vitte under montert på overskap med høy alder kan med fordel renses for best mulig avtrekks system.
2 etasje
Kjøkkeninnredning fra 2015 med hvite slette fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkkenvask. Innredningen består av under og overskap, med Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og induksjons topp micro.
Kjøkkeninnredningen har normal slitasje ut fra alder, noe justeringer o.l må kunne påregnes på kjøkken innredning.
Kjøkken ventilator under montert på overskap over komfyr med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

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

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

Boligen har naturlig ventilasjon med enkelte ventiler i veggene, samt mulighet for lufting ved å åpne vinduer og dører.
Boligen varmes opp ved hjelp av ved og elektrisk fyring.

V.V.Bereder av nyere dato på 200 liter stående i kjeller.
Moderne sikringskap byttet ut i 2015 bestående av automatsikringer med innebygget jordfeil bryter på 30mA, hovedsikring på 50 amp og 16 kurser i sikrings skapet.
Anlegget ellers er det byttet ut en del av anlegget i 2 etasjen i 2015, anlegget ellers er av eldre dato.

Røykvarslere og slukke utstyr i henhold til forskrift.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensende kontrollmuligheter.

Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Drenering fra byggeår.

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

Det er forstøtningsmurer med naturstein flere steder på eiendommen.

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

Det er gruset innkjørsel.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere.

Eier opplyser at vann ledninger er ca fra 2010 da og avløpsledninger er fra 2021.

Avløp fra vaskerom er beskrevet under vaskerom i kjeller.

Det har vært brukt septiktank helt frem til 2021, tilstand og type er usikkert.

Siden septik tank ikke er i bruk er den ikke tilstand vurdert. påkostninger på påregnes om tank skal graves opp og fjernes.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger tegninger på tilbygget i 1968, ellers er det ingen tegninger på boligen i arkivet til Hvaler kommune.

Boligen er i bruk som en tomannsbolig men den er registrert som enebolig i Matrikkelen.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

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

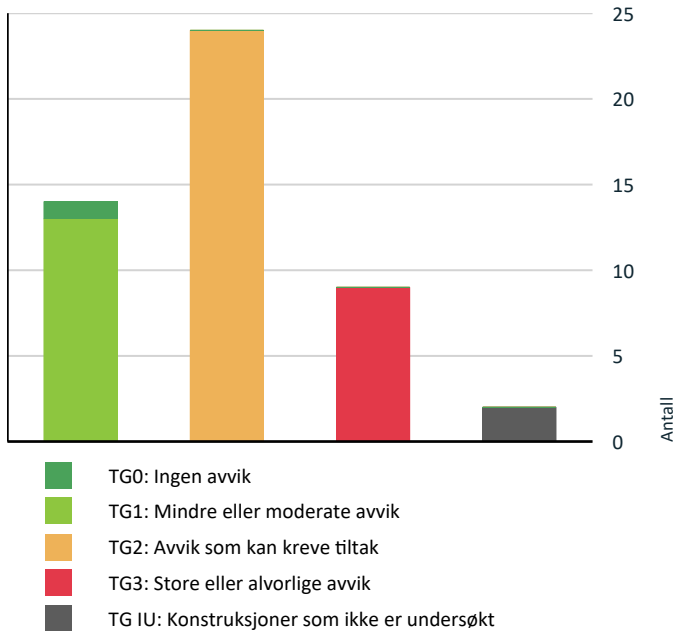
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

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

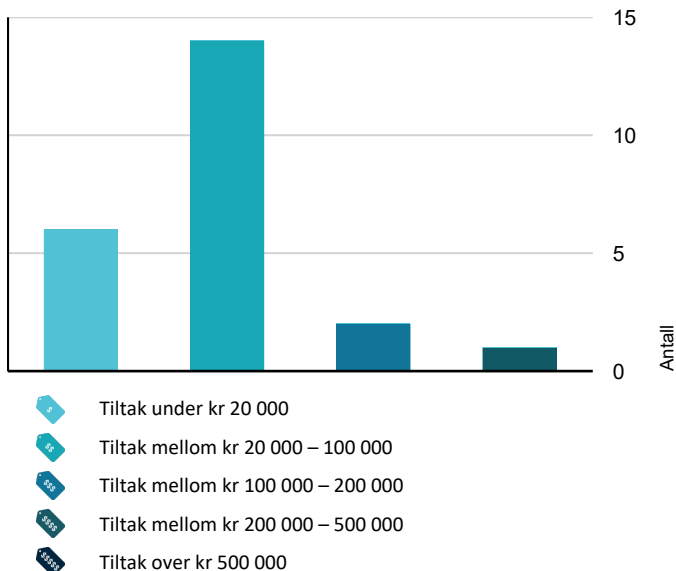
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted - 2 [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1908

Kommentar
Opplysning fra eier

Anvendelse
Boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1976 Tilbygget garasje Inntil liggende garasje.

1968 Tilbygg i 2 etasjer. Tilbygget entre og 2 etasje.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Taket bør kontrolleres jevnlig for sprekker i stein og avvik ved gjennomføringer, samt holdes rent for løv og mose for å unngå at nedløp tettes og vann trenger inn i konstruksjonen.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UTVENDIG

! TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Yttertak teknet med betong takstein fra 1960-70 tallet.

Vurdering av avvik:

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

Levetids betraktninger på denne type taktekking er 40-60 år, det har gått 50-60 år levetiden er brukt opp, Det ble målt fukt utslag rundt pipestokkene. Elde og vær slitasje på deler av vindskier. Det ble registrert en del mose på yttertaket.

Konsekvens/tiltak



! TG 2 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Levetidsbetraktninger viser at deler av renner og nedløp har passert mer enn 50 % av forventet brukstid.

Taknedløp er tilkoblet overvannsledningen, men bør føres til terreng for bedre håndtering av overvann.

Det er ikke montert snøfangere på yttertaket. Det er eierens ansvar å sørge for at snø fra yttertaket ikke faller ned og forårsaker skader. Det anbefales å montere snøfangere på bratte tak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for person- og materielle skader. Renner, nedløp og beslag bør følges opp jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Nedløp i zink, overvann bør føres til terreng



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tradisjonelt oppførte trevegger fra byggeåret.

Kledd utvendig med stående tømmermannspanel samt noe liggende Vetlandskledning.

Yttervegger ble malt over, og enkelte bord ble skiftet ut i 2018 ifølge eier.

Da ytterveggene er en lukket konstruksjon, er oppbyggingen ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledningen er visuelt inspisert, og det er utført stikkprøver. Det observeres generelt kuvinger og tørkesprekker i kledningen, noe som er normalt med tanke på alder. Det må påregnes utskiftninger på sikt.

Type og mengde isolasjon er ikke kjent, men det vurderes som sannsynlig at dette er utført etter byggeårets normer og krav. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de som gjaldt da bygningen ble oppført.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig vedlikehold og etter hvert utskifting av værslitt og oppsprukket kledning for å hindre fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

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



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Det ble avdekket fuktskjolder på undersiden av undertaket. Det ble derfor foretatt målinger med Protimeter MMS, som avdekket fuktgjennomtrengning.

Isolasjonen er enkelte steder trykket for langt ut mot taktroen, noe som hindrer fri luftgjennomstrømning og bør utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ventileringen av takkonstruksjonen bør utbedres, og det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og utbedringer rundt gjennomføringer i takflaten samt fuktskjolder/skader.

Mangelfull ventilering og utettheter rundt gjennomføringer kan føre til kondens, råteskader og ytterligere fuktproblemer i takkonstruksjonen, noe som kan redusere byggets levetid og medføre kostbare reparasjoner.



Fukt utslag rundt pipe stakk.



Spor etter fukt gjennomslag i undertak og sperrer.



Loft over tilbygg.

! TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med i all hovedsak malte ramme og karm og isolerglass.

1. etasje:

Vinduer fra 1980-tallet er byttet ut isolerglass i 2010.

Soveromsvindu i 1. etasje er fra 2015.

I entreen er det vinduer av eldre dato.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid for vinduene er passert.

Noe justering av enkelte vinduer må påregnes.

På grunn av spesielle lysforhold kan det være vanskelig å avdekke punkterte vinduer ved befaringen.

For vinduer med alder over 20 år er det økt risiko for punktering, selv om dette ikke nødvendigvis er synlig ved inspeksjonen.

Det må forventes hyppige vedlikeholds intervaller på vinduer mot sjøen.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Vinduer med fukt- og råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og unngå følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Vanskelig betjente vinduer og slitte karmen med sprekker bør utbedres eller byttes for å sikre funksjonalitet, energieffektivitet og redusere risiko for trekk og varmetap.

Tegn på innvendig kondensering bør undersøkes nærmere, og tiltak for bedre ventilasjon eller utskifting av glass bør vurderes for å unngå fuktskader og muggdannelse.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer - 2

Beskrivelse

2. etasje:

Vinduer med fabrikk malt ramme og karm samt isolerglass.

Vinduer fra 2015 på alle rom bortsett fra vindu på begge soverom, som er fra 2004.

Vinduer i 2 etasje har behov for normal vedlikehold.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med malt dørblad og karm

Dobbelt fløyet og enkle balkong dører med malt dørblad og karm.

Dører med forskjellig alder og tilstand.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det ble registrert stor værslitasje på to av balkongdørene.

Det må forventes hyppige vedlikeholdsintervaller på balkongdører mot sjøen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for balkongdør med isolerglass er passert.

Noe justering av enkelte dører må påregnes.

På grunn av spesielle lysforhold kan det være vanskelig å avdekke punkterte vinduer ved befaringen.

For vinduer med alder over 20 år er det økt risiko for punktering, selv om dette ikke nødvendigvis er synlig ved inspeksjonen.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forvitring og fuktopptak.

Sprekker og værslitasje kan føre til redusert beskyttelse mot vær og vind, samt økt risiko for råteskader over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Balkong dør med utv vær slitasje



Balkong dør med Værslitasje

Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Det ble registrert værslitasje på gulv og rekkverk.
Krav til rekkverkshøyde er 100 cm, mens det ble målt til 83-90 cm.
Det ble kalkutslag etter registrert fukt vandring i taket i garasjen, utett duk under balkong gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.

Det bør utføres normalt vedlikehold og eventuelt foretas utskifting av skadet trevirke for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og råte.

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

Rekkverkets høyde bør vurderes oppgradert til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Balkong ut fra stuen i 2 etasje på ca 10 kvm



Balkong ut fra soverom i 2 etasjen på ca 3 kvm



Balkong ut fra stuen i 1 etasjen på ca 30 kvm

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Flislagt betong trapp med tre rekkverk som adkomst til boligen.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Oppkanten til døren er for liten.

