



aktiv.

Stenane 37, 1680 SKJÆRHOLDEN

**Bo nær sjøen på idylliske
Skjærhalden – Pen 3-roms
selveierleilighet med carport og
hyggelig uteplass**



Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

Marius Martin Myren

Mobil 476 45 774

E-post marius.martin.myren@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1601 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

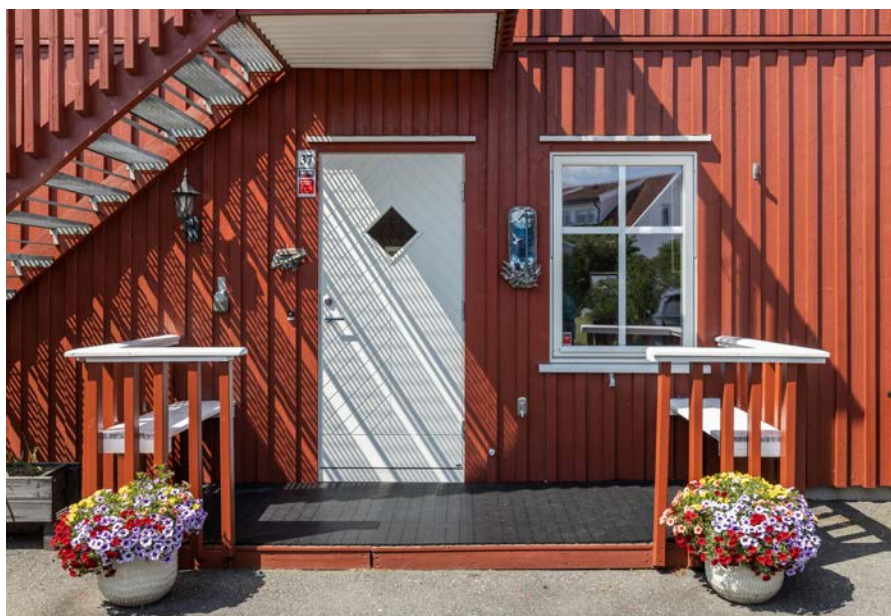
Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 300 000,-
Omkostn.: Kr 83 850,-
Total ink omk.: Kr 3 383 850,-
Felleskostn.: Kr 1 500,-
Selger: Irmelin Seljegen
Tor Gunnar Gjøs

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2011
BRA-i/BRA Total 70/101 kvm
Tomtstr.: 1389.1 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 4, bnr. 253
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1111250070

Bo nær sjøen på idylliske Skjærhalden – Pen 3-roms selveierleilighet med carport

Velkommen til Stenane 37 – en lys og trivelig selveierleilighet med attraktiv og rolig beliggenhet på Skjærhalden. Her bor du i en firemannsbolig fra 2011, kun cirka fem minutters gange fra sentrum, med butikker, spisesteder, strand og båtliv. Leiligheten har to soverom, flislagt bad med badekar og vaskemaskinopplegg, samt stue og kjøkken i åpen løsning. Store vinduer, et godt avstemt fargevalg og gasspeis gir en lun og behagelig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en romslig, innglasset terrasse på ca. 26 kvm – perfekt for lange sommerkvelder. Sameiet har pent opparbeidede fellesarealer og godt naboskap. Videre disponerer leiligheten plass i carport og en utvendig bod. Dette er et flott hjem nær sjø, strand og skjærgård.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	53
Budskjema	146

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 26 m²

BRA totalt: 101 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 70 m² Entré/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken og bod.

BRA-e: 5 m² Utvendig bod.

BRA-b: 26 m² Innglasset terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1389.1 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt som er hyggelig opparbeidet med diverse beplantning, gressplen, rullestein og asfalterte veier. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Beliggenhet

Stenane 37 tilbyr en unik mulighet til å bo i rolige omgivelser, bare fem minutters gange fra sentrumskjernen av Skjærhalden på Hvaler. Her finner du alt du trenger, med et utvalg av butikker, dagligvareforretninger og gode spisesteder som gir liv til området rundt.

Den fremragende beliggenheten gir deg enkel tilgang til sjøen og omkringliggende naturområder. Med en badestrand bare noen få minutters gange unna, og turstier langs sjøen, er det alltid muligheter for avslapning og utforskning rett utenfor døren.

For de som elsker å være på vannet, er Hvaler et paradis. Med flere småbåthavner i nærheten og den fantastiske Hvaler-skjærgården som lekeplass, er det utallige

muligheter for båtutflukter og eventyr til sjøs. Fergen tar deg enkelt til de andre øyene og til Strømstad på den svenske vestkysten.

Familier vil sette pris på nærheten til skoler og idrettsanlegg på Asmaløy, samt de korte avstandene til barnehager og badeplasser. For pendlerne er det enkelt å komme seg til Fredrikstad sentrum med bil eller buss, og videre til Oslo med offentlig transport.

Stenane 37 på Hvaler gir deg muligheten til å leve det gode livet, med alt du trenger innen rekkevidde og naturen som din nærmeste nabo. Velkommen til ditt nye hjem på Hvaler!

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur antatt av betongkonstruksjon. Støpt betongdekke til grunn. Etasjeskille antatt av treverk. Yttervegger av trekonstruksjon utvendig kledd med stående trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform utvendig tekket med takstein. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 11.06.2025 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppskader? Ja. Lekkasje fra andre etasje.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja. Revet tak på badet i 1. etasje. Revet gulvet i 2. etasje.

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort: Tørkevifte både i 1. og 2. etasje i ca. 3 uker. Mai 2021.

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Nei.

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses. Recover.

2. 4 Er arbeidet eller deler av arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
Nei.

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Drypper litt på et sted fra veranda i 2. etasje.

10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvisja; beskriv hvilke tiltak som er utført. Nei.

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Byttet en kabel i bod etter elkontroll.

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Husker ikke - 2018.

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Nei.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank,sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)? Ja. El kontrollen 21.02.2018.

Tilleggs kommentar:

Lekkasje i vinduene i levegg mot syd. Spesielt med mye vind fra sør og kraftig regn på veranda.

Se egenerklæring vedlagt i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

Innhold

1. Etasje: Entré/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod og innglasset balkong.

I tillegg disponerer leiligheten en utvendig bod og carport.

Standard

Velkommen til Stenane 37 – en sjelden mulighet til å sikre seg en lys og trivelig selveierleilighet med attraktiv beliggenhet i rolige omgivelser på Skjærhalden, Hvaler. Her bor du i en firemannsbolig fra 2011, cirka fem minutters gange fra sentrumskjernen, hvor du finner et godt utvalg av dagligvarebutikker, spisesteder og småbutikker som skaper liv og trivsel gjennom hele året.

Leiligheten ligger fredelig til, med kort vei til både badestrand og naturskjønne kyststier – ideelt for deg som ønsker et hjem i nærheten av sjø og natur.

Planløsningen er smart og gjennomtenkt, med et innbydende inngangsparti som leder inn til en gang med plass til yttertøy og sko. Videre innover finner du to gode soverom, hvor det ene har stor skyvedørsgarderobe og det andre har tilgang til en praktisk bod.

Oppholdsrommet består av en romslig stue i åpen løsning med kjøkkenet. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, som sammen med behagelige fargevalg skaper en god atmosfære. Kjøkkenet har god skap- og benkeplass, og har i seinere tid fått malte fronter med et hint av den stilige grønnfargen som, du finner ellers i stuen og kjøkkenet.

Badet er flislagt og fungerer også som vaskerom. Her finner du innredning med servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin – et praktisk og funksjonelt rom.

I stuen står en stilren gasspeis som gir både varme og hygge på kjøligere dager. Herfra har du utgang til en romslig og innglasset terrasse på cirka 26 kvm – et lunt uterom med leegger og god plass til både spisegruppe og loungemøbler. Det er også tilrettelagt for strøm, slik at varmelamper og belysning enkelt kan installeres. (Innglassing, leegger og utvidelse av terrasse er ikke omsøkt).

Eiendommen er en del av et sameie med åtte seksjoner. Felles tomt er pent opparbeidet med beplantning, gressplen, rullestein og asfalterte gangveier, i tillegg til hyggelige sitteplasser som innbyr til sosialt samvær. Ifølge dagens eier er det et godt naboskap og et trivelig bomiljø med blant annet flere sosiale sammenkomster i løpet av året.

Leiligheten disponerer parkeringsplass i felles carport og har også tilgang til en utvendig bod. Dette er et hjem for deg som ønsker en flott bolig i naturskjønne omgivelser, med sjøen, skjærgården og Skjærhalden sentrum rett i nærheten.

Se punktet "Om sameie" for viktig informasjon angående avvik fra tinglyst seksjonering.

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport:

3-roms selveierleilighet opprinnelig oppført i 2011. God og innholdsrik planløsning, beliggende i 1. etasje i firemannsbolig.
Seksjonen disponerer egen utvendig bod på 5 kvm.
Egen parkeringsplass i felles carport.
Standarden er normalt god.

På gulv er det overflater av parkett og fliser. Veggoverflater av malt miljøstrie, fliser og mønstret tapet. I tak er det takessplater.

Bad/vaskerom fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/fryseskap, underbygget oppvaskmaskin. Oppvaskmaskin medfølger. Kjøleskap og komfyr medfølger ikke.

Tekniske installasjoner:

- Vannrør av kobber og flexislange.
- Avløpsrør av plast.
- Varmtvannsbereder på 120 liter fra byggeår.
- Sikringsskap med automatsikringer. El-kontroll foretatt i 2018.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Vinduer: Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra byggeår. Vurdering av avvik: • Det er påvist andre avvik: Noe svellinger i foring på et vindu.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Fra stue/kjøkken er det adkomst til innglasset terrasse på 26 kvm. Arealet er en del av boligens bruksareal som BRA-b. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det opplyses at det ved store nedbørsmengder kan komme noe drypplekkasje fra veranda over.
- Innvendig > Overflater: På gulv er det overflater av parkett og fliser. Veggoverflater av malt miljøstrie, fliser og mønstret tapet. I tak er det takessplater. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Flere overflater og rom har normal tilstand, dog er det stedvis avvik utover normal slitasjegrad. Gjelder hovedsakelig parkett.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 120 liter fra byggeår. Montert i benkeskap på kjøkken. Vurdering av avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Plastsluk. Fuktmåler viser normale verdier. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand. Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran- og slukløsning.
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på innredning.
- Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk: Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk (Flexit) fra ca. 2018. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Vifta fungerer noe dårlig, spesielt ved oppstart.

Forhold som har fått TG2 avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 20 mm fra topp membran til topp av slukrist. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Forhold som har fått TG IU Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (blandebatteri/vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning).

Se tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgave for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Oppvaskmaskin medfølger. Kjøleskap og komfyr medfølger ikke.

Parkering

Leiligheten har parkeringsplass i felles carport.

Forsikringsselskap

Storebrand AS

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i

eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Gasspeis i stue/kjøkken.

Varmekabler på bad/vaskerom.

For øvrig elektrisk oppvarming.

Følgende avvik/ anmerkninger er registrert hos Hvaler kommune:

Avtale: Her mangler det dokumentasjon på gassinstallasjon, og jeg kan ikke finne dette da peisen er en utgått modell. Uten dokumentasjon er det vanskelig for tilsynspersonell å vurdere om dette er korrekt montert.

Åpent til peisen under med hull og ventiler over-under peis i front. Plate i tak for å beskytte taket Øverste ventil sitter fast, ikke kontrollert inne i kassen over peis. Eier kan ta kontakt hvis de finner produktnavn eller dokumentasjon. Service intervaller årlig følges.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no.

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 300 000

Kommunale avgifter

Kr 17 840

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

De totale kommunale avgiftene inkludert eiendomsskatt er kr. 22.998,-.

Det er installert vannmåler.

Eiendomsskatt

Kr 5 156

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 751 234

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 004 937

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, gass abonnement til peis, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

83/624

Felleskostnader inkluderer

Utvendig vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 500

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Stenane 25-39

Organisasjonsnummer

911734079

Om sameiet

Sameiet består av 8 boligseksjoner.

Eiendommen ble i 2007 seksjonert, før bygget var ferdig/bygget. Tegninger, uteområde, leilighetenes utføring og brøk i tinglyst seksjonering stemmer ikke med dagens bygg og areal. Utvendige boder er ikke inkludert i tinglyst seksjonering. I tinglyst seksjonering er brøken til denne seksjonen satt til 83 mens leiligheten i realiteten er oppmålt til 70 kvm. I tinglyst seksjonering er det 4 seksjoner som har brøken 73 og fire seksjoner som har brøken 73. Dog fremstår det av godkjente bygnings tegninger fra 2008 at alle de 8 seksjonene i utgangspunktet har det samme arealet. (I ettertid har noen av seksjonene dog utvidet sin terrasse/balkong). Kontaktperson i sameiet har dog opplyst at alle 8 seksjonene i dag betaler lik sum i felleskostnader. For å rette dette må det en reseksjonering til. En reseksjonering må sameiet være enige om, det kan komme krav fra kommunen ved reseksjonering og det koster penger, både gebyr til Kartverket og kommunen samt til den som skal utføre jobben.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap og budsjett. Dokumentene ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/ generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Den enkelte seksjonseier sørger selv for forsvarlig vedlikehold over det han har eksklusiv bruksrett til. Mangelfullt vedlikehold som kan påføre de øvrige seksjoner skade må utbedres straks.

Forretningsfører

Forretningsfører

Harald Eriksen

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 4, bruksnummer 253, seksjonsnummer 1 i Hvaler kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3110/4/253/1:

06.06.2025 - Dokumentnr: 643464 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Jal Eiendomsmegling AS

Org.nr: 898 489 582

24.04.2007 - Dokumentnr: 347403 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 83/624

Se punktet "Om sameie" for viktig informasjon angående avvik fra tinglyst seksjonering.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 14.11.2012 for 2 stk. 4-mannsboliger.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i relativt bra samsvar med dagens bruk utenom følgende: Det er flyttet på/fjernet noen vegger og dør til innvendig bod er flyttet fra gang til det ene soverommet.

Terrassen er utvidet, det er satt opp levegger og terrassen er innglasset i forhold til slik den fremstår i mottatte godkjente tegninger fra kommunen samt i seksjonering. Dette er ikke omsøkt og godkjent hos kommunen.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.11.2012.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av Kommuneplan 2019-2031 med formål/hensyns sone: 6 - Miljøhensyn og 1001 - Bebyggelse og anlegg. Godkjent/vedtatt: 20. juni 2019.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan Skjærhalden 2024-2036 med formål/hensynssone: 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav og 1110 - Boligbebyggelse.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 69 Kjøholdtåsen med gjeldende bestemmelser. Formål/hensynssone: 110 - Boliger. Godkjent/vedtatt: februar 9, 2005.

Områdeanalyse:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire. Risiko for skred på eiendommen: Ingen. Konsekvens ved skred: Ingen.

Eiendommen ligger i et radonutsatt område med middels til lav aktsomhet.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

82 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

83 850 (Omkostninger totalt)

94 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

97 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 383 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 394 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 397 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 83 850

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 950 Fotograf

3 250 Garantipremie/inneståelse

5 750 Kommunale opplysninger

19 950 Markedspakke

6 450 Oppgjørshonorar

13 500 Tilretteleggingsgebyr

Visninger er inkludert

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 103 450

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 13.500 for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Marius Martin Myren

