

UNIK STRANDEIENDOM I YTRE OSLOFJORD - PANORAMAUTSIKT

Høgholmen 54

PRISANTYDNING
18 500 000





På svaberget rett syd for Papperhavn, er det oppført en romslig hytte, fantastisk flott beliggende blant småholmer, kiler og trange sund.

- Privat og vestvendt med en utrolig utsikt utover Ytre Oslofjord og fjellene i Telemark.

5

Velkommen til Høgholmen 54

6

Nøkkelinformasjon

12

Plantegninger

38

Om boligen

47

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Høgholmen 54

EN UNIK STRANDEIENDOM YTRE OSLOFJORD - PANORAMAUTSIKT OG 100 M STRANDLINJE

På svaberget rett syd for Papperhavn er det oppført en romslig hytte fantastisk flott beliggende blant småholmer, kiler og trange sund. Privat og vestvendt med fantastisk utsikt utover Ytre Oslofjord og fjellene i Telemark. Her befinner du deg lengst vest på Vesterøy ved nasjonalparken - et fantastisk flott kystmiljø med glattskurte svaberg, spredt furuskog og vakre sjøboder i det gamle Fiskeværret Papperhavn. Litt lenger syd på øya kan man oppsøke Kuvauen og Guttormsvauen. Hytta holder bra hyttestandard med gode oppholdsrom og til sammen 4 soverom. På baksiden av hytta er det en stor treplattung som skjermes godt av bebyggelsen, ellers store skiferplattinger som omkranser deler av bebyggelsen. Stor eiertomt. Med hytta følger båtplass og parkeringsplass i Papperhavn. Egen brygge i stille vann bak neset som hytta ligger på.

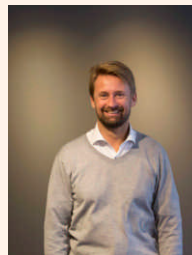


Høgholmen 54

Prisantydning	18 500 000
Totalpris	18 963 590
Omkostninger	463 590
Bruksareal	86 m ²
BRA-i	70 m ²
BRA-e	16 m ²
Soverom	4
Boligtype	Hytte
Eieform	Eier
Tomteareal	4 306 m ²
Byggeår	1969

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



Henning Hesselberg

Eiendomsmegler MNEF

958 50 192

henning.hesselberg@stavlund.no



Storgata 11, 1607 Fredrikstad



Vakkert beliggende
hyttedrøm i Hvalers
naturvernlandskap.









PLANTEGNING



Innhold

Hytta inneholder stue, kjøkken, to soverom og bod med opplegg for vann og vask. I tillegg er det to ekstra soverom med egen inngang, samt toalettrom med dusjløsning og bod med adkomst fra veranda.

86 m²



1. etg



Standard

Hytta har en enkel og tradisjonell standard med parkett på gulv og i hovedsak malte trepaneler på vegger og i himling. Boligen inneholder stue med store vindusflater som gir godt lysinnslipp og fremhever utsikten, eget kjøkkenrom, fire soverom, boder og toalettrom. Innvendig er det malte dører, og det er peis med innsats i stuen.













Kjøkken

Kjøkken med glatte fronter og fliser mellom benk og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr og kjøleskap. Vann tilføres fra regnvannsisterne, og det er ventilator med kullfilter samt lufteventil i vegg.

















Terrasse











Beliggenhet

Eiendommen ligger på en bilfri halvøy ved Papperhavn på Vesterøy, kun 30 meter til havet. Usjenert og privat i vakre maritime omgivelser. Området fra Papperhavn til Guttormsvaue, som hovedsaklig ligger innenfor nasjonalparken, er spesielt naturvakkert med glatte svaberg, skjær og småholmer - og det åpne havet rett utenfor. Her kan man virkelig kjenne på været. Svært gode sol- og utsiktsforhold - på en godværsdag med riktig lysforhold kan man kjenne på at "Søstrene" med den vulkanske steinarten virker nærmere enn virkelig, som et optisk illusjon. Området med diverse tanger/viker byr på bading, fiske, dykking, kajakkpadling og klatring. I sesong er det svært godt hummerfiske i området. Forholdsvis kort vei til Ødegården med butikker og diverse servicetilbud. Skjærhalden ligger innenfor 20 minutters biltur. Ca 1,5 times kjørevei fra Oslo.







The image features a large, abstract graphic design. On the left, a solid orange shape occupies the majority of the space. On the right, a grey shape is partially visible, separated from the orange by a white, curved, S-shaped cutout. The text 'OM BOLIGEN' is centered within the orange area in a white, sans-serif font.

OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 86,0 m²

- BRA-i: 70,0 m²
- BRA-e: 16,0 m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse

På svaberget rett syd for Papperhavn er det oppført en romslig hytte fantastisk flott beliggende blant småholmer, kiler og trange sund. Privat og vestvendt med fantastisk utsikt utover Ytre Oslofjord og fjellene i Telemark. Her befinner du deg lengst vest på Vesterøy ved nasjonalparken - et fantastisk flott kystmiljø med glattskurte svaberg, spredt furuskog og vakre sjøboder i det gamle Fiskeværret Papperhavn. Litt

lenger syd på øya kan man oppsøke Kuvauen og Guttormsvauen.

Hytta holder bra hyttestandard med gode oppholdsrom og til sammen 4 soverom. På baksiden av hytta er det en stor treplattung som skjermes godt av bebyggelsen, ellers store skiferplattinger som omkranser deler av bebyggelsen. Stor eiertomt.

Med hytta følger båtplass og parkeringsplass i Papperhavn. Egen brygge i stille vann bak neset som hytta ligger på.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på en bilfri halvøy ved Papperhavn på Vesterøy, kun 30 meter til havet. Usjenert og privat i vakre maritime omgivelser. Området fra Papperhavn til Guttormsvauen, som hovedsaklig ligger innenfor nasjonalparken, er spesielt naturvakkert med glatte svaberg, skjær og småholmer - og det åpne havet rett utenfor. Her kan man virkelig kjenne på været. Svært gode sol- og utsiktsforhold - på en godværsdag med riktig lysforhold kan man kjenne på at "Søstrene" med den vulkanske steinarten virker nærmere enn virkelig, som et optisk illusjon. Området med diverse tanger/viker byr på bading, fiske, dykking, kajakkpadling og klatring. I sesong er det svært godt hummerfiske i området. Forholdsvis kort vei til Ødegården med butikker og diverse servicetilbud. Skjærhalden ligger innenfor 20 minutters biltur. Ca 1,5 times kjørevei fra Oslo.

Innhold

Hytta inneholder stue, kjøkken, to soverom og bod med opplegg for vann og vask. I tillegg er det to ekstra soverom med egen inngang, samt toalettrom med dusjløsning og bod med adkomst fra veranda.

Standard

Hytta har en enkel og tradisjonell standard med parkett på gulv og i hovedsak malte trepaneler på vegger og i himling. Boligen inneholder stue med store vindusflater som gir godt lysinnslipp og fremhever utsikten, eget kjøkkenrom, fire soverom, boder og toalettrom. Innvendig er det malte dører, og det er peis med innsats i stuen.

Vinduene på små soverom kan være trege i fuktig vær.

Kjøkken

Kjøkkenet med glatte fronter og fliser mellom benk og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr og kjøleskap. Vann tilføres fra regnvannsissterner, og det er ventilator med kullfilter samt lufteventil i vegg.

Toalettrom

Toalettrom med snurredo og dusjløsning. Rommet har flislagt gulv og panel på vegger og i himling. Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er godkjent som våtrom.

Adkomst

Man kan gå til eiendommen, men det enkleste er å kjøre båt fra båtplass i Papperhavn, en kort tur innaskjærs. Fra brygga på Høgholmen er det ca 100 meter til hytta.

Parkering

Selger leier båt plass (2 m bred) av Ingrid Adolfsen og parkeringsplass av Borg Havn, i Paperhavn. Leieforholdene kan overdras til kjøper.

Diverse

Med hytta følger tinglyst båt plass/brygge i vika bak hytta (se vedlagte avtale).

Man disponerer den langsgående brygga samt nordsiden av utstikkeren.

Selgers egenerklærings skjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklærings skjema som er en del av salgsoppgaven:

- (sett inn fra egenerklærings skjema)

-Har du selv bodd i boligen? ja, ca 30 års eiertid

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

Ja. Utført av ufaglært; Påbegynt klargjøring av tilbygget for inntak av kommunalt vann etter at vann og kloakkledning nå er lagt inn i bukta ca 250 unna og private eiere av ledningene har tilbudt påkobling.

Flislagt gulvet, hengt opp vaskeservant og dusj.

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

Ja, fuktighet rundt pipe ved manglende tildekning i vinterhalvåret.

-I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja, utført av ufaglært i 2025/26. Vanlig vedlikehold og beising av hytta regelmessig.

-Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja, av faglært i 2019. Sikringskap skiftet til

automatsikring med jording. Hovedinntak flyttet av denne grunn. Utført av Elektrikerfirma Terje Johannessen, Vesterøy. har ingen dokumentasjon på arbeidet.

-Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? Ja, cisterne i glassfiber 2000 L.

-Er det tegn på setnings-skader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja. i teglsteinsmur utvendig, godt synlig.

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

Ja, Dovre peisinnsett må skiftes grunnet rust.

-Har det vært skadedyr i leiligheten?

ja, Små pissemaur som lett fjernes med egnede midler. Mus som holdes ute med lydvarslere i vinterhalvåret.

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

Ja, litt rundt taket i hjørne over peisen.

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

Ja. Eiendommen har nasjonalparken både foran og bak seg, med et ytrende dyreliv - særlig om våren En svært sjenerende iherdig og gjøk kan forstyrre nattesøvn. 2 grå måker er dessuten vant til å få havregrotte til frokost hver dag - noe de forventer..Da ekornet som tidligere deltok i frokosten ble så "husvarm" at den selv forsynte seg på kjøkkenet, ble det nok:) Så ganske fredelig nå.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Nedløp og beslag:

-Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Veggkonstruksjon:

-Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Vinduer:

-Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

-Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Utvendige trapper:

-Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Radon:

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

Pipe og ildsted:

-Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Innsats bør

byttes ut. Sprekker i pipe skyldes ekstreme værforhold de senere år.

Krypkjeller:

-Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen. Vanninnsig mellom mur og fjell kan forekomme med mye nedbør, men det blir ikke stående vann under hytta.

Overflater gulv:

-Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser. I tillegg vil list på gulv hindre lekkasjevann i å ledes til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt:

-Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilliggende konstruksjoner våtrom - Toalettrom med snurredo:

-Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Avtrekk - Kjøkken:

-Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Avløpsrør:

-Avløpsrør fra kjøkkenvask, vask på vaskerom, vask og dusj på toalettrom. Utslipp foregår til terreng og er ikke søkt om og godkjent av myndighetene.

Ventilasjon:

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

Andre VVS-installasjoner:

-Regnvannsisterne til bruk for vanntilførsel dusj og vasker. Vantrykket gis ved pumpe fra 2015 og vannet er tilkoblet VV-bereder. Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Elektrisk anlegg:

-Det er foretatt en forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Se tilstandsrapport for detaljert informasjon.

Forstøtningsmur:

-Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Terrengforhold:

-Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot

grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

Ventilasjon - Toalettrom med snurredo:

-Rommet har ingen ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

-Åpent areal for terrasse og veranda er ikke oppmålt, men det var rikelig med dette og det var meget godt tilpasset omgivelsene.

Arealopplysninger:

Arealangivelser er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av fagkyndig. Arealer er oppgitt i henhold til gjeldende bransjestandard. Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapporten, herunder arealdefinisjoner og målemetode.

Byggemåte

Hytta er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, utvendig kledd med stående panel, hvor deler av fasaden er forblendet med murstein. I henhold til opprinnelige tegninger er veggene isolert med mineralull. Taket er tekket med takpapp (A-papp) og har renner og nedløp i plast, samt nødvendige beslag.

Det er åpen himlingsløsning som antas isolert og ventilert, og det er ikke opplyst om tidligere problemer med kondens.

Utvendig er det terrassearealer dels oppført med støpte plater og skiferheller, samt veranda i trekonstruksjon. Adkomst via utvendige trapper i impregnerert treverk.

Plattinger er utvidet noe, ikke byggesøkt.

Tomt

Denne tomten er eiet.
4306,00 kvm.

Naturtomt bestående av svaberg og noe lav vegetasjon. panoramautsikt over sjøen og har meget gode solforhold. Tomten har strandlinje. Tomtearealet er ca 4,3 mål (usikre grenser mot vannet).

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner og vedfyring.

Energikarakter: G -

Energiforbruk foregående år var 7 240 kwh.

Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Andre utgifter

Parkeringsplass i Papperhavn kr 6000,- (avtalen gjelder for 10 år og indeksreguleres hvert år).
Båtplass i Papperhavn kr. 7.000,-.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 18 500 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

462 500,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

18 983 490,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter

Kr. 4 680,- for 2026.

Eiendomsskatt

18246,00

Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille).

Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 522 256,00.

Sekundær formuesverdi kr. 0,00.

Gjeldende for ligningsåret .

Opggitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret i med polisenr. .

Regulering

Eiendommer er ikke regulert. 550 - Hensyn landskap, H550 5200 - LNFR - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse. Hytta ligger innenfor 100-metersbeltet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet kommunalt VA.
Dagens løsning med utslipp i grunn er ikke lovlig.

Det ligger imidlertid et privat anlegg i kilen bak eiendommen.

Man kan søke om å koble seg på anlegget (2 anlegg).

Videre må man søke dispensasjon fra arealplan og nasjonalpark.

For tiden er det liten kapasitet på den kommunale ledning, men dette er under utbedring.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 583837, tgl. 11.08.2009 - Fredningsvedtak
Kongelig resolusjon 26.06.09 om vern av Ytre Hvaler nasjonalpark
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1096836, tgl. 12.12.2014 - Jordskifte
Grensegangsak 0100-2009-0051 Ytre Hvaler nasjonalpark
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 300960, tgl. 14.03.1959 - Urådighet
ET NÆRMERE BESTEMT AREAL AV D. E. KAN IKKE BEBYGGES, SELGES,
BORTFESTES E. L. I FLG. SERVICHTAVTALE MED OSLOFJORDENS
FRILUFTSRÅD
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 303920, tgl. 03.09.1974 - Erklæring/avtale
NEST ETTER HANS KRISTIAN LØKKER HAR LEIEREN AV
BNR 126 "FOR-
LEIERETT TIL TILSTØTENDE TOMT SYD FOR PARSELLEN"
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 12282, tgl. 07.11.1994 - Kjøpekontrakt
til avtalt pris kr. 1.150.000
Rettighetshaver: JOHANNESSEN JAN TERJE

Dnr. 301789, tgl. 12.05.1969 - Påtegning
Urådighet

Dnr. 303920, tgl. 03.09.1974 - Erklæring avtale
Leierett div.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereieendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Konsesjon og odel

Ikke boplikt.

Ved kjøp av denne eiendom må kjøperne signere egenerklæring der man bekrefter at eiendommen skal brukes iht. gjeldende regulering.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:

All løsøre og tilbehør inne og ute medfølger eiendommen, bortsett fra noen private eiendeler.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse

Etter avtale.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike

bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til

kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å

undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers

undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenrklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av

dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at STAVLUND AS sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Om oppdraget

Eier

Eier er Jan Terje Johannessen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Høgholmen 54.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 48, bnr. 199 i Hvaler.

Vårt oppdragsnummer er 192260029.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales

av selger:

Provisjon 0,900 % av salgssummen inkl. mva (minimum 120 000 inkl. mva)

Markedpakke Premium : 19 900,00
www.stavlund.no: 750,00

Meglers vederlag er avtalt til 187 150.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Henning Hesselberg / +47 95 85 01 92 / henning.hesselberg@stavlund.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgata 11, 1607 FREDRIKSTAD. Org. nr. 983261523.

Prod. dato: 30.04.2026

The image features a large, abstract graphic design. On the left, there is a solid orange shape that tapers to a point on the right. This orange shape overlaps with a white, curved, S-like shape that extends from the orange area towards the right. To the right of the white shape is a solid grey area. The overall composition is clean and modern, with a focus on geometric forms and color contrast.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Høgholmen 54, 1684 VESTERØY

HVALER kommune

gnr. 48, bnr. 199

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 25.08.2025

Rapportdato: 29.10.2025

Oppdragsnr.: 22579-1010

Referansenummer: KI1200

Foretak: KAI TORE NÆSS

Takstingeniør: Kai Tore Næss

Vår ref: ktn



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Kai Tore Næss

"Norges Takstingeniørers Forening (NTIF) følger den høyeste standard innen takseringsbransjen gjennom strenge krav til faglig kompetanse for medlemskap. For å bli medlem av NTIF må en være utdannet bygningssakkyndig, med formell byggt teknisk utdanning. Det sikrer at alle medlemmer har en solid utdanning og kompetanse i takseringsfaget. Dette er avgjørende for kvaliteten på arbeidet som utføres, ettersom en takstingeniør må kunne vurdere bygningsens tilstand og verdi nøyaktig og upartisk.

Kravene til etterutdanning og sertifisering er også blant de høyeste i landet. Dette betyr at takstingeniører må kontinuerlig oppdatere sine kunnskaper og ferdigheter for å holde tritt med nye forskrifter og lover. Denne løpende opplæringen er viktig slik at takstingeniøren leverer tjenester av høyeste kvalitet og er oppdatert på beste praksis i bransjen.