Overgangen mellom trapp og dør har en utett løsning, noe som medfører fare for fuktgjennomtrenging inn i gulv- og veggkonstruksjonen.
Det er registrert noe bom og løse fuger på trappen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å heve døren slik at underkant av terskel kommer over trappen, samt etablere en tett overgang mellom trapp og dør for å hindre fuktgjennomtrenging i gulv- og veggkonstruksjonen.

Det bør også utbedres bom og løse fuger på trappen for å sikre konstruksjonens stabilitet og forhindre videre forringelse.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader og påfølgende skader på bygningskonstruksjonen. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Utvendige trapper - 2

Beskrivelse

Tretrapp til balkong i 1 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trapp til balkong mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fallulykker og personskaade.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Bratt trapp uten rekkverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater i 1. etasje består i all hovedsak av:

- Parkett, gulvbelegg og laminat på gulv
- Brystningspanel og tapet på vegg
- Slett malt og malt panel i himling.

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

Overflater i 2. etasje består i all hovedsak av:

- Laminat på gulvene
- Malte og tapetserte vegger
- Malt himling

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

Vurdering av avvik:

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

Overflater, spesielt i 1. etasje, har høy alder og tydelig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasje skiller med tre bjelkelag

Da etasje skiller er en lukket konstruksjon er ikke oppbygningen kontrollert.

Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skille.

Stikkprøver er foretatt i minst to rom i hver etasje hvis boligen har det. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at det er nevnt i rapporten.

Målinger er utført etter stikkprøve prinsippet for å gi en indikasjon på evt skjevheter i gulv konstruksjoner i boligen.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes. Det er ikke gjort målinger på kjeller gulv med grovstøp.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.

Dersom skjevhetene ikke utbedres, kan det føre til redusert bokomfort, problemer med gulvbelegg og økt risiko for følgeskader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Det var ikke krav til radonsperre eller lign tiltak på oppføringstidspunktet. Det er ikke krav til måling om man skal bo i boligen selv. Kravet kommer når boligen ev skal leies ut.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke krav til radon måling hvis en skal bo i boligen selv. Men det kan være en helsemessig gevinst å kontrollere og å ev utføre tiltak dersom det viser seg å være over anbefalt nivå.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

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

TG 3 Pipe og ildsted - 2

Beskrivelse

Teglsteins pipe fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Teglsteins pipe skal ha alle fire sider synlige for inspeksjon, men dette er ikke tilfelle her.

Det er fare for skjulte sprekker i pipe stokken som ikke kan avdekkes ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipevanger må gjøres tilgjengelig for inspeksjon. Manglende synlighet medfører økt risiko for skjulte skader eller brannfare, og kan føre til avvik ved brannkontroll.

Full gjennomgang og godkjenning fra hvaler brannvesen er påkrevet før videre bruk av pipen

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrenging i kjellermur og kjellergulv, for eksempel ved å forbedre drenering og benytte ikke-organiske materialer på gulv og vegger mot terreng.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for mugg- og råteskader i konstruksjonen, samt forringelse av innneklimaet.

Tilstandsrapport

TG 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Kryp kjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Det er begrenset tilgang til kryperommet med adkomst fra kjeller. Begge krypkjellerne mangler tilfredsstillende ventilasjon, og det ble registrert forhøyede fuktverdier i begge områder. Det ble registrert spor etter stripet borebille i etasjeskiller og treverk i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.
- Bedre ventilering må etableres.
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon eller avfukting i begge krypkjellerne for å redusere fuktbelastningen og risikoen for råte og aktivitet fra stripet borebille.

Videre bør det gjennomføres nærmere undersøkelser av områder med forhøyede fuktverdier og spor etter stripet borebille, for å avdekke eventuelle skjulte skader og vurdere behov for utbedring.

Begrenset tilgang til kryperommet gjør det vanskelig å vurdere tilstanden fullt ut, og det anbefales å etablere bedre adkomst for inspeksjon og vedlikehold.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for fuktskader, råte og videre spredning av skadedyr, noe som kan gi betydelige kostnader for utbedring på sikt.

Estimerte kostnader omhandler ikke eventuelle uavklarte skader i krypkjeller.

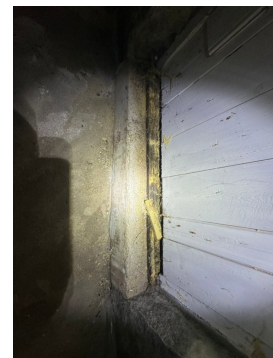
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kryperom under luke på bod.



Kryperom med tilgang fra kjeller.



Møle etter stripe borebiller på dør i krypkjeller

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tre trapp og rekkverk med belegging i trinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det mangler hånd rekke på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Hånd løper i trappe løp bør monteres, det skal være mulig å ta for seg på begge sider om man skulle snuble i trappen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med malt dørblad og karm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører har normal slitasje, det er påregnelig med justeringer av dører i bygninger av tre, grunnet naturlige bevegelser i de forskjellige årstidene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør utføres justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og eventuelle skader på dørblad og karm.

Kostnadsestimat: Under 20 000



VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i grovkjeller med opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Betonggulv samt vegger av granitt og mur.

Vaskerommet er ikke bygget som et tradisjonelt vaskerom etter dagens standard, men det kan likevel fungere i lang tid med riktig ventilasjon. Gulv og vegger består av uorganiske materialer som tåler fukt.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet har høy alder og enkel standard sammenlignet med dagens krav og forventninger til vaskerom.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes tiltak for å bedre ventilasjonen i rommet, slik at fuktbelastning reduseres og risiko for mugg- og soppdannelse minimeres.

Manglende tilpasning til dagens standard kan medføre økt risiko for fuktskader over tid, selv om materialene i utgangspunktet tåler fukt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt baderom med gulvvarme.

Vegger med flis og våtromstapet, hvor det er slipt noe i skjøtene på tapet, på flisene er det noe slipp på fug og fliser.

Lokalt fall i nedfallsonen på ca. 18 mm.

Gulvet ellers er uten fall.

Det er påbegynt opplegg for vaskemaskin i rommet, men dette er ikke fullført.

Vurdering av avvik:

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

Fliser med løse fuger og løse fliser.

Våtromstapet med løse skjøter.

Vann kan renne ut av rommet før det når sluket.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør gjennomføres fullstendig oppgradering av våtrommet, inkludert utbedring av løse fuger og fliser samt sikring av våtromstapet med tette skjøter.

Manglende fall på gulvet og utettheter kan føre til at vann renner ut av rommet og forårsaker fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for vannskader, sopp- og råteutvikling, samt redusert levetid og funksjon på våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det kan ikke utelukkes at det er fukt i svill andre steder i baderommet, men der jeg målte i vegg mot baderoms innredning og vann installasjon på bad og målt med pigger var det ca 8 % i svill.

Eier opplyser at badet ikke har vært i bruk på en god stund.

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom med gulv varme.

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

Årstall: 2015

Kilde: Eier



2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderoms plater på vegger og slett malt himling

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er registrert knirk i gulvet.

På byggetidspunktet skulle det være minst 25 mm fall mot sluk. Det ble registrert noe knirk i gulvkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for knirkelyder i gulvet, virker gulvets funksjonalitet ellers intakt, men tiltak kan ikke utelukkes.

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fall forholdene til sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Knirk i gulvet kan medføre redusert komfort og bør utbedres ved behov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er inspisert, Gulvbelegg/membran under klemring ingen feil registrert.



2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon ut av vegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ingen tilluftsløsning til våtrommet, for eksempel spalte eller ventil ved dør. Dette kan medføre redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for fuktproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluftsventilering kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og soppdannelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000



2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det kan ikke utelukkes at det er fukt i svill andre steder i baderommet, men der jeg målte i vegg mot baderoms innredning og vann installasjon på bad og målt med pigger var det under 6 % i svill.

Nedfalls sonen ligger mot yttervegg, det er derfor ikke mulig å borre hull i vegg mot nedfall sonen.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkken innredning med bruks slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mer enn halvparten av kjøkkenventilatorens forventede brukstid er passert. Dette medfører økt risiko for funksjonssvikt og behov for vedlikehold eller utskifting for å sikre tilfredsstillende avtrekk.



2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2015 med hvite slette fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkkenvask. Innredningen består av under og overskap, med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr og induksjons topp micro.

Kjøkkeninnredningen har normal slitasje ut fra alder, noe justeringer o.l må kunne påregnes på kjøkken innredning.



Tilstandsrapport



2 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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



SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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



! TG 2 Vannledninger - 2

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegget er oppbrukt. Kobberrør stående i kjeller/krypkjeller i fuktig miljø har begynt å irre. Vær oppmerksom på at skjulte vannrør utgjør en risikokonstruksjon, da eventuelle lekkasjer eller skader kan være vanskelige å oppdage og kan medføre omfattende følgeskader før de blir oppdaget.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å få utført en vurdering av røranlegget av fagperson, og vurdere utskiftning av eldre kobberrør, spesielt der det er tegn til irr og fukt.

Skjulte vannrør bør kontrolleres nærmere, da lekkasjer kan oppstå uten at det oppdages tidlig, noe som kan føre til omfattende skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Irr på vannrør i krypkjeller



Irr på vannrør i krypkjeller



Stoppekran stående ved inntaket i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av eldre avløpsrør, spesielt ved oppgradering av våtrom, for å redusere risikoen for plutselige lekkasjer eller skader som følge av aldersrelatert slitasje.
Manglende inspeksjon av skjulte rør medfører usikkerhet om tilstanden, noe som kan føre til uforutsette kostnader ved eventuelle skader.



Deler av anlegget er av eldre dato.



TG 3 Avløpsrør - 2

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at det drypper/lekker fra avløpsrør/skjøter.

Avløpet må tilkobles det kommunale avløpsanlegget før videre bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det ble registrert dårlig lufting spesielt på soverom med slitasje etter kondens i vindus karm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ventil i vegg i 2 etasje.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen varmes opp ved hjelp av ved og elektrisk fyring.

Vurdering av avvik:

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

Deler av anlegget har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som medfører økt risiko for behov for utskiftning eller reparasjon i nær fremtid.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør påregnes økt behov for vedlikehold, service eller utskiftning av deler av varmesentralen, da anlegget har oppnådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for driftsstans og uforutsette kostnader knyttet til reparasjon eller utskiftning.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

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



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Moderne sikringskap byttet ut i 2015 bestående av automatsikringer med innebygget jordfeil bryter på 30mA, hovedsikring på 50 amp og 16 kurser i sikrings skapet.