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

marius.martin.myren@aktiv.no

Tlf: 476 45 774

JAL Eiendomsmegling AS, Nygaardsgata 49

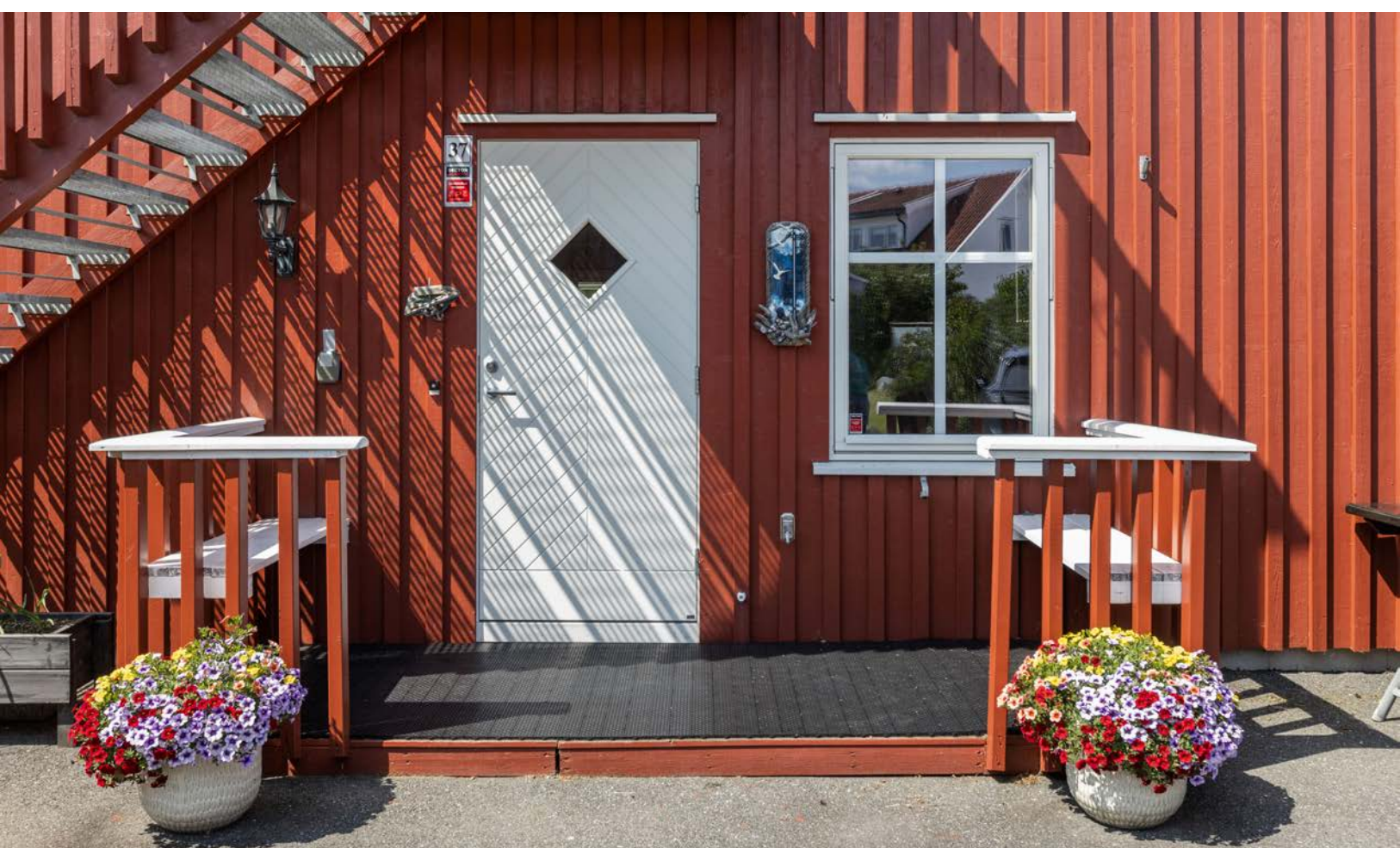
1607 FREDRIKSTAD

Tlf: 693 66 940

Salgsoppgavedato

18.06.2025













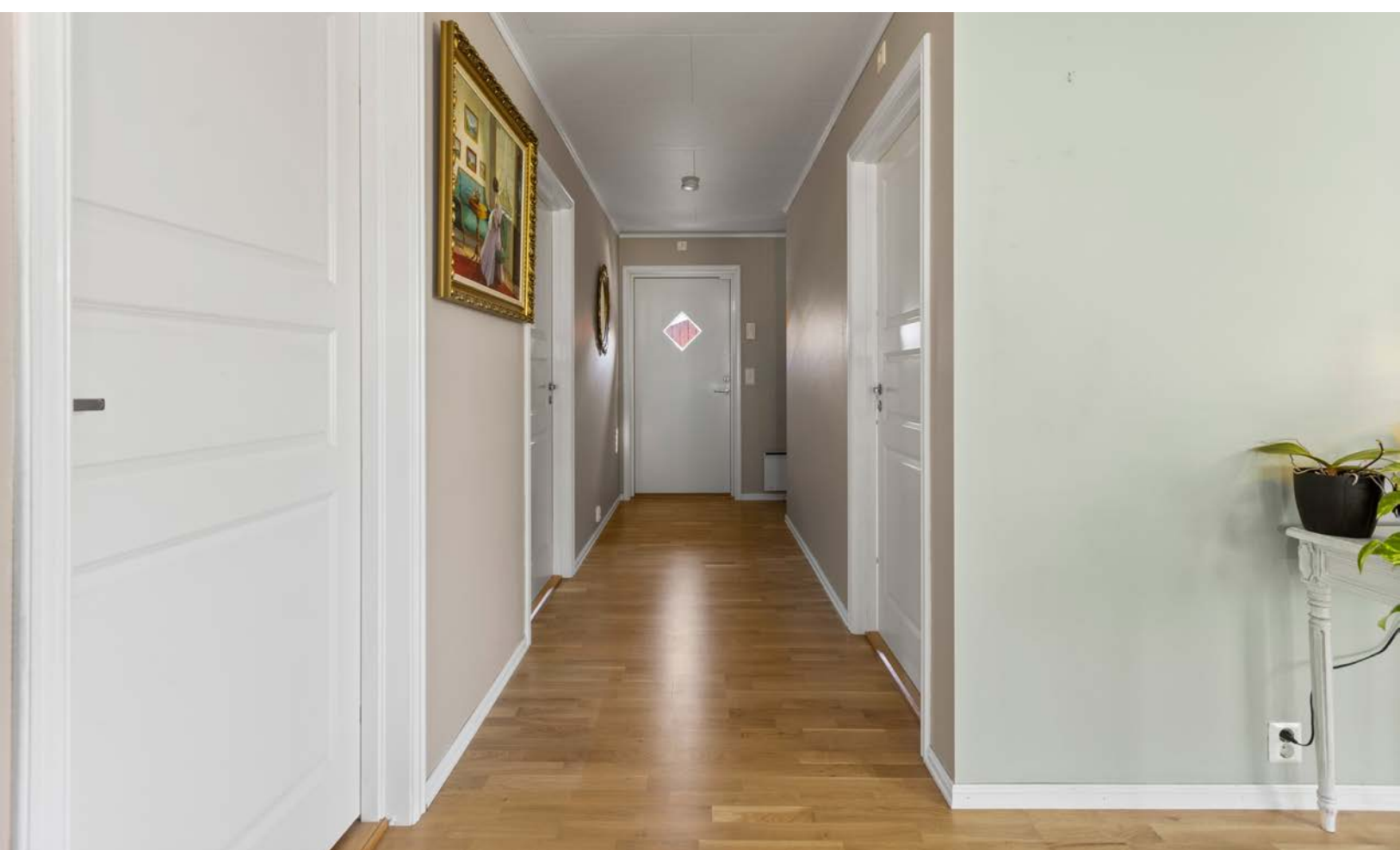
















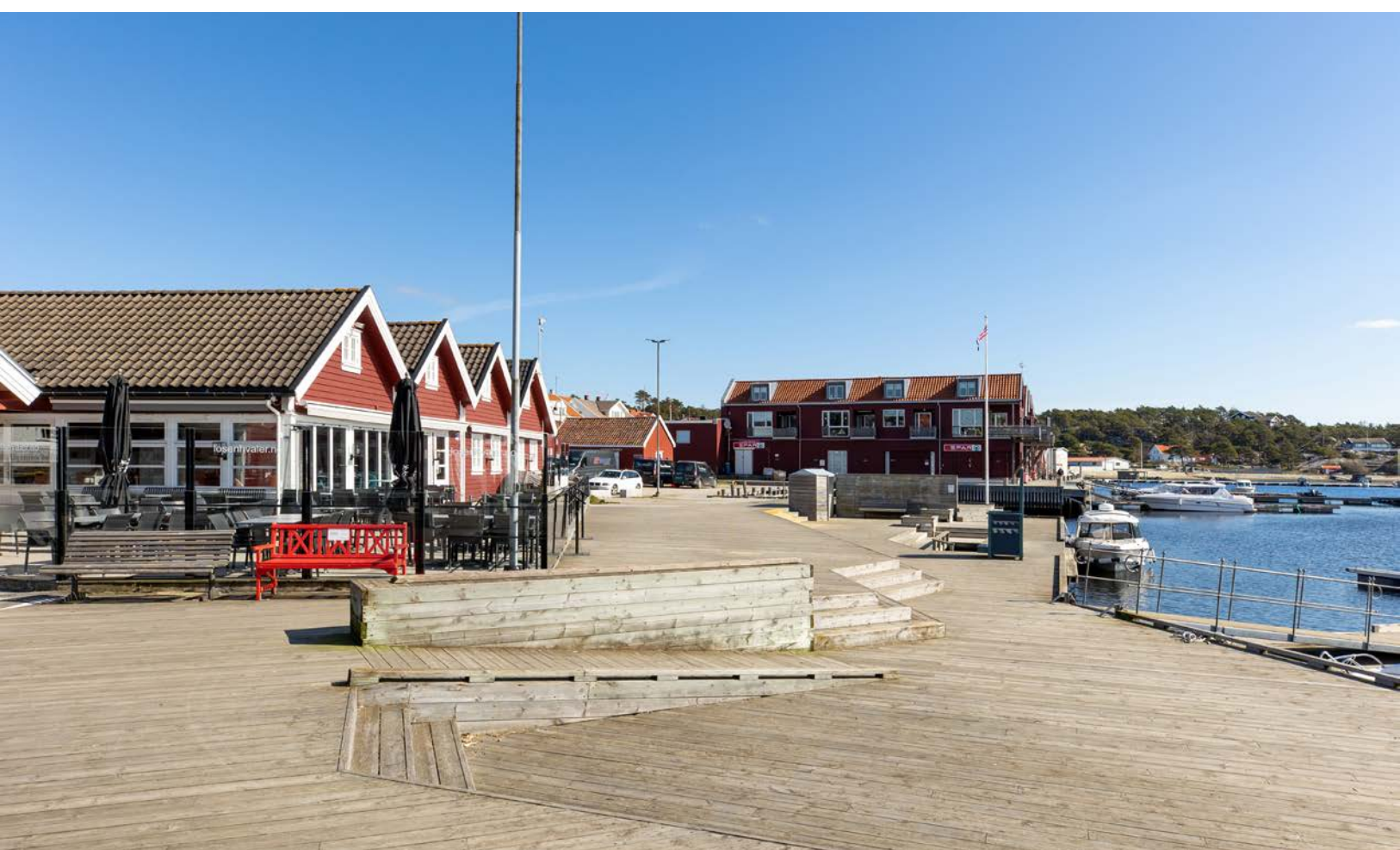






FOTO
etetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet

 Stenane 37, 1680 SKJÆRHOLDEN

 HVALER kommune

 gnr. 4, bnr. 253, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 11.06.2025

Rapportdato: 12.06.2025

Oppdragsnr.: 13784-3969

Referansenummer: DF4765

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

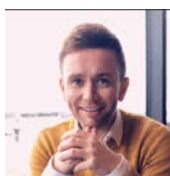
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer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



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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms selveierleilighet opprinnelig oppført i 2011.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 1. etasje i firemannsbolig.

Seksjonen disponerer egen utvendig bod på 5 kvm.
Egen parkeringsplass i felles carport.

Standarden er normalt god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

Da dette er et sameie gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter, drenering, utvendige vann- og avløpsledninger m.m. Dette da boligen er organisert i et sameie hvor sameiet er ansvarlig for utvendig vedlikehold.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:

- Selveierleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- God standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Selveierleilighet - Byggeår: 2011

INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av malt miljøstrie, fliser og mønstret tapet.
I tak er det takessplater.

VARMEKILDER

Gasspeis i stue/kjøkken.
Varmekabler på bad/vaskerom.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/fryseskap, underbygget oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber og flexilange.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereider på 120 liter fra byggeår.
Sikringskap med automatsikringer. El-kontroll foretatt i 2018.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveierleilighet

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

Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Hvaler kommune.

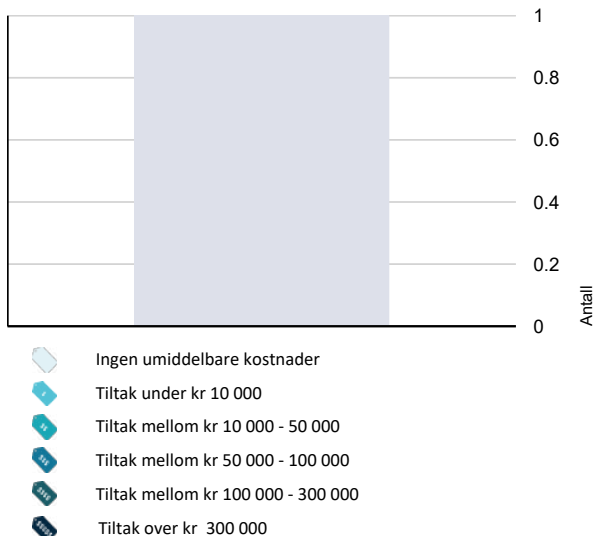
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2011

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Noe svellinger i foring på et vindu.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
Lokal utbedring.



! TG 1 Dører

Ytterdør i tre fra ca. 2021.
Terrassedør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjøkken er det adgang til innglasset terrasse på 26 kvm. Arealet er en del av boligens bruksareal som BRA-b.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det opplyses at det ved store nedbørsmengder kan komme noe drypplekkasje fra veranda over.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstanden må overvåkes og det utelukkes ikke at det må gjøres tiltak.



INNENDIG

! TG 2 Overflater

På gulv er det overflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av malt miljøstri, fliser og mønstret tapet.
I tak er det takessplater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Flere overflater og rom har normal tilstand, dog er det stedvis avvik utover normal slitasjegrad. Gjelder hovedsakelig parkett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Parketten kan med fordel slipes og lakkeres.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongdekke til grunn.

Det er målt med nivålasere som viser at etasjeskillere/gulv er innenfor referanseverdier i henhold til dagens forskrift.

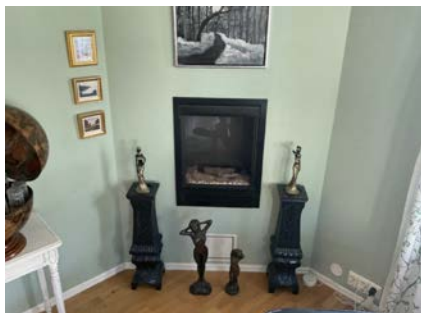
! TG 1 Radon

Radonsperre ble et krav i boliger bygget etter TEK10 og utbygger skal ha dokumentert dette ovenfor kommunen ifm søknad om igangsettelse. Tilstandsgrad settes derfor til 1 da bygget skal være oppført med radonsperre.

! TG 1 Pipe og ildsted

Gasspeis i stue/kjøkken.

Årlig kontroll i regi av sameiet.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og takessplater i taket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 20 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand.

Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid oppbrukt på membran- og slukløsning.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (blandebatteri/vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning).

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår.

Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøl/frysescap, underbygget oppvaskmaskin.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk (Flexit) fra ca. 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vifta fungerer noe dårlig, spesielt ved oppstart.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør skiftes.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av kobber og flexislange.

Tilstandsrapport

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via spalteventiler i vinduer.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120 liter fra byggeår.
Montert i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør monteres et vannstoppesystem som vil stoppe vanntilførselen ved en eventuell lekkasje.

Bereider skal etter dagens forskrifter være tilkoblet egen koblingsboks.
Det er ikke et krav til utbedring, men det anbefales at dette etableres.



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap med automatsikringer.

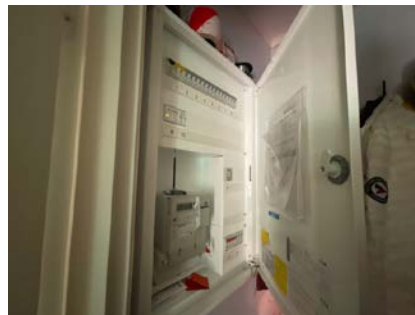
El-kontroll foretatt i 2018 - avvik rettet.

Eiere har ikke hatt noen problemer med det elektriske anlegget og det observeres ingen ufagmessige tilkoblinger m.m.
Tilstanden vurderes normal.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas. Har anlegget hatt el-kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.



! TG 1 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.

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

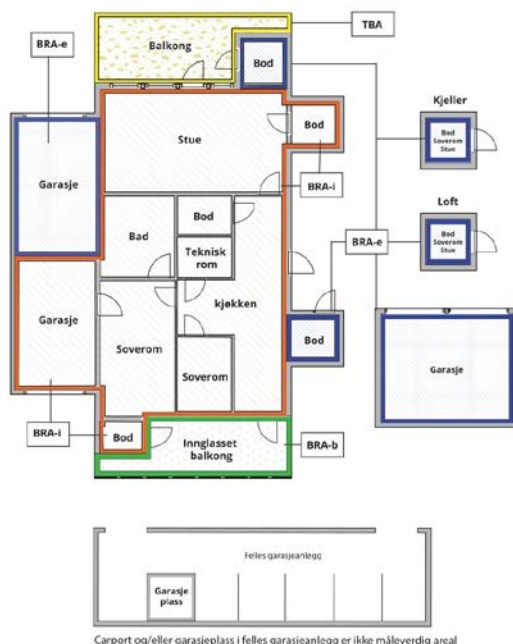
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	70		26	96	
Utvendig bod		5		5	
SUM	70	5	26		
SUM BRA	101				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, Soverom 1, Soverom 2, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Bod		Innglasset terrasse
Utvendig bod		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Hvaler kommune.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	68	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Irmelin Seljegren	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3110 HVALER	4	253		1	1389 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse

Stenane 37

Hjemmelshaver

Irmelin Seljegren, Tor Gunnar Gjøs

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er tilbaketrukket i rolige omgivelser, fem minutters gange unna sentrumskjernen av Skjærhalden. Her finner du et knippe forretninger som holder åpent året gjennom, samt dagligvareforretninger og flere spisesteder. Nærmeste badestrand finnes allerede 3-4 minutters gange unna boligen. Turmuligheter finnes også i umiddelbar nærhet. Skole med alle trinn og idrettsanlegg er samlet på Asmaløy. Til sentrumskjernen av Fredrikstad tar det ca. 20 minutter med bil, alternativt med buss mellom Skjærhalden og Oslo.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles tomt opparbeidet med diverse beplantning, gressplen, rullestein og asfalterte veier. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Grunnmur antatt av betongkonstruksjon. Støpt betongdekke til grunn. Etasjeskille antatt av treverk. Yttervegger av trekonstruksjon utvendig kledd med stående trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform utvendig tekket med takstein. Vinduer og terrassedør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DF4765>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Activ Eiendomsmegling	Oppdragsnr.	111250070
Adresse	Stenane 37 1680 Skjorhalden		
Postnr.		Sted	
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja		
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja		
Har du kjennskap til eiendommen?	☐ Nei ☒ Ja		
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?	2011	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2011-12 14 år + 6 mnd.
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Storebrand	Polise/avtalenr.	1357510
Selger 1 Fornavn	Tor Gunnar	Etternavn	Gjøs
Selger 2 Fornavn	Irmelin	Etternavn	Seljegren

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Lekkasje fra andre etg.
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Revert tak på badet 1 etg. Revert gulv andre etg.
- Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse Tørkevifte både 1. og 2. etg. ca. 3 uker. Mai 2021 ~~2016-2017~~
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse Recover
- Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Er forholdet byggemeldt? ☒ Nei ☐ Ja
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørssoppgave):

1

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse

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

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Lekasje i vinduene i levegg mot syd. Spesielt med vind fra sør og kraftig regn På veranda

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør oppdrag):

3

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

- ☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

- ☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 4-6-25

Sted Fredrikstad

Signatur selger 1:

Tor Gunnar Gjøs

Signatur selger 2:

Imelin Seljgren

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

Sameiet Stenane 25-39
Stenane 25 -39
1680 Skjærhalden

Vår referanse:
1111250070

Vår saksbehandler:
Marius Martin Myren

Telefon:
476 45 774

Vår dato:
30.05.2025

Megleropplysninger på Stenane 37 - gnr. 4, bnr. 253, snr. 1 (Ideell andel 1/1) i Hvaler kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Irmelin Seljgren	Stenane 37, 1680 Skjærhalden	05.08.1954
Tor Gunnar Gjøs	Stenane 37, 1680 Skjærhalden	13.08.1956

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på			
Styreleder	Navn HARALD ERIKSEN	Tlf. 9092 7191	E-post. harald.eriksen@flow-fom.no
Informasjon om eiendommen			
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr. Kommune
Sameiets org.nr:			Tomten er ☐ eiet ☐ festet
Navn på bortfester:	924 218 819		Festekontrakten utløper:
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? ☐ Ja ☐ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisennr. STORE BRAND AS		
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisennr.
Parkering og garasje			
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei		Plassens nummer:
Hvordan blir kjøper eier av plassen?			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei		Evt. ekstra kostnad: Beløp kr

KAN SETTES OPP FOR EGEN REGNING.

JAL Eiendomsmegling AS
PB 349
1601 Fredrikstad

Tlf: 69 36 69 40
fredrikstad@aktiv.no
www.aktiv.no

Org.nr: 698469582

Side: 1/3

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr				
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr 20.200.000	Kr		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 1500	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	30.	Fellesutgiftene inkluderer: STUENDIG VEDLIEKHOLO.			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:			
Gebyr					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Skriv her:

For Sameiet Stenane 25-39

30/5-25 Skjærbelden
Sted, dato


Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post marius.martin.myren@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Marius Martin Myren
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
marius.martin.myren@aktiv.no

Tilstede: Irmelin, Tor-Gunnar, Anne-Beate, Stine, Andreas, Harald, Line, Gro
Fraværende : De i leiligheten til Hegdal

1. Dagsorden
2. Protokoll
3. Regnskap
4. Valg
5. Evt

1 : Dagsorden ble godkjent uten bemerkning.

2 : Protokoll ble godkjent uten bemerkning.

3 : Regnskap. Regnskapet ble godkjent uten bemerkning

4 : Budsjett. Budsjettet ble godkjent med små endringer, Blomster ute ble øket til 5000 kr og forsikrings-summen vil også bli øket til 30000.

5 : Valg : Det var ingen som ønsket noen forandring i styret. Så dagens styret fortsetter som før.

6 : Evt.

Ingen kommentarer under evt.

Styreleder takker for tilliten og møte.

Mvh

Harald Eriksen
Styreleder

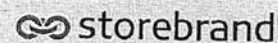
Regnskap 2024

Beholdning pr 01.01.24	49325,08
Inntekter	
Felles utgifter Januar-Desember	160500
Total Utgifter	209835.08
Leder/kasserer honorar	-3000
Forsikring	-49502
Tilbakebetaling forsikringsbytte	13314
Stenane vel	-2080
Bortkjøring avfall	0
Blomster utvendig sameie	-2729
Ny printer	-1361
Kondolanse blomst	-354
Gebyr	-17
Kredittrenter	441
Total	164537,08
 Beholdning Pr 31.12.24	 164537,08

Budsjett 2024⁵

	Med 1500
Beholdning pr 01.01.24	164537,08
Felles utgifter	144000
Sum	308537,08
Forsikring	25000
Stenane vel	2080
Styreleder/kasserer honorar	3000
Blomster i uteområdet	3000 <i>ford.</i>
Div	2500
Søppel ?	
Ny Gressklipper	5000-10000
Beholdning pr 31.12.25	262957,08

Borettslag og Sameie



DOKUMENT MED OPPLYSNINGER OM FORSIKRINGSPRODUKTET

Selskap: Storebrand Forsikring AS

Produkt: Borettslag og Sameie

Hvilken forsikring er dette?

En forsikringspakke for borettslag og boligsameier som inneholder de fleste dekninger dere har behov for i en borettslag- og boligsameieforsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår.



Hva dekker forsikringen?

- ✓ Brann, vann, tyveri og annen plutselig og uforutsett skade
- ✓ Ansvar
- ✓ Boligselskapets løse
- ✓ Katastrofedekning
- ✓ Underslagsforsikring
- ✓ Styreansvar
- ✓ Rettshjelp
- ✓ Ulykke dugnadsdeltakere og barn under 16 år på lekeplass
- ✓ Yrskesskade ulønnet arbeidskraft
- ✓ Motorvognforsikring
- ✓ Tap av felleskostnader og/eller husleie
- ✓ Skade forårsaket av skadedyr
- ✓ Tap av husleieinntekt som følge av erstatningsmessig skade



Hva dekker forsikringen ikke?

- ✗ Utgifter til vedlikehold og forbedringer
- ✗ Veksthus
- ✗ Straffbare handlinger
- ✗ Dagbøter, oppreisning, ærekrenkelse m.m
- ✗ Forurensning
- ✗ Ubertrettiget vinning



Er det noen begrensninger i dekningen?

- ! Skadeforebyggende sikkerhetsforskrifter avhengig av hvilken virksomhet som er forsikret som må overholdes for at det skal utbetales full erstatning uten avkortning
- ! Spesielle egenandeler avhengig av hva som er forsikret og hvilken skade som inntreffer
- ! For visse skader gjelder en annen og høyere Egenandel
- ! For visse skader og objekter er erstatningsbeløpet begrenset



Hvor gjelder forsikringen?

- ✓ Forsikringen gjelder i hovedsak på det sted som er nevnt i forsikringsbeviset (forsikringsstedet). Gjelder også på annet sted, men da er det begrensninger i dekningen. Disse framgår av vilkårene.

Storebrand Forsikring AS

Professor Kohts vei 9, Postboks 500, N-1327 Lysaker, Telefon 915 08880, storebrand.no

SAMEIEVEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET STENANE 25-39

1. Innledning.

Eiendommen Stenane 25-39, 1680 Skjærhalden i Hvaler Kommune er i overensstemmelse med seksjoneringsbegjæring oppdelt i seksjoner. Overdragelse skal skje i henhold til disse vedtekter.

2. Seksjon.

Til hver seksjon hører eksklusiv bruksrett til bolig. Til tilleggsarealene hører eksklusiv bruksrett. Felles med de øvrige seksjonseiere hører bruksrett til fellesarealer og tomt.

3. Disposisjon.

Den enkelte seksjonseier har rett til å pantsatte og overdra sin seksjon. Ved eierskifte varsles eventuell forretningsfører eller stryrets leder.

4. Vedlikeholdsplikt.

Den enkelte seksjonseier sørger selv for forsvalig vedlikehold over det han har eksklusiv bruksrett til. Mangelfullt vedlikehold som kan påføre de øvrige seksjoner skade må utbedres straks. Dersom dette ikke er utført innen en rimelig frist blir det å betrakte som mislighold.

5. Boligsameietes plikt.

Sameiet sørger for forsvalig vedlikehold av bygningsmasse utvendig, samt innvendige felles arealer.

6. Styret.

Boligsameiet ledes av et styre bestående av 3 medlemmer, 1 formann, 1 nestleder og 1 styremedlemm. Vervene går på omgang for minst 1 år av gangen.

7. Sameiermøte.

Hvert år innen 20. juni avholdes sameiermøte. På sameiermøte behandles årsmelding fra styret, fastsettelse av resultatregnskap, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap og fastsettelse av driftsbudsjett.

8. Tvister.

Tvister skal primært søkes løst ved forhandlinger. Fører ikke dette frem, skal saken avgjøres ved voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i tvistemålsloven av 13. August 1915, kap. 32. Dersom en av partene krever det, skal tvisten likevel avgjøres ved de ordinære domstoler.