Man kan derfor være trygge på at rapportene utført av en NTIF-sertifisert takstingeniør er grundige, nøyaktige og pålitelige."

Rapportansvarlig

Kai Tore Næss
Uavhengig Takstingeniør
kai-tore@outlook.com
995 28 180

Oppdragsnr.: 22579-1010

Befaringsdato: 25.08.2025

Side: 2 av 22

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 bygnings sakkyndig?

Den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygnings sakkyndige 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 fuktstøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygnings sakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://verdi.no/>).

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 nedsett funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG [Gå til side](#)

Taket er teknet med takpapp, A-papp
Takrenner med tilbehør av plast. Beslag over vannkappe.
Pipebeslag
Konstruksjonen er ikke befart, men det antas bindingverk fra byggeår. Utvendig stående panel. Deler av veggen forblendet med murstein. I henhold til godkjente tegninger fra 1969 er hytten isolert med 7 cm mineralull
Åpen himling som antas isolert og etablert med luftespalte. Det ble spurt om kondens og det ble bekreftet at dette aldri hadde vært et problem så det antas tilstrekkelig lufting av konstruksjonen
Dels støpte terrasseplater med skiferheller og dels veranda av trevirke
Utvendige trapper av impregneret treverk

INNENDIG [Gå til side](#)

Parkett på gulv og for det meste malt trepanel på vegg og i himling
Bjelkelag på pilarer og stripefundament
Det er ikke opplyst om målinger av radon
Mursteinspipe med et løp for innvendig peis og et for utvendig ildsted
Dovre innsats som eier opplyser om at ikke fungerer som den skal
Krypkjeller på fjellgrunn
Malte dører
Stue med store vinduer for å få effekt av den unike utsikten, 4 stk soverom, eget kjøkkenrom, boder og toalettrom med snurredo

VÅTROM [Gå til side](#)

Toalettrom med snurredo innredet med dusj
Plassert i tilbygg søkt om i 1998 og søkt på som et toalett med snurredo og ikke søkt om med dusj som et komplett våtrom. Det bemerkes at våtrommet ikke er søkt om og godkjent som et våtrom med vann og avløp. Vann tas fra regnvannsissterner og gråvannet slippes ut i terreng. Dette er det ikke søkt om.
Men ut fra bruken av rommet betraktes det i denne rapporten som et våtrom, men det er altså ikke godkjent av kommunen.
Tømmerpanel på vegg og skyggepanel i taket
20x20 flis på gulv med sokkelflis på vegg
Ikke synlig membran i sluk og arbeidene kan ikke dokumenteres
Servant, dusj med forheng, og snurredo
Ventilering av rommet kunne ikke observeres.
Det bør bli søkt om å få dette toalettrommet godkjent som et våtrom og det bør etableres på nytt med ny membran og tilbehør-
altså bygges opp som et våtrom iht gjeldende krav

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken med glatte fronter. Fliser mellom benkeskap og veggskap bak vask. Vann fra regnvannsissterner hvor gråvannet blir sluppet ut i terreng.
Kjøkkenventilator med kullfilter. Det er luften ventilert monteret på vegg på kjøkkendelen

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrør i fra regnvannsissterner som blir drevet av pumpe
Avløpsrør fra kjøkkenvask, vask på vaskerom, vask og dusj på toalettrom
Dels ventiler i vinduer, veggventiler og takventiler. Det er også rom som foruten vinduer mangler ventiler for luftutskiftning
Regnvannsissterner til bruk for vanntilførsel dusj og vasker.
Vantrykket gis ved pumpe som ble monteret i 2015 og vannet et tilkoblet VV-bereder
VV bereder er 50 liter av merke Ozo
røykvarsler brannsløkkeapparat

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Bygget står i sin helehet på fjell
Det er ikke lagt drenering. Det er krypkjeller med fundamentet som stripefundament o pilarer bygget rett på rnsket fjellgrunn.
Takkvann går i hovedsak til regnvannsissterner.
Stripefundament og pilarer. Det er noe innsig av vann på fjellet, men det er god utlufting i krypkjeller og det ble ikke under befaring registrert fuktproblemer med trekonstruksjonene.
Det er noen støttemurer som ha kommet til gjennom årenes bruk.
dels av stein og dels murt
Typisk skjærgårdsterreng med flaberg og lite jord og vegetasjon. I all hovedsak naturtomt som ikke er opparbeidet. Det er stedvis opparbeidet med litt grønt areal
Eiendommen disponerer egen bygge som ligger på gnr 48, bnr 4
Eiendommen disponerer leiet parkering og brygge i Paperhavn

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet [Gå til side](#)

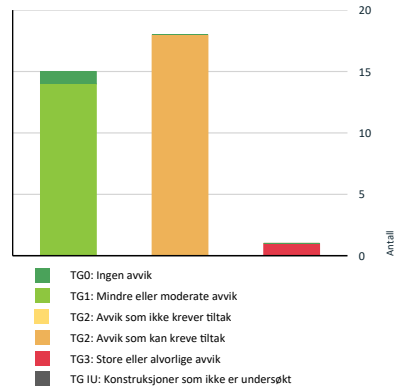
Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Det er foreligger tegninger på tilbygg med eksternt toalettrom og bod, men disse stemmer ikke med dagens bruk.
Toalettrommet brukes i dag som et våtrom men vann fra regnvannsissterner og utslipp rett i grunn.
To eksterne soverom/gjesterom er også påbygget senere uten at det er sett tegninger for dette.
Det er heller ikke fremskaffet tegninger på hovedhytten(selv etter henvendelse til Hvaler kommune)
Det er ikke godkjent bruk av sisternevann og utslipp av dette.
Tilbygget fra 1998 er godkjent og ført opp etter tegning, men bruken av våtrom er ikke iht gjeldende godkjenninger.

Eier informerer om dette: "Manglende tegninger fra Hvaler kommune, er trolig gammelt rot, og betyr ikke at 2 av soverommene mot syd ikke er godkjent. Selger i 1969 var også bygningskontrollør - og oppførte hytta i sin helhet for snart 60 år siden
Byggesaksbehandler for hele prosjektet var på befaring i 1998 uten anmerkninger. Dessuten flytografierer kommunen alle eiendommer regelmessig. Det foreligger ingen anmerking eller pålegg fra kommunens side på eiendommen. I såfall ville jeg utbedret disse."

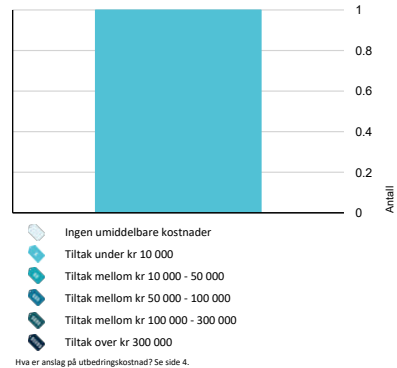
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Fritidsbolig

1 To 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

1 Våtrom > Etasje > Toalettrom med snurredo innredet med dusj > Ventilasjon [Gå til side](#)

1 To 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

1 Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

1 Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

1 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

1 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

1 Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

1 Innvendig > Radon [Gå til side](#)

1 Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

1 Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

1 Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

1 Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

1 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

1 Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

1 Tomteforhold > Terrenforhold [Gå til side](#)

1 Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

1 Våtrom > Etasje > Toalettrom med snurredo innredet med dusj > Overflater Gulv [Gå til side](#)

1 Våtrom > Etasje > Toalettrom med snurredo innredet med dusj > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

1 Våtrom > Etasje > Toalettrom med snurredo innredet med dusj > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1969

Standard
God standard

Vedlikehold
Godt vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

1998	Tilbygg toalettrom og bod	Ekstern areal bod og toalettrom. Toalettrom med snurredo brukes også som bad
------	---------------------------	------------------------------------------------------------------------------

UTVENDIG

TO 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takpapp, A-papp

TO 2 Nedløp og beslag

Takrenner med tilbehør av plast. Beslag over vannkappe. Pipebeslag

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Eier opplyser om at det kan forekomme fuktutslag på pipe. Dette kan skyldes svampeeffekt hos mursten

Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Det anbefales å undersøke problemet nærmere og evt helbeslå pipe eller påføre vannavstøtende middel. Dette kan over tid få kostbare konsekvenser

TO 2 Veggkonstruksjon

Konstruksjonen er ikke befart, men det antas bindingverk fra byggeår. Utvendig stående panel. Deler av vegg forblendet med murstein. Det er ikke dokumentert at veggene er isolert i alle vegger

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Bordkledning er stedvis for langt ned mot terreng og noen steder helt ned mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Musesperre må etableres.



Kledning stedvis kontakt med terreng

TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Åpen himling som er isolert og etablert luftespalte. Det ble spurt om kondens og det ble bekreftet at dette aldri hadde vært et problem så det antas tilstrekkelig lufting av konstruksjonen

TO 2 Vinduer

Malte vinduer med litt forskjellig alder

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

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

TO 1 Dører

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Dels støpte terrasserplater med skiferheller og dels veranda av trevirke

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Ble bygget sånn på en tid med andre krav

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport



For lav høyde på rekker etter dagens krav

TO 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper av impregneret treverk

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

INNENDIG

TO 1 Overflater

Parkett på gulv og for det meste malt trepanel på vegg og i himling

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag på pilarer og stripefundament

TO 2 Radon

Det er ikke opplyst om målinger av radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TO 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe med et løp for innvendig peis og et for utvendig ildsted
Dovre innsats som eier opplyser om at ikke fungerer som den skal.
I følge eier er pipe godkjent og feies av Hvaler kommune

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er påvist andre avvik:

Innsats bør byttes ut. Sprekker i pipe skyldes ekstreme værforhold de senere år

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:

Eier opplyser i egenerklæring at innstas bør byttes ut



Sprekker antas oppstått av vær og vind

TO 2 Kryp Kjeller

Kryp Kjeller på fjellgrunn

Vurdering av avvik:

- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Vanninnsig mellom mur og fjell kan forekomme med mye nedbør, men det blir ikke stående vann under hytta.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kunne ikke under befaringen observeres fuktskader eller soppdannelser. En relativt godt luftet kryp kjeller. Men det anbefales å undersøke dette punktet ytterligere

TO 1 Innvendige dører

Malte dører

VÅTROM

ETASJE > TOALETTRUM MED SNURREDO INNREDET MED

Generell

Plasset i tilbygg søkt om i 1998 og søkt på som et toalett med snurredo og ikke søkt om med dusj som et komplett våtrom. Det bemerkes at våtrommet ikke er søkt om og godkjent som et våtrom med vann og avløp. Vann tas fra regnvannsissterner og gråvannet slippes ut i terreng. Dette er det ikke søkt om.

Men ut fra bruken av rommet betraktes det i denne rapporten som et våtrom, men det er altså ikke godkjent av kommunen.

Årstall: 1998

ETASJE > TOALETTRUM MED SNURREDO INNREDET MED

TO 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Tømmerpanel på vegg og skyggepanel i taket

Årstall: 1998 Kilde: Eier

ETASJE > TOALETTROM MED SNURREDO INNREDET MED

TO 2 Overflater Gulv

20x20 flis på gulv med sokkelflis på vegg

Årstall: 1998 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasjer på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

I tillegg vil list på gulv hindre lekkasjevann i å ledes til sluk

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Fuger bør skiftes ut.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- 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.



Sprekk i flis, sprekk i fuge

ETASJE > TOALETTROM MED SNURREDO INNREDET MED

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ikke synlig membran i sluk og arbeidene kan ikke dokumenteres. Eier opplyser at han har smurt membran på gulvet før flisene ble lagt

Årstall: 1998 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranlåsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluklåsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannrettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluklåsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overgangene. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.



Finner ikke membran i slukring

ETASJE > TOALETTROM MED SNURREDO INNREDET MED

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant, dusj med forheng, og snurredo

Årstall: 1998 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Snurredo

ETASJE > TOALETTROM MED SNURREDO INNREDET MED

TO 3 Ventilasjon

Ventilering av rommet kunne ikke observeres.

Til informasjon sitter en vifte i taket tilhørende snurredo og i følge eier fungerer denne veldig godt og det har ikke vært noe problemer med luftskifting av rommet. Det er et spørsmål om ytterligere ventilasjon ville kommet i konflikt med luftavtrekket i snurredoen.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsentilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og mugvekst.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Mangler ventilasjon

ETASJE > TOALETTROM MED SNURREDO INNREDET MED

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det bør bli søkt om å få dette toalettrommet godkjent som et våtrom og det bør etableres på nytt med ny membran og tilbehør- altså bygges opp som et våtrom iht gjeldende krav

Årstall: 1998 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter. Fliser mellom benkeskap og veggskap bak vask. Vann fra regnvannsissterner hvor gråvannet blir sluppet ut i tereng.



Ventilator med kullfilter

ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Vannrør i fra regnvannsissterner som blir drevet av pumpe

TO 2 Avløpsrør

Avløpsrør fra kjøkkenvask, vask på vaskerom, vask og dusj på toalettrom

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utslipp foregår til terreng og er ikke søkt om og godkjent av myndighetene

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales tilkobling til offentlig avløp

TO 2 Ventilasjon

Dels ventiler i vinduer, veggventiler og takventiler. Det er også rom som foruten vinduer mangler ventiler for luftutskiftning

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TO 2 Andre VVS-installasjoner

Regnvannsterner til bruk for vannluffelse dusj og vasker. Vantrykket gis ved pumpe fra 2015 og vannet er tilkoblet VV-bereder

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TO 1 Varmtvannstank

50 liter av merke Ozo

TO 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.

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

Innstatert med automatsikringer

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.
1994 I følge eier og egenerklæringskjema
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
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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp 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, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlige defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap 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 En el-kontroll anbefales

Generell kommentar

Elektriske anlegg er ikke takstmannens ekspertiseområde og det anbefales en kontroll av dette fra en autorisert elektriker

Tilstandsrapport



TO 0 Branntekniske forhold

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

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

røykvarsler brannslukkeapparat

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget står i sin helehet på fjell

TO 1 Fuktisikring og drenering

Det er ikke lagt drenering. Det er krypkjeller med fundamenter som stripefundament og pilarer bygget rett på rensket fjellgrunn. Takvann går i hovedsak til regnvannsterner.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Stripefundament og pilarer. Det er noe innsig av vann på fjellet, men det er god utlufting i krypkjeller og det ble ikke under befaring registrert fuktproblemer med trekonstruksjonene.

TO 2 Forstøttningsmurer

Det er noen støttemurer som ha kommet til gjennom årenes bruk. dels av stein og dels murt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Lokal utbedring må utføres.

TO 2 Terrengforhold

Typisk skjørgårdsterreng med flaberg og lite jord og vegetasjon. I all hovedsak naturtomt som ikke er opparbeidet. Det er stedvis opparbeidet med litt grønt areal

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TO 1 Andre tomtforhold

Eiendommen disponerer egen brygge som ligger på gnr 48, bnr 4 Eiendommen disponerer leiet parkering og brygge i Papperhavn Beliggenhet er sjelden og med solforhold hele dagen Ca 100 meter strandlinje

Tilstandsrapport



Bryggeplass



Utsikt



Strandlinje



Brygge

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

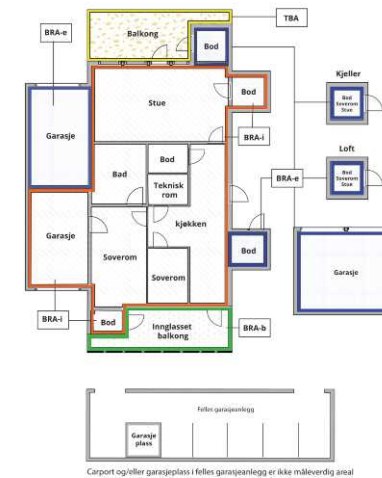
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Aralet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Aralet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong m.v (BRA-b)	Aralet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Aralet av terrasse, 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 markedstøring 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.

Aralet 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggetekniske 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 bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi 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 brusedret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²		SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)		
Etasje	70	16	86	
SUM	70	16		
SUM BRA	86			

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bod 2 med vask og installert vann fra systerne	Soverom 3, toalettrom med snurredo innredet med dusj, bod, soverom 4	

Kommentar

Åpent areal for terrasse og veranda er ikke oppmålt, men det var rikelig med dette og det var meget godt tilpasset omgivelsene

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er foreliggende tegninger på tilbygg med eksternt toalettrom og bod, men disse stemmer ikke med dagens bruk. Toalettrommet brukes i dag som et våtrom men vann fra regnvannsisiterne og utslipp rett i grunn. To eksterne soverom/gjesterom er også påbygget senere uten at det er sett tegninger for dette. Det er heller ikke fremskaffet tegninger på hovedhytten (selv etter henvendelse til Hvaler kommune) Det er ikke godkjent bruk av systerne og utslipp av dette. Tilbygget fra 1998 er godkjent og ført opp etter tegning, men bruken av våtrom er ikke iht gjeldende godkjenninger.

Eier informerer om dette: "Manglende tegninger fra Hvaler kommune, er trolig gammelt rot, og betyr ikke at 2 av soverommene mot syd ikke er godkjent. Selger i 1969 var også bygningskontrollør - og oppførte hytta i sin helhet for snart 60 år siden Byggesaksbehandler for hele prosjektet var på befaring i 1998 uten anmerkninger. Dessuten flyfotograferer kommunen alle eiendommer regelmessig. Det foreligger ingen anmerkning eller pålegg fra kommunens side på eiendommen. I såfall ville jeg utbedret disse."