Anlegget ellers er det byttet ut en del av anlegget i 2 etasje i 2015, anlegget ellers er av eldre dato.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2015

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det alltid som et minimum innhente en el-kontroll fra det lokale el-tilsyn. (DLE)

Generell kommentar

Deler av anlegget spesielt i kjeller etasjen er av eldre dato og bør vurderes utskiftet med nytt.

Estimat er avsatt kun til utvidet kontroll, ikke til eventuelle feil som kan dukke opp i forbindelse med kontrollen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Eldre del av anlegget.

! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 foreklede 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.

Beskrivelse

Røykvarslere og slukke utstyr i henhold til forskrift.

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter.

Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Over halvparten av dreneringens forventede levetid er passert.

Det er registrert fuktig grunnmur mot terreng som følge av sviktende drenering.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det ble registrert riss i betonggulvet og grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

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

Granitt mur plassert direkte på terreng uten tele sikring har en tendens til å være i bevegelse pga tele hiv.

Tele sikring av grunn kan ikke utelukkes.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Forstøtningsmur

Beskrivelse

Det er forstøtningsmur med naturstein flere steder på eiendommen.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert manglende rekkverk på forstøtningsmur med mer enn 50 cm høyde til terreng.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

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

Det er gruset innkjørsel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er hellende terreng fra oversiden som heller mot bolig og grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilfredsstillende fall fra grunnmur, spesielt på oversiden av boligen, slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren.

Manglende fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmur, økt fuktbelastning og risiko for skader på konstruksjonen og dreneringssystemet.

Ideelt bør det være fall fra grunnmur og ut til ca. 3 meter fra grunnmuren.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd, og det har derfor ikke vært mulig å kontrollere.

Eier opplyser at vann ledninger er ca fra 2010 da og avløpsledninger er fra 2021.

Avløp fra vaskerom er beskrevet under vaskerom i kjeller.

TG IU **Septiktank**

Beskrivelse

Det har vært brukt septiktank helt frem til 2021, tilstand og type er usikkert.

Siden septik tank ikke er i bruk er den ikke tilstand vurdert.

påkostninger på påregnes om tank skal graves opp og fjernes.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Bod og lagring

Byggeår

1920

Kommentar

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

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

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

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

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

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



Uthus



Anvendelse

Bod og lagring

Byggeår

1920

Kommentar

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

Standard

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

Vedlikehold

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

Beskrivelse

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

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

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

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



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

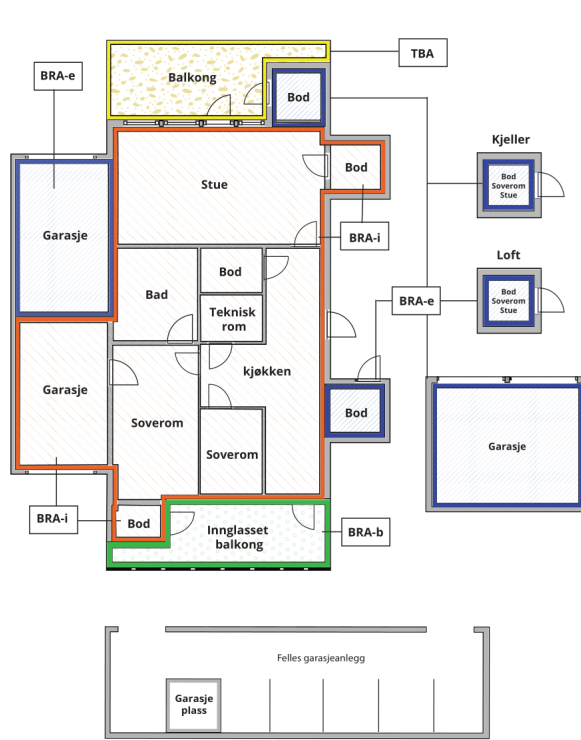
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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.

Enebolig

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		31		31	
SUM		31			
SUM BRA	31				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

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	208	76
Uthus	0	31
Uthus	0	29

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2025	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingeniør
	Nina Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3110 HVALER	3	248		0	1166.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Høghebakken 1

Hjemmelshaver

Johansen Nina

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie 7 800
Kommentar Summen er antatt av takstmann				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.11.2025	
2	04.11.2025	
3	20.03.2026	
4	23.03.2026	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampsperrer 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksheter 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/personvernerklæring/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/YE8120>

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

Høghebakken 1, 1680 SKJÆRHALDEN

19 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Høghebakken 1	Høghebakken 1	

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?

Oktober 2015

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 79842422

Informasjon om selger

Selger

Johansen, Nina

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2016

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

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

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Trygve Jensen Byggeservice, Hvaler Rørleggerbedrift, Hvaler Elektriske

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

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

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2016

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

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

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?



Trygve Jensen Byggservice

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

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

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2016

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

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

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hvaler Elektriske

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei



Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
Det var brudd på en kloakkledning for 4 år siden. Da ble det lagt ny kloakkledning i ny trase gjennom hagen. Arbeidet ble utført av Hvaler Rørleggerbedrift
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 13.1.2 **Årstall**
2016
- 13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
I forbindelse med renovering av 2. etasje i 2016 ble nye rør lagt både på bad og kjøkken
- 13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Hvaler Rørleggerbedrift
- 13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

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

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Kan være støy fra restauranter i sommerferien.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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



Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95460298

Egenerklærings skjema

Name

Date

Johansen, Nina

2025-10-19

Identification

 **bankID** Johansen, Nina



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Johansen, Nina

19/10-2025
17:37:15

BANKID

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

Adresse(r):

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

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

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

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

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

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.

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

Beløp: NOK 3 907 340
Panthaver: DØHLEN BERIT
SYNNØVE
F.NR: 080563 41677
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/1093532-2/200
15.09.2025 21:00

REGISTERENHETEN KAN IKKE
DISPONERES OVER UTEN
SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER
Rettighetshaver: DØHLEN BERIT
SYNNØVE
F.NR: 080563 41677
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1899/920957-1/86 21.11.1899 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR:
1

1909/906537-1/86 03.08.1909 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: KYSTVERKET
ORG.NR: 874 783 242
Rettighetshaver rettet pga kommune-og
regionsreformen. 21.11.2019
Avståelse av grunn for havneanlegg
v/Skjærhallen.
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR:
1

2019/1439773-1/200
02.12.2019 21:00

** TRANSPORT
FRA: KYSTVERKET
ORG.NR: 874 783 242

2023/594370-13/200
08.06.2023 21:00

TIL: VIKEN FYLKESKommUNE
UNDER SLETting FRA 01.01.2024
ORG.NR: 921 693 230

** TRANSPORT

TIL: KYSTVERKET
ORG.NR: 874 783 242
FRA: VIKEN FYLKESKommUNE
UNDER SLETting FRA 01.01.2024
ORG.NR: 921 693 230

- 1914/918990-1/86 08.12.1914 FREDNINGSVEDTAK
Vedr. Onopordon Acanthium L.
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR:
1
- 1926/919025-1/86 13.07.1926 ERKLÆRING/AVTALE
Avstå grunn til bygdeveianlegget.
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR:
1
- 1950/915981-1/86 09.03.1950 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
RETTIGHETSHAVER:HVALER
KOMM. EL.VERK.
Overført fra gnr 4 bnr 29
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR:
1
- 1953/300327-1/86 28.01.1953 ERKLÆRING/AVTALE
Grensegangssak
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR:
1
- 1956/300025-1/86 03.01.1956 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
RETTIGHETSHAVER: Hvaler komm.
El.verk
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR:
1

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

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

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

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

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

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

- 1968/300964-1/86 13.03.1968 ERKLÆRING/AVTALE
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: KNR: 0111 GNR: 3 BNR:
1 FNR: 16
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR:
248 F
- 1970/302626-3/86 07.07.1970 BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3110
GNR: 3 BNR: 34
Rett til sjøbu
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR:
1
- 1973/300718-1/86 14.02.1973 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
RETTIGHETSHAVER:Hvaler komm.
El.verk
Best. om brønn
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR:
1
- 1974/301954-1/86 09.05.1974 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0111
GNR: 3 BNR: 1 FNR: 201
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3110
GNR: 3 BNR: 184
BYGGEFORBUD PÅ NÆRMERE
ANGITT AVSTAND
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR:
1
- 1975/301883-1/86 25.04.1975 ERKLÆRING/AVTALE
Grensegangssak
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR:
1
- 1975/303797-1/86 02.09.1975 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

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

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

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

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

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

- 1980/301080-1/86 30.01.1980 ERKLÆRING/AVTALE
BYGGEFORBUD PÅ NÆRMERE
ANGITT AVSTAND
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR:
1
- 1982/310375-1/86 26.10.1982 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR:
1
- 1984/300508-1/86 16.01.1984 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: Skjærhallen
Vannverk AL
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om adkomstrett
Elektriske kraftlinjer
40 år fra 1.4.1983 m/årlig leie 1.500,-
Rett til fornyelse
Leien kan reguleres
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR:
1
- 1985/306431-1/86 26.06.1985 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3110
GNR: 3 BNR: 10
BYGGEFORBUD PÅ NÆRMERE
ANGITT AVSTAND
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR:
1
- 1989/4391-2/86 02.05.1989 ERKLÆRING/AVTALE
Grensegangssak
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
- 1991/4890-2/86 07.06.1991 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3110
GNR: 3 BNR: 34
Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om brygge/sjøbu.
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR:
1

1993/3137-1/86 21.04.1993 JORDSKIFTE
Grensegangssak
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR:
1

1993/3137-3/86 21.04.1993 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3110
GNR: 3 BNR: 39
Gjelder østre teig
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR:
1

1994/7216-2/86 01.07.1994 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0111
GNR: 3 BNR: 1 FNR: 91
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3110
GNR: 3 BNR: 98
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR:
1

2002/871-1/86 21.01.2002 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om 18 Kv kabelanlegg
Byggeforbud på nærmere angitt
avstand/område
Rettighetshaver
Fredrikstad Energinett AS
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR:
1

2002/9992-3/86 06.08.2002 BESTEMMELSE OM VEG

- RETTIGHETSHAVER: KNR: 3110
GNR: 3 BNR: 98
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR:
1
- 2005/8531-2/86 29.06.2005 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3110
GNR: 3 BNR: 165
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR:
1
- 2006/441-4/86 10.01.2006 BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3110
GNR: 3 BNR: 167
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR:
1
- 2007/409589-1/200 21.05.2007 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighetshaver: VADHOLMEN
VANN- OG AVLØPSLAG SA
ORG.NR: 987 810 858
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Overdragelse og pantsettelse av
grunnretten må godkjennes av
grunneier.
Grunneier gis rett til vederlagsfri
tilkobling av inntil 3 enheter.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR:
1
- 2009/470410-3/200 29.06.2009 BESTEMMELSE OM BÅTPLASS
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3110
GNR: 3 BNR: 222
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3 BNR:
1

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

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

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

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

2014/91815-1/200 03.02.2014 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

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

2014/1096836-1/200
12.12.2014

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

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

GRUNNDATA

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

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

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

KNR: 3011 GNR: 3 BNR: 248

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



WI30110100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 3	Bnr: 248	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Høghebakken 1 ▼		
Areal:	1166.4	m ² *	
Antall boenheter:	1		

OBS!