Grunnkart

Adresse: Stenane 37, 1680 SKJÆRHOLDEN
Gnr/Bnr: 4/253/0/1



Hvaler
kommune

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-05-28



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



Adresse: Stenane 37, 1680 SKJÆRHOLDEN
Gnr/Bnr: 4/253/0/1



Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-05-28



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



Matrikkelrapport for Seksjon 3110-4/253/0/1

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	06.06.2007	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3110	Kommunenavn	HVALER

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
IRMELIN SELJEGREN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
TOR GUNNAR GJØS		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	06.06.2007			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerkna
☐	☐	☐	☐	☐			

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
21742007	0	144 - Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	FA - Ferdigattest

Bygning 21742007: 144 - Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	176.0
Antall boenheter	2	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	176.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	24.11.2006	07.05.2007
IG - Igangsettingstillatelse	24.11.2006	07.05.2007
MB - Midlertidig brukstillatelse	14.12.2011	28.09.2012
FA - Ferdigattest	14.11.2012	16.11.2012

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	88.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	88.0	0.0	88.0	0.0
H02	1	88.0	0.0	88.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Stenane	37		1680 SKJÆRHOLDEN

Oversiktskart

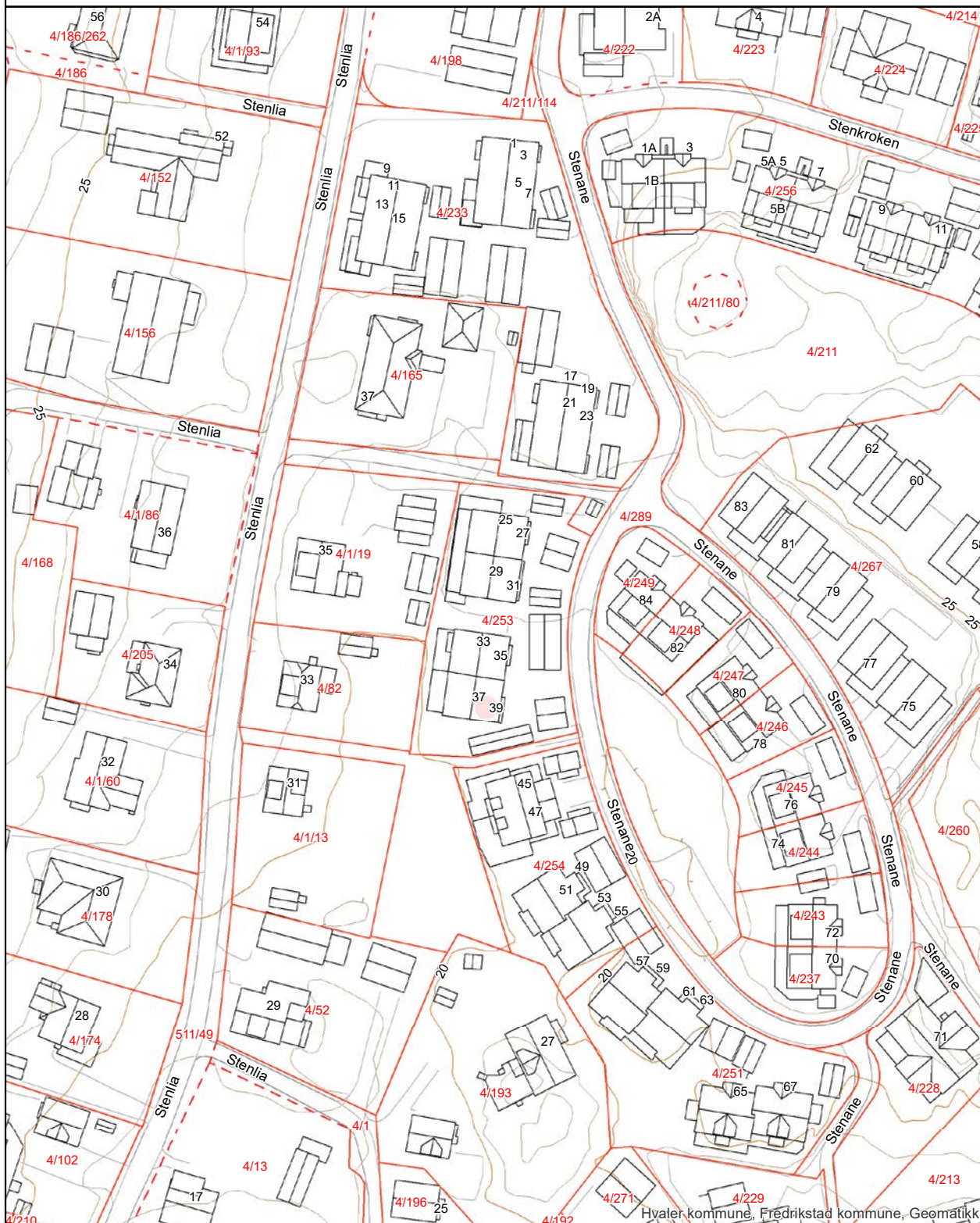
Adresse: Stenane 37, 1680 SKJÆRHOLDEN
Gnr/Bnr: 4/253/0/1



Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-28



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



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1389.1		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6545004.91582	617122.509422	Ikke spesifisert	12.33	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
2	6545005.56326	617110.197393	Ikke spesifisert	0.52	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
3	6545006.07446	617110.301891	Ikke spesifisert	21.42	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
4	6545027.2656	617113.260783	Ikke spesifisert	31.61	Gjerdestolpe		Terrengmålt	14	0
5	6545058.16001	617119.881976	Ikke spesifisert	24.51	Gjerdestolpe		Terrengmålt	14	0
6	6545055.44551	617144.232457	Ikke spesifisert	6.5	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
7	6545049.96451	617140.761933	Ikke spesifisert	5.09	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
8	6545047.70557	617145.320916	Ikke spesifisert	23.72	Geometrisk hjelpепunkt		Terrengmålt	14	47.467
9	6545024.6823	617140.851048	Ikke spesifisert	15.17	Geometrisk hjelpепunkt		Terrengmålt	14	105.63
10	6545009.65237	617142.786721	Ikke spesifisert	20.83	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0



Hvaler Kommune

Megleropplysninger

Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
30. mai 2025

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	4	Bnr.:	253	Fnr.:	0	Snr.:	1
Adresse:	Stenane 37						

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	X	Nei:		Sist tilsyn, dato: 15.11.2023	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:		Ukjent:	X

Med vennlig hilsen

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



Hvaler kommune Meglerinformasjon

Gjøs Tor Gunnar

Stenane 37

1680 Skjærhalden

Adresse: Stenane 37 (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 21742007
Eiendom: 4 / 253 / 0 / 1
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 1
Tilsyn: Utført 27.10.2023
Hyppighet: Hvert 6. år

Dato: 30.05.2025
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Anette Neumann
Garder
Avtale nr: 99498

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

Andre anmerkninger:

Avtale Her mangler det dokumentasjon på gassinstallasjon, og jeg kan ikke finne dette da peisen er en utgått modell. Uten dokumentasjon er det vanskelig for tilsynspersonell å vurdere om dette er korrekt montert.

Åpent til peisen under med hull og ventiler over-under peis i front. Plate i tak for å beskytte taket Øverste ventil sitter fast, ikke kontrollert inne i kassen over peis. Eier kan ta kontakt hvis de finner produktnavn eller dokumentasjon. Service intervaller årlig følges.

OBS!

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

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00024707	28.05.2025	1111250070

Om dokumentet

Ident
2007/347403/200

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3110 Hvaler - 4/253/0/1

Eierrepresentant: Gjøs Tor Gunnar

Regningsmottaker: Gjøs Tor Gunnar



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3110 Hvaler	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	4	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	253	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festnr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	1				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
21742007	Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	Ferdigattest	Bolig		88

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
SELJEGREN IRMELIN	STENANE 37	1680 SKJÆRHOLDEN	1/2	Hjemmelshaver
GJØS TOR GUNNAR	STENANE 37	1680 SKJÆRHOLDEN	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
110 Renovasjon privat	1,00 stk	kr 3 896,00	01.06.2025	1/1	0	kr 4 870,00
210 Vann årsgebyr privat	1,00 stk	kr 2 536,00	01.06.2025	1/1	0	kr 3 170,00
310 Avløp årsgebyr privat	1,00 stk	kr 2 736,00	01.06.2025	1/1	0	kr 3 420,00
61 Eiendomsskatt privat	2 455 600,00 prom	kr 2,10	01.06.2025	1/1	0	kr 5 156,00
309 Avløp antatt forbruk	60,00 m3	kr 48,86	01.06.2025	1/1	0	kr 3 665,00
209 Vann antatt forbruk	60,00 m3	kr 36,22	01.06.2025	1/1	0	kr 2 717,00
kr 22 998,00						

VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
74652090	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	7.1.2025	2024	61	462



Frontline Drift AS
Svenskeberget 38
1727 SARPSBORG

Kopi:
Bredholt TH Byggmester AS Baneveien 10 1738 BORGENHAUGEN

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2008/824-19-17621/2012-KKSK	4/253	14.11.2012

Ferdigattest for tiltak på eiendom 4/253

Vedtak:

Adm. byggesaker (ferdigattest/midlertidig brukstillatelse) **FMB-104/12**
Avgjort i følge fullmakt.

Eiendom: Gnr/bnr 4/253
Byggets art: Nybygg
Tiltakets art: 2 stk 4-mannsboliger

Saksbeskrivelse:

Anmodning fra ansvarlig søker om ferdigattest for ovennevnte tiltak i tråd med tidligere innvilget byggetillatelse BY-209/08 av 15.5.2008, jf også endringstillatelse BY-59/12 av 28.2.2012.

Hjemmelsgrunnlag:

Tillatelsen er gitt etter fullmakt i samsvar med kommuneloven i kommunestyresak 53/05 og vedtak i sak 2005/2720 datert 21.11.2005 samt vedtak i sakene 2009/1123 av 8.7.2009 og 2010/1382 av 14.7.2010, og kommunestyrets vedtak i sakene 57/12 og 58/12 av 21.6.2012.
Plan- og bygningsloven § 99 nr 1.

Vurdering:

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon. Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller dagjeldende norske forskriftskrav, og at eventuelle produktsertifikat samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggenes tekniske kvaliteter, eller at byggene tilfredsstiller gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, men er en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av byggesaken.



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

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 nr 1 gis ferdigattest for 2 stk 4-mannsboliger med tilhørende boder, carporter, p-plasser og stikkledninger på eiendom gnr/bnr 4/253.

Tiltaket skal brukes i samsvar med omsøkte formål og innvilget tillatelse som helårs boliger.

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

Gebyrkrav blir sendt separat. Se vedlagte fakturagrunnlag.

Med hilsen

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Per Otto Rød
avdelingsleder for byggesak

Knut Kristian Skjolden
rådgiver



Underretning om klageadgang på forvaltningsvedtak

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

Klagerett: (forvaltningslovens § 28)

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

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

Klagefrist: (forvaltningslovens § 29)

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

Hvor sendes klagen?:

Skriftlig klage stiles til Fylkesmannen i Østfold, og sendes Hvaler kommune (ved Plan- og miljø) innenfor klagefristens utløp.

Innhold i klagen: (forvaltningslovens § 32)

Følgende skal fremkomme av klagen:

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

Klagebehandling: (forvaltningslovens § 33)

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

Dersom Hvaler kommune ikke tar klagen til følge, sendes saken til Fylkesmannen i Østfold for endelig avgjørelse.

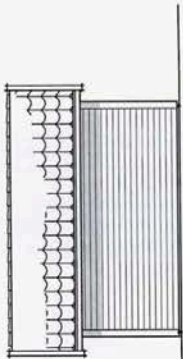
Hvis du mener at du har blitt utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan du klage til Sivilombudsmannen (Stortingets ombudsmann for forvaltning). Sivilombudsmannen kan ikke omgjøre vedtaket, man kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det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

Utsatt iverksetting: (forvaltningslovens § 42)

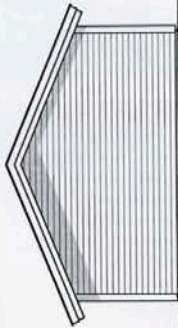
Dersom vedtaket kan tenkes gjennomført til skade for parten før klagesaken er avgjort, kan underinstansen, klageinstansen eller annet overordnet organ beslutte at vedtak ikke iverksettes før klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

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

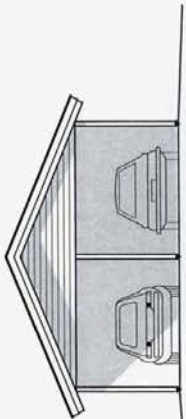
En part har rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter og rett til innsyn (med noen unntak), jfr. Forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ta kontakt med Hvaler kommune (v/plan- og miljø) ved spørsmål.



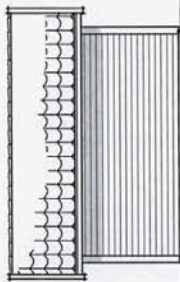
Fasade Nord



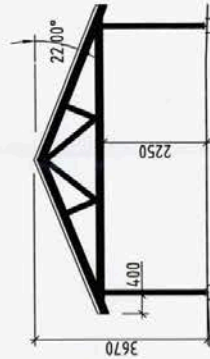
Fasade Vest



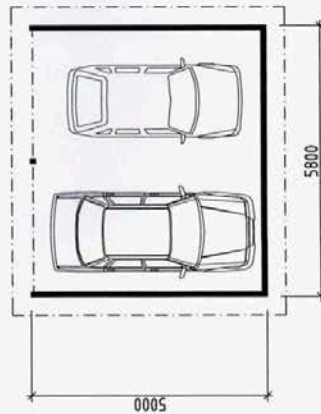
Fasade Øst



Fasade Syd



Snitt



Plan



Rev.	Antagelse	Dato	Sign.
		Dato : 17.04.08	
		Tegn : PAK	
		Målestok : 1:100	
		Tegn. nr. 1100 003-E8	
		Rev.	

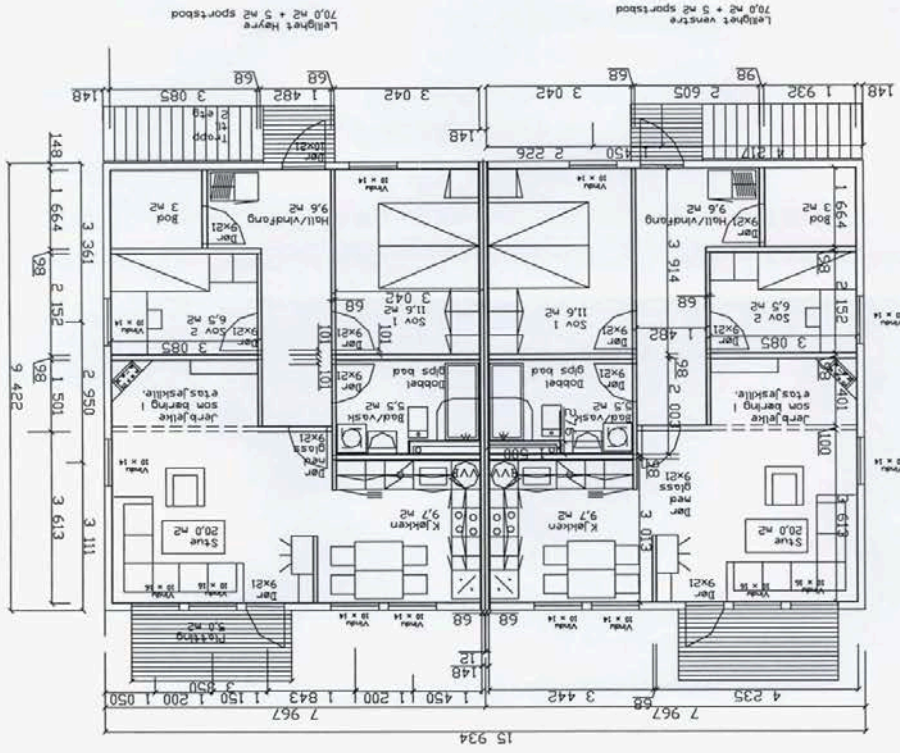
Frontline drift as
Kjøleholdt felt B11
Bygg c og e
Carport, 2 planer og snitt
Fasader, planer og snitt

Godt Nyt Byggeselskab
1508
Hviler kontinuerlig

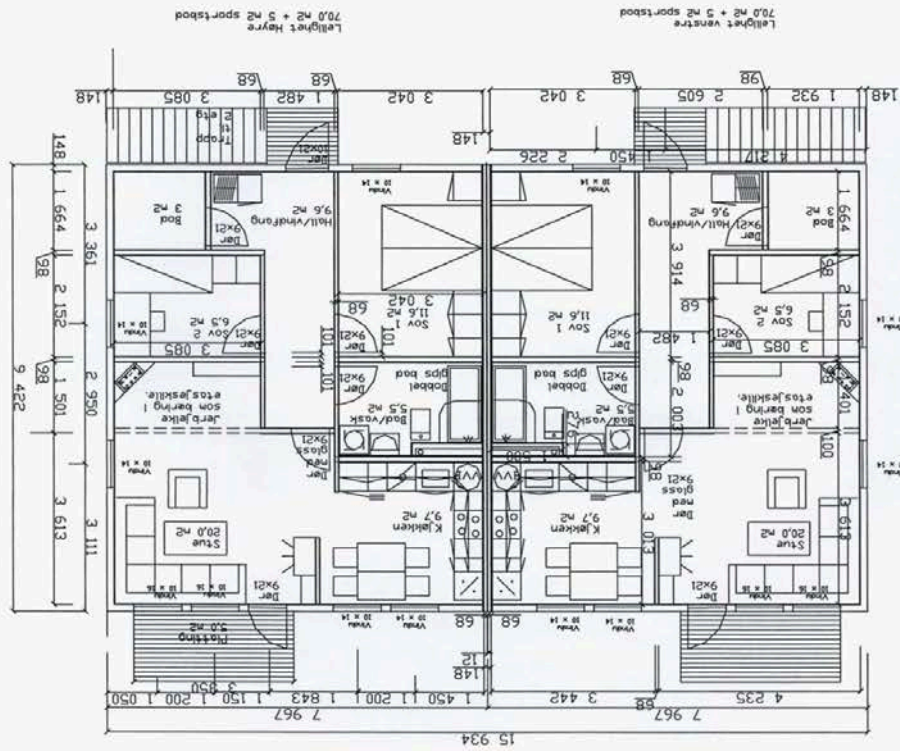
Sustainer Torpvej 1a
1722 Sønderborg
Tlf: 88 97 50 20
Email: post@dnk.no

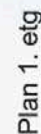
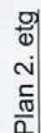
DNK

E8

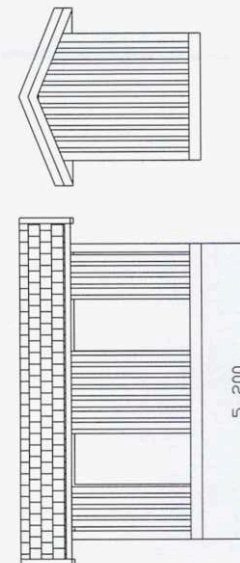
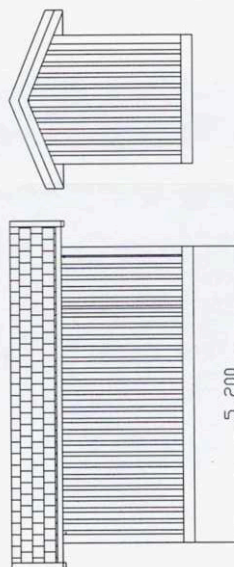
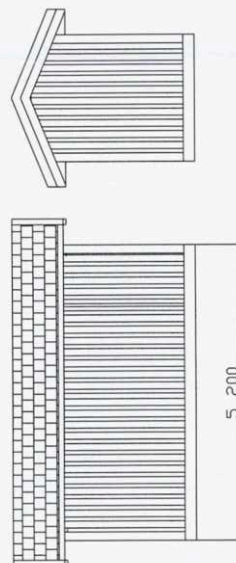
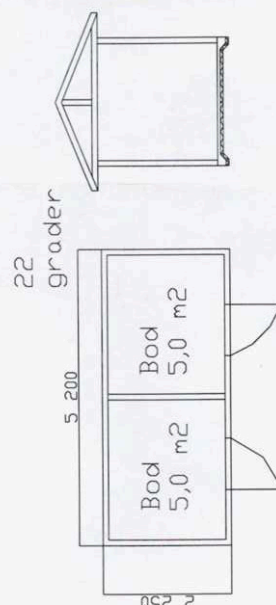
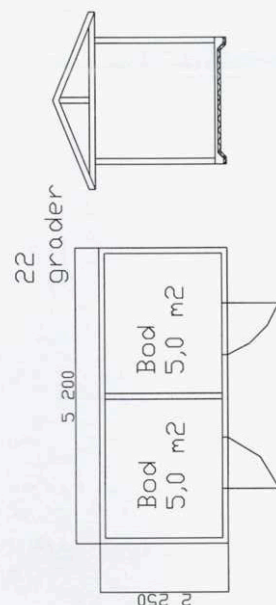
Plan 2. etg.