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinddeling 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, dagslyflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Fritidsbolig	P-ROM (m ²)	S-ROM (m ²)
	80	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2025	Kai Tore Næss	Takstingeniør
	Jan Terje Johannessen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3110 HVALER	48	199		0	4306.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Høgholmen 54

Hjemmelshaver

Johannessen Jan Terje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende nær Papperhavn på Hvaler. Tomten har panoramautsikt over sjøen og har meget gode solforhold. Tomten har strandlinje.

Adkomstvei

Kommunal vei frem til papperhavn hvor det leies p plass - derfra er brukes båt for å komme til en brygge som det er bruksrett på og deretter en noen minutters gange frem til hytta

Tilknytning vann

Ikke tilknyttet

Tilknytning avløp

Ikke tilknyttet

Regulering

Fritidsbolig

Om tomten

Tomten er fjelltomt og har panoramautsikt over sjøen og har meget gode solforhold. Tomten har strandlinje. Tomtearealet er ca 4,3 mål

Tinglyste/andre forhold

Bruksrett til egen adkomst til brygge i bukta
Leier båt plass og parkeringsplass i Papperhavn

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
1 190 000	1997	Kjøpesum var kr 1 150 000,- og kr 40 000,- for tilleggsareal

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.10.2025	
2	28.10.2025	Rapport med verdi
3	29.10.2025	Tilstandsrapport 2 med verdi
4	29.10.2025	Tilstandsrapport 2 uten verdi

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

*Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (nyggere bolighandel). 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.

*Bygningsakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

*For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

*Vurdering mot byggesregler
Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkeverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PREISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

*Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

*Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

*Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

*Bygningsakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningsakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektroflaglig fagperson.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 undersøkelsenivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsenivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

*befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. fiving).

*flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

*det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

*det gis ikke en 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 sløp/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

*stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

*Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

*Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

*Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

*Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

*Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

*Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

*Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 oppnås av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

*Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

*I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningsakkyndiges 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

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

Du har søkt på: Knr.: 3110 Gnr.: 48 Bnr.: 199 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Høgholmen 54
Gatenr: 1184
Kommune: HVALER
Postkrets: 1684 VESTERØY
Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per:18.04.2026 kl.
11.30

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1995/1776-1/86 23.02.1995 HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 40 000
Omsetningstype: Fritt salg
JOHANNESSEN JAN TERJE
F.NR: `

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

1959/300960-1/86 URÅDIGHET

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.

1959/300960-1/86 14.03.1959 URÅDIGHET

ET NÆRMERE BESTEMT
AREAL AV D. E. KAN IKKE
BEBYGGES, SELGES,
BORTFESTES E. L. I FLG.
SERVITUTTAVTALE MED
OSLOFJORDENS
FRILUFTSRÅD
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 48
BNR: 4

1969/301789-9/86 12.05.1969 ** DIVERSE PÅTEGNING
PLIKT TIL Å DISPONERE
OMRÅDET SOM FRIAREAL
FOR ALMENHETEN

1974/303920-1/86 03.09.1974 ERKLÆRING/AVTALE
NEST ETTER HANS KRISTIAN
LØKKER HAR LEIEREN AV
BNR 126 "FOR-
LEIERETT TIL TILSTØTENDE
TOMT SYD FOR PARSELLEN"
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 48
BNR: 4

1994/12282-1/86 07.11.1994 KJØPEKONTRAKT
til avtalt pris kr. 1.150.000
Rettighetshaver: JOHANNESSEN
JAN TERJE
Overført fra: KNR: 0111 GNR: 48
BNR: 4 FNR: 126
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 48
BNR: 199 F

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servittutt 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:

2009/583837-1/200 11.08.2009 FREDNINGSVEDTAK
Kongelig resolusjon 26.06.09 om
vern av Ytre Hvaler nasjonalpark
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2014/1096836-1/200
12.12.2014 JORDSKIFTE
Grensegangsak 0100-2009-0051
Ytre Hvaler nasjonalpark
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

GRUNNDATA

1995/390-1/86 13.01.1995 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3110 GNR: 48 BNR: 4
Areal ca. 4000 m2

1995/390-2/86 13.01.1995 OVERFØRING FRA
TIDLIGERE FESTENUMMER
Sammenslått med denne
matrikkelenhet:
KNR: 0111 GNR: 48 BNR: 4
FNR: 126

1995/7364-1/86 26.07.1995 MÅLEBREV
AREAL: 3454,6 M2

1997/6778-1/86 24.06.1997 SAMMENSLÅING
Sammenslått med denne
matrikkelenhet:
KNR: 0111 GNR: 48 BNR: 209

2020/459782-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0111 GNR: 48 BNR: 199

2024/794015-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3011 GNR: 48 BNR: 199

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

apt. h. 200:
3 SEPT. 1974

Festekontrakt Dagb. nr. 3920 G. 106.
Høy Serenkriverambede

Undertegnede Olida Hansen, Vesterøy, som sitter i uskiftet be etter Håkon Hansen, Løkker, død 4. januar 1970, bortfester herved til Rolf Hømstad, f. 23/11 1930, parsellen "Luretoppen", g.nr. 48 b.nr. 126 i Hvaler. Parsellen er fradelst g.nr. 48 b.nr. 4 i Hvaler ved skylddelingsforretning avholdt den 27. mai 1972.

Festetiden skal være 50 år fra tinglysningdagen - 24. august 1972. Ved festetidens utløp blir kontrakten å fornyes på ytterligere 50 år.

For parsellen svarer festeren til eieren av g.nr. 48 b.nr. 4 en årlig festeavgift på kr. 500,- pr. år.

Avgiften forfaller til betaling hvert års 1. januar. For avgiften forbeholdes pant i bygninger som er oppført på parsellen med 1. prioritet for forfallende avgift for ett år.

I tilfelle misligholdelse er grunneieren berettiget til å begjære tvangsauksjon uten forutgående søkmål.

Leieren skal ha rett til en båtplass i Løkkestranda på g.nr. 48 b.nr. 4, rett til en parkeringsplass ved hovedveien og gangvei fra denne fram til parsellen. Leieren skal dessuten ha - etter grunneierens sønn Hans Kristian Løkker - forleierrett til tilstøtende tomt syd for parsellen.

Festeren bærer omkostningene ved opprettelse og tinglysning av denne kontrakt.

Vesterøy, den 1/2. 74.
Olida Hansen

Som fester vedtar jeg foranstående.
Vesterøy, d.u.s.
R. Hømstad

Vi bekrefter at Olida Hansen og Rolf Hømstad egenhendig har underskrevet denne Festekontrakt i vårt nærvær og at begge underskrivernes er over 20 år.
Vesterøy, d.u.s.

Eug Fernestad.
Ole Hømstad
14/2-31. Sløvien 64
1600 Fisked

Hans Løkker
Følgende sønn 27.
Kråkerøy.
19/10-1941.

Pkt. 10. 17/1-1960-221/1960- R. 69

960: 17/ 960/1959
Høy Serenkriverambede
1/2. 74

SERVITUTTAVTALE.
St. m. kr 90,-

Mellom Oslofjordens Friluftsråd og Kristian Johansen, Vesterøy, som eier av eiendommen Løkker, gnr. 48 bnr. 4 i Hvaler, er inngått slik avtale:

- Kristian Johansen forplikter seg og etterfølgende eiere av eiendommen Løkker, gnr. 48 bnr. 4 i Hvaler, til ikke å foreta noen bebyggelse, salg, bortfeste eller lignende, av et strandareal på 89 dekar av nevnte eiendom. Arealet fremgår av kart over utmarken til eiendommene Vauer, gnr. 48 opptatt i 1920 av utskiftingsassistent M. J. Gjerde i forbindelse med offentlig utskiftning over nevnte utmark i 1922-24. Arealet grenser i øst mot gnr. 48 bnr. 50, Kuvauen vestre, og gnr. 48 bnr. 5, Vauer, i nord mot Kristian Johansens eiendom, og i vest og syd mot Langholm-sundet. Grensen i nord begynner i vest ved sjøen og følger den store slukten over Høyholmen i nordøstlig retning til en slette, derfra går den i sydøstlig retning mot grenselinjen mot gnr. 48 bnr. 5 med hvilken linje den danner en vinkel på 90°.
- Kristian Johansen forplikter seg videre til å la dette areal tjene til almenhetens bruk til friluftformål, derunder telting, bading og opphold.
- Oslofjordens Friluftsråd og almenheten har rett til å bruke de vanlige adkomststier og veier over hovedbilet frem til arealet. Kristian Johansen påtar seg ikke noe ansvar overfor rådet for tilfelle av at naboer skulle nekte slik utøvelse. Oslofjordens Friluftsråd har på arealet rett til å sette opp brygge, bod for tilsyn, forsyninger, lagring m.v. samt anlegg for sanitære formål.
- Kristian Johansen skal fortsatt som eier utøve en grunneiers rett, såsom beiterett, strandrett m.v.

5. Dersom det hviler pengeheftelser på hovedbålet er det et vilkår at det vikes prioritet til fordel for avtalen.
6. Som erstatning for den forringelse gnr. 48 bnr. 4 blir påført ved avtalen betaler Oslofjordens Friluftsråd til Kristian Johansen kr. 8.900.- ottetusennihundre kroner den 4/7.1959. Det svares 5 % rente p.a. av det skyldige beløp fra avtalens underskrift til betaling finner sted. Betales ikke beløpet som omforenet bortfaller avtalen.
7. Oslofjordens Friluftsråd er ansvarlig for tilsynet og ordnen i området.
8. Den servitutavtale tinglyses på gnr. 48 bnr. 4 som en stedsevarig heftelse.
9. Omkostningene ved opprettelsen av denne avtale betales av Oslofjordens Friluftsråd.

Vesterøy den 25/2- 1959.

Oslo den 28/2- 1959.

Kristian JohansenOslofjordens Friluftsråd
Karl Flod
formann
Eyvind Alnes

Vi bekrefter at Kristian Johansen har underskrevet dokumentet i vårt nærver og at han er over 21 år.

1. Helge Aleksandersen
2. Håkon Hansen

Miljøverndepartementet
Miljø- og utviklingsminister: Erik Solheim

KONGELIG RESOLUSJON

Ref.nr.:
Saksnr.:
Dato:**Verneplan for Ytre Hvaler. Opprettelse av Ytre Hvaler nasjonalpark i Hvaler og Fredrikstad kommuner i Østfold fylke.**

Miljøverndepartementet

tilrår

Forskrift for Ytre Hvaler nasjonalpark fastsettes i samsvar med vedlagte forslag (vedlegg 1)

Doknr: 583837 Tinglyst: 11.08.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftet

3 nr. 23/92 er sammenf. med 23/53.
" 30/207 er fellestare for bnr. 102
7 for bnr. 196-200.



Vedlegg 1

Forskrift om vern av Ytre Hvaler nasjonalpark i Hvaler og Fredrikstad kommuner i Østfold fylke

Fastsatt ved kongelig resolusjon 26. juni 2009 med hjemmel i lov 19. juni 1970 nr. 63 om naturvern § 3, jfr. § 4 og §§ 21, 22 og 23. Fremmet av Miljøverndepartementet.

§ 1 Avgrensning

Nasjonalparken berører følgende gnr/bnr:

Hvaler kommune: 3/1; 3/154; 3/165; 3/4; 23/1; 23/10; 23/11; 23/111; 23/130; 23/131; 23/139; 23/14; 23/142; 23/148; 23/152; 23/153; 23/16; 23/168; 23/17; 23/2; 23/22; 23/220; 23/271; 23/28; 23/39; 23/40; 23/44; 23/45; 23/59; 23/6; 23/84; 23/92; 30/12; 30/155; 30/158; 30/172; 30/174; 30/176; 30/177; 30/20; 30/201; 30/202; 30/203; 30/204; 30/207; 30/7; 31/1; 31/2; 32/1; 32/11; 32/2; 32/4; 33/1; 33/15; 34/1; 34/10; 34/11; 34/12; 34/13; 34/14; 34/15; 34/16; 34/17; 34/18; 34/19; 34/2; 34/20; 34/21; 34/22; 34/23; 34/3; 34/4; 34/5; 34/6; 34/7; 34/8; 35/1; 35/13; 35/146; 35/154; 35/16; 35/163; 35/17; 35/2; 35/219; 35/220; 35/23; 35/290; 35/3; 35/303; 35/306; 35/331; 35/44; 35/57; 35/6; 35/7; 36/1; 36/107; 36/114; 36/2; 36/21; 36/26; 36/4; 36/48; 36/49; 36/60; 36/79; 36/8; 36/80; 36/84; 36/87; 36/88; 36/89; 36/91; 36/92; 36/93; 37/1; 37/100; 37/106; 37/107; 37/108; 37/121; 37/2; 37/5; 37/51; 37/6; 37/95; 37/96; 38/1; 38/19; 38/40; 38/62; 38/71; 38/81; 43/1; 43/10; 43/12; 43/133; 43/15; 43/155; 43/17; 43/4; 43/61; 43/7; 43/71; 43/83; 43/88; 43/89; 43/9; 43/93; 43/94; 43/97; 44/39; 44/40; 44/9; 45/1; 46/8; 47/1; 47/10; 47/107; 47/11; 47/2; 47/254; 47/255; 47/276; 47/290; 47/67; 47/7; 47/8; 47/81; 47/96; 48/1; 48/10; 48/112; 48/118; 48/134; 48/135; 48/14; 48/16; 48/19; 48/196; 48/199; 48/20; 48/233; 48/253; 48/3; 48/34; 48/35; 48/4; 48/5; 48/50; 48/51; 48/64; 48/8; 49/1; 49/10; 49/11; 49/239; 49/3; 49/4; 49/49; 49/53; 52/1; 54/1.

Fredrikstad kommune: 61/1; 61/2; 61/3

Nasjonalparken dekker et totalareal på ca. 354 km² hvorav ca. 340 km² er sjøareal.

Grensene for nasjonalparken fremgår av vedlagte kart i målestokk 1:50.000 datert Miljøverndepartementet juni 2009. De nøyaktige grensene for nasjonalparken skal avmerkes i marka. Knekkpunktene skal koordinatfestes.

Verneforskriften med kart oppbevares i Hvaler og Fredrikstad kommuner, hos Fylkesmannen i Østfold, i Direktoratet for naturforvaltning og i Miljøverndepartementet. Det samme gjelder jordskiftekartet som lages etter grensemerking.

1

§ 2 Formål

Formålet med Ytre Hvaler nasjonalpark er å:

- bevare et egenartet, stort og relativt urørt naturområde ved kysten i sørøst-Norge,
- bevare et undersjøisk landskap med variert bunntopografi,
- bevare økosystemer på land og i sjø med naturlig forekommende arter og bestander, kystlandskap med sjøoverflate og havbunn med korallrev, hard- og bløtbunn.

Allmennheten skal gis anledning til naturopplevelse gjennom utøvelse av tradisjonelt og enkelt friluftsliv med liten grad av teknisk tilrettelegging.

§ 3 Vernebestemmelser**1. Landskap og sjøbunn****1.1 Vern mot inngrep i landskapet og på sjøbunnen**

- a) Området er vernet mot inngrep av enhver art, herunder oppføring av varige eller midlertidige bygninger, anlegg og innretninger, hensetting av campingvogner, bobiler og maskiner, brygger, utlegging av moringer og bøyer, etablering av akvakulturanlegg, opplag av båter, gjerder og anlegg, vegbygging, bergverksdrift, graving, utfylling og henleggelse av masse, uttak av masser, mudring og dumping av masser, sprengning og boring, bryting eller fjerning av større stein, blokker og mineraler, drenering og annen form for tørrlegging, nydyrking, bakkeplanering, fremføring av luft- og jordledninger og sjøkabler, bygging av bruer og klopper, oppsetting av skilt, opparbeiding og merking av stier, løyper o.l. Opplysningen av tiltak er ikke uttømmende.
- b) Bålbrekking på bart fjell er forbudt

1.2 Bestemmelsene i pkt. 1.1 er ikke til hinder for:

- a) Vedlikehold av bygninger, anlegg og innretninger som ikke fører til bruksendring. Vedlikehold skal skje i samsvar med lokal byggeskikk og tilpasset landskapet. Vedlikehold omfatter ikke ombygging eller utvidelse.
- b) Vedlikehold av stier, bruer, moringer og bøyer, skilt og veier i samsvar med forvaltningsplanen.
- c) Drift og vedlikehold av navigasjonsinstallasjoner på sjøen og eksisterende sjøkabler, luft- og jordledninger og nødvendig istandsetting ved akutt utfall.
- d) Vedlikehold av eksisterende grøfter og drenering i samsvar med forvaltningsplanen.
- e) Vedlikehold av nødvendige fortøyningsbolter for fiskebåter og fiskeredskaper.

2

- f) Oppgradering/fornyelse av eksisterende sjøkabler, luft- og jordledninger for heving av spenningsnivå og øking av linjetverrsnitt når dette ikke fører til vesentlige fysiske endringer i forhold til verneformålet.