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

Planopplysninger:

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

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Reguleringsplan

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

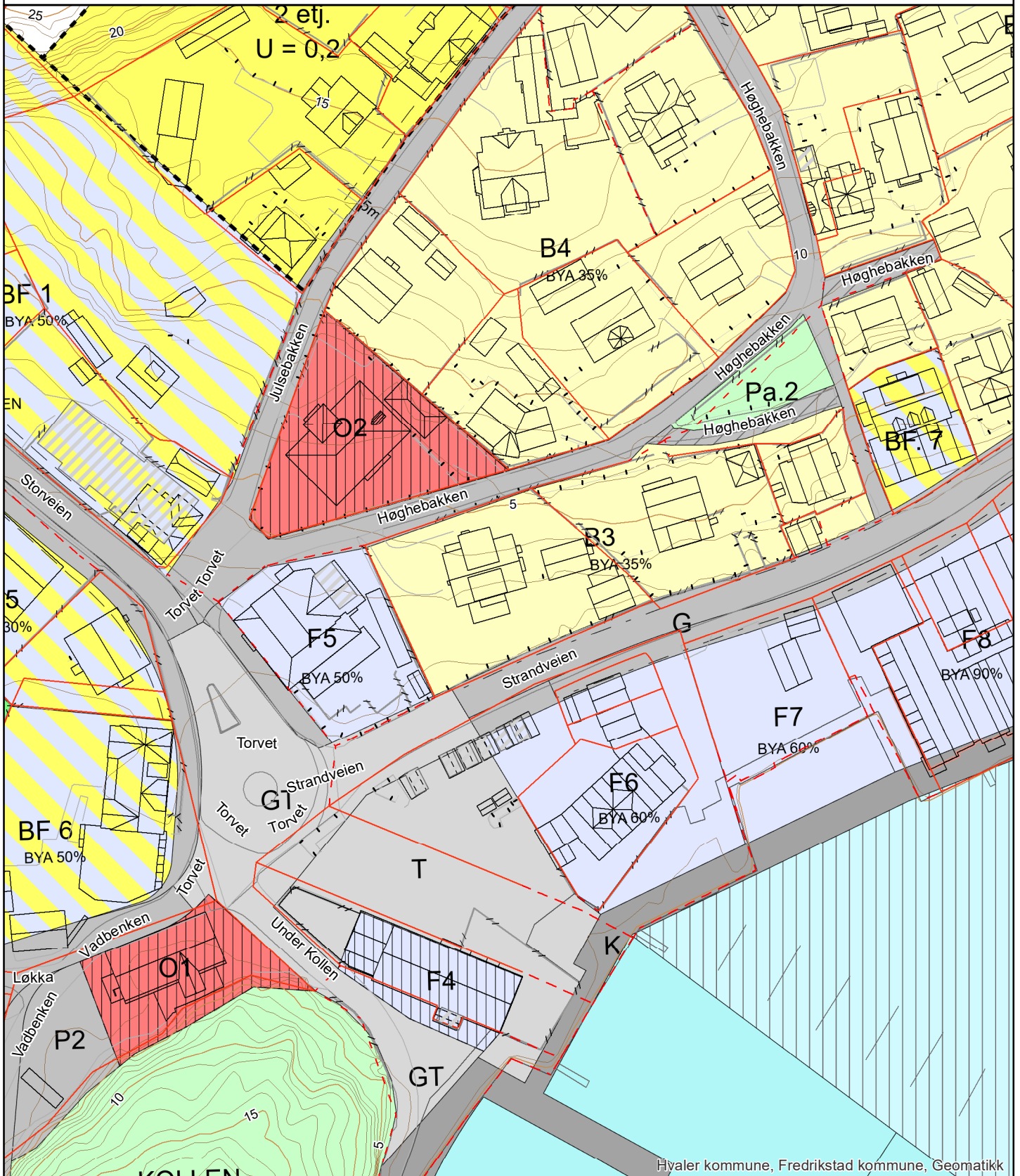
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-14



Planident: 71
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2005
Plannavn: Skjærhalden

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

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



REGULERINGSPLAN SKJÆRHALDEN SENTRUM BESTEMMELSER

Reguleringsplan datert:

Planutvalgets vedtak: 27.10.2004

Kommunestyrets vedtak: 15.12.2004

Endringer vedtatt i kommunestyret: 15.11.2012 i sak 89/12

§ 1 GENERELLE FORHOLD

Planavgrensing

Planavgrensing er vist på plankartet, og omfatter følgende områder:

- Begge sider av Storvegen nedenfor Hotelltomta / Tennisbanen
- Områdene sør for Stenlia fra Sollihøgda
- Områdene bak og under Kollen
- Torget og havna fra Stenmoloen med tilgrensende sjøområder
- Begge sider av Strandvegen forbi Gilbergodden med tilgrensende sjøområder

Planformål

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

Generelle forhold

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

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

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

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

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

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

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

§ 2 FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER OG KOMBINERTE FORMÅL SOM OMFATTER BYGGEFORMÅL

2.1 Utforming

Bebyggelsen skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart, og i samspill med eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Det skal benyttes stedstilpassede volumer, materialer og farger.

Det skal legges vekt på god terrengtilpasning. I skrånende terreng skal møneretningen som hovedregel følge koteretningen. Høye sokler eller grunnmurer skal unngås.

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

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

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

2.2 Utnyttelsesgrad og byggehøyder

Der annet ikke er oppgitt skal utnyttelsesgraden være som nåværende situasjon 15.12.2004, og byggehøydene skal ikke overstige mønehøyde på 9 meter og gesimshøyde på 7 meter.

Der maksimale byggehøyder er angitt i meter (ikke kotehøyde) refereres høyden til gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

I byggeområder hvor eksisterende, lovlig etablert bebyggelse (pr. dato stadfestet plan) har høyder som overstiger de regulerte byggehøydene, kan bebyggelsen ved behov gjenoppføres til opprinnelig høyde.

2.3 Byggegrense

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

2.4 Parkering i tilknytning til bebyggelsen

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

2.5 Utbyggingsavtaler

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

§ 3 SPESIELLE BESTEMMELSER FOR KOMBINERTE FORMÅL

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

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

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

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

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

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

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

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

Nødvendige støydempende tiltak skal opparbeides før det gis brukstillatelse.

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

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

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

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

3.2 Kombinert formål parkering og parkareal (P/Pa)

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 BYGGEFORMÅL FORRETNINGSOMRÅDE

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

4.1 Bestemmelser for områdene F1 - F5

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

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

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

4.2 Bestemmelser for områdene F6 - F9

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

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

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

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

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

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

For F6 og F7 er maksimal mønehøyde på kote 10, og maksimal gesimshøyde er på kote 7.

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

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

Ved framlegging av byggesøknad må det dokumenteres at parkeringskapasitet for biler og båter er i henhold til virksomhetenes behov og kommunens parkeringsvedtekter.

For F8 og F9 forutsettes det at mellomliggende areal P/Pa dekker behovet for parkering og felles uteareal.

Ved fremlegging av byggemelding for tiltak i områdene skal det være utarbeidet illustrasjonsplan og typisk snitt som viser bygninger, interne veganlegg / parkering, kai/brygger, vegetasjon, belysning og plassmøblering. Det skal utarbeides skiltplan.

Illustrasjonsplan for P/Pa skal fremlegges sammen med byggemelding for F8 og/eller F9.

4.3 Bestemmelser for området F10

Området skal benyttes til forretnings- og servicevirksomhet, (herunder servering, kontor).

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

4.4 Område for hotell med tilhørende anlegg (H)

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

Før det kan innvilges byggetillatelse for tiltak i området skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan jfr Pbl § 28- 2. Denne skal vise bebyggelsens plassering og volumer, bil- og fotgjengeradkomster, parkeringsareal og andre felles uterom samt vegetasjon.

Planen skal illustreres med utomhusplan samt et eller flere typiske snitt i nord/sør-aksen som viser bygningsvolumer, terrengbearbeiding, eventuelle trapper og forstøtningsmur samt vegetasjon.

4.5 Område for bolig (B1 - B13)

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

For områdene B1, B2, B8, B9, B10, B11, B12 og B13 er maksimal mønehøyde 8 meter og maksimal gesimshøyde 5 meter.

For områdene B3, B4, B5, B6 og B7 er maksimal mønehøyde 7 meter og maksimal gesimshøyde 5 meter.

4.6 Område for fritidsbebyggelse (Hy1 - Hy4)

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

4.7 Område for offentlige bygninger (O1 - O2)

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

4.8 Område for allmennyttig bebyggelse (A)

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

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

5.1 Gate med fortau (G)

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

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

5.3 Torg (T)

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

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

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

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

5.4 Gateareal og torg (GT)

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

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

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

5.5 Parkeringsplass (P1 - P3)

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

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

5.6 Kai (K)

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

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

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

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

5.7: Annen veggrunn(V)

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

§ 6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER I SJØ

6.1 Trafikkområde i sjø

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

6.2 Havneområde i sjø

Havnemyndighetene avgjør hvilken trafikk som godkjennes i området.

§ 7 FRIOMRÅDER PÅ LAND OG SJØ

7.1 Park (Pa1 - Pa2)

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

7.2 Anlegg for Lek (L)

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

7.3 Friområde/badestrand (Ba1)

Strandarealet kan utvides ved utfylling utenfor dagens strandlinje. Reguleringsgrensen mot badeområde viser maksimalgrense for utfylling.

Friområdet kan bearbeides for bedre tilgjengelighet og bruk. Ved opparbeiding og tilrettelegging av området skal det legges spesiell vekt på tilrettelegging for barn og unges leke- og oppholdsmuligheter. Det kan oppføres toalett- og badeanlegg med direkte tilknytning til friområdet.

Det kan etableres et mindre antall korttids gjesteparkeringsplasser for brukere av friområdet. Parkeringsplassene skal fortrinnsvis avsettes til HC-plasser.