Plan 1. etg





15/05/2007 07:07



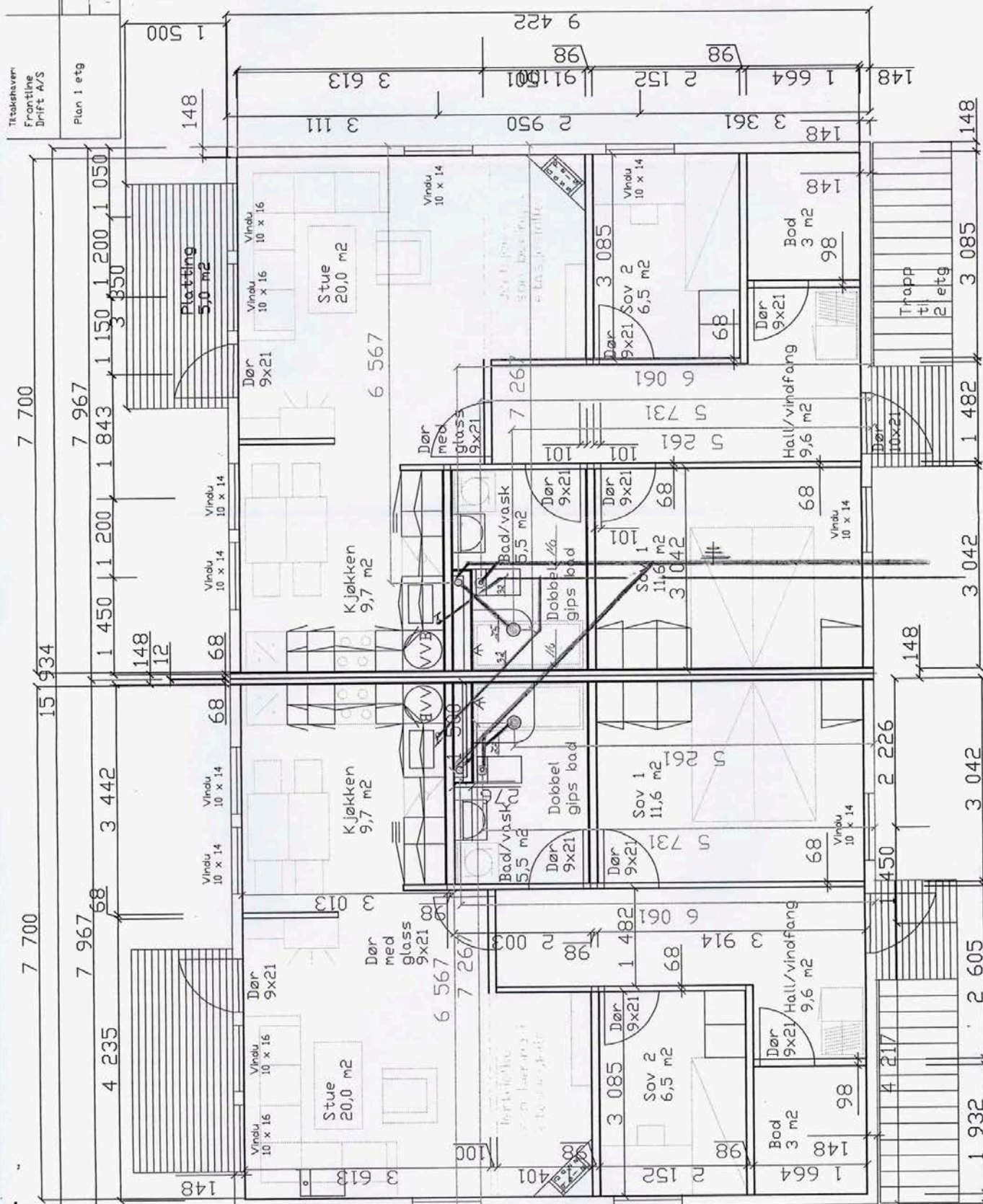
Frontline Drift A/S
Kjølholt, g.nr.4, b.nr.253

Utvendige boder

Målestokk 1:100, dato: 17.04.08



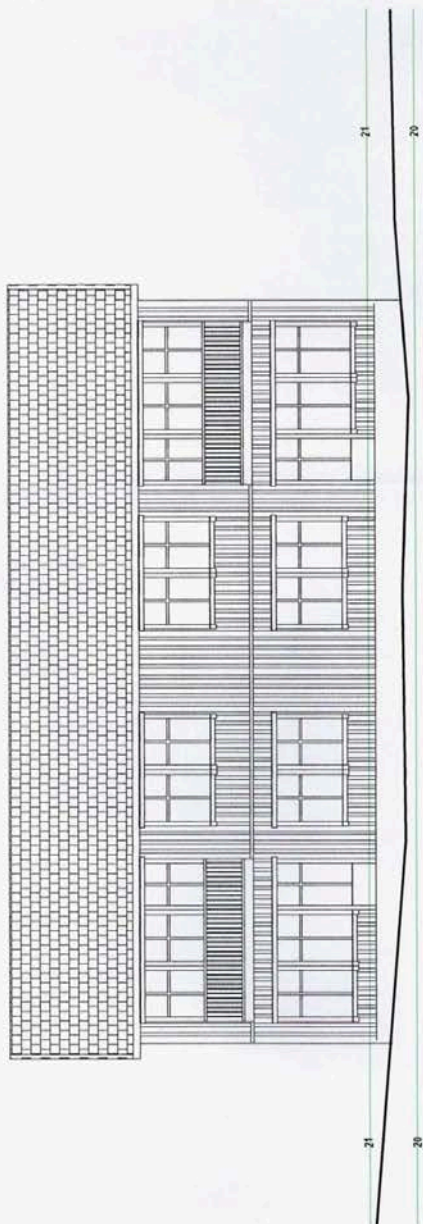
E9



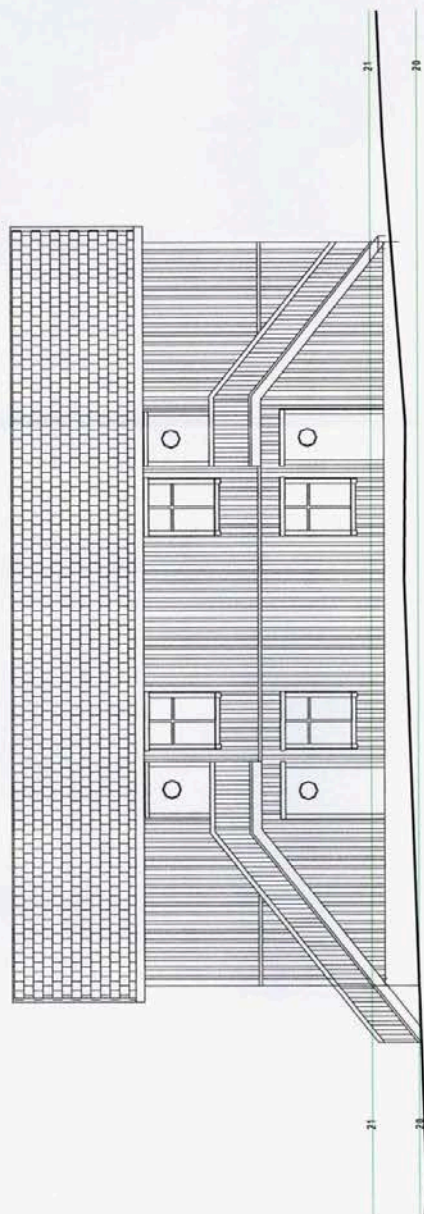
ØSTFOLD RØR A/S
AUT. RØRLEGGER BEDRIFT
SARPSBORG
TLF. 69 10 45 50

Målsetting
for
rørlegger

BUNNISON 1/5 4-08
GUR 4 BUN 253
FRONTING 22-1/2



Fasade vest



Fasade øst

(ES)

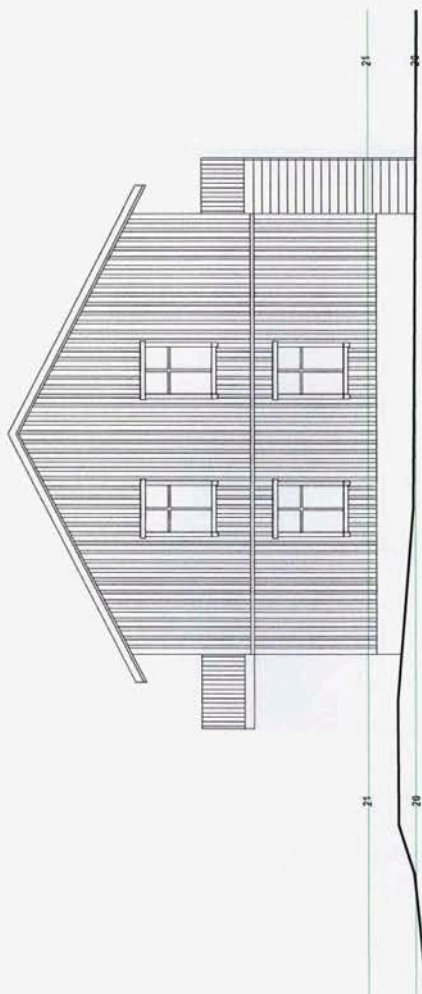
Frontline Drift A/S
Kjølholt, g.nr.4, b.nr.253

BYGG B
Fasader

Målestokk 1:100, dato: 17.04.08

~~ES~~

Rev. A Inntegnet terreng som bygget 19.12.11



Fasade syd



Fasade nord

F4

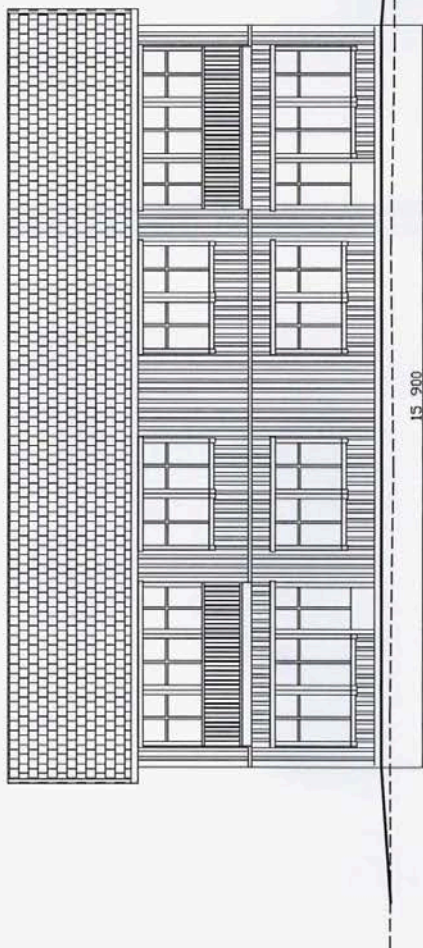
Frontline Drift A/S
Kjølholt, g.nr.4, b.nr.253

BYGG B
Fasader

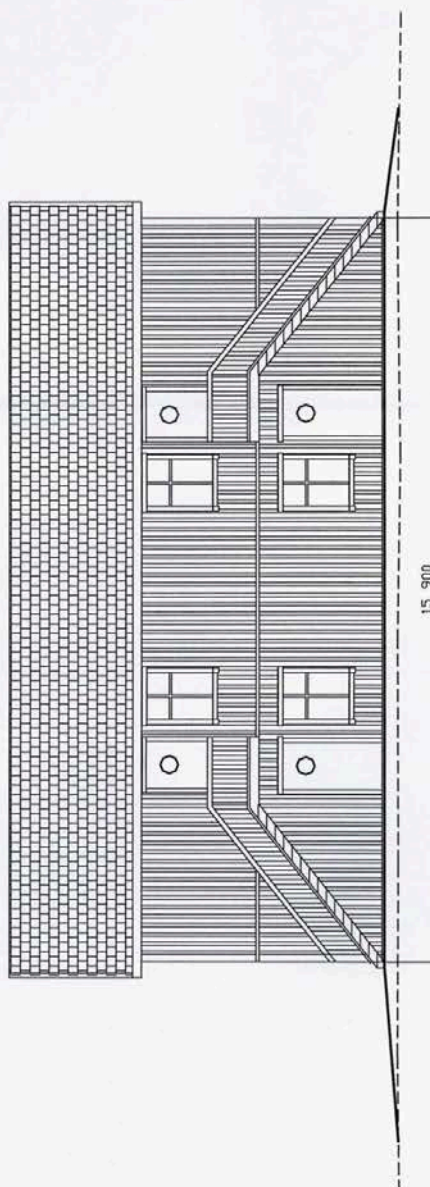
Målestokk 1:100, dato: 17.04.08

~~E5~~

Rev. A Inntegnet terreng som bygget 19.12.11



Fasade vest



Fasade øst

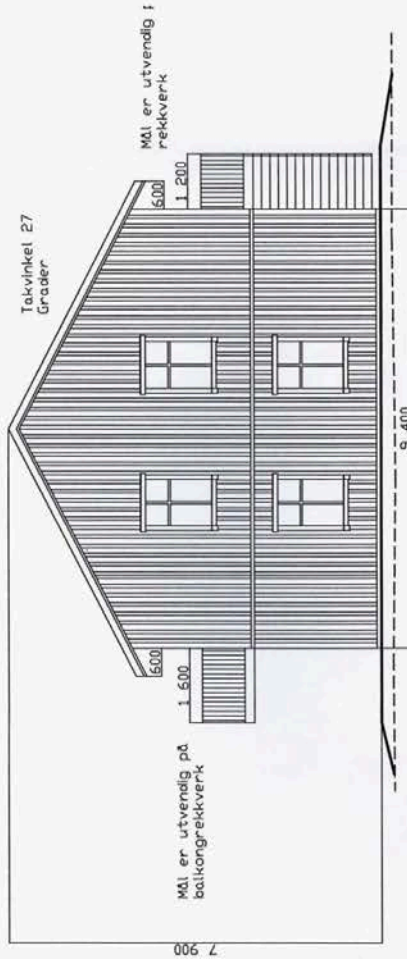
--- EKSIST. TERRENG
— PROSJ. TERRENG

E3

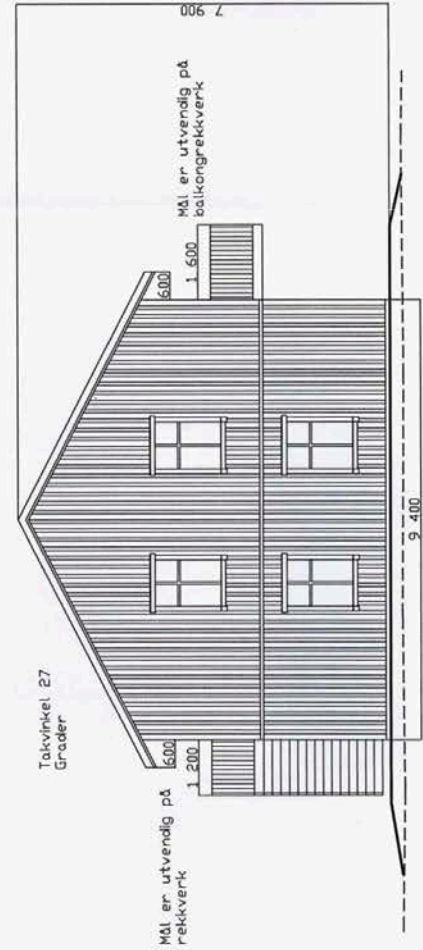
Frontline Drift A/S
Kjølholt, g.nr.4, b.nr.253

BYGG A
Fasader

Målestokk 1:100, dato: 17.04.08



Fasade syd

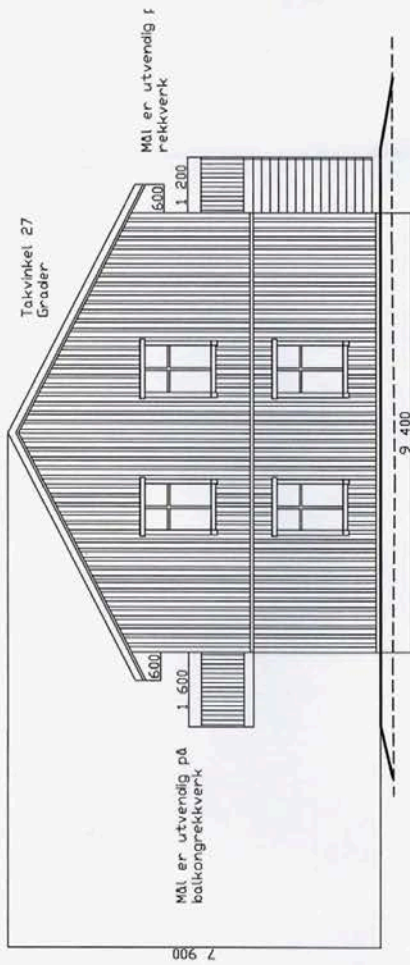


Fasade nord

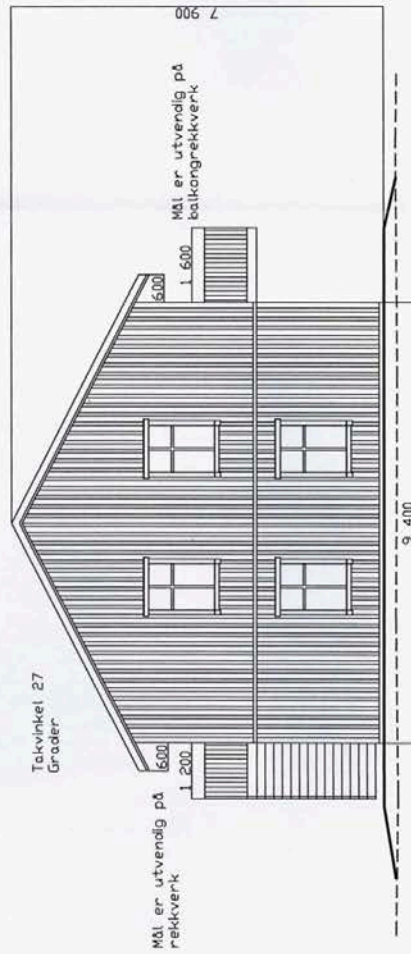
----- EKSIST. TERRENG
 _____ PROSJ. TERRENG

E2

Frontline Drift A/S
 Kjølholt, g.nr.4, b.nr.253
 BYGG A
 Fasader
 Målestokk 1:100, dato: 17.04.08



Fasade syd



Fasade nord

----- EKSIST. TERRENG
———— PROSJ. TERRENG

E5

Frontline Drift A/S
Kjølholt, g.nr.4, b.nr.253

BYGG B
Fasader

Målestokk 1:100, dato: 17.04.08

Returernes til

Foss & Co Østfold AS Eiende
Storgata 30
1607 FredrikstadDoknr: 347403 Tinglyst: 24.04.2007
STATENS KARTVERKBegjæring¹⁾ om:

- ☒
- Oppdeling i eierseksjoner
-
- ☐
- Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
111	Hvaler	4	253		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
983 193 072	Stryker Eiendomsutvikling AS	1/1

3. Begjæring

S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	83	BT	13				25				37				49			
2	B	73	BT	14				26				38				50			
3	B	83	BT	15				27				39				51			
4	B	73	BT	16				28				40				52			
5	B	83	BT	17				29				41				53			
6	B	73	BT	18				30				42				54			
7	B	83	BT	19				31				43				55			
8	B	73	BT	20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 624 = nevner: 624

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

SignForm 05/2001

Dato Partenes underskrift

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☐ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato

✓ Sarphørg 6/2-2007

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)

 ✓ *Thor Lindt*
 Stig Svendsen

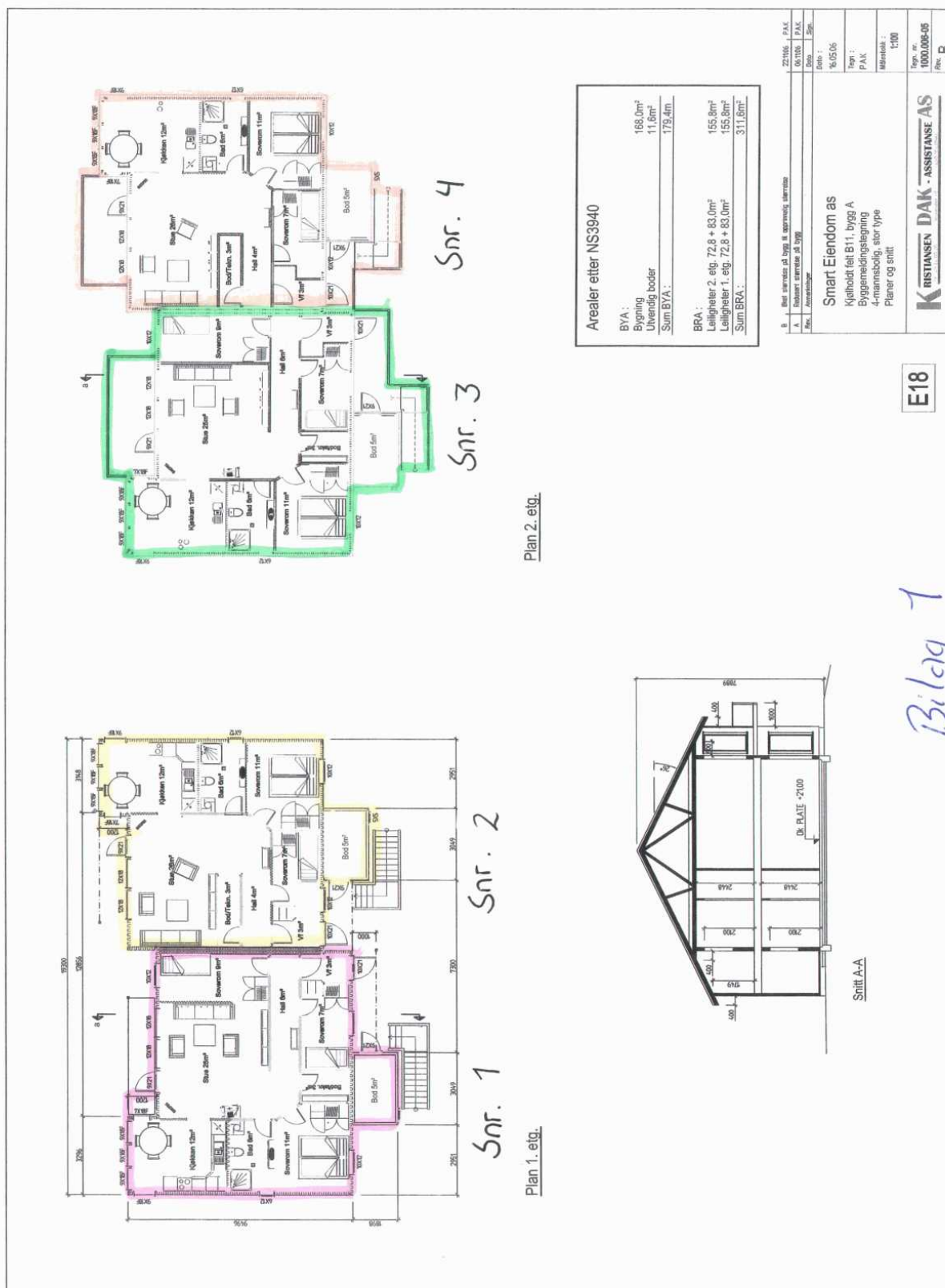
 Ektefelle/registrert partner
 (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/
 registrert partner hvor sameiesbrøken reduseres)

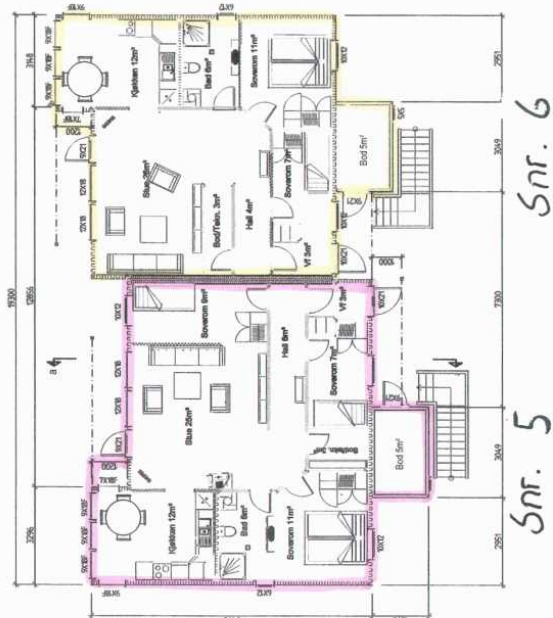
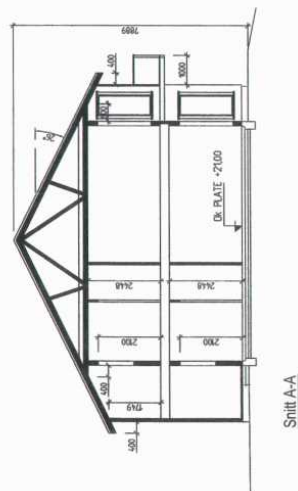
8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiendene har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
4	253
kommune	
Sted og dato	Stempel og underskrift
12/3-07	 P.O. Rasmussen

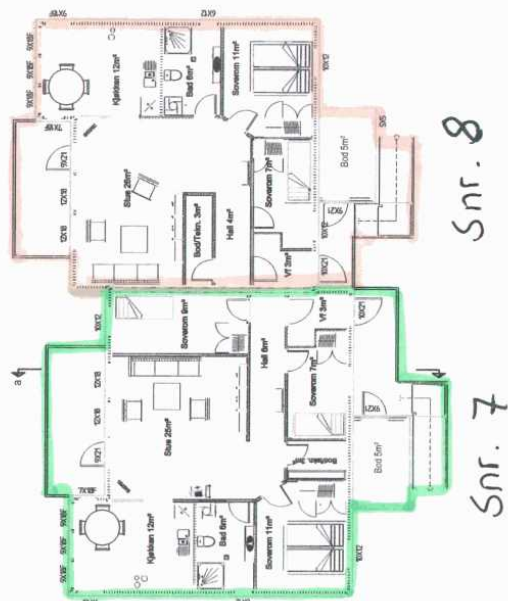
Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiendene samtykker er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift



Plan 1. etg.