1.3 Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad gi tillatelse til:

- Ombygging av bygninger samt mindre utvidelser.
- Gjenoppføring av bygninger, anlegg og innretninger som er gått tapt ved brann eller naturskade.
- Bygging av enkle brygger og bruer og legging av klopper.
- Oppsetting av skilt og merking av nye stier.
- Ombygging og oppsetting av gjerder.
- Oppføring av nødvendige navigasjonsinstallasjoner og andre farledstiltak for å trygge ferdsel til sjøs.
- Grøfting og drenering som er nødvendig for å holde jordbruksmark i hevd.
- Montering av nye fortøyningsbolter for fiskebåter og fiskeredskaper.
- Innlegging av vann og avløp til fritidsboliger forutsatt at naturmiljøet ikke skades.
- Mindre bygg i tilknytning til eksisterende bygninger på Akerøya for å tilrettelegge for informasjon, opprettholde den ornitologiske stasjonen for merking av fugl samt styrke friluftslivet.
- Riving av eksisterende bygninger og oppføring av nye med samme størrelse og for samme bruk.
- Nødvendig mudring til eksisterende brygger for å opprettholde nødvendig adgang til bebyggd eiendom.
- Opplag av båt i samsvar med forvaltningsplan.
- Oppgradering/fornyelse av eksisterende sjøkabler, luft- og jordledninger som ikke faller inn under punkt 1.2 f).

Ombygging, utvidelse og nybygg skal skje i samsvar med lokal byggeskikk og tilpasses landskapet.

2. Plantelivet

2.1 Vern av plantelivet.

Vegetasjonen på land og i sjø, herunder døde busker og trær, er vernet mot all skade og ødelegging. Planting eller såing av trær og annen vegetasjon er forbudt.

2.2 Bestemmelsen i 2.1. er ikke til hinder for:

- Beiting.
- Bruk av nedfalt trevirke i forbindelse med lovlig bål på stedet.
- Plukking av bær og matsopp.

- Plukking av vanlige planter til eget bruk.
- Skånsom skjøtsel og beplantning rundt hytter, jf. forvaltningsplan.
- Fjerning av død tang til eget bruk, jf. forvaltningsplan.

2.3 Forvaltningsmyndigheten kan gi tillatelse til:

- Hogst av ved for eget bruk, jf. forvaltningsplan.
- Fjerning av trær og busker som skjøtelseltak utover det som er tillatt etter pkt. 2.2.e, jf. forvaltningsplan.

2.4 Regulering av beite

Direktoratet for naturforvaltning kan ved forskrift regulere beiting som kan skade eller ødelegge naturmiljøet.

3. Dyrelivet

3.1 Vern av dyrelivet.

- Dyrelivet på land og i sjø, herunder hi, reir, hekke-, yngle- og gyteplasser er vernet mot skade og unødvendig forstyrrelse. Utsetting av dyr på land og i sjø er forbudt.
- I sjøområder med restriksjoner på sjøbunnen (sone A på vernekartet) må det ikke iverksettes tiltak som kan påføre organismer og strukturer på havbunnen skade, som f.eks. oppankring, dumping av masse, legging av kabler, bunnskraping eller bruk av fiskeredskaper som slepes under fiske og som i den forbindelse kan berøre bunnen. Opplistingen er ikke fullstendig. Forbudet mot fiskeriaktivitet er også hjemlet i havressursloven. Oppankring for å fortøye mot land er tillatt.

3.2 Bestemmelsen i pkt 3.1 er ikke til hinder for:

- Fiske og fangst i sjøen, herunder seljakt, i medhold av havressursloven, unntatt fiske i sone A med redskaper som slepes under fiske og som i den forbindelse kan berøre bunnen.
- Jakt og fangst etter villtoven unntatt i området avmerket som sone B på vernekartet.
- Fiske og fangst etter lakse- og innlandsfiskeloven.
- Sanking av døde skjell til eget bruk unntatt i perioden f.o.m. 15. april t.o.m. 20. juni, jf. forvaltningsplanen.

3.3 Forvaltningsmyndigheten kan gi tillatelse til oppankring i sjø i sone A.

4. Kulturminner

4.1 Vern av kulturminner

Kulturminner skal beskyttes mot skade og ødeleggelse. Løse kulturminner skal ikke flyttes eller fjernes.

4.2 Forvaltningsmyndighetene kan gi tillatelse til istandsetting, vedlikehold og skjøtsel av kulturminner.

5. Ferdsel

5.1 Generelt om ferdsel

All ferdsel skal skje varsomt og ta hensyn til vegetasjon, dyreliv og kulturminner.

5.2 Organisert ferdsel

Bestemmelsene i denne forskriften er ikke til hinder for organisert turvirksomhet til fots så lenge naturmiljøet ikke blir skadelidende.

Organisert ferdsel og ferdselsformer som kan skade naturmiljøet må ha særskilt tillatelse av forvaltningsmyndigheten, jf. forvaltningsplan.

5.3 Sykling og bruk av hest

Sykling og organisert bruk av hest er bare tillatt på veier eller traseer som er godkjent for slik bruk i forvaltningsplanen.

5.4 Forbud mot teltning

Det er forbud mot teltning og camping på deler av Akerøya, Vesløya og Heia innenfor områder anmerket på vernekartet som sone C.

5.5 Regulering av ferdsel

Av hensyn til hekkende sjøfugl og kasteplasser for sel er all ferdsel forbudt i perioden f.o.m. 15. april t.o.m. 15. juli i sone C og D som er avmerket på vernekartet. Dette gjelder følgende holmer med sjøareal:

- Sone C (sjøfugl): Skjellholmen, Kobbernaglen, Kvernskjær, Alne, Tangen (del av Tisler), Store Ølbergholmen, deler av Akerøya med Vesløya, Møren, Heia, deler av Nordre Søster, deler av Søndre Søster (Fredrikstad).
- Sone D (sel): Storeribba, Kuskjær, Flatekollen, Kollen, Skjærsribba, Kollerribba (Hvaler).

Ferdsel ved utøvelse av fiske i samsvar med gjeldende lovverk for manntallsførte yrkesfiskere og registrerte laksefiskere med fast redskap er unntatt fra forbudet.

Innenfor nærmere avgrensede deler av nasjonalparken kan Direktoratet for naturforvaltning ved forskrift regulere eller forby ferdsel som kan være til skade for naturmiljøet.

5.6 Generelle unntak for ferdsel

Reglene i punkt 5 gjelder ikke ferdsel ved gjennomføring av militær operativ virksomhet og tiltak i samband med ambulanse-, politi-, brannvern-, rednings- og oppsynsvirksomhet, samt gjennomføring av skjøtels- og forvaltningsoppgaver bestemt av forvaltningsmyndigheten.

6. Motorferdsel

6.1 Forbud mot motorferdsel

- a) Motorferdsel er forbudt på land, på is og i lufta under 300 meter.
- b) I avgrensede områder på sjøen avmerket på vernekartet som sone E, innføres hastighetsbegrensning på 5 knop i medhold av havne- og farvannsloven.

6.2 Bestemmelsene i pkt 6.1 er ikke til hinder for:

- a) Motorferdsel ved gjennomføring av militær operativ virksomhet og tiltak i samband med ambulanse-, politi-, brannvern-, rednings- og oppsynsvirksomhet, samt gjennomføring av skjøtels- og forvaltningsoppgaver bestemt av forvaltningsmyndigheten. Bestemmelsen gjelder ikke øvelseskjøring.
- b) Motorferdsel i forbindelse med yrkesfiske.
- c) Motorferdsel i forbindelse med akutt utfall på eksisterende sjøkabler, luft- og jordledninger. Det skal i ettertid sendes melding til forvaltningsmyndigheten.
- d) Kjøring på eksisterende vei til bolig på eiendom 47/4,6.

6.3 Forvaltningsmyndigheten kan gi tillatelse til:

- a) Øvingskjøring for formål nevnt i pkt 6.2 a).
- b) Bruk av motorkjøretøy for vedlikehold av beiter, gjerder og drenering /grøfter, samt i forbindelse med vedhogst.
- c) Bruk av luftfartøy eller bruk av kjøretøy på lovlig etablerte veier for transport av materialer til vedlikehold og byggearbeid på hytter og andre bygninger, kløpper o.l.
- d) Motorferdsel i forbindelse med drift, vedlikehold og oppgradering/fornyelse av eksisterende sjøkabler, luft- og jordledninger.
- e) Bruk av lett beltekjøretøy som ikke setter varige spor i terrenget til uttransport av felt elg.

f) Nødvendig motorisert ferdsel på eksisterende kjørespor. Kjørespor som kan brukes, skal fastsettes i forvaltningsplanen. Forvaltningsplanen kan gi nærmere retningslinjer for bruken av kjøresporene og parkering.

7. Forurensning

7.1 Forbud mot forurensning

Forurensning og forsøpling, samt utendørs lagring av materialer, gjerdeutstyr og lignende, er forbudt. All bruk av kjemiske midler som kan påvirke naturmiljøet er forbudt. Avfall skal tas med ut av området eller legges i utsatte søppelkasser.

Det er forbudt å tømme kloakkvann i sjøen.

7.2 Støy

Unødvendig støy er forbudt.

Bruk av vannscooter, motordrevet modellfly, motorisert isbor o.l. er forbudt.

§ 4 Generelle unntaksbestemmelser

Forvaltningsmyndigheten kan gjøre unntak fra bestemmelsene i denne forskrift når formålet med vernet krever det, for vitenskapelige undersøkelser og arbeid av vesentlig samfunnsmessig betydning, eller i andre særlige tilfeller når dette ikke strider mot formålet med vernet.

§ 5 Forvaltningsplan

Det skal utarbeides en forvaltningsplan med nærmere retningslinjer for forvaltning, skjøtsel, tilrettelegging, informasjon osv. Forvaltningsplanen skal godkjennes av Direktoratet for naturforvaltning.

§ 6 Skjøtsel

Forvaltningsmyndigheten, eller den forvaltningsmyndigheten bestemmer, kan iverksette tiltak for å fremme formålet med vernet.

§ 7 Forvaltningsmyndighet

Direktoratet for naturforvaltning fastsetter hvem som er forvaltningsmyndighet etter verneforskriften.

§ 8 Rådgivende utvalg

Det kan opprettes et rådgivende utvalg for forvaltning av verneområdet.

§ 9 Ikrafttreden

Denne forskrift trer i kraft straks.

Fra samme tidspunkt oppheves følgende forskrifter:

Forskrift 15. desember 1978 nr. 13 om fredning av Søndre Søster naturreservat, Onsøy kommune, Østfold

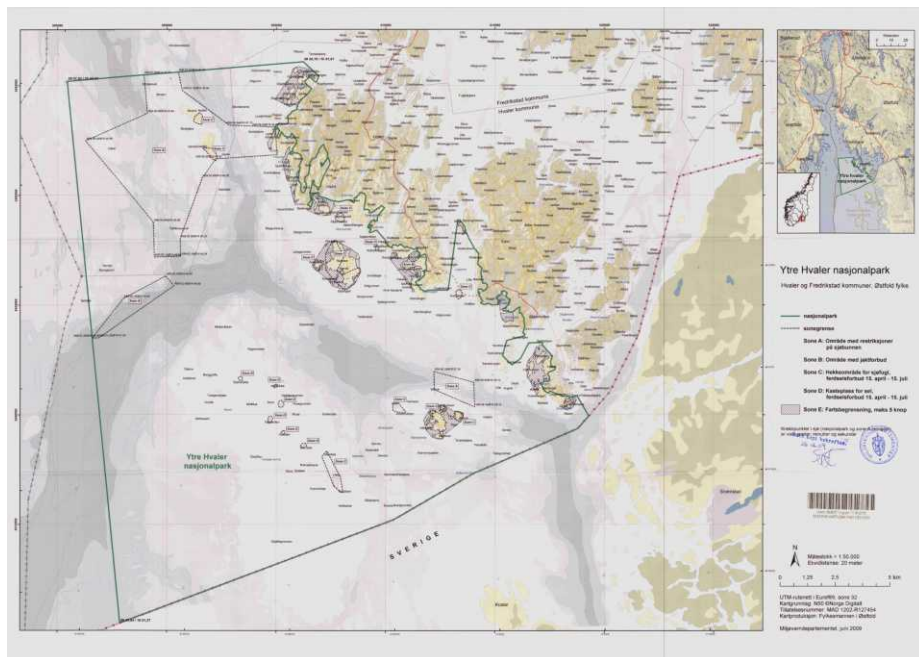
Forskrift 15. desember 1978 nr. 12 om fredning av Akerøya naturreservat, Hvaler kommune, Østfold

Forskrift 15. desember 1978 nr. 10 om fredning av Heia naturreservat, Hvaler kommune, Østfold

Forskrift 15. desember 1978 nr. 11 om fredning av Møren naturreservat, Hvaler kommune, Østfold



Rett kopi bekreftet
24-09



KJØPEKONTRAKT

På fast eiendom.

Undertegnede Kåre Sørfang Fnr 270526 [redacted] Tlf 22 55 96 79
 og Jan Terje Johannessen Fnr 130346 [redacted]

har dags dato inngått følgende kjøpekontrakt:

Undertegnede Kåre Sørfang
 selger herved til Jan Terje Johannessen
 min eiendom *) Hytte med innbo & løsøre med festerett til nr 126
tomt på gnr 48 Bnr 4 i Hvaler

for en kjøpesum stor kr. 1.150.000,- Enmillionettthundredeogfemti 0/100 (Søl og bokstaver)

Kjøpesummen avgjøres slik:

Kontant ved overtagelse, fri for heftelser og
klar for tinglysing.

Eiendommen selges i den stand den i dag befinner seg med tilhørende rettigheter og servitutter.

Kjøperen overtar eiendommen den 1. november 1994

Løpende inntekter og utgifter avgjøres pro og kontra pr. denne dag.

Skjøte utstedes på hytta til kjøper og tinglyses om ønskelig

Bebyggelsen er forsikret mot brann for kr. _____ i Vesta forsikringsselskap.

Såfremt brannskade oppstår i tiden før kjøperens overtagelse, skal oppgjør skje som i denne kontrakt bestemt, idet kjøperen inntre i kravet på forsikringsselskapet, mot oppgjør etter kontrakten.

Omkostninger ved eiendomsoverdragelsen bæres av kjøper

*) Her anføres: g.nr.,b.nr. - I byer dessuten gatenavn og matrikelnr.
 For eiendommer på landet dessuten vanligvis også eiendommens skyld i mark og/eller øre.

TINGLØST

ABET VOM 5 0

Kjøper og selger er også enige om at følgende skal gjelde *):

Eiendommen dvs. hytta og festeretten selges fri for heftelser, som forevist i den stand og stilling den befinner seg. Kjøper overtar de rettigheter og forpliktelser som er knyttet til eiendommen. Landstedsbåt med 4 hk motor medfølger.

Selger er ikke kjent med feil eller mangler, pålegg e.l som ikke er opplyst om i taksten over eiendommen.

Kontrakten er utferdiget i 2 eksemplarer.

Olav, den 13. oktober 1994

Som selger [Signature] Som kjøper [Signature]

Født: 27.05.26 Født: 13.03.46

Personnr.: [Redacted] Personnr.: [Redacted]

Som gift-med Underkøbt i mitt kareval samtykker jeg i salget.

[Signature] den 18.10.94

[Signature]

Født: 21.07.55

Personnr.: [Redacted]

Det kopi beskrives:
NORSK BOLIGOMSETNING AS
Øvre Prinsessevei 20 B
1206 OSLO 12
[Signature]

(Ektefeller må ikke uten skriftlig samtykke av den annen ektefelle avhende fast eiendom som tjener til felles bolig, eller når den annen ektefelle eller beggegs erhvervsvirke er knyttet til den.)

* Her tas inn mulige bestemmelser om odél, konsesjon, federåd, e.l.



WI30110100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 48	Bnr: 199	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Høgholmen 54		
Areal:	4306.3	m² *	
Antall boenheter:	0		

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

Planopplysninger:

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

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser.

Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

Hvaler kommune 22.04.2026



Hvaler Kommune

Megleropplysninger

Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
26. april 2026

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	48	Bnr.:	199	Fnr.:	0	Snr.:	0
Adresse:	Høgholmen 54						

Beskrivelse av dette produktet:
WI01061700 Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	Sist tilbud, dato: 17.07.2023
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:		Ukjent: <input checked="" type="checkbox"/>
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	<input checked="" type="checkbox"/>	Sist tilbud, dato: 17.07.2023

Med vennlig hilsen

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3110 Hvaler - 48/199/0/0

Eierrepresentant: Johannessen Jan Terje
Regningsmottaker: Johannessen Jan Terje



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3110 Hvaler	Tinglyst	Ja	Har feste grunnet	Nei
Gårdsnr	48	Seksjonert	Nei	Punkt feste	Nei
Bruksnr	199	Oppgitt areal	4268,4 m2	Kulturminne	Nei
Festensnr	0	Beregnet areal	4306,3 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Høgholmen 54 1684 VESTERØY	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
		Grunnkrets	Hauge	Valgkrets	Vestre

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
JOHANNESSEN JAN TERJE	Nordstrand terrasse 43	1170 OSLO	1/1	Hjemmelshaver

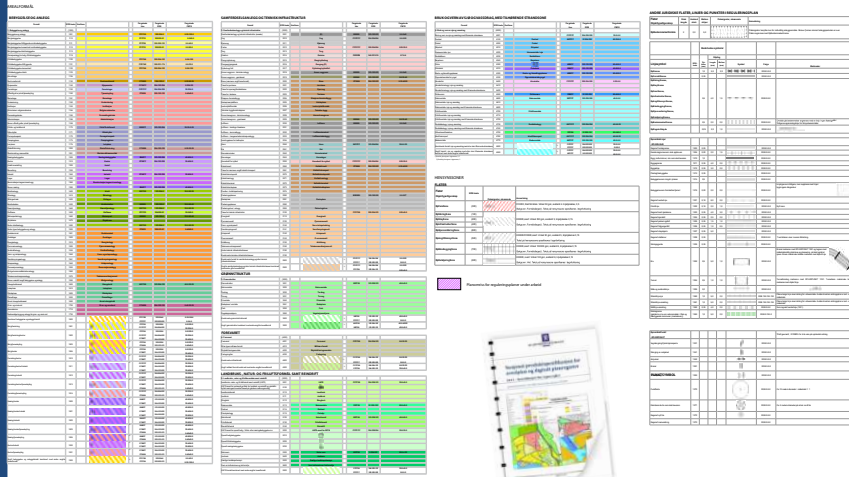
KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
120 Renovasjon fritid	1,00 stk	kr 3 424,00	01.05.2026	1/1	0	kr 4 280,00
506 Branntilsyn fritidsbolig	1,00 stk	kr 400,00	01.05.2026	1/1	0	kr 400,00
63 Eiendomsskatt fritid	8 073 800,00 prom	kr 2,26	01.05.2026	1/1	0	kr 18 246,00
						kr 22 926,00

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

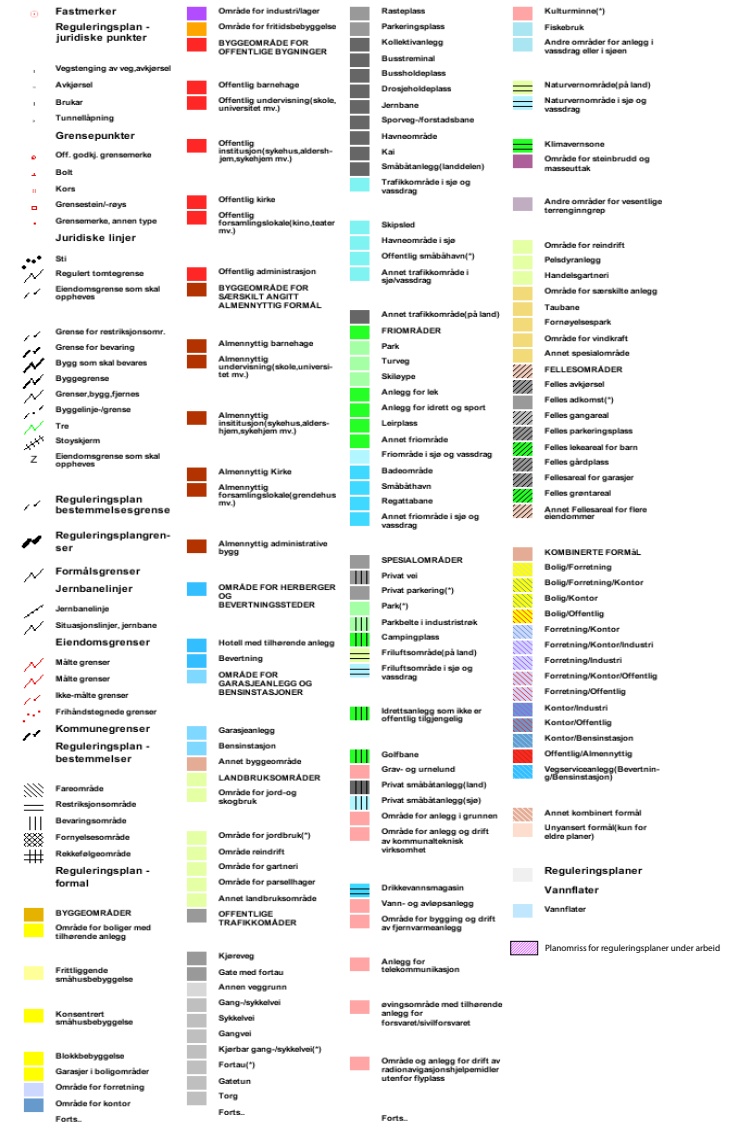


MILJØVERNINGSDEPARTEMENTET Myntgata 2 • Pb. 8013 Dep, 0530 OSLO

www.planlegging.no



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Hvaler kommune



Kommuneplan



Adresse: Høgholmen 54, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 48/199/0/0

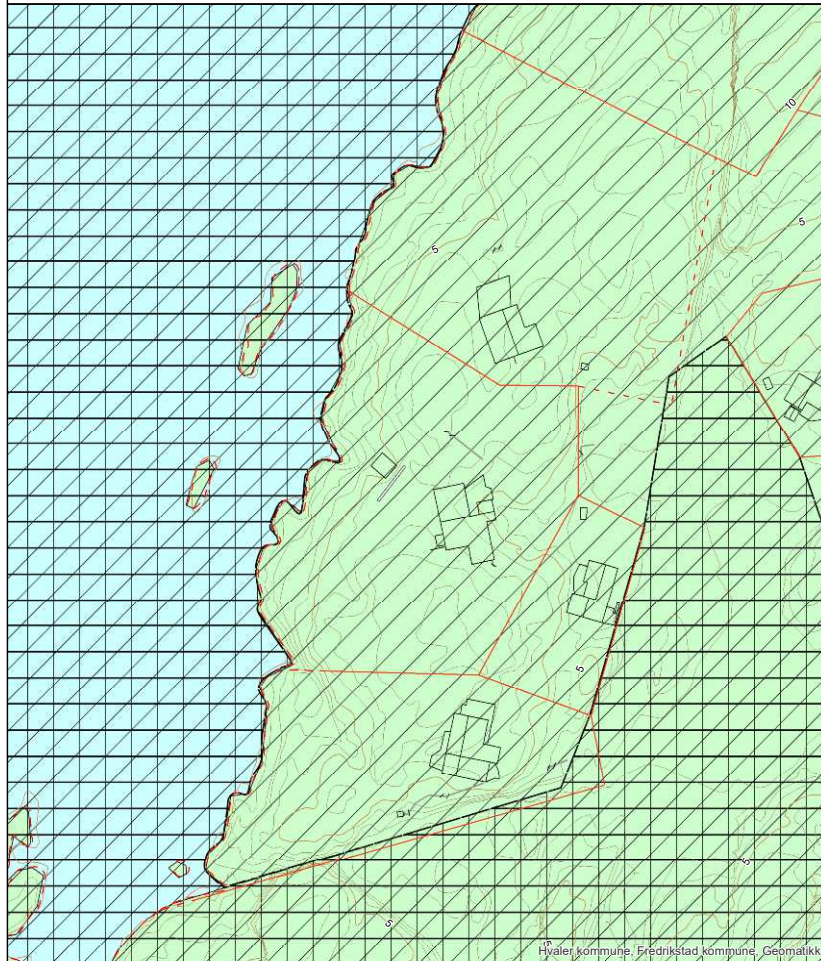
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-18



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

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.



Grunnkart

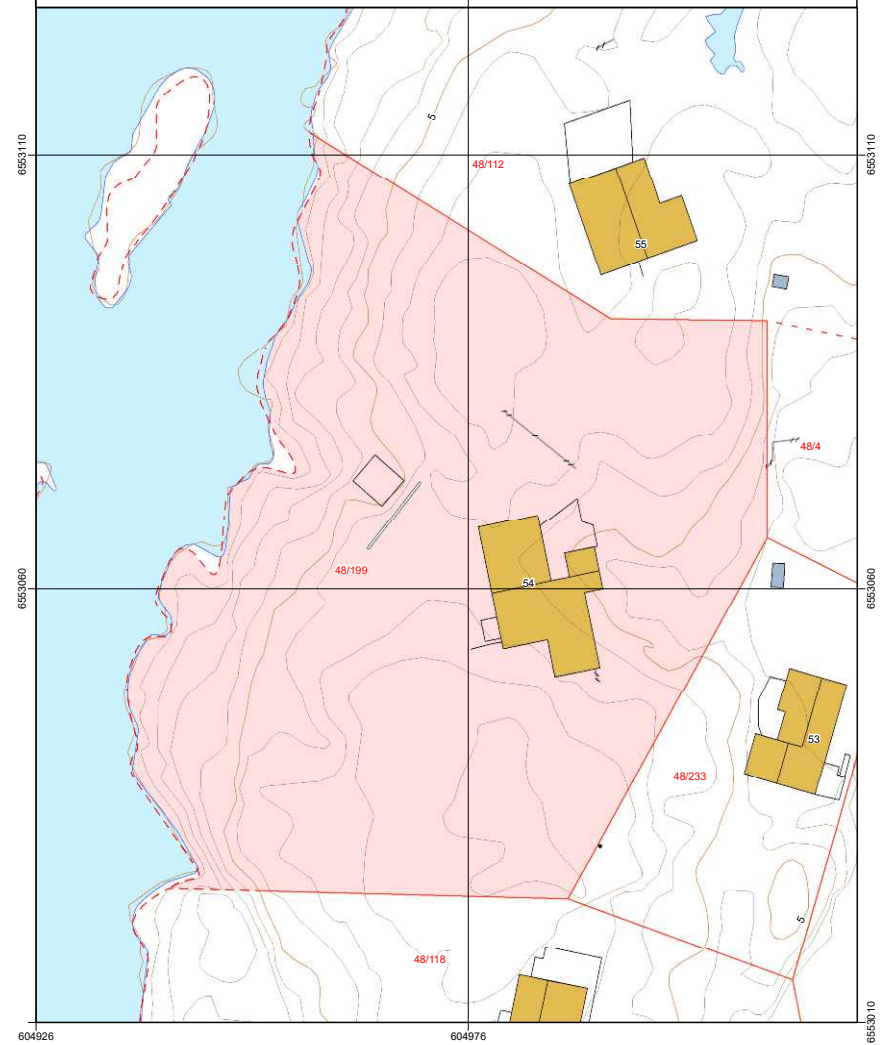


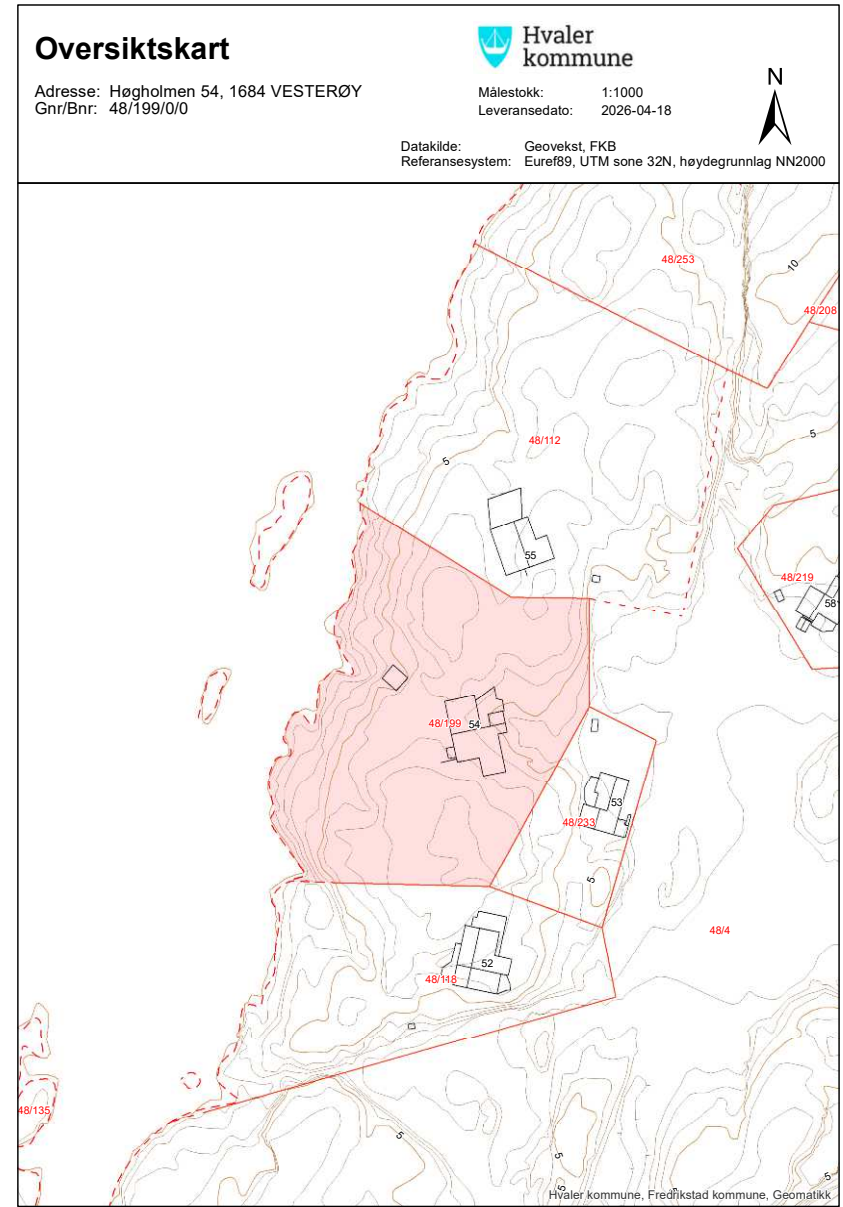
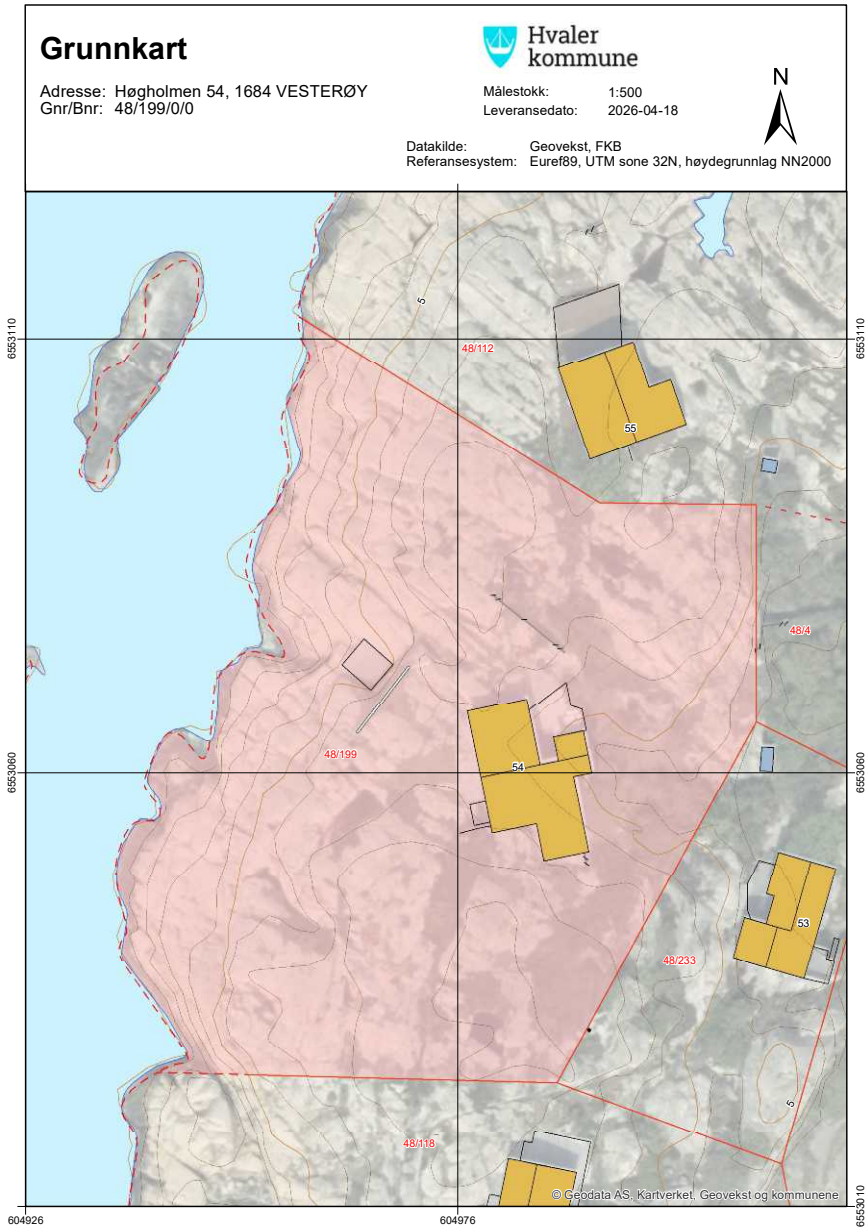
Adresse: Høgholmen 54, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 48/199/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-04-18



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





Matrikkelkart

Adresse: Høgholmen 54, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 48/199/0/0