For ovennevnte tiltak skal det utarbeides illustrasjonsplan som viser arealbruk, utforming og materialvalg.

Eksisterende kjøreadkomst til B12 og B13 skal opprettholdes.

7.4 Friområde/badestrand (Ba2)

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

7.5 Friområde i sjø (Badeområde)

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

§ 8 SPESIALOMRÅDER

8.1 Friluftsområde

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

8.2 Småbåtanlegg (Sp1 -Sp2)

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

Det etableres septikmottak i område SP2.

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

Gjestehavna skal utvikles med utgangspunkt i illustrasjonsplan datert 25.11.03, rev.30.11.04.

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

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

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

8.3 Bevaring – offentlige bygninger og forretning

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

8.4 Bevaring – Spesialområde bevaring i friluftsområde/Ba2

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

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

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

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

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

§ 9 FELLESOMRÅDER

9.1 Felles adkomst

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

§ 10 REKKEFØLGE

10.1

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

For de samme prosjektene skal øvrige utomhusanlegg være ferdigstilt før bygningene tas i bruk, eventuelt skal det være gitt garantier for ferdigstillingen.

Før iverksetting av områdene F1 og F2 samt tilstøtende område merket SP og SPM kan skje, forutsettes det gjennomført forhandlinger som ivaretar næringsvirksomhetens/sjøsenderets eksisterende bruk og utviklingsmuligheter.

Kommuneplan

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

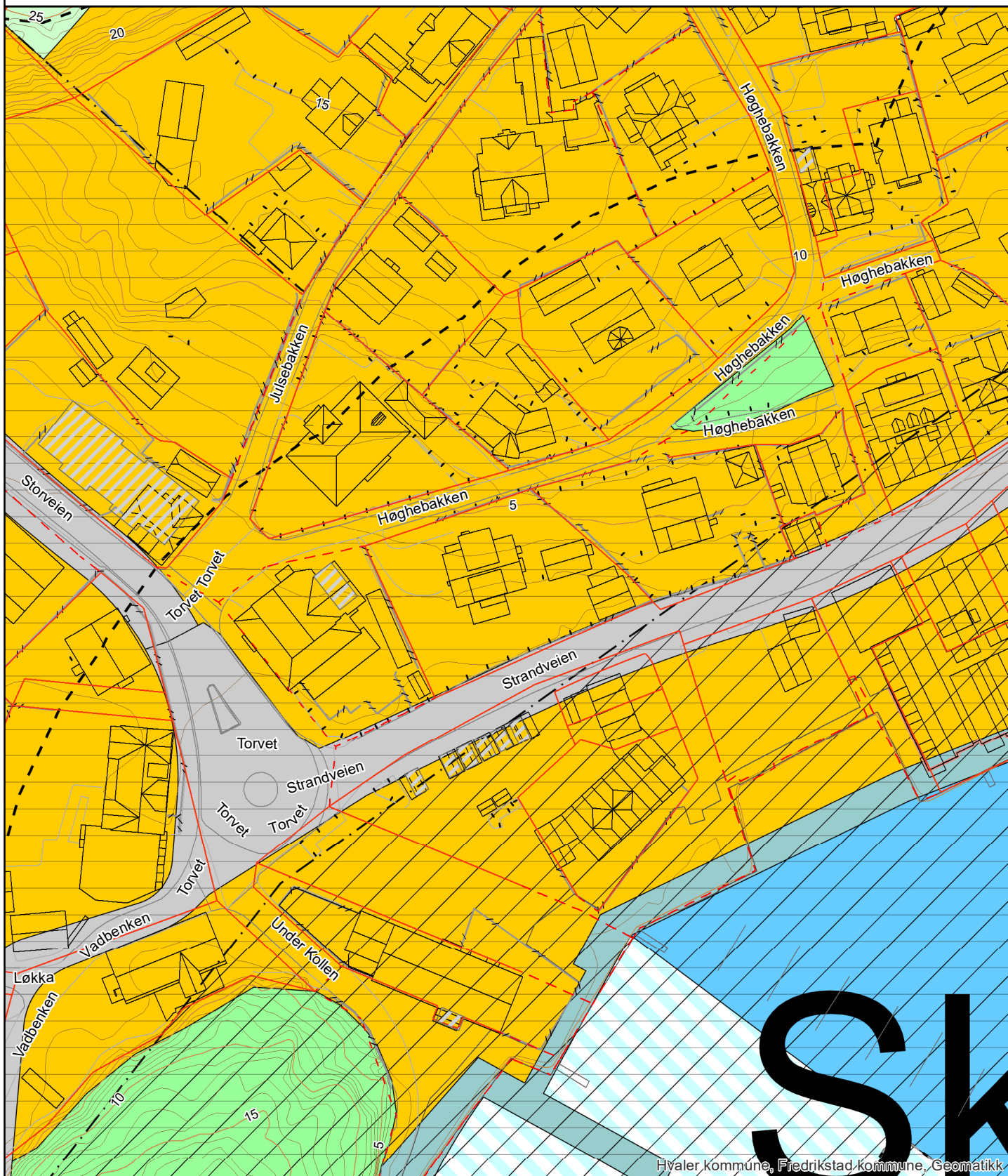
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-14



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

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

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



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3110 Hvaler - 3/248/0/0

Eierrepresentant: Johansen Nina

Regningsmottaker: Johansen Nina



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

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

ADRESSER

(Antall: 1)

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

BYGNINGER

(Antall: 1)