Snitt A-A

Plan 2. etg.

Arealer etter NS3940	
BVA :	188,0m ²
Bygning m/terrasser - inngangsparti	118m ²
Uverbyg boder	
Sum BVA :	179,4m
BRA :	
Leiligheter 2, etg. 72,8 + 83,0m ²	155,8m ²
Leiligheter 1, etg. 72,8 + 83,0m ²	155,8m ²
Sum BRA :	311,6m ²

[illegible]

E17

Bilag 2



**Eiendomsopplysninger**

Knr-Gnr/bnr/fnr/snr
3110-4/253/0/1

10. juni 2025

Kommunale pålegg

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



WI30110100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 4	Bnr: 253	Fnr: 0	Snr: 1 ▼
Adresse:	Stenane 37 ▼		
Areal:	1389.1	m² *	
Antall boenheter:	1		

OBS !

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan 2019-2031 Plandokumenter på kommunens nettsider	Formål/Hensynssone: 6 - Miljøhensyn 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 20, 2019
Kommunedelplan, navn: Kommunedelplan Skjærhalden 2024-2036 Plandokumenter på kommunens nettsider	Formål/Hensynssone: 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav 1110 - Boligbebyggelse	Godkjent/vedtatt: november 14, 2024
Reguleringsplan, navn: 69 Kjølholtåsen	Formål/Hensynssone: 110 - Boliger	Godkjent/vedtatt: februar 9, 2005
Reguleringsbestemmelser: Regbest69.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

[illegible]

AREA DONATI

BEBYGGELSE OG ANLEGG

KATEGORIE		Subkategorie	Produkt	Preis	Währung	Währung
Kategorie 1	Untergruppe 1	Produkt 1	Produkt 1	100	€	100
		Produkt 2	Produkt 2	200	€	200
		Produkt 3	Produkt 3	300	€	300
		Produkt 4	Produkt 4	400	€	400
		Produkt 5	Produkt 5	500	€	500
		Produkt 6	Produkt 6	600	€	600
		Produkt 7	Produkt 7	700	€	700
		Produkt 8	Produkt 8	800	€	800
		Produkt 9	Produkt 9	900	€	900
		Produkt 10	Produkt 10	1000	€	1000
Kategorie 2	Untergruppe 2	Produkt 11	Produkt 11	1100	€	1100
		Produkt 12	Produkt 12	1200	€	1200
		Produkt 13	Produkt 13	1300	€	1300
		Produkt 14	Produkt 14	1400	€	1400
		Produkt 15	Produkt 15	1500	€	1500
		Produkt 16	Produkt 16	1600	€	1600
		Produkt 17	Produkt 17	1700	€	1700
		Produkt 18	Produkt 18	1800	€	1800
		Produkt 19	Produkt 19	1900	€	1900
		Produkt 20	Produkt 20	2000	€	2000
Kategorie 3	Untergruppe 3	Produkt 21	Produkt 21	2100	€	2100
		Produkt 22	Produkt 22	2200	€	2200
		Produkt 23	Produkt 23	2300	€	2300
		Produkt 24	Produkt 24	2400	€	2400
		Produkt 25	Produkt 25	2500	€	2500
		Produkt 26	Produkt 26	2600	€	2600
		Produkt 27	Produkt 27	2700	€	2700
		Produkt 28	Produkt 28	2800	€	2800
		Produkt 29	Produkt 29	2900	€	2900
		Produkt 30	Produkt 30	3000	€	3000
Kategorie 4	Untergruppe 4	Produkt 31	Produkt 31	3100	€	3100
		Produkt 32	Produkt 32	3200	€	3200
		Produkt 33	Produkt 33	3300	€	3300
		Produkt 34	Produkt 34	3400	€	3400
		Produkt 35	Produkt 35	3500	€	3500
		Produkt 36	Produkt 36	3600	€	3600
		Produkt 37	Produkt 37	3700	€	3700
		Produkt 38	Produkt 38	3800	€	3800
		Produkt 39	Produkt 39	3900	€	3900
		Produkt 40	Produkt 40	4000	€	4000
Kategorie 5	Untergruppe 5	Produkt 41	Produkt 41	4100	€	4100
		Produkt 42	Produkt 42	4200	€	4200
		Produkt 43	Produkt 43	4300	€	4300
		Produkt 44	Produkt 44	4400	€	4400
		Produkt 45	Produkt 45	4500	€	4500
		Produkt 46	Produkt 46	4600	€	4600
		Produkt 47	Produkt 47	4700	€	4700
		Produkt 48	Produkt 48	4800	€	4800
		Produkt 49	Produkt 49	4900	€	4900
		Produkt 50	Produkt 50	5000	€	5000
Kategorie 6	Untergruppe 6	Produkt 51	Produkt 51	5100	€	5100
		Produkt 52	Produkt 52	5200	€	5200
		Produkt 53	Produkt 53	5300	€	5300
		Produkt 54	Produkt 54	5400	€	5400
		Produkt 55	Produkt 55	5500	€	5500
		Produkt 56	Produkt 56	5600	€	5600
		Produkt 57	Produkt 57	5700	€	5700
		Produkt 58	Produkt 58	5800	€	5800
		Produkt 59	Produkt 59	5900	€	5900
		Produkt 60	Produkt 60	6000	€	6000
Kategorie 7	Untergruppe 7	Produkt 61	Produkt 61	6100	€	6100
		Produkt 62	Produkt 62	6200	€	6200
		Produkt 63	Produkt 63	6300	€	6300
		Produkt 64	Produkt 64	6400	€	6400
		Produkt 65	Produkt 65	6500	€	6500
		Produkt 66	Produkt 66	6600	€	6600
		Produkt 67	Produkt 67	6700	€	6700
		Produkt 68	Produkt 68	6800	€	6800
		Produkt 69	Produkt 69	6900	€	6900
		Produkt 70	Produkt 70	7000	€	7000
Kategorie 8	Untergruppe 8	Produkt 71	Produkt 71	7100	€	7100
		Produkt 72	Produkt 72	7200	€	7200
		Produkt 73	Produkt 73	7300	€	7300
		Produkt 74	Produkt 74	7400	€	7400
		Produkt 75	Produkt 75	7500	€	7500
		Produkt 76	Produkt 76	7600	€	7600
		Produkt 77	Produkt 77	7700	€	7700
		Produkt 78	Produkt 78	7800	€	7800
		Produkt 79	Produkt 79	7900	€	7900
		Produkt 80	Produkt 80	8000	€	8000
Kategorie 9	Untergruppe 9	Produkt 81	Produkt 81	8100	€	8100
		Produkt 82	Produkt 82	8200	€	8200
		Produkt 83	Produkt 83	8300	€	8300
		Produkt 84	Produkt 84	8400	€	8400
		Produkt 85	Produkt 85	8500	€	8500
		Produkt 86	Produkt 86	8600	€	8600
		Produkt 87	Produkt 87	8700	€	8700
		Produkt 88	Produkt 88	8800	€	8800
		Produkt 89	Produkt 89	8900	€	8900
		Produkt 90	Produkt 90	9000	€	9000
Kategorie 10	Untergruppe 10	Produkt 91	Produkt 91	9100	€	9100
		Produkt 92	Produkt 92	9200	€	9200
		Produkt 93	Produkt 93	9300	€	9300
		Produkt 94	Produkt 94	9400	€	9400
		Produkt 95	Produkt 95	9500	€	9500
		Produkt 96	Produkt 96	9600	€	9600
		Produkt 97	Produkt 97	9700	€	9700
		Produkt 98	Produkt 98	9800	€	9800
		Produkt 99	Produkt 99	9900	€	9900
		Produkt 100	Produkt 100	10000	€	10000
Kategorie 11	Untergruppe 11	Produkt 101	Produkt 101	10100	€	10100
		Produkt 102	Produkt 102	10200	€	10200
		Produkt 103	Produkt 103	10300	€	10300
		Produkt 104	Produkt 104	10400	€	10400
		Produkt 105	Produkt 105	10500	€	10500
		Produkt 106	Produkt 106	10600	€	10600
		Produkt 107	Produkt 107	10700	€	10700
		Produkt 108	Produkt 108	10800	€	10800
		Produkt 109	Produkt 109	10900	€	10900
		Produkt 110	Produkt 110	11000	€	11000
Kategorie 12	Untergruppe 12	Produkt 111	Produkt 111	11100	€	11100
		Produkt 112	Produkt 112	11200	€	11200
		Produkt 113	Produkt 113	11300	€	11300
		Produkt 114	Produkt 114	11400	€	11400
		Produkt 115	Produkt 115	11500	€	11500
		Produkt 116	Produkt 116	11600	€	11600
		Produkt 117	Produkt 117	11700	€	11700
		Produkt 118	Produkt 118	11800	€	11800
		Produkt 119	Produkt 119	11900	€	11900
		Produkt 120	Produkt 120	12000	€	12000
Kategorie 13	Untergruppe 13	Produkt 121	Produkt 121	12100	€	12100
		Produkt 122	Produkt 122	12200	€	12200
		Produkt 123	Produkt 123	12300	€	12300
		Produkt 124	Produkt 124	12400	€	12400
		Produkt 125	Produkt 125	12500	€	12500
		Produkt 126	Produkt 126	12600	€	12600
		Produkt 127	Produkt 127	12700	€	12700
		Produkt 128	Produkt 128	12800	€	12800
		Produkt 129	Produkt 129	12900	€	12900
		Produkt 130	Produkt 130	13000	€	13000
Kategorie 14	Untergruppe 14	Produkt 131	Produkt 131	13100	€	13100
		Produkt 132	Produkt 132	13200	€	13200
		Produkt 133	Produkt 133	13300	€	13300
		Produkt 134	Produkt 134	13400	€	13400
		Produkt 135	Produkt 135	13500	€	13500
		Produkt 136	Produkt 136	13600	€	13600
		Produkt 137	Produkt 137	13700	€	13700
		Produkt 138	Produkt 138	13800	€	13800
		Produkt 139	Produkt 139	13900	€	13900
		Produkt 140	Produkt 140	14000	€	14000
Kategorie 15	Untergruppe 15	Produkt 141	Produkt 141	14100	€	14100
		Produkt 142	Produkt 142	14200	€	14200
		Produkt 143	Produkt 143	14300	€	14300
		Produkt 144	Produkt 144	14400	€	14400
		Produkt 145	Produkt 145	14500	€	14500
		Produkt 146	Produkt 146	14600	€	14600
		Produkt 147	Produkt 147	14700	€	14700
		Produkt 148	Produkt 148	14800	€	14800
		Produkt 149	Produkt 149	14900	€	14900
		Produkt 150	Produkt 150	15000	€	15000
Kategorie 16	Untergruppe 16	Produkt 151	Produkt 151	15100	€	15100
		Produkt 152	Produkt 152	15200	€	15200
		Produkt 153	Produkt 153	15300	€	15300
		Produkt 154	Produkt 154	15400	€	15400
		Produkt 155	Produkt 155	15500	€	15500
		Produkt 156	Produkt 156	15600	€	15600
		Produkt 157	Produkt 157	15700	€	15700
		Produkt 158	Produkt 158	15800	€	15800
		Produkt 159	Produkt 159	15900	€	15900
		Produkt 160	Produkt 160	16000	€	16000
Kategorie 17	Untergruppe 17	Produkt 161	Produkt 161	16100	€	16100
		Produkt 162	Produkt 162	16200	€	16200
		Produkt 163	Produkt 163	16300	€	16300
		Produkt 164	Produkt 164	16400	€	16400
		Produkt 165	Produkt 165	16500	€	16500
		Produkt 166	Produkt 166	16600	€	16600
		Produkt 167	Produkt 167	16700	€	16700
		Produkt 168	Produkt 168	16800	€	16800
		Produkt 169	Produkt 169	16900	€	16900
		Produkt 170	Produkt 170	17000	€	17000
Kategorie 18	Untergruppe 18	Produkt 171	Produkt 171	17100	€	17100
		Produkt 172	Produkt 172	17200	€	17200
		Produkt 173	Produkt 173	17300	€	17300
		Produkt 174	Produkt 174	17400	€	17400
		Produkt 175	Produkt 175	17500	€	17500
		Produkt 176	Produkt 176	17600	€	17600
		Produkt 177	Produkt 177	17700	€	17700
		Produkt 178	Produkt 178	17800	€	17800
		Produkt 179	Produkt 179	17900	€	17900
		Produkt 180	Produkt 180	18000	€	18000
Kategorie 19	Untergruppe 19	Produkt 181	Produkt 181	18100	€	18100
		Produkt 182	Produkt 182	18200	€	18200
		Produkt 183	Produkt 183	18300	€	18300
		Produkt 184	Produkt 184	18400	€	18400
		Produkt 185	Produkt 185	18500	€	18500
		Produkt 186	Produkt 186	18600	€	18600
		Produkt 187	Produkt 187	18700	€	18700
		Produkt 188	Produkt 188	18800	€	18800
		Produkt 189	Produkt 189	18900	€	18900
		Produkt 190	Produkt 190	19000	€	19000
Kategorie 20	Untergruppe 20	Produkt 191	Produkt 191	19100	€	19100
		Produkt 192	Produkt 192	19200	€	19200
		Produkt 193	Produkt 193	19300	€	19300
		Produkt 194	Produkt 194	19400	€	19400
		Produkt 195	Produkt 195	19500	€	19500
		Produkt 196	Produkt 196	19600	€	19600
		Produkt 197	Produkt 197	19700	€	19700
		Produkt 198	Produkt 198	19800	€	19800
		Produkt 199	Produkt 199	19900	€	19900
		Produkt 200	Produkt 200	20000	€	20000
Kategorie 21	Untergruppe 21	Produkt 201	Produkt 201	20100	€	20100
		Produkt 202	Produkt 202	20200	€	20200
		Produkt 203	Produkt 203	20300	€	20300
		Produkt 204	Produkt 204	20400	€	20400
		Produkt 205	Produkt 205	20500	€	20500
		Produkt 206	Produkt 206	20600	€	20600
		Produkt 207	Produkt 207	20700	€	20700
		Produkt 208	Produkt 208	20800	€	20800
		Produkt 209	Produkt 209	20900	€	20900
		Produkt 210	Produkt 210	21000	€	21000
Kategorie 22	Untergruppe 22	Produkt 211	Produkt 211	21100	€	21100
		Produkt 212	Produkt 212	21200	€	21200
		Produkt 213	Produkt 213	21300	€	21300
		Produkt 214	Produkt 214	21400	€	21400
		Produkt 215	Produkt 215	21500	€	21500
		Produkt 216	Produkt 216	21600	€	21600
		Produkt 217	Produkt 217	21700	€	21700
		Produkt 218	Produkt 218	21800	€	21800
		Produkt 219	Produkt 219	21900	€	21900
		Produkt 220	Produkt 220	22000	€	22000
Kategorie 23	Untergruppe 23	Produkt 221	Produkt 221	22100	€	22100
		Produkt 222	Produkt 222	22200	€	22200
		Produkt 223	Produkt 223	22300	€	22300
		Produkt 224	Produkt 224	22400	€	22400
		Produkt 225	Produkt 225	22500	€	22500
		Produkt 226	Produkt 226	22600	€	22600
		Produkt 227	Produkt 227	22700	€	22700
		Produkt 228	Produkt 228	22800	€	22800
		Produkt 229	Produkt 229	22900	€	22900
		Produkt 230	Produkt 230	23000	€	23000
Kategorie 24	Untergruppe 24	Produkt 231	Produkt 231	23100	€	23100
		Produkt 232	Produkt 232	23200	€	23200
		Produkt 233	Produkt 233	23300	€	233

SAMFERDSEL, SANNSOG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

[illegible]

BRUK OG VEEN AV SAR OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

[illegible]

© 2006 The Authors
Journal compilation © 2006 Blackwell Publishing Ltd

FLAYER

[illegible]

 Planeringsplan för regleringsplaner under arbete



ANDRE FJEBCKSKE FLÅTER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPÅN

[illegible][illegible]



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Hvaler kommune

Fastmerker	Område for industrilager	Rasteplass	Kulturminne(*)
Reguleringsplan - juridiske punkter	Område for fritidsbebyggelse	Parkeringsplass	Fiskebruk
Vegstenging av veg, avkjørsel	BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER	Kollektivanlegg	Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
Avkjørsel	Offentlig barnehage	Busstreminal	
Brukar	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	Bussholdeplass	Naturvernområde (på land)
Tunnellåpning	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Drosjeholdeplass	Naturvernområde i sjø og vassdrag
Grensepunkter	Offentlig kirke	Jernbane	
Off. godkj. grensemerke	Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Sporveg-/forstadsbane	Klimaveronsone
Bolt	Offentlig administrasjon	Havneområde	Område for steinbrudd og masseuttak
Kors	BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNUTTIG FORMÅL	Kai	Andre områder for vesentlige terrenglinnegrp
Grensestein/-røys	Almennuttig barnehage	Småbåtanlegg (landdelen)	
Grensemerke, annen type	Almennuttig undervisning (skole, universitet mv.)	Trafikkområde i sjø og vassdrag	
Juridiske linjer	Almennuttig Kirke	Skipsled	Område for reindrift
Sti	Almennuttig forsamlingslokale (grendehus mv.)	Havneområde i sjø	Pelsdyranlegg
Regulert tomtengrense	Almennuttig administrative bygg	Offentlig småbåthavn(*)	Handelsgartneri
Eiendomsgrense som skal oppheves	OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag	Område for særskilte anlegg
Grense for restriksjonsomr.	Hotell med tilhørende anlegg	Annet trafikkområde (på land)	Taubane
Grense for bevaring	OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER	FRIMRÅDER	Fornøyelsespark
Bygg som skal bevares	Garasjeanlegg	Park	Område for vindkraft
Byggegrense	Bensinstasjon	Turveg	Annet spesialområde
Grenser, bygg, fjernes	Annet byggeområde	Skiløype	FELLESOMRÅDER
Byggelinje/-grense	LANDBRUKSOMRÅDER	Anlegg for lek	Felles avkjørsel
Tre	Område for jord- og skogbruk	Anlegg for idrett og sport	Felles adkomst(*)
Støyskjerm	Område for jordbruk(*)	Leirplass	Felles gangareal
Eiendomsgrense som skal oppheves	Område reindrift	Annet friområde	Felles parkeringsplass
Reguleringsplan bestemmelser	Område for gartneri	Friområde i sjø og vassdrag	Felles lekeareal for barn
Reguleringsplangrenser	Annet landbruksområde	Badeområde	Felles gårdsplass
Formålsgrenser	OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER	Småbåthavn	Fellesareal for garasjer
Jernbanelinjer	Kjøreveg	Regattabane	Felles grøntareal
Jernbanelinje	Gate med fortau	Annet friområde i sjø og vassdrag	Annet fellesareal for flere eiendommer
Situasjonslinjer, jernbane	Annen veggrunn	SPESIALOMRÅDER	KOMBINERTE FORMÅL
Eiendomsgrenser	Gang-/sykkelvei	Privat vei	Bolig/Forretning
Målte grenser	Sykkelvei	Privat parkering(*)	Bolig/Forretning/Kontor
Målte grenser	Gangvei	Park(*)	Bolig/Kontor
Ikke-målte grenser	Kjørbar gang-/sykkelvei(*)	Parkbøtte i industristrek	Bolig/Offentlig
Frihåndstegnede grenser	Fortau(*)	Campingplass	Forretning/Kontor
Kommunegrenser	Gatetun	Friluftsområde (på land)	Forretning/Kontor/Industri
Reguleringsplan - bestemmelser	Torg	Friluftsområde i sjø og vassdrag	Forretning/Industri
Fareområde	Forts..	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig	Forretning/Kontor/Offentlig
Restriksjonsområde		Golfbane	Forretning/Offentlig
Bevaringsområde		Grav- og urnelund	Kontor/Industri
Fornøyesområde		Privat småbåtanlegg (land)	Kontor/Offentlig
Røkkeløgeområde		Privat småbåtanlegg (sjø)	Kontor/Bensinstasjon
Reguleringsplan - formal		Område for anlegg i grunnen	Offentlig/Almennuttig
BYGGEOMRÅDER		Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet	Vegserviceanlegg (Bevertnings/Bensinstasjon)
Område for boliger med tilhørende anlegg		Drikkevannsmagasin	Annet kombinert formål
Frittliggende småhusbebyggelse		Vann- og avløpsanlegg	Unyansert formål (kun for eldre planer)
Konsentrert småhusbebyggelse		Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg	
Blokkbebyggelse		Anlegg for telekommunikasjon	Reguleringsplaner
Garasjer i boligområder		øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvar	Vannflater
Område for forretning		Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass	Vannflater
Område for kontor			Planomriss for reguleringsplaner under arbeid
Forts..			