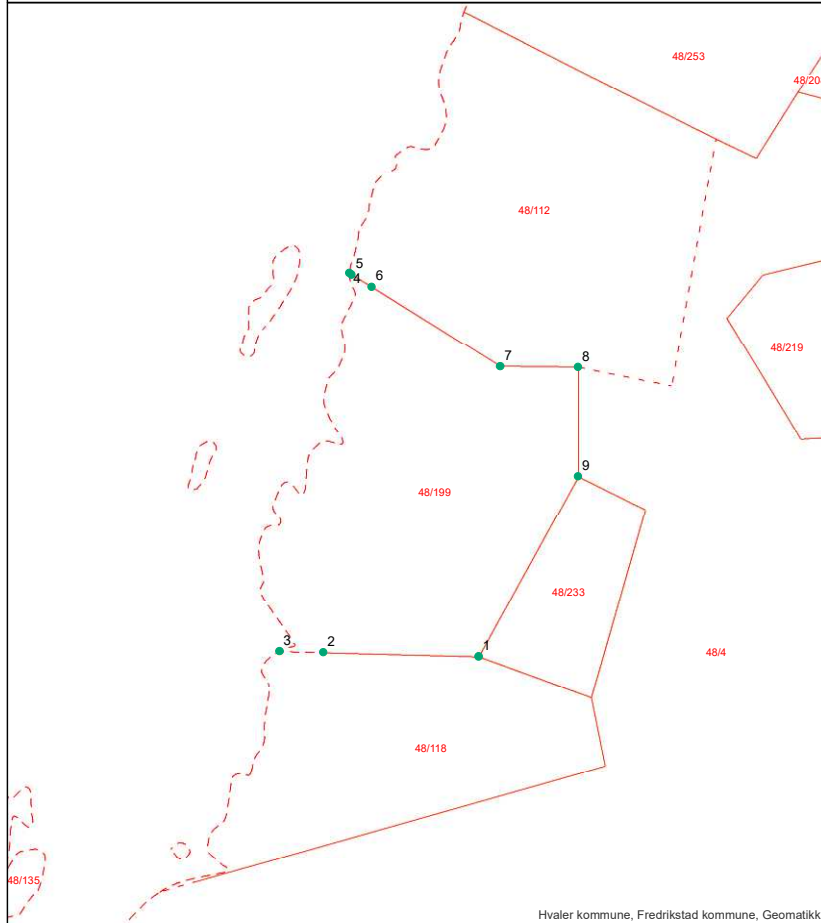
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-18



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

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

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



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk

Grensepunkt rapport

Rapportdato : 18.4.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (km²)	Arealmerke	Koordinatsystem
4306.3		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinje	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6553024.64851	604987.515353	Ikke spesifisert	35.98	Umerket		Terningmålt	14	0
2	6553025.57284	604951.587344	Ikke spesifisert	10.19	Ukjent		Terningmålt	14	0
3	6553025.84941	604941.387109	Ikke spesifisert	115.37	Geometrisk hjelpelinje		Analysisk plotter	30	0
4	6553113.04894	604957.601109	Ikke spesifisert	0.62	Geometrisk hjelpelinje		Analysisk plotter	30	0
5	6553112.72205	604958.132007	Ikke spesifisert	5.49	Ukjent		Totalasjon	14	0
6	6553109.84445	604962.797002	Ikke spesifisert	34.87	Ukjent		Terningmålt	14	0
7	6553091.55554	604992.462891	Ikke spesifisert	18.09	Ukjent		Terningmålt	14	0
8	6553091.34882	605010.544323	Ikke spesifisert	25.19	Ukjent		Terningmålt	14	0
9	6553086.17061	605010.539841	Ikke spesifisert	47.5	Ukjent		Terningmålt	14	0

side: 1

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3110-48/199/0

Bruksnavn		Beregnet areal	4 306.3
Etablert dato	04.01.1995	Historisk oppgitt areal	4 268.4
Oppdatert dato	17.12.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3110	Kommunenavn	HVALER

- Tinglyst Avklarte eiere Har fest grunn
 Bestående Har grunnforurensning Mangel matrikkelføring
 Seksjonert Har kulturminner Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
JAN TERJE JOHANNESSEN		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		
FE - Feilretting	06.12.2018	06.12.2018	18/1929	
SF - Sammenlåing	24.06.1997			
GF - Grunneiendom fra feste	17.01.1995			
DL - Kart- og delingsforretning	04.01.1995		MV-433	

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagerreferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	Flers 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"/>	08.05.2002	4 306.3	VA - Hjelpe linje vannkant

Bygninger

Byggningsnr	Lnr	Type	Status
146778372	0	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	TB - Tatt i bruk

Bygning 146778372: 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

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 sefrakrinne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006
EB - Endre bygningsdata	19.11.2020	19.11.2020

Bruksenheter

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Høgholmen	54		1684 VESTERØY

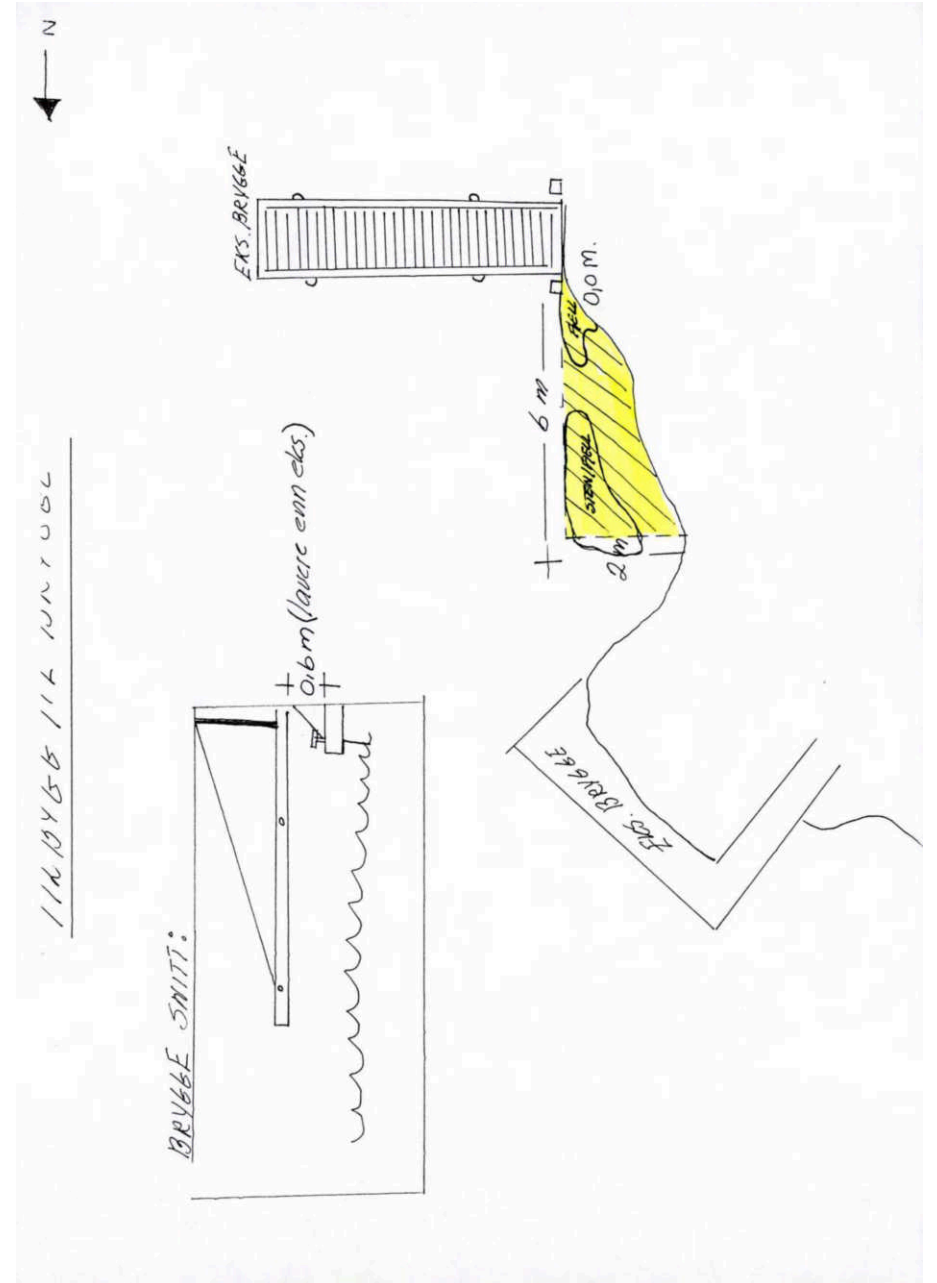
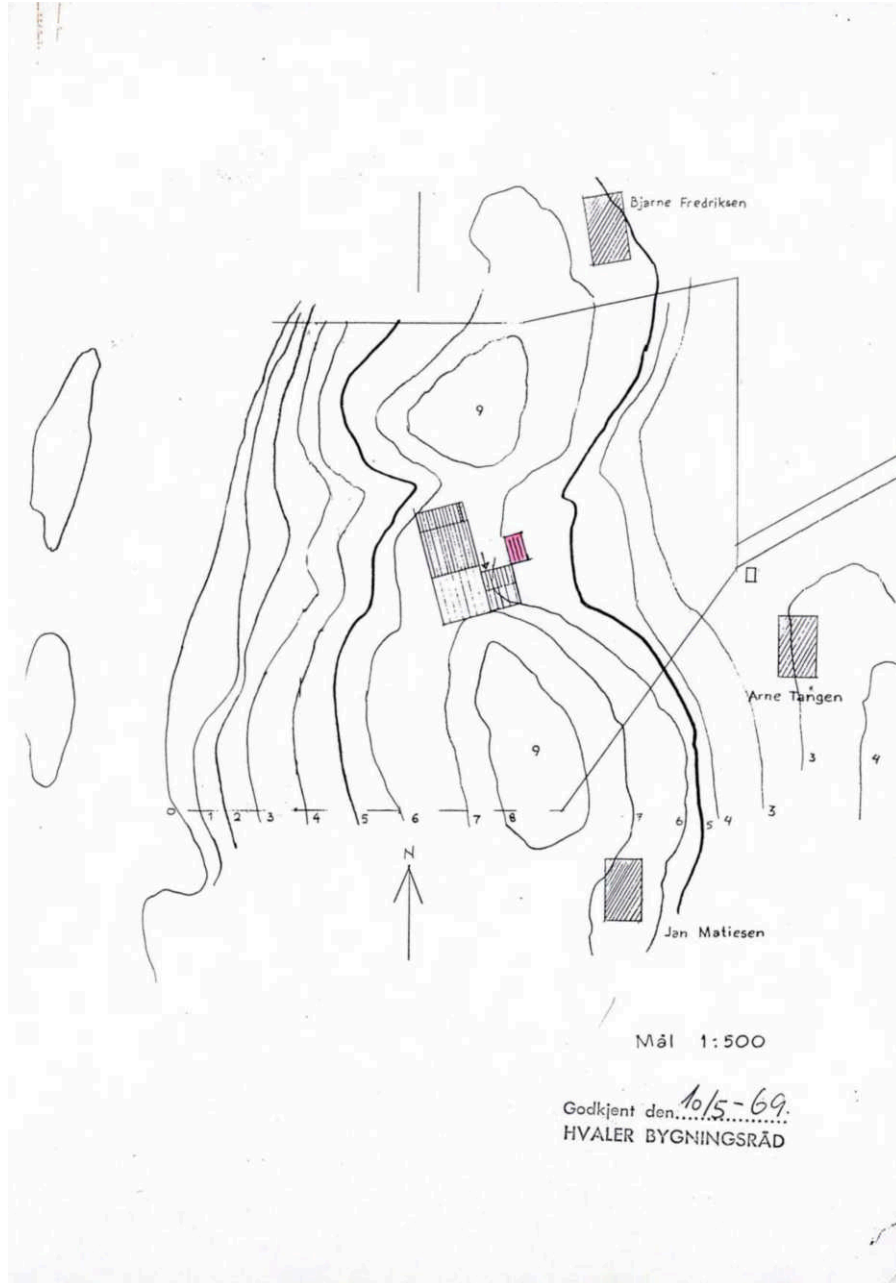
Eiendomsopplysninger

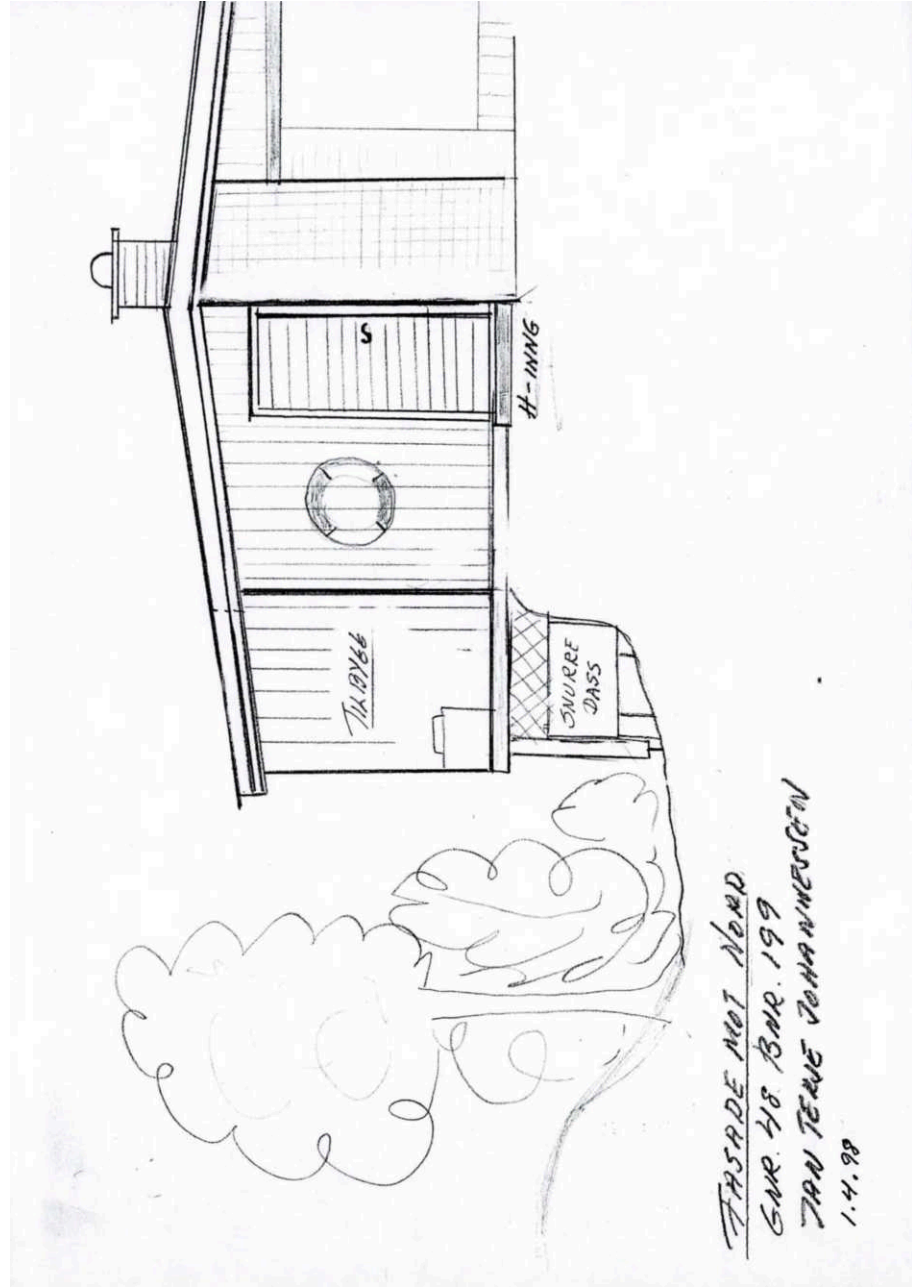
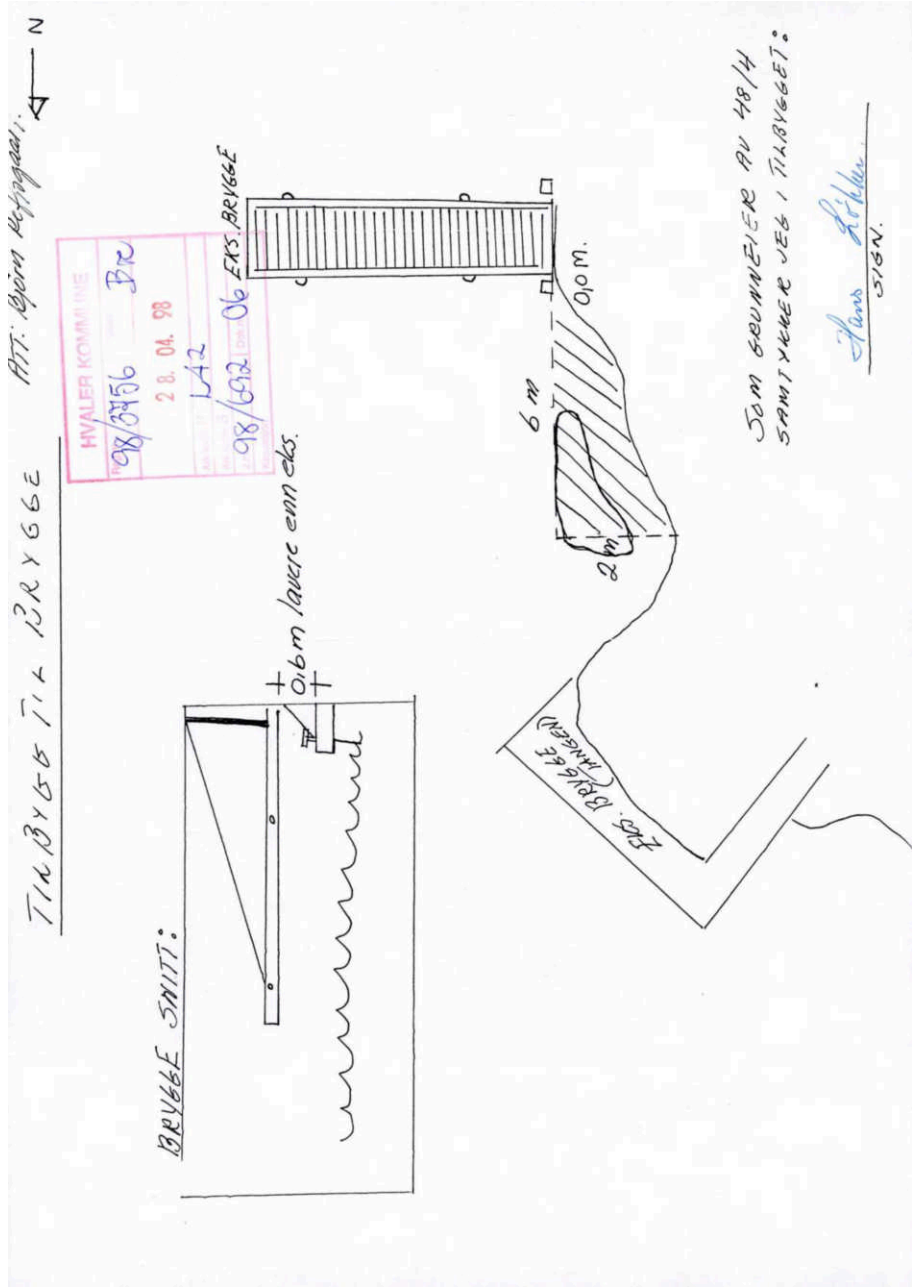
Knr-Gnr/bnr/fnr/snr
3110-48/199/0/0