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

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

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

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

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

kr 27 773,00

VANNMÅLERE

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

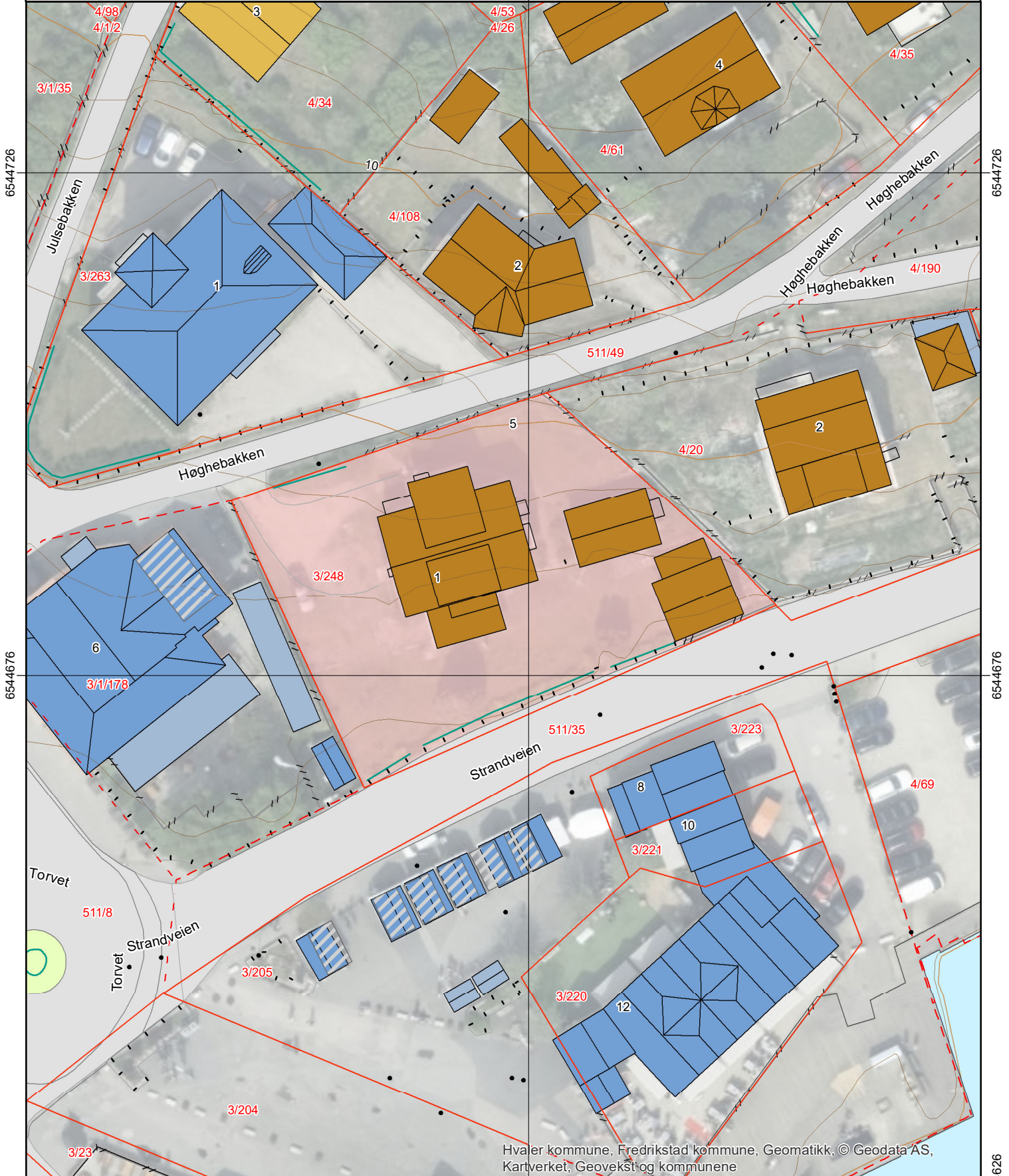
Grunnkart

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

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



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



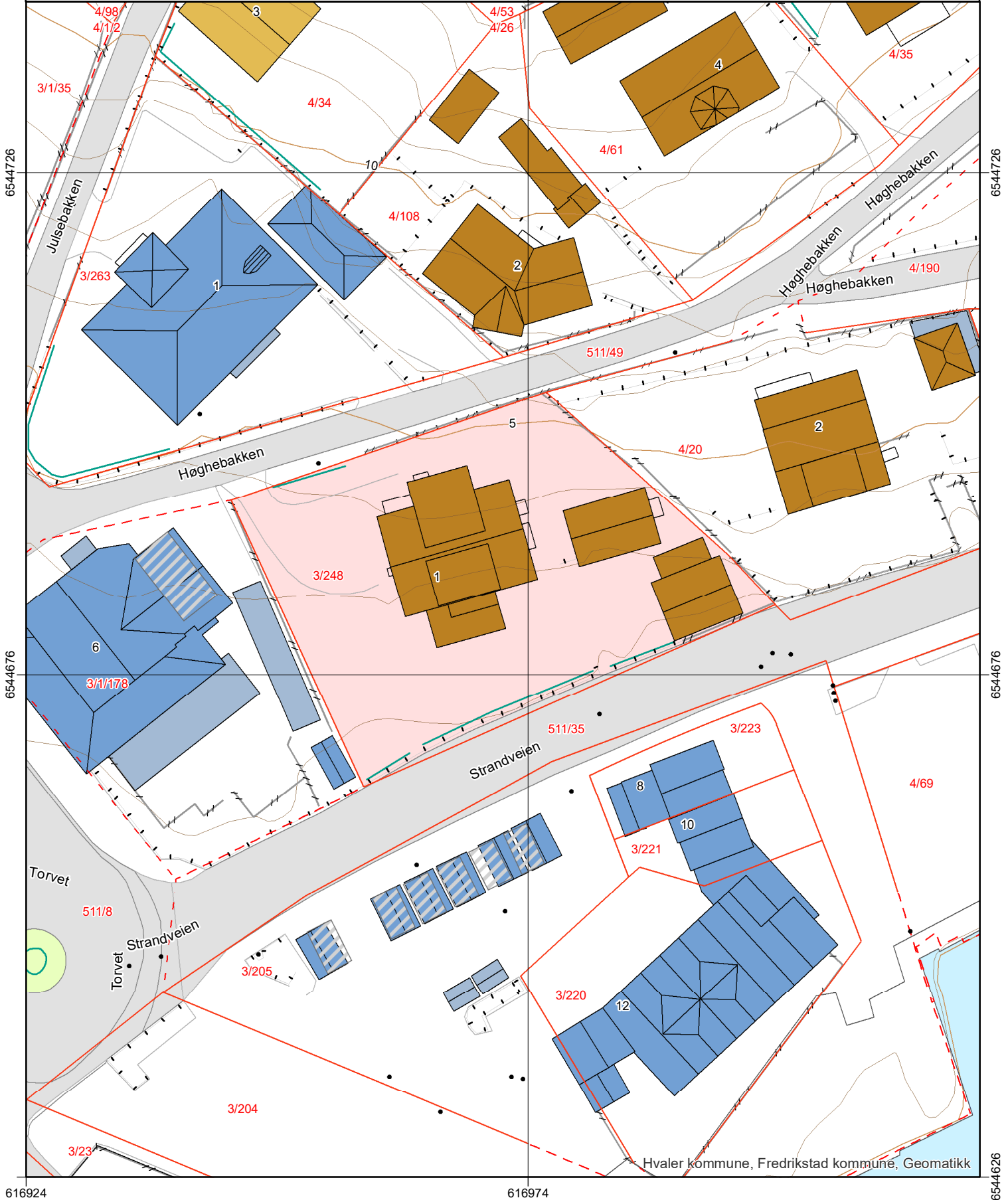
Grunnkart

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

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



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



Matrikkelrapport for Grunneiendom 3110-3/248/0

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

- | | | |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere | <input type="checkbox"/> Har festegrunn |
| <input type="checkbox"/> Bestående | <input type="checkbox"/> Har grunnforensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert | <input type="checkbox"/> Har kulturminner | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

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

Forretninger

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

Grunnforensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

--

Klage

Klagereferanse

Gjelder

Ført dato

--

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01.01.1996	1 166.4	

Bygninger

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

Bygning 15139234: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	249.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	249.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input checked="" type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

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

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Bygning 146834671: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input checked="" type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006

Bruksenheter

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

Bygning 146835708: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input checked="" type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006

Bruksenheter

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Høghebakken	1		1680 SKJÆRHALDEN

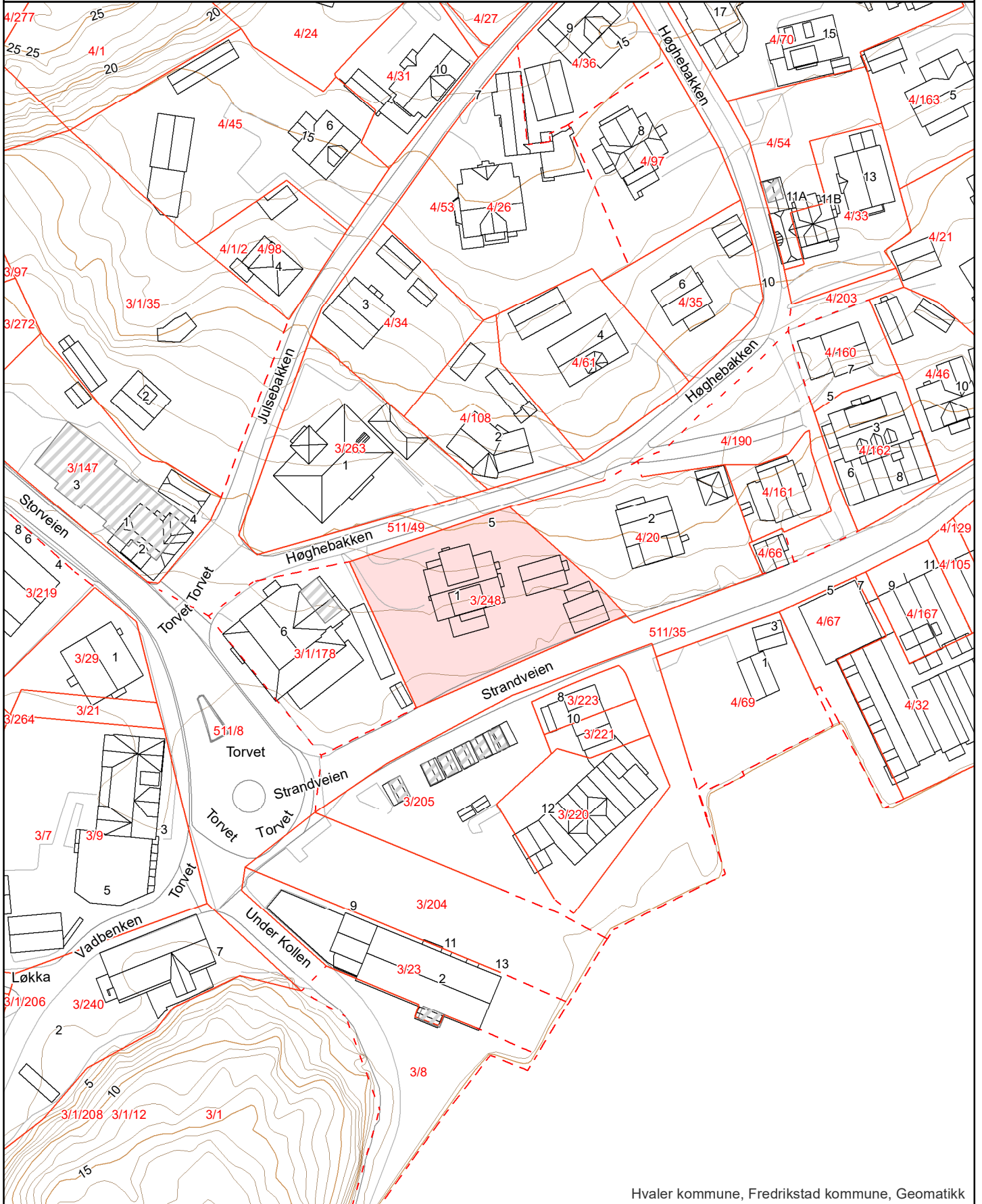
Oversiktskart

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

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



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



Matrikkelkart



Hvaler
kommune

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

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



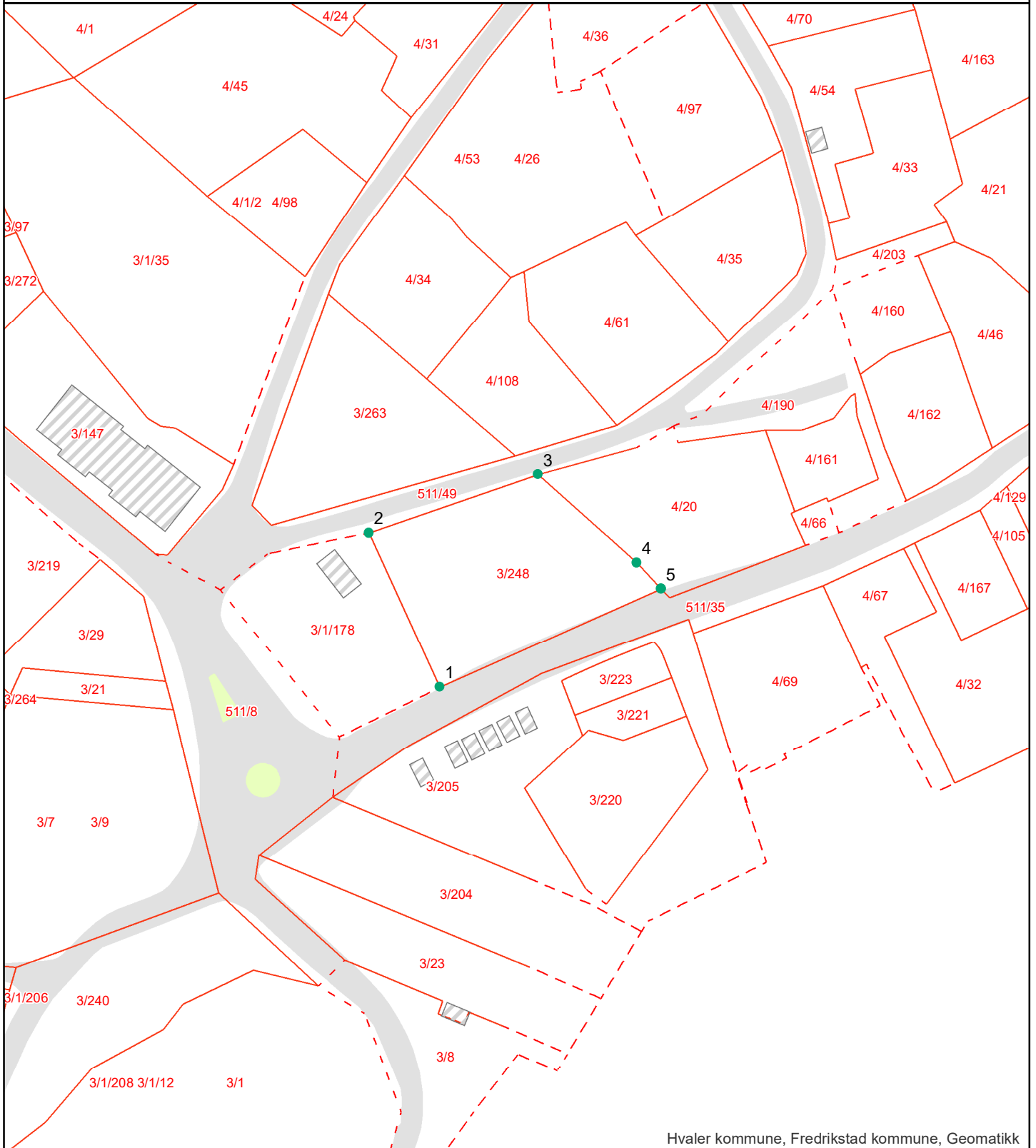
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunkttrappert

Rapportdato : 14.10.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

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



Hvaler kommune

Adresse Storveien 32, 1680

Telefon

Utskriftsdato: 15.10.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Hvaler kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3110 **Gårdsnr.:** 3 **Bruksnr.:** 248

Adresse: Høghebakken 1, 1680 SKJÆRHALDEN

Referanse: 192250156

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

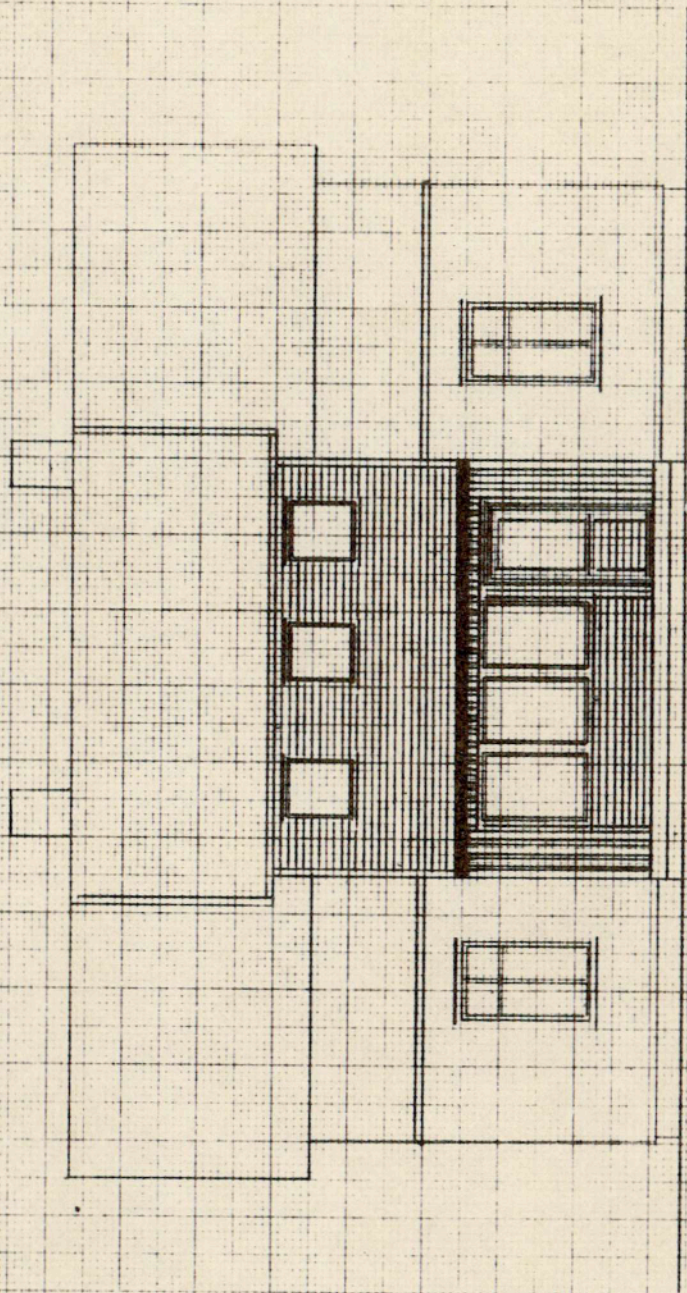
Det er kommet søknad.

[FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER.](#)

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

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

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



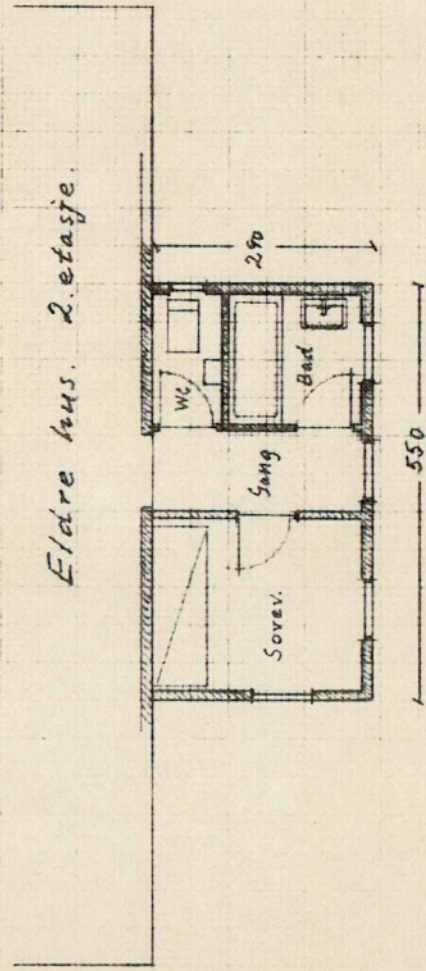
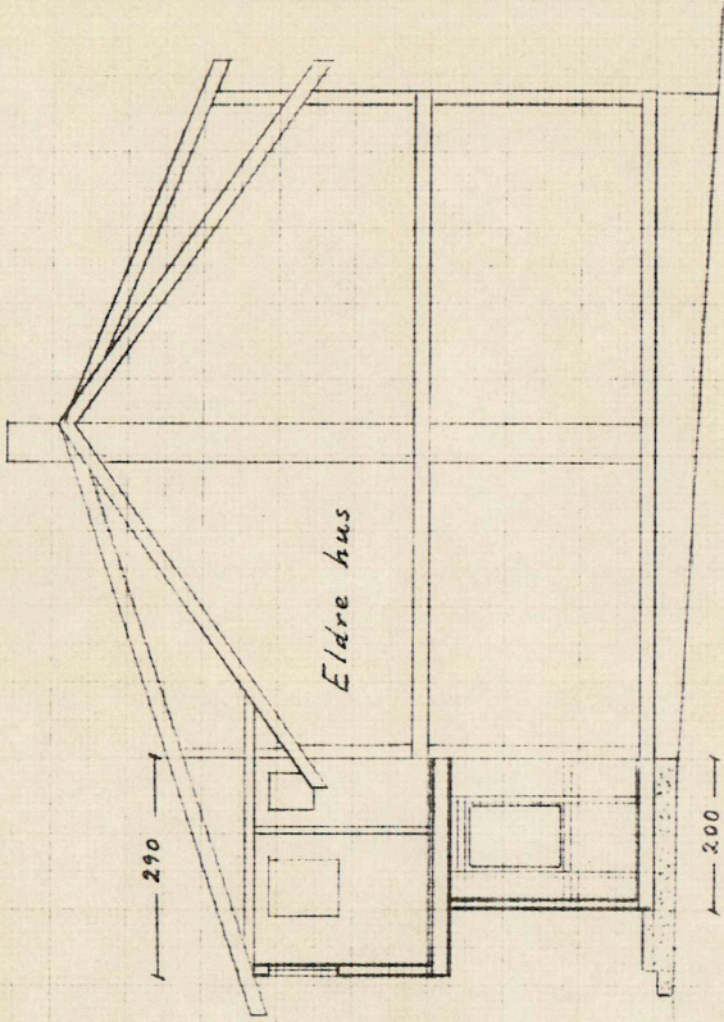
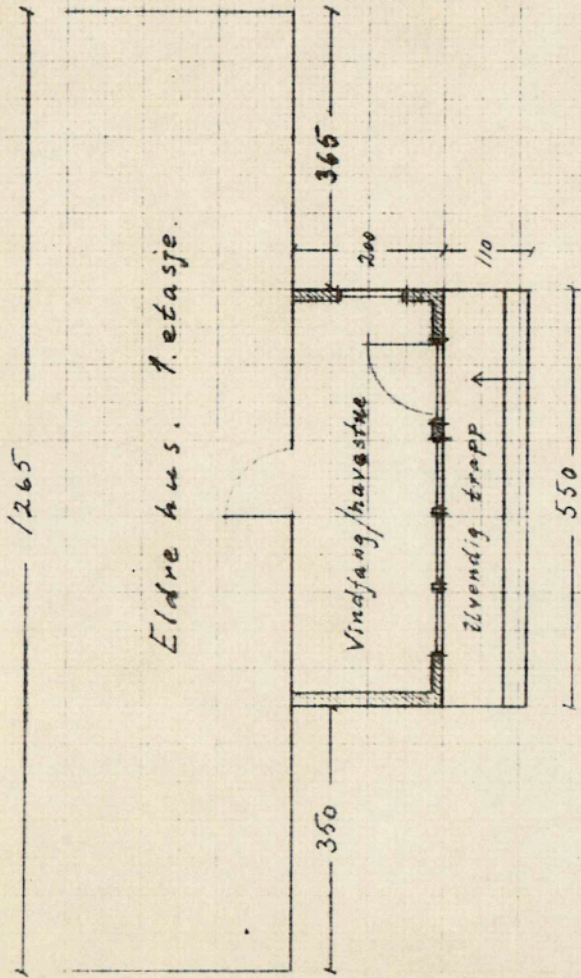
Tilbygg i 2 etager til
Harald Eilertsen's
bolighus i Skjærhøden.

Tegn.: Arne Nilsen

Dato: 1.4.68 Mål 1:100

Fasade mod nord og
fylkesvegen.

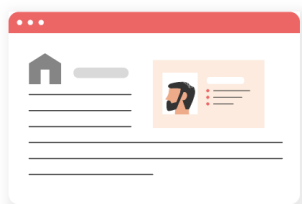
Blad nr.



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

SAMMENDRAG

Boligmappennummer: CZL7656
Matrikkel: 3110-3/248/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Nina Johansen



Adresse:
Høghebakken 1,
1680
SKJÆRHALDEN

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 1 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
FDV NY STIKKLEDNING FOR AVLØP	HVALER RØRLEGGEBEDRIFT AS	Ikke spesifisert	2022-04-01

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 1 dokumenter)

Boligeier har lastet opp dokumenter om sin bolig, men det er ikke gitt tillatelse om deling. Boligeier kan dele innholdet i sin bolig ved å logge seg inn, klikke på sin boligmappe og klikke på fanen "Del mappa di".