Reguleringsplan



Adresse: Stenane 37, 1680 SKJÆRHOLDEN
Gnr/Bnr: 4/253/0/1

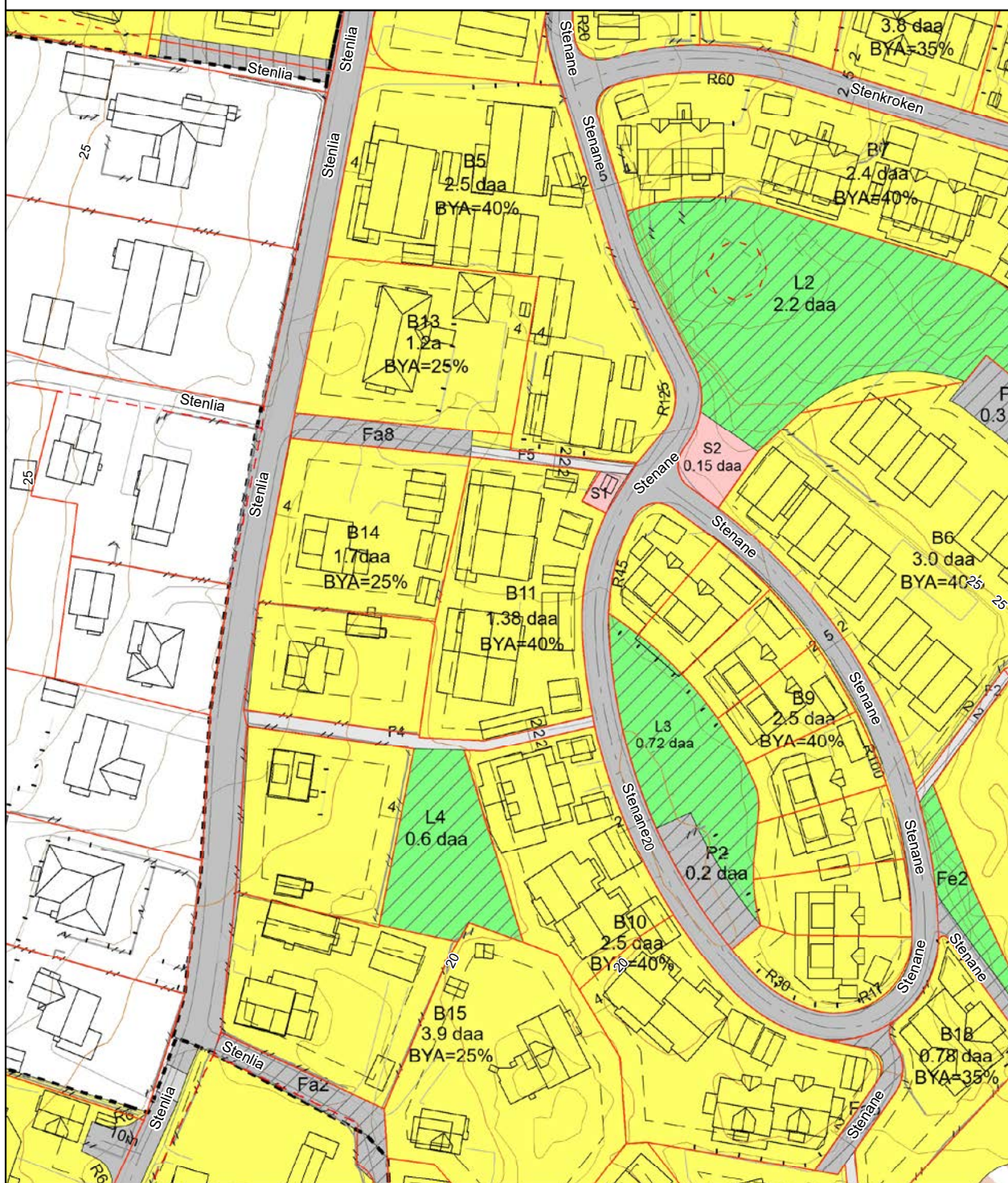
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-28



Planident: 69
Ikrafttredelsesdato: 9.2.2005
Plannavn: Kjølholdtåsen

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.



Kommuneplan



Adresse: Stenane 37, 1680 SKJÆRHOLDEN
Gnr/Bnr: 4/253/0/1

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-28



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

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

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



REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR KJØLHOLTÅSEN

SKJÆRHOLDEN, HVALER KOMMUNE,

GNR. 4/ BNR. 1 m. fl.

Planbestemmelser datert:	15.03.2004
Dato for siste revisjon av bestemmelsene:	09.02.2005
Dato for kommunestyrets godkjenning:	09.02.2005

§ 1 AVGRENSNING

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens § 25:

- Byggeområde for boliger

- BI-B19

- Offentlige trafikkområder:

- Kjøreveg

- Annen veggrunn

- Friområde:

- Turveg, FI-F5

- Spesialområder:

- Friluftsområde, SI

- Område for anlegg i grunnen, S2

- Trafo, S3

- Fellesområder:

- Felles lekeområde / felles uteoppholdsareal, LI-L4

- Felles parkeringsplass, PI-P5

- Felles avkjørsel, Fa1-Fa8

- Felles grøntområde, Fe1-Fe2

- Kombinerte formål

- Bolig / Fritidsbebyggelse, B/F

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 OMRÅDER FOR HELÅRSBOLIGER – FELT B1- B19

Områdene kan bebygges med helårsboliger og tilhørende anlegg. Oppføring av, eller bruksendring til fritidsboliger er ikke tillatt.

Ved beregning av BYA skal areal til garasje / carport samt biloppstillingsplasser medregnes.

Garasjer og uthus kan plasseres nærmere veier og fellesareal enn inntegnede byggegrenser når forholdene ligger til rette for det.

Illustrasjonsplanen viser plassering og orientering av bygninger. Disse er veiledende og illustrerende, ikke bindende.

Utbygging av disse feltene skal følge Hvaler kommunes til enhver tid gjeldende boligbyggeprogram.

3.2 SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK (BYGGESØKNAD)

Med byggesøknader for nye boliger skal det sendes inn utomhusplan som redegjør for:

- bygningers plassering med høydeangivelse (ferdiggulvhøyder og terrenghøyder)
- adkomstforhold
- uteoppholdsarealer
- tekniske forhold som overflatevann/slukplassering, belegg, renovasjon, belysning, gjerder, samt ---- høyder og plassering av eventuelle murer, trapper, ramper og rekkverk,
- terrengforhold (eksisterende og prosjekterte koter),
- vegetasjon (eksisterende og nyplanting),
- hvordan vegetasjon og andre kvaliteter i området er tenkt beskyttet i byggeperioden.

3.3 TOMTEINDELINGSPLAN

Før utbygging av delfeltene B1-B11, og B16 skal det utarbeides tomteinndelingsplaner for delfeltene. Planene skal godkjennes av kommunen før hvert enkelt delfelt bygges ut.

3.4 RAMMER FOR BEBYGGELSE

Bebyggelsen skal være helhetlig i materialbruk og formspråk, og behandles fasademessig på alle frittstående sider.

Utvendige farger og materialer skal tilpasses omkringliggende miljø og landskap.

Bebyggelsen skal fortrinnsvis utformes med saltak og/eller kombinasjoner av pulttak. Hovedmøneretning skal fortrinnsvis være parallelt med terrenget, dvs med høydekotene. Andre takformer og mønetreninger kan tillates dersom kommunen etter en betryggende faglig-/arkitektonisk vurdering anbefaler dette.

Bebyggelsen skal ha en god terrengtilpasning. På tomter med stor høydeforskjell må forholdet til terrengtilpasning vies spesielt stor oppmerksomhet. De anførte byggehøyder er maksimale høyder målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsens høyde skal i tillegg vurderes i forhold til omkringliggende bebyggelse og terreng.

3.5 KOMMUNALTEKNISK ANLEGG

Innenfor planområdet kan det avsettes plass til kommunaltekniske anlegg.

§ 4 OMRÅDE FOR BOLIGER I FELT B1/ B2/ B3 (Pbl §25, 1.ledd nr.1)

I feltene tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse. All bebyggelse innenfor feltene skal fortrinnsvis ha saltak med takvinkel mellom 30 og 40 grader. Mønehøyden skal ikke overstige 8 m fra planert terreng.

Tillatt bebygd areal:

Felt B1: 35 % BYA

Felt B2: 35 % BYA

Felt B3: 35 % BYA

§ 5 OMRÅDE FOR BOLIGER I FELT B4/ B5 (Pbl §25, 1.ledd nr.1)

I området tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse, 4 og/ eller 6-mannsboliger. Bebyggelsen innenfor feltene skal fortrinnsvis ha saltak med takvinkel mellom 20 og 40 grader, evt. kombinert med pulttak. Mønehøyden skal ikke overstige 8 m fra planert terreng. Bebyggelse mot Stenlia i felt B5, skal plasseres med lengde- og møneretning parallelt med Stenlias trasé.

Tillatt bebygd areal:

Felt B4: 40 % BYA

Felt B5: 40 % BYA

§ 6 OMRÅDE FOR BOLIGER I FELT B6 (Pbl §25, 1.ledd nr.1)

I området tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse, 2- og 3-mannsboliger. Bebyggelsen innenfor feltene skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 35 grader, kombinert med pulttak med takvinkel mellom 15 og 25 grader. Mønehøyden skal ikke overstige 9,5 m fra planert terreng.

Tillatt bebygd areal:

Felt B6: 40 % BYA

§ 7 OMRÅDE FOR BOLIGER I FELT B7/B8/ B9/ B10/ B11 (Pbl §25, 1.ledd nr.1)

I området tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse, 2- mannsboliger. Bebyggelsen innenfor feltene skal fortrinnsvis ha saltak med takvinkel mellom 30 og 40 grader. Mønehøyden skal ikke overstige 8 m fra planert terreng.

Tillatt bebygd areal:

Felt B7: 40 % BYA

Felt B8: 35 % BYA

Felt B9: 40 % BYA

Felt B10: 40 % BYA

Felt B11: 40 % BYA

§ 8 OMRÅDE FOR BOLIGER I FELT B12/B13/ B14/ B15/ B17/ B18 (Pbl §25, 1.ledd nr.1)

I områdene tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse.

All bebyggelse innenfor feltene skal fortrinnsvis ha saltak med takvinkel mellom 20 og 40 grader. For B12/B13/ B14/ B15 skal mønehøyden ikke overstige 8 m fra planert terreng.

For B17/B18 skal mønehøyden ikke overstige 7 m fra planert terreng

Tillatt bebygd areal:

Felt B12/B13/B14/B15: 25% BYA

Felt B17/B18: 35% BYA

§ 9 OMRÅDE FOR BOLIGER I FELT B16 (Pbl §25, 1.ledd nr.1)

I området tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse.

All bebyggelse innenfor feltet skal fortrinnsvis ha saltak med takvinkel mellom 20 og 40 grader. Mønehøyden skal ikke overstige 8 m fra planert terreng.

Før B16 kan bebygges må adkomsten til samtlige tomter være avklart i tomtedelingsplanen for området.

Tillatt bebygd areal:

Felt B16: 25% BYA

§ 10 OMRÅDER FOR BOLIGER I FELT B19

Felt B19 kan bebygges med frittliggende småhusbebyggelse. All bebyggelse innenfor feltet skal fortrinnsvis ha saltak med takvinkel mellom 20 og 40 grader. Mønehøyden skal ikke overstige 7 m fra planert terreng.

Før nye enkelttomter innenfor B19 kan bebygges, eller eksisterende fritidsboliger bruksendres til boligformål, må det være etablert adkomst til tomten via regulert fellesavkjørsel.

Tillatt bebygd areal:

Felt B19: 25% BYA

§ 11 OMRÅDER FOR BOLIG/FRITIDSBEBYGGELSE

Eksisterende fritidsboliger i området kan bruksendres til helårsbolig ved søknad, under forutsetning av at Plan- og bygningslovens krav til helårsbolig er oppfylt. Bruksendring til helårsbolig kan innvilges når formålet med bruksendringen er å tilflytte eiendommen på permanent basis. Før bruksendring til helårsbolig må det foreligge utomhusplan jfr §3, pkt 3.2.

Før eventuell bruksendring kan eksisterende fritidsboliger benyttes for fritidsformål så lenge eieren selv ønsker det. Så lenge eiendommene benyttes for fritidsformål skal Kommuneplan for Hvaler, arealdelen, bestemmelser for byggeområder for fritidsbebyggelse, legges til grunn ved behandling av byggesøknader.

Bebyggelsen, herunder anlegg og konstruksjoner kan ikke endres på noen måte som hindrer eller vanskeliggjør bruksendring til formålet bolig.

Etter bruksendring til helårsbolig skal bestemmelsene for felt B19 legges til grunn ved behandling av byggesøknader.

§ 12 LANDSKAP OG VEGETASJON

Eksisterende vegetasjon og markoverflate skal bevares i størst mulig grad.

I byggesøknader innenfor felt B1-B12 skal eksisterende trær eller tregrupper som er verdifulle på grunn av størrelse/ omfang, plassering eller art, være innmålt og vist på kartet. Planforslag skal også vise hvilke trær som skal beholdes, samt planlagt ny vegetasjon.

Der hensynet til landskap og/ eller klimavern tilsier det, skal ny vegetasjon etableres samtidig med bebyggelsen.

§ 13 PARKERING

I feltene B1, B2, B3 skal det opparbeides 2 biloppstillingsplasser pr. boligenhet.

I feltene B7, B8, B9, B10 og B11 skal det opparbeides 2 biloppstillingsplasser pr. boligenhet.

I feltene B4 og B5 skal det opparbeides 1,5 biloppstillingsplasser pr. boligenhet.

I felt B6 skal det opparbeides 2 biloppstillingsplasser pr. boligenhet.

Garasjer/uthus tillates oppført i 1 etasje med samlet grunnflate inntil 50 m² pr. boligenhet.

Der ikke annet er angitt, skal det opparbeides parkeringsplasser i samsvar med Hvaler kommunes parkeringsvedtekt.

Plassering av garasjer og boder skal være vist på situasjonsplanen som følger byggesøknaden for boligene, selv om de ikke skal oppføres samtidig som disse.

§ 14 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (Pbl §25, 1.ledd nr.3)

14.1 KJØREVEG

Interne kjøreveger i planområdet skal asfalteres og lyssettes.

Adkomstveg mellom Rove og Stenlia skal ha fast dekke. Regulert vegbredde er 5 meter. Vegen skal ha kjørbare bredde på 5 m inkludert vegskulder. Grøfter og skjæringer kan legges i ytterkant av regulert vegggrunn. Vegtraseen kan justeres i forhold til reguleringskartet dersom terrengforhold og traseen til eksisterende traktorvei gjør dette nødvendig.

I forbindelse med utbyggingsavtale (§19) skal det vurderes krav om trafiksikkerhetstiltak ved tilslutningen mellom ny kjøreveg og Kjølholtvegen.

Eksisterende sti / traktorvei som ligger parallelt med regulert kjørevei skal opprettholdes som gang/sykkelvei mellom Rove og planområdet, og skal ikke berøres av kjørevegen. Stien skal i utgangspunktet videreføres i sin nåværende form, men må opprustes til helårsstandard ved at stien lyssettes med et begrenset antall lyspunkter, og utsatte punkter dreneres / gruses. Tiltak avklares gjennom utbyggingsavtale (§ 19)

§ 15 FRIOMRÅDER (Pbl §25, 1.ledd nr.4)

15.1 TURVEG

Turveger skal opparbeides samtidig med øvrige veger innenfor området. Vegen gruses i 1,5 m bredde.

§ 16 SPESIALOMRÅDER (Pbl §25, 1.ledd nr.6)

16.1 FRILUFTSOMRÅDE

Der hvor formålet dekker deler av eksisterende fritidseiendommer forutsettes det ikke at disse må grensejusteres slik at tomtegrensen faller sammen med reguleringsgrensen mellom fritidsbebyggelse og friluftsområde.

16.2 OMRÅDE FOR ANLEGG I GRUNNEN

Innenfor området tillates plassering av gasstankanlegg for oppvarming av bebyggelsen innenfor det regulerte området. I anlegget inngår også nødvendig manøvreringsareal for tankbil.

For nødvendige bygningsmessige anlegg over bakken gjelder følgende bestemmelser: Bygningen skal plasseres innenfor byggegrensen angitt innenfor området regulert til spesialområde anlegg i grunnen. Bygningen skal ha saltak med mønehøyde maks 3,5 m.

16.3 FELLES AVKJØRSLER

Felles avkjørsler Fa1 til Fa4 kan opparbeides med grusdekke.

16.4 TRAFO / NETTSTASJON

Innenfor området tillates plassering av nettstasjon. Bygningen skal ha saltak med mønehøyde maks 3,5 m.

§ 17 FELLESOMRÅDER (Pbl §25, 1.ledd nr.7)

17.1 FELLES LEKEOMRÅDE/ FELLES UTEOPPHOLDSAREAL

Områdene regulert til felles lek/ uteopphold gjelder for boligene innenfor regulert boligområde i denne planen.

Fellesarealene skal fremstå som hensiktsmessige arealer for beboerne for lek og opphold. Tilrettelegging for opphold både for voksne og barn skal ivaretas, og området skal gjøres tilgjengelig for alle.

L1 og L3 skal benyttes som areal for frilek for større barn. Områdene skal i utgangspunktet ikke opparbeides, og eksisterende trær, markdekke og topografi skal bevares. Tett vegetasjon og kratt skal fjernes, og åpenbare faremomenter som sprekker og hull eller ustabile steinmasser skal sikres.

L2 skal benyttes som fellesareal for voksne og barn i området. Det skal opparbeides lekeplass for små barn som minst skal være utstyrt med sandkasse, huskestativ og sklie, samt sittebenker for voksne. Eksisterende trær, markdekke og topografi skal bevares, men åpenbare faremomenter som sprekker og hull eller ustabile steinmasser skal sikres.

L4 skal benyttes som ball-løkke. Arealet skal inngjerdes, planeres og tilsås med gress.

17.2 FELLES GRØNTOMRÅDE

Områdene skal fungere som skjermende grønnstruktur mellom vei og tilstøtende eiendommer. Eksisterende trær bevares, kratt fjernes og erstattes med stedegen buskvegetasjon.

17.3 FELLES PARKERINGSPLASS

De forskjellige arealene for felles parkering er gitt forskjellige betegnelser i planen. Tabellen nedenfor viser hvilke eiendommer de forskjellige parkeringsplassene er felles for:

Felles parkering	Felt B6	Felt B9/B10/ B11/	Felt B4 (4/134)	Hytter i felt B19
P1	X			
P2		X		
P3			X *)	
P4 og P5				X*)

*) P3 er adkomst til B4 og B17. Friområde turveg skal knyttes til øvrig vegnett via P3.

*) P4 er adkomst til 4/157, P5 er adkomst til 4/1-52 og 4/1-61.

17.4 FELLES AVKJØRSEL

De forskjellige arealene for felles avkjørsel er gitt forskjellige betegnelser i planen. Tabellen nedenfor viser hvilke eiendommer/ delfelt de forskjellige avkjøringene er felles for:

Felles avkjørsel	Gnr/ bnr-fnr , Felt nr
Fa1	4/204, 4/1-69, 4/1-66, 4/1-48
Fa2	4/1-75, 4/1-65, 4/154, 4/209, 4/1-67, 4/1-68
Fa3	4/1-52, 4/1-61, 4/1-113, 4/207, 4/154, 4/157
Fa4	4/1-78, 4/1-79, 4/1-50, 4/1-52, felt B18
Fa5	Felt B3, B18
Fa6	4/134, 4/84, 4/77, felt B4, B17,
Fa7	4/52 , 4/193, 4/1-83, 4/196, 4/107, 4/1-96, 4/1-98, 4/192, 4/83, 4/22, 4/23
Fa8	4/165, 4/1-19

§ 18 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

18.1 VEIER

Ny adkomstvei over Rove, internt vegnett innenfor området og friområde turveg skal være ferdigstilt før første nye bolig i planområdet tas i bruk.

Før nye tomter innenfor B19 bebygges, eller eksisterende fritidsboliger bruksendres til bolig, må det være etablert adkomst ved at tilhørende felles avkjørsel (Fa1 - Fa4) er ferdigstilt.

18.2 FELLES LEKEOMRÅDER / FELLES UTEOPPHOLDSAREAL

L1 skal være ferdigstilt før første bolig i B1 tas i bruk.

L2 skal være ferdigstilt før første bolig i B1 / B2 / B6 / B7 / B8 tas i bruk.

L3 og L4 skal være ferdigstilt før første bolig i B9 / B10 tas i bruk.

18.3 FELLES GRØNTOMRÅDE

Områdene (Fe1 og Fe2) skal ferdigstilles samtidig med tilstøtende veier.

§ 19 UTBYGGINGSAVTALE

Før det kan innvilges tillatelse til tiltak i planområdet skal det inngås utbyggingsavtale med Hvaler kommune.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3110-4/253/0/1, Stenane 37, 1680 SKJÆRHALDEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	19.05.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	19.05.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

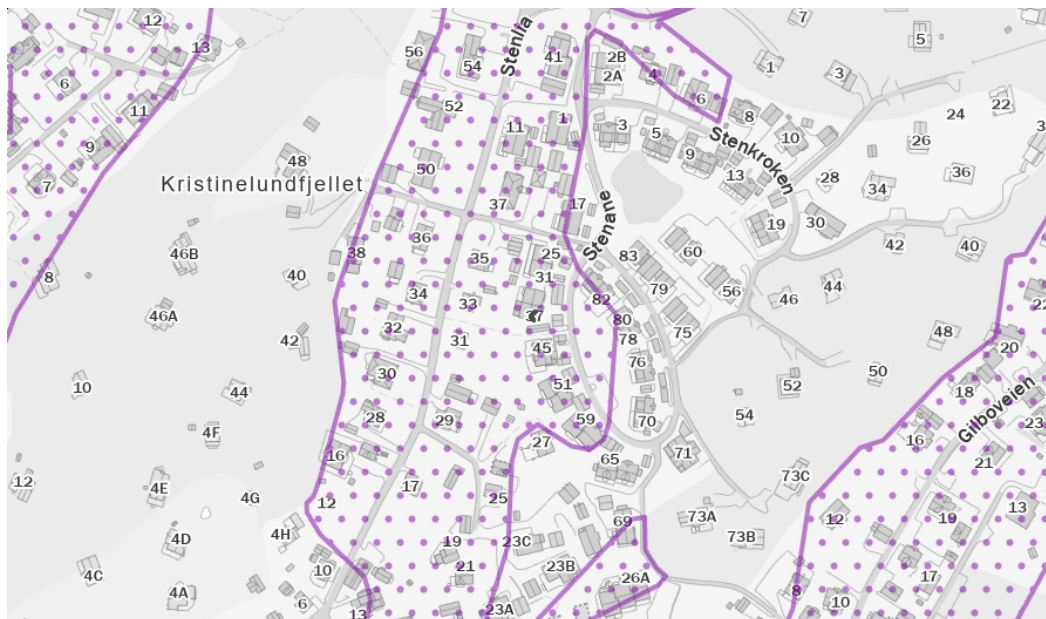
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	15.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.6 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	5.6 km
Flomfaresoner	19.05.2025	Ikke funnet	0.37 km
Forurenset grunn	19.05.2025	Ikke funnet	12.7 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	19.05.2025	Ikke funnet	0.21 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	05.05.2025	Ikke funnet	0.05 km
Skredfaresoner	19.05.2025	Ikke funnet	118.2 km
Stormflo	15.05.2025	Ikke funnet	0.24 km
Støysoner	07.04.2025	Ikke funnet	0.33 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket: 19.05.2025

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

	Ingen risiko for skred		Lav risiko for skred		Middels risiko for skred		Høy risiko for skred		Aktsomhetsområde
--	------------------------	--	----------------------	--	--------------------------	--	----------------------	--	------------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

19.05.2025

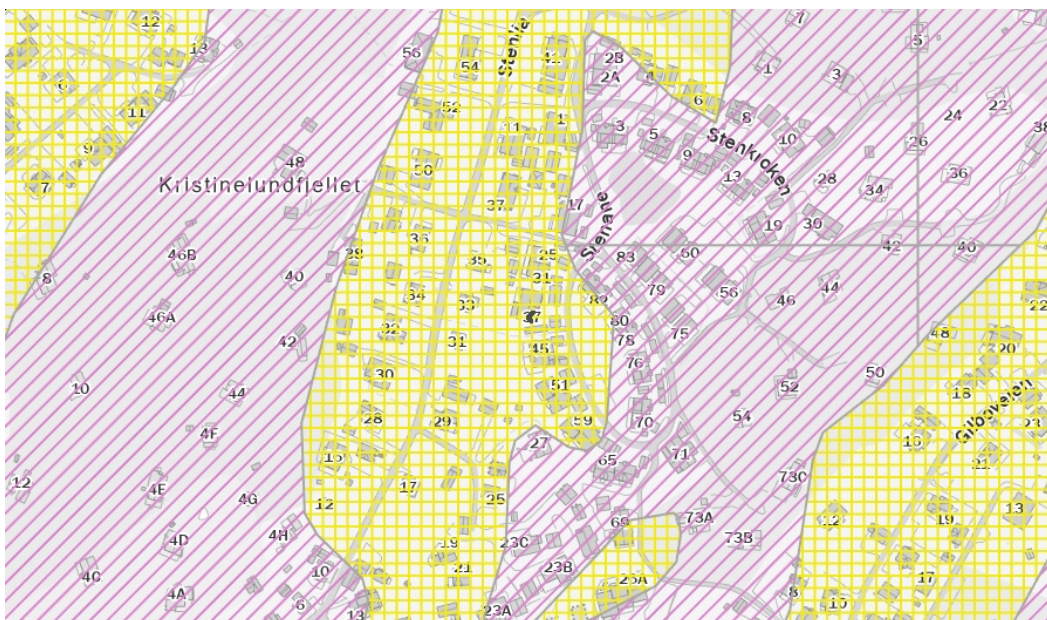
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Bestemmelser og retningslinjer



Kommuneplanens arealdel 2019 – 2031
Hvaler kommune

**PLANFORSLAG TIL SLUTTBEHANDLING I
KOMMUNESTYRET 20.06.2019**

Endringdato 05.06.2019

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2019-2031

Disse bestemmelsene og retningslinjene gjelder for områdene innenfor avgrensningen av kommuneplanens arealdel som angitt på plankart datert 22.05.2019. Bestemmelsene er strukturert etter kap. 11 i plan- og bygningsloven (PBL) på følgende måte:

- Planens formål og rettsvirkning §§ 1 – 2
- Bestemmelser og retningslinjer knyttet til hensynssoner § 3
- Generelle og tematiske bestemmelser § 4
- Bestemmelser knyttet til arealformål § 5

Bestemmelsene og plankartet er juridisk bindende. Der det er behov for å utdype innholdet i bestemmelsene og sikre felles forståelse og praktisering av disse, er retningslinjer benyttet. Disse er i seg selv ikke hjemmelsgrunnlag for vedtak. Retningslinjene følger etter den enkelte bestemmelse og er skrevet i kursiv.