22. april 2026

Kommunale pålegg

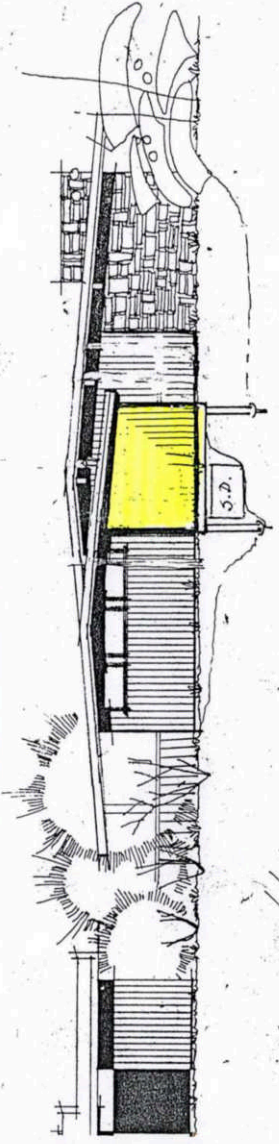
Det er ikke kjent at det er knyttet kommunale pålegg til denne eiendommen.





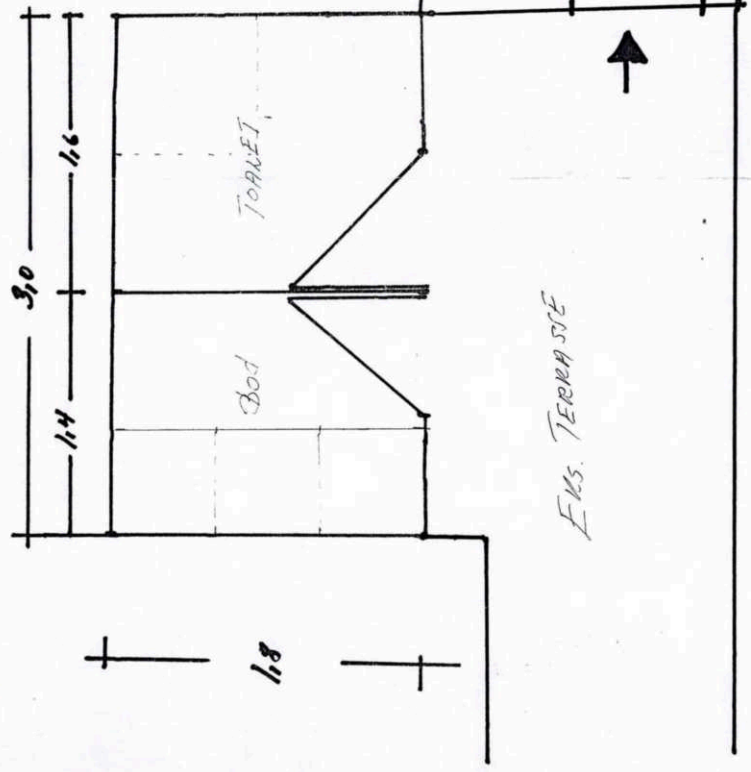
Opp: Kjøp Refsgaard.

HVALER KOMMUNE
 003538/98 BRE
 2. 04. 98
 98/692 005



Utdrag av byggesøknad SØKNAD TIL BYGGING AV HVALERBYGGEN		BYGGEPASS TEGN. [Redacted] KONTR. [Redacted] MÅL 1:1000 DATO 1-3-98		BYGGER G. BLOCK WATNE TELEFON 64080 - SANDNES		KUNDE NR. TEGN. NR. 25260	
BYGGESTAD SANDNES	DAT. SIGN. 21/11 98 HE.	Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utferdig av arbeidet som G. Block Watne AS ikke medvirker i.		FRANSKE MOT ØST.			

TILBETEG



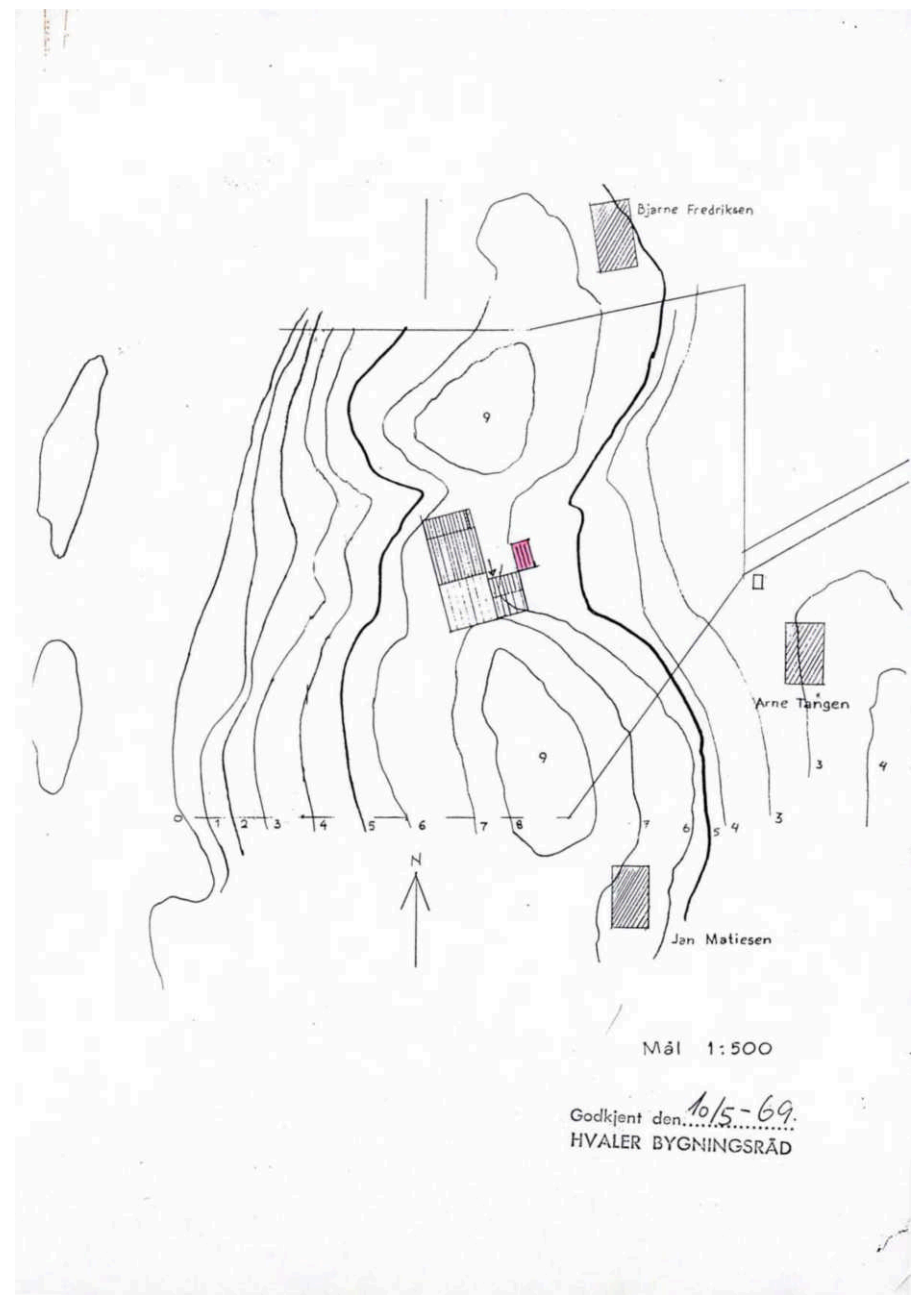
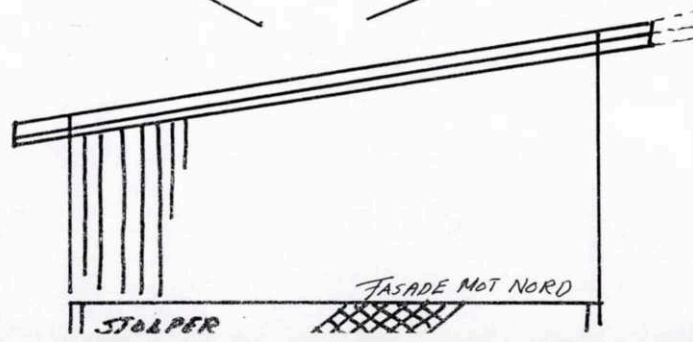
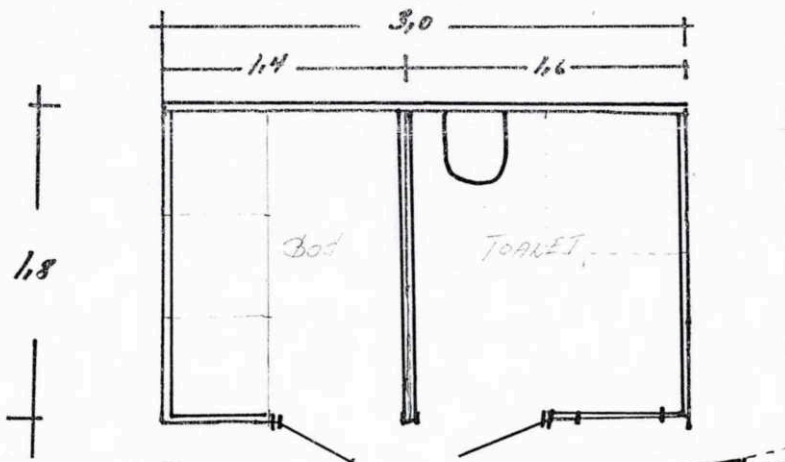
Eks. HYTTE
 Bygg hytte:
 Jan I. Johannessen
 Øvre Sandnessvei 20 B
 1266. TF 22612148
 92 890032.

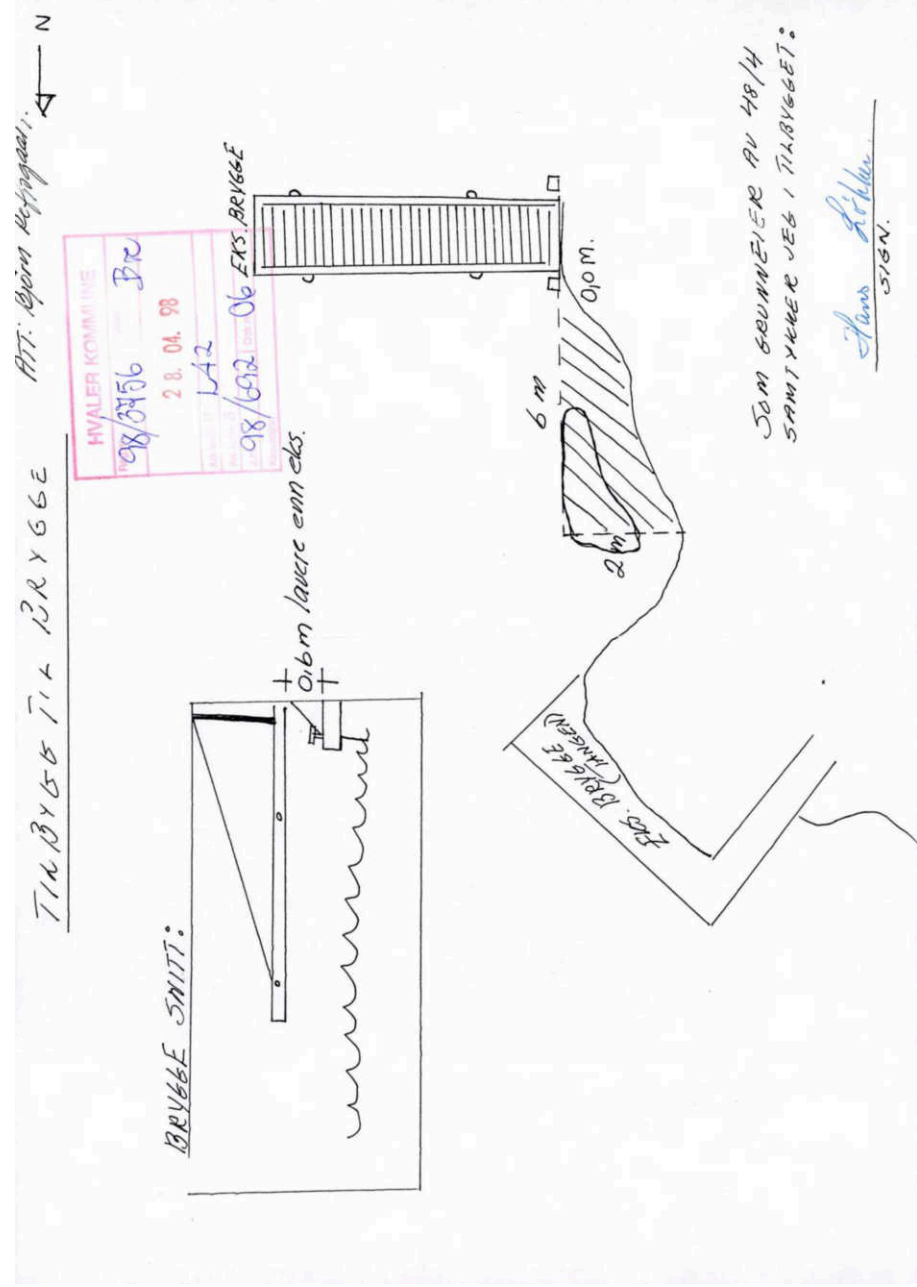
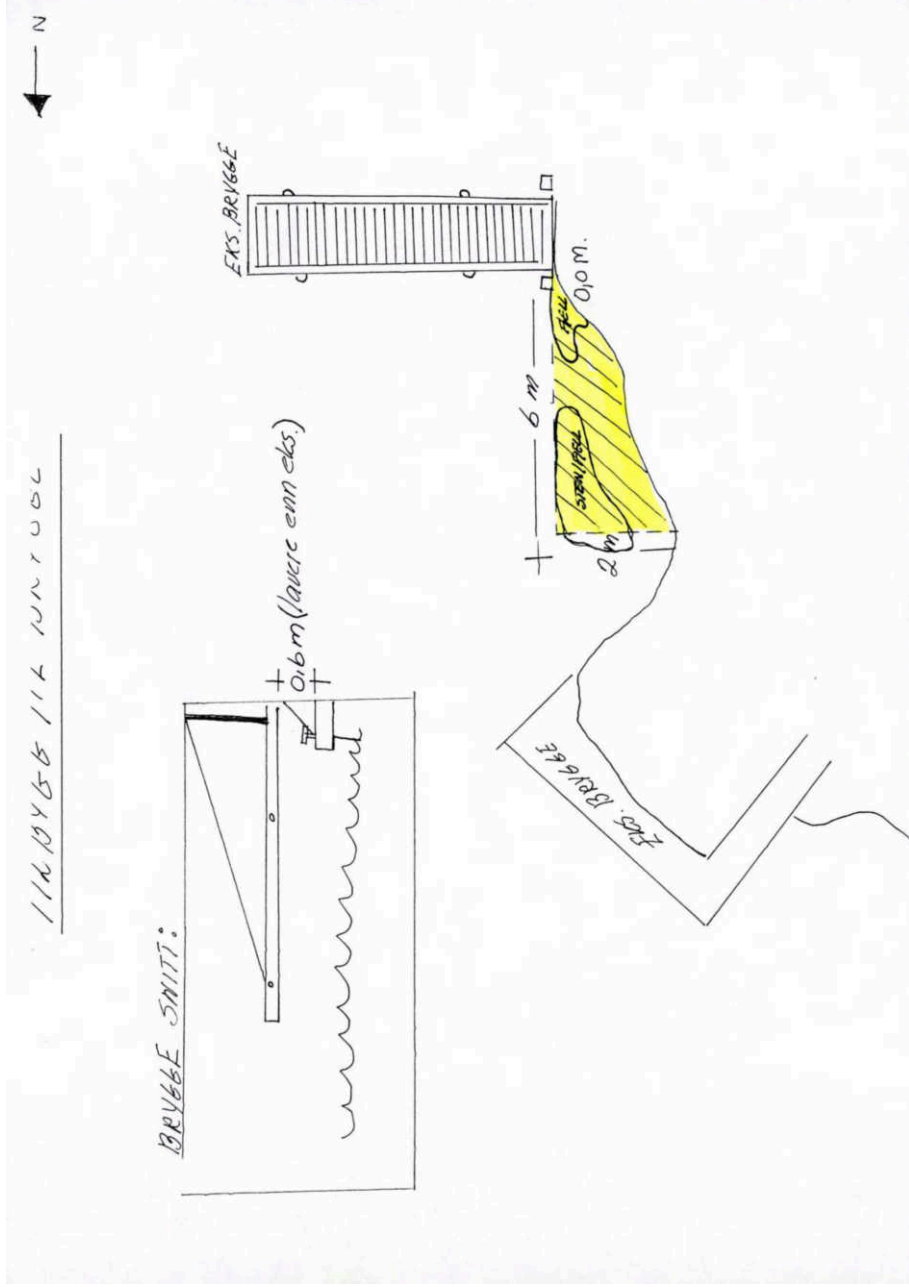
Til BY 66 48/199