Hvaler kommune Meglerinformasjon

Johansen Nina

Høghebakken 1

1680 Skjærhalden

Adresse: Høghebakken 1 (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 15139234
Eiendom: 3 / 248 / 0 / 0
Antall røykløp: 2
Antall ildsted: 6
Tilsyn: Utført 06.05.2022
Hyppighet: Hvert 4.år

Dato: 15.10.2025
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Cate Eriksen
Avtale nr: 70153

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

Avvik røykløp:

Gjelder: Teglskorstein

Plassering:

- 1 Avstand til brennbart materiale fra skorstein

For kort avstand til brennbart materiale fra skorstein

Kommentar:

Panel på 1 side i 2. etasje. Det skal være minimum 100mm avstand fra skorstein til brennbart materiale. Deres skorstein mangler også utsparinger gjennom etasjeskillere, noe som resulterer i at avstanden blir for liten.

Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6*

- 2 Innkledd skorstein

En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sider er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen.

Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapet som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker.

Kommentar: Under tilsynet ble det avdekket at deler av deres skorstein er innkledd med tapet (1 side i 2. etasje).

Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6*

OBS!

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

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



Hvaler Kommune

Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
15. oktober 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

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

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:		Sist tilsyn, dato: 06.05.2025	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	<input checked="" type="checkbox"/>	Nei:		Sist feiing/ sjekk, dato: 06.05.2025	

Med vennlig hilsen

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

Nabolagsprofil

Høghebakken 1 - Nabolaget Skjærhalden - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Eldre
- Godt voksne



Offentlig transport

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

Skoler

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

Ladepunkt for el-bil

Kople Skjærhalden Hvaler	8 min	🚶
--------------------------	-------	---

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

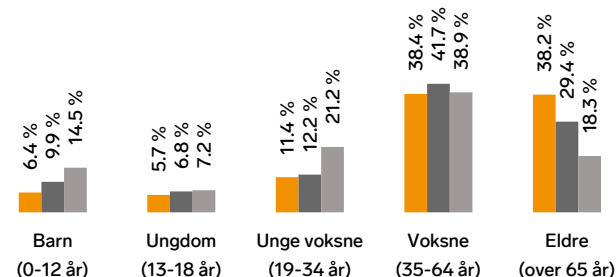
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



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



Barnehager

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

Dagligvare

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

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

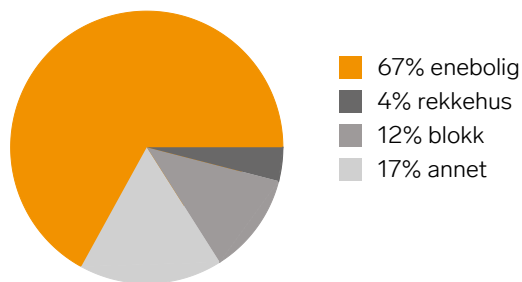
 **Støynivået**
Lite støynivå 92/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 89/100

Sport

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

Boligmasse



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

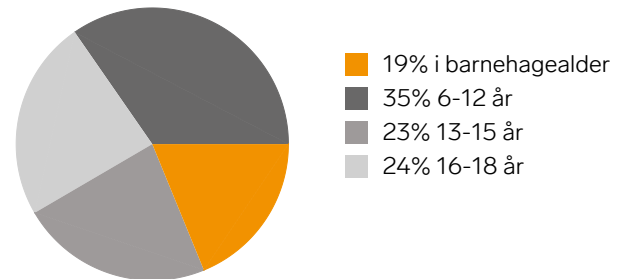
Sitat fra en lokalkjent



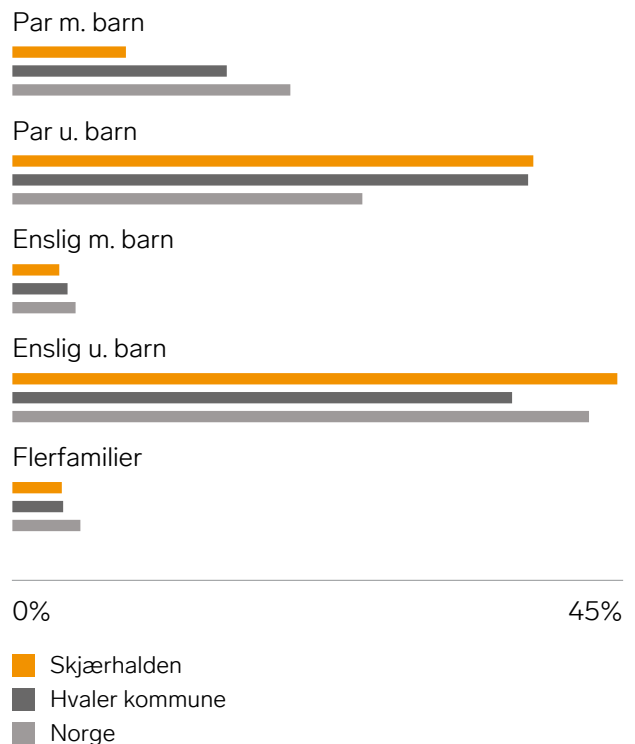
Varer/Tjenester

-  Værstetorvet 29 min 
-  Apotek 1 Hvaler 15 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

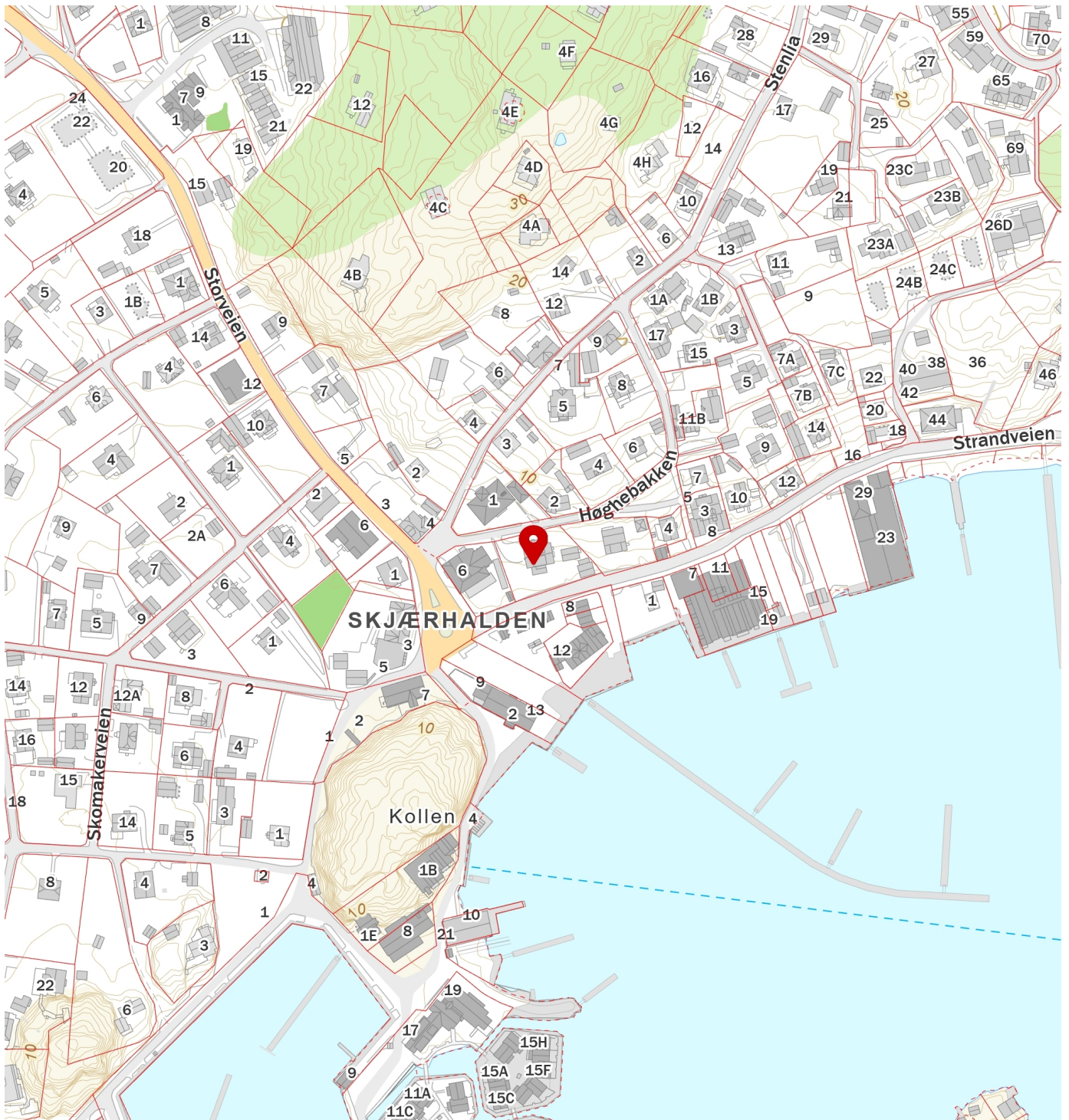


Familiesammensetning



Sivilstand

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





Adresse

Høghebakken 1, 1680 SKJÆRHALDEN

Dato for energimerking
23.03.2026

Merkenummer
Energiattest-2026-273912

Bygningskategori
Småhus

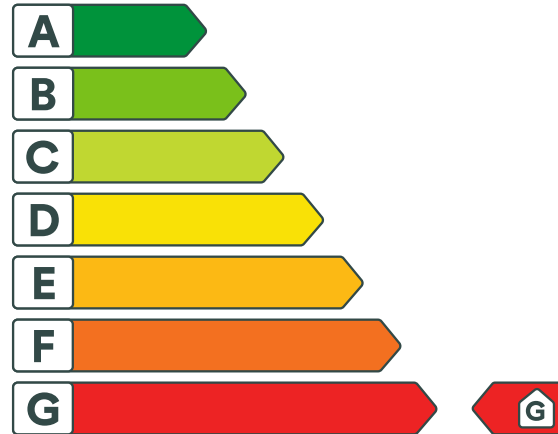
Bygningsnummer
15139234

Gårdsnummer
3

Bruksnummer
248

Seksjonsnummer
—

Bruksenhetsnummer
H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår
1908

Bygningstype
Enebolig

Bruksareal
284,0 m²

Oppvarmet bruksareal
216,0 m²

Oppvarmet etasje
2

Bygningsmateriale
Tre

Oppvarming
Elektrisitet, Ved

Ventilasjon
Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
494,52 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
456,42 kWh/m²

Totalt levert pr. år
98 586 kWh



Høghebakken 1, 1680 SKJÆRHALDEN



Detaljer

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



Høghebakken 1, 1680 SKJÆRHALDEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på varmeanlegg

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

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 25: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 26: Montere automatikk på utebelysning

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for 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>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>