Der annet ikke er spesifisert skal alt areal beregnes i henhold til teknisk forskrift (TEK) og Norsk Standard NS-3940 Areal og volumberegninger av bygninger.

§ 1 Formålet med planen (jf. PBL § 11-5)

Kommuneplanens arealdel skal være et verktøy for å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel og ivareta nasjonale og regionale mål for arealbruken. Den fastsetter framtidig arealbruk i kommunen, og er et styringsverktøy for detaljplanlegging og byggesaksbehandling.

§ 2 Planens rettsvirkning (jf. PBL § 11-6)

§ 2.1 Planens virkeområde (jf. PBL § 11-6)

Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk i Hvaler kommune som vist i plankart datert 22.05.2019. Planen gir rammer for nye reguleringsplaner og er bindende for alle nye tiltak nevnt i PBL § 1-6.

§ 2.2 Forholdet mellom kommuneplanen og eldre reguleringsplaner (jf. PBL § 1-5)

Kommuneplanen går ved eventuell motstrid foran eldre reguleringsplan eller planbestemmelse for samme areal. Innenfor områdene angitt med hensynssone videreføring av reguleringsplan H910 gjelder likevel reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser foran kommuneplanens arealdel.

Retningslinje til § 2.2

- Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel etter PBL § 11-9 gjelder også innenfor hensynssone H910 så fremt det ikke oppstår motstrid. Hvorvidt det er motstrid eller ikke må bero på en konkret vurdering.*
- Øvrige reguleringsplaner gjelder så langt de er i samsvar med og utfyller tilsvarende bestemmelser og intensjoner i kommuneplanens arealdel. Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel.*

§ 2.3 Byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen (jf. PBL §§ 1-8 og 11-11 nr. 4)

Andre tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd enn fasadeendringer og innløsning av bebygd festetomt, kan ikke settes i verk innenfor 100-metersbeltet langs sjø avsatt i plankartet. Forbudet mot tiltak gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanen eller i gjeldende reguleringsplan, jf. PBL § 1-8 tredje ledd.

Kommuneplanens arealdel fastsetter annen byggegrense i områder omfattet av reguleringsplan hvor byggegrense mot sjø ikke er tegnet inn og i noen områder ved sjøen hvor det allerede er etablert bebyggelse. Byggegrensen fremkommer i plankartet som forbudsgrense mot sjø.

Etablering av privat sandstrand/påfylling av sand regnes som et tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 og tillates ikke, jf. PBL § 1-8.

Forbudet gjelder ikke oppføring av nødvendige bygg og mindre anlegg og opplag for landbruk og fiske, jf. PBL § 11-11 nr. 4.

Retningslinjer til § 2.3

Dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 skal ikke gis dersom hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg skal fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Det bør ikke dispenseres fra plan- og bygningsloven § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt, jf. PBL § 19-2.

Dersom lovens vilkår for dispensasjon er oppfylt, kan det etter søknad vurderes å gis dispensasjon for tiltak innenfor følgende rammer:

- i. All bebyggelse skal tilpasses naturlig terreng og utformes på en slik måte at den eksponeres minst mulig.*
- ii. Bebyggelsen skal ikke flyttes til en mer eksponert beliggenhet og skal ikke trekkes nærmere sjøen. Kommunen kan angi hvilken retning en eventuell utvidelse skal skje.*
- iii. Kommunen kan tillate opparbeidet uteplass, terrasse, veranda, utendørs gangareal og trapper med samlet areal inntil 40 m² tilknyttet boliger og fritidsboliger. Verandaer, terrasser og uteplasser skal tilpasses naturlig eksisterende terreng og ligge lavest mulig.*
- iv. Andre mindre tiltak til nytte for allmennheten kan kommunen tillate at oppføres.*

Retningslinjer for dispensasjonspraksis - boliger

- v. Eiendommen kan maksimalt bebygges med 120 m² bruksareal (BRA) for hoveddel plassert i bolighus og anneks. Maksimal mønehøyde er 7 m og maksimal gesimshøyde er 4,5 m. Etablering av mer enn én bruksenhet per tomt tillates ikke.*
- vi. Dersom eksisterende uthus ikke kan brukes som garasje og eiendommen ikke allerede har garasje tillates det oppført ny garasje med maksimalt 20 m² bruksareal (BRA) og maksimal mønehøyde 4,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.*
- vii. I eksponert retning mot sjøen tillates maksimalt 12 m fasadelengde.*
- viii. Det skal utarbeides fasadetegninger som viser eksisterende og fremtidig terrengnivå.*

Retningslinjer for dispensasjonspraksis - fritidsboliger

- ix. Bebyggelsen skal tilpasses naturlig terreng og utformes på en slik måte at den eksponeres minst mulig. Dette får betydning for takform, materialvalg, fargesetting, med videre. Det skal benyttes ikke-reflekterende materialer og avdempede, naturtilpassede farger, også på belistning, vinduer og andre bygningsdetaljer. Irreversible terrenginngrep som sprenging, splitting og skjæring av fjell tillates ikke. Stedegen og skjermende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.*
- x. Eiendommen kan maksimalt bebygges med 70 m² bruksareal (BRA). Vesentlig utvidelse (over 50% økning av BRA) tillates ikke.*
- xi. For å tillate riving/nybygg eller utvidelse av eksisterende bruksareal eller høyde kreves at bebyggelsen samles i én bygning. Eventuelt uthus/anneks skal være revet før tilbygg/nybygg tas i bruk. Unntatt fra dette er etablering av anneks som omfattes av § 4.18.2 a).*

- xii. *Maksimal mønehøyde er 4,5 m og maksimal gesimshøyde er 3,5 m. For bygninger med pulttak og flate tak skal gesimshøyde ikke overstige 4 m. Høyden måles fra gjennomsnittlig naturlig eksisterende terreng. Det skal utarbeides fasadetegninger som viser eksisterende terrengnivå.*
- xiii. *Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12 m. I eksponert retning mot sjøen tillates maksimalt 10 m fasadelengde.*

Noen tiltak kan betinge søknad om byggetillatelse selv om de ikke er avhengig av dispensasjon. Dette gjelder for eksempel fasadeendringer som endrer bygningens karakter.

§ 3 Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner (jf. PBL § 11-8)

§ 3.1 Hensynssone friluftsliv H530 (jf. PBL § 11-8 c)

- i. Innenfor områder omfattet av hensynssone friluftsliv må det ikke igangsettes tiltak som kan svekke eksisterende og fremtidig tilrettelegging og bruk av områdene til friluftsliv og rekreasjon. Det er et mål å samle bebyggelse/tiltak i størst mulig grad, og gi den en utforming som harmonerer med naturgitte og bygde omgivelser. Tiltak som medfører økt privatisering må unngås.
- ii. For fritidsboliger beliggende i hensynssonen tillates maksimalt 3,5 m gesimshøyde og 4,5 m mønehøyde. For bygninger med pulttak og flate tak skal gesimshøyde ikke overstige 4,0 m. Høyden måles fra gjennomsnittlig naturlig eksisterende terreng.
- iii. For å tillate riving/nybygg eller utvidelse av eksisterende bruksareal eller høyde for fritidsbolig kreves at bebyggelsen samles i én bygning. Det betyr at evt anneks/uthus skal være revet før tilbygg/nybygg tas i bruk. Unntatt fra dette er etablering av anneks som omfattes av § 4.18.2 a).

§ 3.2 Hensynssone landbruk H510 (jf. PBL § 11-8 c)

- i. Hensynssonen omfatter særskilt prioriterte landbruksområder (landbrukets kjerneområder). Innenfor hensynssonen må det ikke igangsettes tiltak som kan komme i konflikt med landbruksinteressene eller svekke arealenes egnethet til landbruk.

§ 3.3 Hensynssone naturmiljø H560 (jf. PBL § 11-8 c)

- i. Innenfor områder vist som hensynssone naturmiljø skal tiltak utformes og lokaliseres slik at naturmangfoldet i minst mulig grad blir skadelidende.
- ii. Sjøområdene som er omfattet av hensynssone naturmiljø skal være inngrepss frie soner. Områdene er gyteområder for fisk og nasjonalt og regionalt viktige ålegressenger (oppvekstområder for fisk) samt nasjonalt og regionalt viktige naturtyper. Eksisterende brygger i disse områdene bør ikke endres, og VA-ledninger, moringer og akvakultur bør ikke etableres eller endres. Mudring er ikke tillatt.

§ 3.4 Hensynssone landskap H550 (jf. PBL § 11-8 c)

- i. Det bør stimuleres til skjøtsel av landbruksarealene for å hindre gjengroing. De fulldyrkede arealene til åker, eng og beite bør holdes i hevd, ved tradisjonell drift. Dette er viktig for å beholde det småskala, varierte landskapet, med åpne landskapsrom, som særpreger enkelte deler av dette landskapet. Beiter, hagemark, kantsoner og strandenger bør beites, slås og skjottes på en slik måte at landskapet og det biologiske mangfoldet opprettholdes.
- ii. Naturtyper i utmark må ikke erstattes av ensartede gressplener eller "parkifisering".
- iii. For fritidsboliger beliggende i hensynssonen tillates maksimalt 3,5 m gesimshøyde og 4,5 m mønehøyde. For bygninger med pulttak og flate tak skal gesimshøyde ikke overstige 4,0 m. Høyden måles fra gjennomsnittlig naturlig eksisterende terreng.
- iv. For å tillate riving/nybygg eller utvidelse av eksisterende bruksareal eller høyde for fritidsbolig kreves at bebyggelsen samles i én bygning. Det betyr at evt anneks/uthus skal være revet før tilbygg/nybygg tas i bruk. Unntatt fra dette er etablering av anneks som omfattes av § 4.18.2 a).
- v. For bebyggelsen i hensynssonen gjelder ellers samme retningslinjer som for hensynssone kulturmiljø.

§ 3.5 Hensynssone kulturmiljø H570 (jf. PBL § 11-8 c)

- i. I områder omfattet av hensynssonen skal den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og områdets særpregede miljø bevares.

- ii. *Tiltak kan godkjennes under forutsetning av at områdets kulturhistoriske verdier ikke forringes. Nybygg, tilbygg eller påbygg skal underordnes eksisterende bebyggelse. Plassering og utforming mht størrelse, form, materialer, detaljering, farger med videre skal harmonere med eksisterende struktur og bebyggelse i området.*
- iii. *Utomhusanlegg og elementer som brygger, terrasseringer, trapper, gjerder, stenstolper, stengarder, stenkjellere, gamle frukttrær, karaktertrær, med videre skal beholdes i landskapet. Nye utomhusanlegg skal i utforming og materialbruk tilpasses terrenget og harmonere med stedets karakter. Skjøtsel og utbedring skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.*
- iv. *Gamle ferdssårer som for eksempel stenhoggerveier, kjerreveier og smug bør bevares med dagens bredde og ikke asfalteres. Gamle veier utgjør en viktig del av Hvaler-landskapet og bør ikke utvides eller rettes ut. Store sammenhengende parkeringsflater bør ikke tillates.*
- v. *Brygger i Herfølrenna, Lauer og Gravningsund bør utformes som tradisjonelle stolpebrygger eller steinbrygger av hensyn til verneverdiene i områdene.*
- vi. *Eksisterende sjøbodmiljø skal søkes bevart ved utbygging av småbåtanlegg i Papperhavn (Vesterøy) og på Rød (Asmaløy).*

§ 3.6 Sone båndlagt etter naturmangfoldloven H720 (jf. PBL § 11-8 d)

I områder vernet etter naturmangfoldloven er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med vernebestemmelsene.

§ 3.7 Sone båndlagt etter kulturminneloven H730 (jf. PBL § 11-8 d)

I områder fredet eller på annen måte vernet etter kulturminneloven er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med fredningsvedtakene og andre vernebestemmelser.

§ 3.8 Sone med krav om felles planlegging H810 (jf. PBL § 11-8 e)

- a) Sone H810_1 – 4 (Heggane, Sydengen, Rød nord og Kjølholt): Hvert av områdene skal ved regulering vurderes helhetlig med hensyn til å ivareta barn og unges interesser. Dette innebærer at det skal settes av plass for grendelegeplass i reguleringsplan. Opparbeidelse av grendelegeplass skal sikres gjennom rekkefølgebestemmelser.
- b) Sone H810_5 Papperhavn, Vesterøy: Parkeringsløsninger for småbåthavna og nasjonalparken må ivaretas innenfor hensynssonen. Havnen skal opprettholdes som fiskerihavn.
- c) Sone H810_6 Hestehella, Vesterøy: Moringer i Nesebukta skal fjernes før ny brygge tas i bruk.
- d) Sone H810_7 Hasselvika, Kirkøy: Brygger i friluftsområdet (badeplass) skal flyttes inn i fellesbrygga.
- e) Sone H810_8 Pulservik, Kirkøy: Moringer, blant annet ved Furuholmen, skal fjernes før ny brygge tas i bruk. Enkeltbrygger bør flyttes inn i fellesbrygga.
- f) Sone H810_9 Edholmen, Kirkøy: Farled skal ivaretas.
- g) Sone H810_10 Holtekilen, Kirkøy: Moringer skal fjernes før ny brygge tas i bruk.
- h) Sone H810_11 Sanne, Nordre Sandøy: Planforslag skal inneholde alternative vurderinger av omkringliggende områder rundt Sanne Brygge.

§ 3.9 Sone videreføring av reguleringsplan H910 (jf. PBL § 11-8 f)

Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret.

§ 4 Generelle og tematiske bestemmelser

§ 4.1 Plankrav (jf. PBL §§ 11-9 nr. 1 og 12-1)

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og bruk og vern av sjø og vassdrag, kan tiltak etter plan og bygningslovens § 20-1 a), b), k), l) og m) ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

§ 4.2 Unntak fra plankrav (jf. PBL § 11-10 nr. 1)

Kommunen kan fravike plankrav for:

- a) Utvikling av eksisterende boliger, fradeling til og oppføring av inntil 3 nye boenheter, i områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg (fortetting). Fradeling og oppføring av nye boenheter skal følge bestemmelser og retningslinjer for utbyggingsfordeling som fremgår i § 4.6. Møne- og gesimshøyde for bolig skal ikke overstige henholdsvis 7,5 m og 6,5 m. For øvrig må bestemmelsene i § 5.1.1 følges. Unntaket gjelder ikke dersom tiltaket medfører vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Unntaket gjelder heller ikke areal avsatt til nåværende boligbebyggelse i Papperhavn (B1).
- b) Mindre tilbygg og påbygg til fremtidig og eksisterende bebyggelse, samt oppføring av maksimalt én frittliggende bod, anneks eller garasje på inntil 50 m² BRA på bebygd eiendom, innenfor arealformål framtidig bebyggelse og anlegg som ikke er omfattet av reguleringsplan.
- c) Utvikling av eksisterende fritidsboliger i områder avsatt til framtidig fritidsbebyggelse (BFR 1 – 14).
- d) Oppføring/utvidelse av nye fritidsboliger i områder avsatt til framtidig fritidsbebyggelse i felt BFR 1 – 9 (de gamle disposisjonsplanene), jf. § 5.1.2.
- e) Utvikling av teknisk infrastruktur knyttet til etablert bebyggelse innenfor arealformål bebyggelse og anlegg.
- f) Opparbeiding av enkel parkeringsplass uten asfaltering innenfor arealformål parkering.
- g) Utvidelse av lovlig oppførte brygger i områder avsatt til småbåthavn når følgende krav er oppfylt:
 - Bryggeanlegget inneholder etter utvidelse/etablering maks 9 båt plasser for båter av normal størrelse (maks 21 fot).
 - Endringen fører til en bedret situasjon for allmennheten, for eksempel gjennom redusert omfang/inngrep og samling av flere enkeltbrygger til fellesanlegg.
 - Material- og fargevalg skal være avdempet og naturtilpasset for å hindre unødig eksponering. På eller ved brygga skal det ikke etableres gjerder/rekkverk, lyssetting, flaggstenger eller privatiserende skilt, sittegruppe eller andre privatiserende elementer.
 - Tiltaket skal for øvrig gjennomføres i samsvar med bestemmelsene i § 5.3.1.
- h) Hovedreparasjon av eksisterende, lovlig oppførte brygger.
- i) Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett og badeplasser så langt det er i samsvar med formålet. Tiltaket skal ikke være til hinder for allmenn ferdsel.

Retningslinje til § 4.2

- i. *Ved vurdering av hva som har vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal praksis etter PBL § 12-1 tredje ledd legges til grunn.*

§ 4.3 Innholdet i utbyggingsavtaler (jf. PBL § 11-9 nr. 2)

I henhold til PBL § 17-2 er følgende forutsigbarhetsvedtak fattet:

- a) Hvaler kommune krever inngåelse av utbyggingsavtaler når en eller flere forutsetninger for avtaleinngåelse er til stede, jf. PBL §§ 17-2 og 17-3. Under planarbeid for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak, jf. PBL § 17-1. For områder som i kommuneplanen er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg vil inngåelse av utbyggingsavtale normalt være en forutsetning for igangsettelse av utbygging.
- b) Hovedprinsipp for kostnadsfordeling: Utbyggerne innenfor et utbyggingsområde bærer selv alle utbyggingskostnadene med tilrettelegging av teknisk infrastruktur, vei, vegetasjon, vann og avløp, fiber, som er nødvendig for det enkelte prosjekt/tiltak, jf. PBL § 17-3.

§ 4.4 Krav til nærmere angitte løsninger for teknisk infrastruktur (jf. PBL § 11-9 nr. 3)

- a) Alle bygge- og anleggstiltak og all etablering av ny teknisk infrastruktur skal gjennomføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende tekniske standardene/normalene i kommunen, herunder VA-norm, renovasjonsforskrift, slamforskrift, graveforskrift og veinorm.

§ 4.5 Rekkefølgekrav (jf. PBL § 11-9 nr. 4)

- a) Anlegg for håndtering av overflatevann, vegetasjon og utearealer, skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Dersom bebyggelse fullføres på vinteren skal opparbeidelse skje førstkommende vår. Unntatt fra bestemmelsen er fritidsbebyggelse og tilbygg/påbygg/uthus/garasje til eksisterende bolig.
- b) Nye boliger eller bygninger for offentlig eller privat tjenesteyting i felt BA1 (framtidig bebyggelse og anlegg på Kjølholt) kan ikke tas i bruk før det er etablert sammenhengende fortau/gangvei i Kjølholtveien og Sigrid Bjørseths vei.
- c) Slokkevannkapasitet skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Tiltakshaver/utbygger har ansvaret for å sikre tilstrekkelig slokkevannkapasitet. Kapasiteten skal være i samsvar med de til enhver tid gjeldende føringer og retningslinjer. Kommunen skal vurdere om gjeldende føringer er fulgt.

§ 4.6 Utbyggingsfordeling (jf. PBL § 11-9 nr. 4)

Fradeling og oppføring av nye boenheter skal ha følgende utbyggingfordeling: 30 % i områdesenter (Skjærhalden), 60% i lokalsenterne og 10 % i grendesenterne.