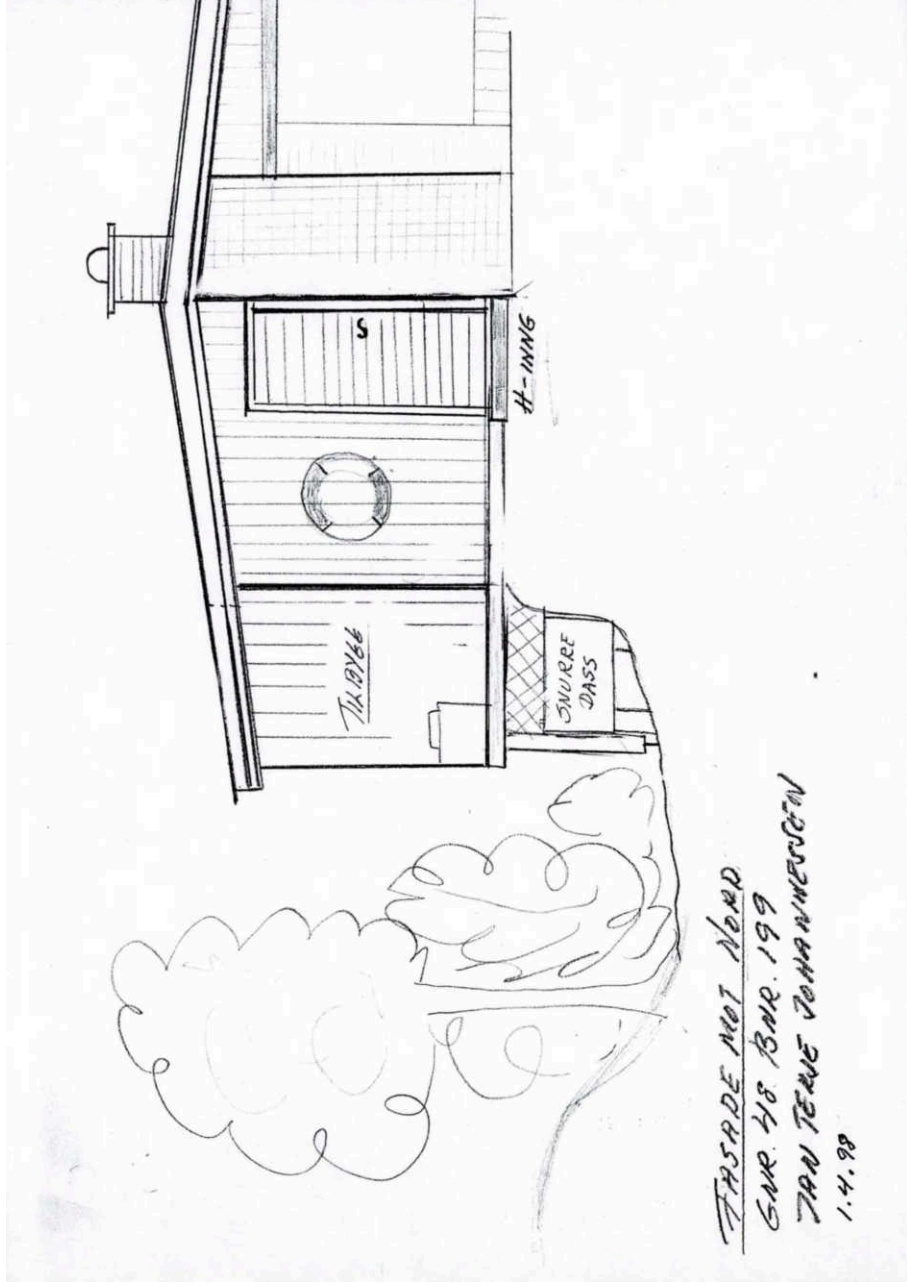
AREAL 5,4 m²
(Bod & Toalett)

Spes: 10 cm isolasjon
st. tommermannusblad utv.
liggende skråkant slagge furu inn.

Fundament: Front legges an øko terrasse
bakkant stølper m/2 stølper
omkarnaset m/stakitt







Opp: Evin Refsgaard.

HVALER KOMMUNE

TELEFON: 003538/98

FAX: 2 2. 04. 98

ADRESSE P: 1-12

ADRESSE S: 98/692

DISK: 005

FRASIDE MOT ØST.

S.D.

KORRIGERT

FRASIDE MOT ØST.

G.BLOCK
WATNE
TELEFON 64080 - SANDNES

BYGGHERRER

BYGGEPASS

TEGN.

KONTR.

MÅL

DATO

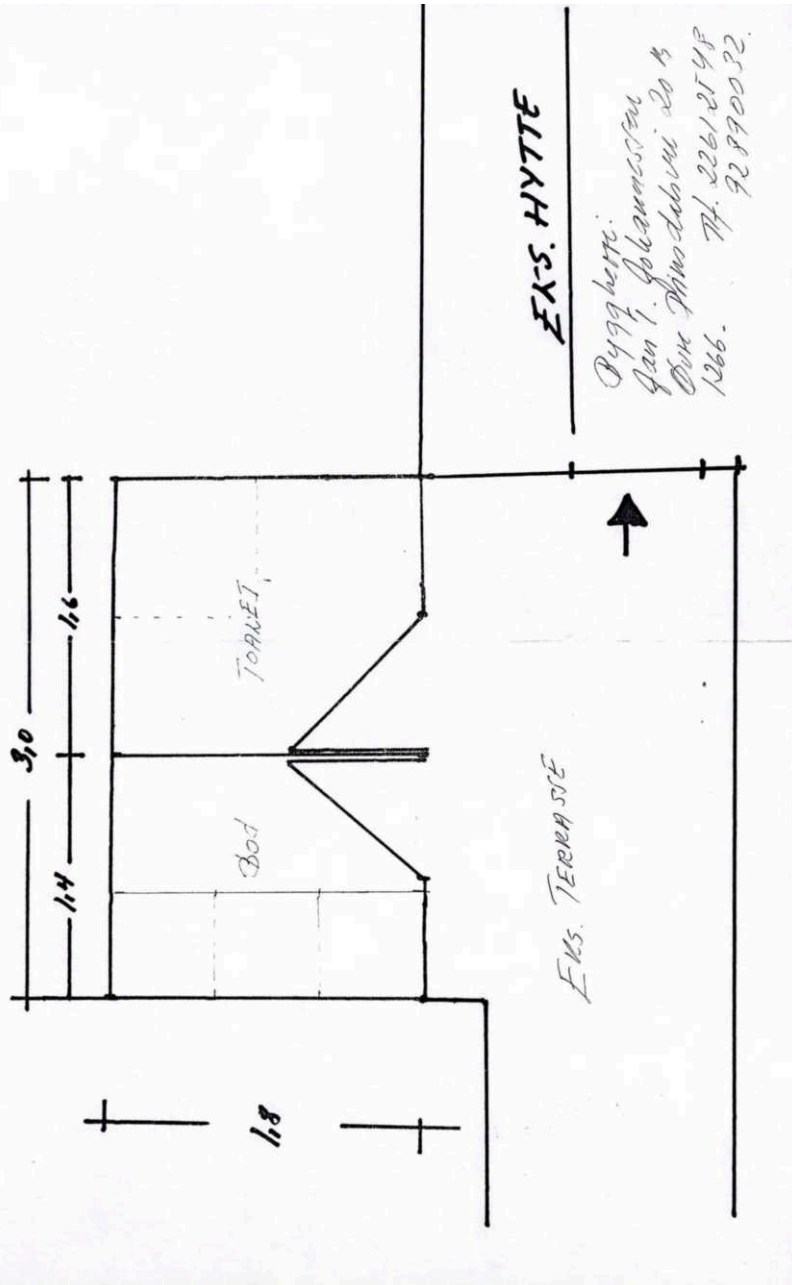
KUNDE NR.

TEGN. NR.

25260

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utferle av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.

TILBYGG

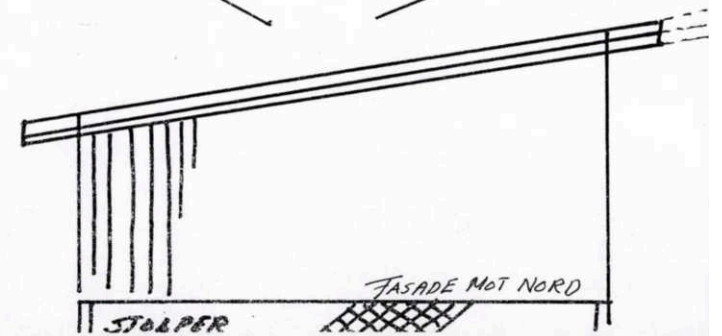
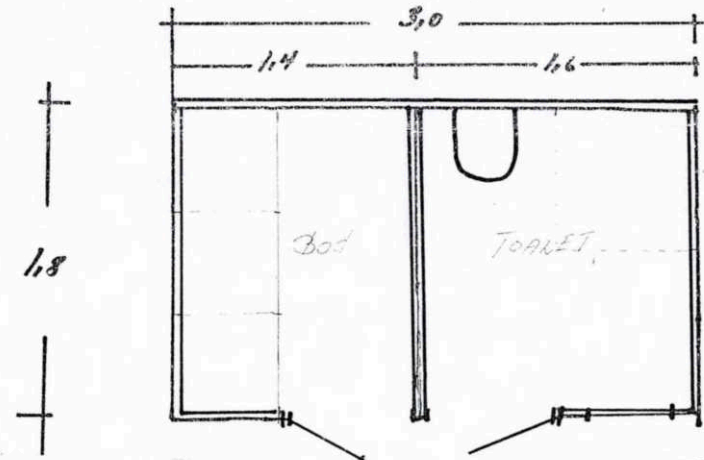


TILBYGG 48/199

AREAL 5,4 m²
(Bod & Toalett)

Specs: 10 cm isolasjon
5t. tommermannusblad utv.
liggende skråkant sløyge furu inn.

Fundament: Front legges an øko terrasse
bakkant stølper m/2 stølper
omkranset m/stakitt





Hvaler kommune
 Adresse Storveien 32, 1680
 Telefon

Utskriftsdato: 22.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM S6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Hvaler kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3110 **Gårdsnr.:** 48 **Bruksnr.:** 199
Adresse: Høgholmen 54, 1684 VESTERØY
Referanse: 192260029

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være uøyeblikke. 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.



Energiattest



Adresse Høgholmen 54, 1684 VESTERØY	
Dato for energimerking	Merkenummer
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 146778372
Gårdsnummer 48	Bruksnummer 199
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 1969	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 80,0 m²	Oppvarmet bruksareal 80,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

422,08 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

389,44 kWh/m²

Totalt levert pr. år

31 155 kWh



Høgholmen 54, 1684 VESTERØY

Detaljer

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



Høgholmen 54, 1684 VESTERØY

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 myggespiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: 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. Kjøle- og frys skal avrimmes 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 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 på sanitæranlegg

Tiltak 14: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Montering av peisinnsetts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsetts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsetts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opp til 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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 veggene.

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 energitattesten

Spørsmål om energitattesten, 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>

Nabolagsprofil

Høgholmen 54

Avstand til sjø

34 m



Offentlig transport

Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	25 min	21.9 km
Rød Asmaløy Linje NX6, 171, 172, 196, 197, 198, 199	13 min	12 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	26 min	22.1 km
Papperhavn Linje 172	9 min	0.7 km
Vauen Linje 172	2 min	1.5 km

Avstand til byer

Fredrikstad	28 min
Oslo	1 t 37 min

Ladepunkt for el-bil

Kople Vesterøy Hvaler	10 min
Dypdalåsen Hvaler Kommune	10 min

Havner i området



- Bukta Gjestehavn
Drivstoff
- Utgaardskilen Indkjøpslag
Drivstoff
- Utgaardskilen Båthavn

Aktiviteter

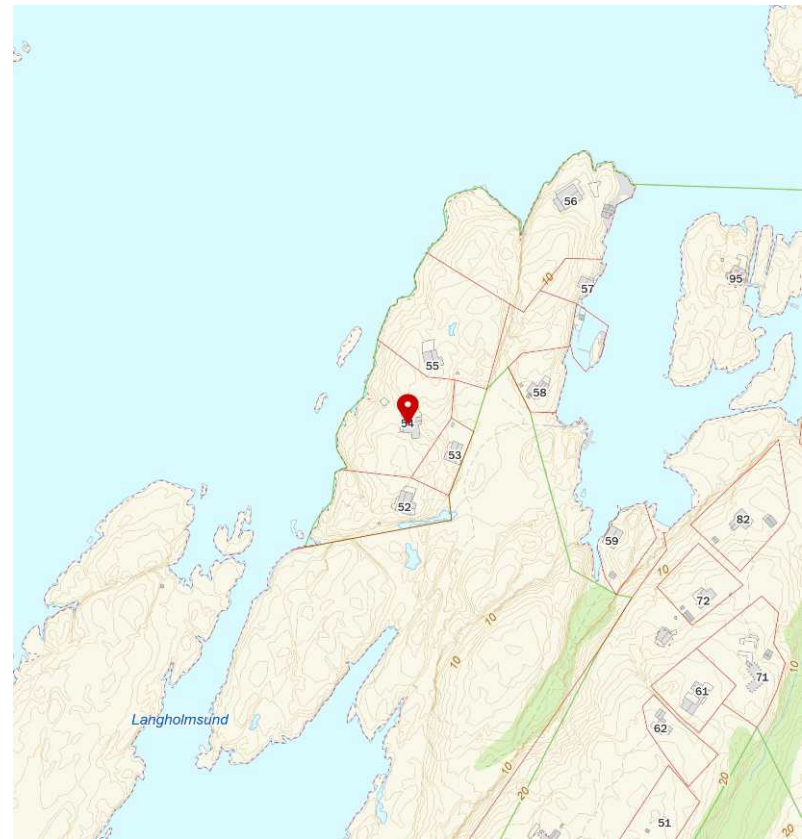
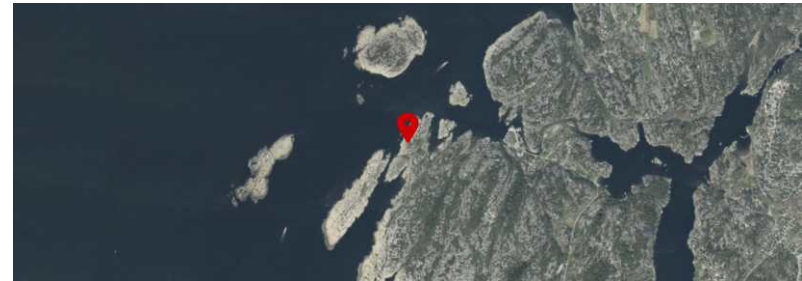
Kuvauen badeplass	2 min
Kuvauen - gammel fiskehavn	2 min
Guttormsvauen badeplass	5 min
Sandholmen badeplass	8 min
Putten badeplass	14 min
Spjærødden badeplass	14 min
Kjøkøy fort	15 min
Ekebukt badeplass	15 min

Sport

Åttekanten Aktivitetshall, ballspill	5 min	4.4 km
Laenga gressbane - Papperøy Fotball	10 min	7.6 km
SATS Fredrikstad	23 min	
SKY Fitness Fredrikstad	25 min	

Dagligvare

Rema 1000 Hvaler PostNord, søndagsåpent	9 min	7.6 km
Kiwi Vesterøy Søndagsåpent	10 min	8.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Gjensidige 

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.



Gjensidige 

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer **kr 7 150,-**
- Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **kr 8 950,-**
- Rekkehus med eget gnr./bnr. **kr 13 650,-**
- Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt **kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

STAVLUND AS

Har du planer om å kjøpe eller selge? Går du søndagstur i nye områder for å kikke på andres hjem? Lurer du på hva boligen din er verdt eller hva du må regne med å gi for en ny? Det er mye å tenke på når du skal flytte. Ikke tenk på det. Ring eller kom innom oss for en uforpliktende prat.