Retningslinje til § 4.6

- ii. *Utgangspunktet er 60 nye boenheter i året, hvorav 18 (30%) av boenhetene kan oppføres i områdesenteret Skjærhalden, 36 (60%) kan oppføres i lokalsenterne, og 6 (10%) av boenhetene kan oppføres i grendesenterne.*
- iii. *Dette beregnes etter årlig godkjente fradelings- og byggetillatelser. Årlig kvote kan ikke overføres til neste år.*
- iv. *Områdesenter: Skjærhalden
Lokalsentre: Ødegårdskilen, Hauge, Utgårdskilen og Rød,
Grendesentre: Papperhavn, Skjelsbo, Sydengen, Dypedal, Vikerhavn, Korshavn, Bølingshavn, Nedgården, Herføl.*

§ 4.7 Universell utforming og folkehelse (jf. PBL § 11-9 nr. 5)

- a) Ved utarbeiding av reguleringsplan skal planbeskrivelsen redegjøre for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og med hensyn til tilstøtende eiendommer.
- b) Ved utarbeiding av reguleringsplan for boligbebyggelse og bebyggelse for offentlig tjenesteyting skal planbeskrivelsen redegjøre for hvordan ulike aldersgrupper sikres mulighet til fysisk aktivitet, gode bomiljøkvaliteter og deltagelse i samfunnet.
- c) Ved planlegging av nye områder er det et mål at gang-/sykkeladkomst er universelt utformet, med stigning maks 1:20. Dette gjelder ikke kjøreadkomster.

Retningslinje til § 4.7

- i. *Det skal legges til rette for flest mulig tilgjengelige boenheter. Ved utarbeiding av reguleringsplan skal planbeskrivelsen redegjøre for temaet.*

§ 4.8 Skilt og reklame (jf. PBL § 11-9 nr. 5)

§ 4.8.1 Generelle bestemmelser

- a) Plassering og endring av skilt- og reklameinnretninger er søknadspliktige, jf. PBL § 20-1.
- b) Tillatelse gis bare inntil videre eller for et begrenset tidsrom.
- c) I forbindelse med søknad om tiltak kan kommunen kreve utarbeidet en samlet skiltplan for et avgrenset område. Kommunen kan også selv utarbeide skiltplan.
- d) Dersom det kan skje uten hinder av samtykke som er gitt for et bestemt tidsrom, kan kommunen gi pålegg om å fjerne eller endre enhver innretning som nevnt i bestemmelsene, når den etter kommunens skjønn virker skjæmmende eller sjenerende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. Innretning som antas å medføre fare, kan i alle tilfelle kreves fjernet ved pålegg fra kommunen.

§ 4.8.2 Områdehensyn

- a) I åpent naturlandskap, kulturlandskap, parker og friområder tillates ikke frittstående reklameskilt. På bygninger tillates ikke reklame som virker dominerende. Dette vurderes etter kommunens skjønn.
- b) Innenfor særpregete og historisk interessante miljøer tillates ikke skilt eller reklameinnretninger som ikke er tilpasset miljøets karakter og historie.
- c) I sentrale tettbygde områder tillates ikke frittstående skilt eller reklameinnretninger dersom de ikke er utformet spesielt for å passe inn i strøket.
- d) I rene boligområder tillates ikke reklameinnretninger. Mindre reklameskilt på forretninger, kiosker o.l. uten lys kan føres opp i den grad dette ikke sjenerer boligene.
- e) Plassering av reklame på parkeringsplasser er forbudt.
- f) Plassering av reklame innenfor 50 m fra offentlig veg er forbudt.
- g) Lysreklame tillates bare i områder der reguleringsplan tillater slik reklame. Lysreklame som er til sjanse for boliger tillates ikke.
- h) Salgsautomater som står fritt eller er bygd inn i fasader anses som skilt og reklameinnretninger.

§ 4.8.3 Utforming

- a) Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til bakgrunnen og omgivelsene. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret. Dette vurderes etter kommunens skjønn.
- b) Skilt, reklameinnretninger o.l. skal ikke være til hinder for ferdsel eller til fare for omgivelsene på annen måte.
- c) Skilt må ikke plasseres på møne, takflate, takutstikk eller gesims. Gesimser utformet som lysende kasser tillates ikke.
- d) Skilt og reklame på bygningers fasader bør fortrinnsvis utføres som frittstående bokstaver.
- e) For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett uthengsskilt og ett veggskilt. Kommunen kan gjøre unntak for virksomheter som disponerer flere fasader langs fortau eller gate.
- f) Innen kommunen må det ikke oppføres skilt, reklameinnretninger o.l. med større sammenhengende areal enn 10 m².
- g) Uthengsskilt/-reklame skal ikke ha større bredde enn 1 m og skal ha fri høyde over fortau/gangveg på minst 2,5 m. Framspringet fra vegg må aldri være lengre ut enn at det er minst 0,5 m fri horisontal avstand frem til kjørebane kant eller fortau.
- h) Markiser skal avgrenses til vindus-, dør- og betjeningsåpninger. Markiser, transparenter og banner skal være tilpasset det arkitektoniske uttrykk som bygningen og omgivelsene har.

§ 4.9 Parkering (jf. PBL § 11-9 nr. 5)

- a) Med mindre det kan dokumenteres annet behov skal det for nye utbyggingsprosjekter avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel i henhold til følgende bestemmelser:

Formål	Biloppstillingsplasser	Sykkelplasser
Bolig	1 per boenhet under 80 m ² BRA 2 per boenhet fra 80 m ² BRA og oppover	1 per boenhet under 80 m ² BRA 2 per boenhet fra 80 m ² BRA og oppover
Næring og forretning	1 per 50 m ² BRA	1 per 50 m ² BRA
Småbåthavn	0,4 per båtplass	-
Annet	Løses i reguleringsplan/ etter bygningsmyndighetens skjønn	Løses i reguleringsplan/ etter bygningsmyndighetens skjønn

- b) Minimum 10 % av biloppstillingsplassene, og aldri mindre enn 1 plass, skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne.
- c) Krav til ladeinfrastruktur for ladbare biler:
 - I boligbygg med felles parkeringsanlegg skal minst 50 % av alle p-plassene i hvert parkeringsanlegg ha fremlagt strøm for lading.
 - I andre bygg og anlegg med felles eller offentlig parkering skal minst 30 % av parkeringsplassene ha fremlagt strøm for lading, der minst 10 % skal ha ladepunkt før det gis brukstillatelse.
- d) Parkering med nødvendig manøvreringsareal skal løses på egen tomt eller i garasje avsatt til formålet. Utendørs fellesanlegg skal anlegges med grøntarealer og beplantning.

§ 4.10 Støy (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs tilfredsstiller kravene i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/16) eller den til enhver tid gjeldende retningslinje. Planlegging og saksbehandling skal følge de anbefalte støygrenser som er vist i tabell 3 i T-1442/16.

Retningslinjer til § 4.9

- i. *Det kan tillates støyfølsom arealbruk i gul støysonen dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå. Bebyggelsen skal planlegges slik at en størst mulig andel oppholdsrom vil vende mot, og ha vindu mot, stille side.*
- ii. *I rød støysonen tillates ikke støyfølsom arealbruk.*

§ 4.11 Grunnforhold (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

Ved etablering av ny bebyggelse eller ved vesentlig endring av eksisterende bebyggelse, samt ved etablering av ny teknisk infrastruktur skal det gjøres en nærmere vurdering av grunnforholdene og nødvendige avbøtende tiltak skal dokumenteres. Vurderingene skal følge veileder Sikkerhet mot kvikkleireskred utarbeidet av NVE, eller den til enhver tid gjeldende veileder, og ligge til grunn for gjennomføring.

§ 4.12 Byggegrense mot offentlig vei (jf. PBL § 11-9 nr. 5)

For Fv. 108 gjelder en byggegrense på 50 m regnet fra veiens midtlinje. For øvrige fylkesveier i kommunen er byggegrensen 15 m regnet fra veiens midtlinje.

- a) Tabell over fylkesveier i Hvaler hvor krav om 15 meter byggegrense fra veiens midtlinje gjelder:

Fv. 472	Fv. 491	Fv. 503
Fv. 473	Fv. 493	Fv. 504
Fv. 474	Fv. 494	Fv. 506
Fv. 482	Fv. 496	Fv. 507
Fv. 485	Fv. 501	

- b) Nye reguleringsplaner skal ha målsatte krav til frisisiktsone i veikryss og avkjørsler og stoppsikt i svinger. Kravene skal følge Statens vegvesens håndbøker.
- c) Nye avkjørsler skal anlegges med tanke på trafiksikkerheten. Det skal være mulig å snu på egen tomt for å unngå rygging ut i vei. Det kreves tilstrekkelig antall biloppstillingsplasser på egen tomt for å unngå parkering i veien.
- d) I nye boligfelt med stikkveier skal det være vendehammer.

§ 4.13 Høyspentanlegg (jf. PBL § 11-9 nr. 5)

Høyspentanlegg omfatter høyspentledninger, jordkabler og transformatorstasjoner.

- a) Alle tiltak skal planlegges slik at mennesker eksponeres for så lave elektromagnetiske felt som praktisk mulig.
- b) Ved nyetablering av bolig/fritidsbolig, institusjoner, skole eller barnehage, eller ved nyetablering av høyspentanlegg, skal det dokumenteres at det i berørte bygg ikke blir magnetfelt over 0,4 µT (mikrotesla). Magnetfeltnivået skal angis ut fra beregninger basert på fakta om anlegget og dets forventede gjennomsnittlige strømbelastning over året.
- c) Det er generelt byggeforbud innenfor 5 m fra nettstasjon og 6 m fra kraftlinjer.

§ 4.14 Overvannshåndtering (jf. PBL § 11-9 nr. 3)

- a) Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent, dvs. gjennom infiltrasjon og fordøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient eller på annen måte utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensningsevne utnyttes.
- b) Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier sikres og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås.
- c) Ved utarbeiding av reguleringsplan eller senest ved søknad om ramme-/byggetillatelse skal det framlegges en plan som viser løsning for håndtering av overvann. Planen skal dokumentere at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket.

Retningslinje til § 4.14

- i. *Overvannshåndtering bør planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer.*
- ii. *Gårdsplasser og lignende tillates ikke steinlagt eller asfaltert dersom dette fører til at overvann ledes ut i veien eller inn til naboeiendommer.*

§ 4.15 Estetikk (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

- a) Ethvert tiltak skal underordnes Hvalers natur- og kulturlandskap. Det skal legges vekt på å bevare landskapssilhuetter.
- b) Bebyggelse skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med dens funksjon. Det skal benyttes stedstilpassede volumer, materialer og farger.
- c) Det skal legges vekt på god terrengtilpasning der tiltaket tilpasses terrenget, ikke omvendt. Omfattende fyllinger, skjæringer og andre omfattende terrenginngrep skal unngås.
- d) I særlig sårbare områder kan kommunen kreve at det utarbeides egne tomte- og uteromsanalyser som skal godkjennes av kommunen og legges til grunn ved utbygging. Med sårbare områder menes for eksempel områder som ligger i viktige kulturmiljøer eller -landskap eller som ligger svært eksponert. Analysene skal inkludere terrengsnitt og koteangivelser.

Retningslinje til § 4.15

- i. *Bygninger skal ta hensyn til eksisterende bygningsmønster og -struktur og underordnes denne.*
- ii. *Utbygging bør konsentreres i naturlige landskapsrom slik at inngrep i landskapsbildet minimeres. I skrånende terreng bør bygningens lengderetning som hovedregel følge koteretningen.*
- iii. *Kommunedelplan for kulturminner, hensynssone landskap og hensynssone kulturmiljø skal legges til grunn ved vurdering av behov for tomte- og uteromsanalyse.*

§ 4.16 Grønnstruktur (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

Bebyggelse og anlegg skal lokaliseres slik at viktige stier, barnetråkk og vegetasjonselementer sikres. Med viktige stier og barnetråkk menes hovedstier fra boligområder til offentlige funksjoner som skole, barnehage og kollektivholdeplasser samt hovedgangadkomster til friluftsområder.

§ 4.17 Midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

§ 4.17.1 Plassering av midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg

Plassering av midlertidige eller flyttbare konstruksjoner og anlegg må omsøkes i henhold til plan- og bygningsloven, og må ikke plasseres slik at de

- Kan skape forurensingsproblemer der de står, i sjøen eller i vassdrag.
- Er til hinder eller ulempe for allmenn ferdsel eller friluftsliv, eller for omgivelsene.
- Kommer nærmere bebyggelse eller innretninger som campingvogner, telt, e.l. enn 8 m.

§ 4.17.2 Forbud mot midlertidige konstruksjoner og anlegg i deler av kommunen

Innenfor følgende deler av Hvaler kommune er det forbudt å plassere midlertidige eller transportable konstruksjoner og anlegg:

- a) Nærmere sjøen enn 100 m.
- b) Nærmere sjøen enn 300 m på følgende kyststrekninger:
 - På Vesterøy fra bunnen av Salteribukta ved Papperhavn østover langs Vauerkilen, rundt nordenden av øya til Koven ved Skjelsbo.
 - På Spjærøy, fra Nygård brygge, rundt nordenden av øya til bunnen av Grønnetkilen, og langs Spjærkilen innenfor gangbrua.
 - På Asmaløy: Hele kyststrekningen.
 - På Kirkøy fra Karvika brygge i Holtekilen sørover mot Lauersvelgen og videre til det smaleste i Skipholmsundet ved Bølingshavn.
- c) Nærmere riksveg, fylkesveg eller kommunal veg enn 100 m, unntatt for kortvarig rast (ikke overnatting) på parkeringsplass som hører til vegen.

Forbudet gjelder ikke

- Plassering av campingvogner, telt og lignende på område godkjent til campingplass.
- Plassering av campingvogn (1 stk) på bebygd boligeiendom i tilknytning til eksisterende bebyggelse.
- Teltning som er tillatt etter frilufsloven.
- Konstruksjoner eller anlegg på bygge- eller anleggstomt.
- Konstruksjoner eller anlegg som er nødvendige for landbruket eller fiskerinæringen.

§ 4.17.3 Forbud mot oppankring av flytende hytter, husbåter og hoteller

Oppankring av flytende hytter, husbåter, hoteller, serveringssteder og lignende med forankring i sjøbunnen eller på land er ikke tillatt.

§ 4.18 Kulturminner (jf. PBL § 11-9 nr. 7)

§ 4.18.1 Generelle bestemmelser

- a) Ingen må, uten at det er lovlig etter kulturminneloven § 8, sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, jf. kml § 3. For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredede kulturminner, må det søkes kulturminnemyndigheten om tillatelse etter kulturminneloven.
- b) Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. kulturminneloven § 8.
- c) Riving av bygninger eldre enn 1850 tillates ikke.
- d) Ved søknad om tillatelse til tiltak på bygninger eldre enn 1930 skal tilstandsanalyse vedlegges søknaden. Analysen skal utarbeides i henhold til Norsk standard for tilstandsanalyse av verneverdige bygninger. Videre skal det leveres en estetisk redegjørelse, eksempelvis med fotografier, tegninger og beskrivelser.

- e) Ved søknad om tillatelse til tiltak på bygninger eldre enn 1930 skal bygningselementer, tilbygg, påbygg, underbygg, samt tilsvarende, utføres med hensyn til, og med slektskap til bygningens opprinnelige byggestil, materialbruk og farger. Det gjelder blant annet valg av vindustyper, ytterdører, fasadekledning og taktekkingsmaterialer. Det skal legges vekt på bruk av tradisjonelle materialer som tegltak, trepanel og granitt. Takform og volumoppbygging skal ta utgangspunkt i tradisjonell lokal byggeskikk. Bebyggelsens preg av småskala (bygningenes høyde, gavlbredde, fasadelengde, osv.) skal opprettholdes. Store balkonger og verandaer, samt store sammenhengende glassflater, må unngås. Nye tiltak skal underordne seg hovedbygningen, men kan samtidig bygges som kontrast til det opprinnelige og tydelig vise referanser til samtiden. Kommunen kan kreve at fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utseende, eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder eller områdets karakter.
- f) All skjøtsel, vedlikehold og istandsetting av verneverdige bygninger og kulturmiljøer, jf. blant annet kulturminneplan, skal skje på det enkelte kulturminnets/-miljøets premisser. Ved utbedring, reparasjon eller gjenoppføring skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng.
- g) Dersom kommunen ser det som nødvendig, kan kommunen sende søknad om tiltak på eksisterende bygg til Fylkeskonservatoren for uttalelse.

Retningslinje til § 4.18.1

- i. *Utomhusanlegg og elementer som brygger, terrasseringer, trapper, gjerder, stenstolper, stengarder, stenkjellere, gamle frukttrær, karaktertrær, med videre bør beholdes i landskapet. Nye utomhusanlegg skal i utforming og materialbruk tilpasses terrenget og harmonere med stedets karakter. Skjøtsel og utbedring skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.*

§ 4.18.2 Eiendommer med verneverdige bygninger

- a) På eiendom med fritidsbolig som i henhold til kulturminneplanen har verdi som kulturminne kan kommunen tillate at det oppføres anneks, eller at eksisterende uthus innredes for varig opphold, forutsatt at hovedbygningen da kan bevares uendret eller tilbakeføres til opprinnelig utseende. På eksisterende uthus skal opprinnelig utseende, inkludert dører og vinduer, bevares. Eventuelt nytt anneks skal oppføres i tilknytning til fritidsboligen og utformes i tråd med lokal byggeskikk. Overskridelse av andre maksimale grenser for bebyggelse tillates ikke.
- b) Tradisjonell fargesetting og materialbruk ut fra bygningens alder og byggeskikk tillates, også der dette vil kunne medføre noe mer eksponering.

§ 4.19 Havnivåstigning og stormflo (jf. PBL § 11-9 nr. 5)

- a) Ny bebyggelse skal ikke ha overkant gulv lavere enn kote +2,5 moh. uten at det etableres tilstrekkelige avbøtende tiltak mot fare eller skade.
- b) Ny teknisk infrastruktur som ikke bør stå under vann, som veier og pumpestasjoner, skal ikke etableres lavere enn kote +2,5 moh.

§ 4.20 Energiøkonomiseringstiltak (jf. PBL § 11-9 nr. 6 og 7)

- a) Solcelleanlegg tillates på tak/kledning på bygning, så fremt følgende vilkår er oppfylt:
 - Anlegget må ikke medføre sjenerende refleksjon. Dette vurderes ut fra kommunens skjønn.
 - Anlegget må ikke komme i konflikt med kulturminneverdier, herunder retningslinjer for hensynssone kulturmiljø, verneverdier nevnt i kulturminneplan eller vernebestemmelser etter kulturminneloven.
 - Oppføring av anlegget må ikke være i strid med reguleringsplan, retningslinjer til hensynssone landskap eller vernebestemmelser etter naturmangfoldloven.

- b) Konesjonsfrie vindanlegg tillates på bebygd eiendom regulert eller avsatt til bebyggelse og anlegg så fremt følgende vilkår er oppfylt:
 - Tiltakets virkninger på landskapet og omkringliggende områder er avklart.
 - Støy, sol- og skyggeforhold og andre virkninger på omkringliggende områder er avklart.
 - Anlegget kommer ikke i konflikt med kulturminneverdier, herunder retningslinjer for hensynssone kulturmiljø, verneverdier nevnt i kulturminneplan eller vernebestemmelser etter kulturminneloven.
 - Oppføring av anlegget er ikke i strid med reguleringsplan, retningslinjer til hensynssone landskap eller vernebestemmelser etter naturmangfoldloven.
 - Konesjonsfrie vindanlegg skal ligge innenfor et område med minimum årlig gjennomsnittlig vindhastighet på 7 m/s.

Kommunen skal i tillegg gjøre en skjønnsmessig helhetsvurdering av om solcelleanlegg og konesjonsfrie vindanlegg kan tillates.

- c) Ved utarbeiding av reguleringsplan skal planbeskrivelsen redegjøre for hvordan bebyggelsen er tenkt løst med hensyn til energieffektivitet.

Retningslinje til § 4.20

- i. *Ved nybygg og rehabilitering bør det velges energieffektive løsninger og energikilder som medfører lavest mulig klimagassutslipp.*
- ii. *Nye bygg bør oppføres som passivhus eller lavenergihus.*

§ 4.21 Bestemmelsesområde Skjærhalden (jf. PBL § 11-9 nr. 5, 6, 7 og 8)

- a) Ved endringer av og tilbygg til eksisterende bebyggelse skal arkitektonisk stilart og historisk særpreget opprettholdes. Tilbygg skal tilpasses hovedbygget i volum, materialbruk og detaljering.
- b) Ved endringer, tilbygg og nybygg innenfor etablerte bygningsmiljøer skal det legges vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse med hensyn til volumer, plassering, takformer, materialbruk og farger.
- c) Bebyggelsens uttrykk skal være småskala og bygningsvolumene kompakte. Dersom fasadens bredde overstiger 12 m skal fasaden brytes opp i flere bygningsvolumer ved hjelp av tydelige sprang i fasaden. Takvinkelen skal være mellom 20 – 40 grader.
- d) Bebyggelse med fasade ut mot Storveien eller Strandveien skal ha handel- og kontorlokaler i første etasje ut mot veien.
- e) Av hensyn til kulturmiljøet skal veiene Granstuveien, Prestehavna, Løkka, Skomakerveien, Orestubben og Lillesand bevares med dagens bredde og ikke asfalteres.
- f) Grad av utnytting kan være inntil 50 % BYA.

Retningslinje til § 4.21

- i. *Kommunen har som målsetting å utarbeide en Stedsanalyse for Skjærhalden. Når denne foreligger skal analysens funn og anbefalinger følges opp ved utarbeiding av arealstrategien til ny samfunnsdel, og utarbeiding av nye reguleringsplaner i området.*

§ 4.22 Bestemmelsesområde p-kjeller (jf. PBL § 11-9 nr. 5)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates parkeringshall i fjell.

§ 5 Bestemmelser knyttet til arealformål (jf. PBL §§ 11-9, 11-10 og 11-11)

§ 5.1 Bebyggelse og anlegg (jf. PBL § 11-7 pkt. 1)

Bebyggelse og anlegg, jf. PBL § 11-7 nr. 1, inkluderer arealformålet bebyggelse og anlegg, samt underformålene boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, næringsvirksomhet, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer og grav- og urnelunder (nåværende og framtidig).

- a) Innenfor felt BA1 (Kjølholt) tillates boligbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting eller en kombinasjon av disse. Ved etablering av offentlig eller privat tjenesteyting er intensjonen primært tilrettelagte boliger for eldre med heldøgns pleie og omsorgstjenester som erstatning/supplement for dagens sykehjemsplasser.
- b) I områder avsatt til bebyggelse og anlegg tillates ikke riving eller bruksendring av boliger for etablering av utleiehytter eller ferieleiligheter.

Retningslinjer til § 5.1

- i. *Arbeid i forbindelse med etablering av VA-anlegg og fiberkabel skal utføres skånsomt i forhold til terreng og natur.*
- ii. *Anleggsbredden og terrenginngrepene skal holdes på et minimum og det skal tas hensyn til eksisterende vegetasjon. Ved alle terrenginngrep skal disse i ettertid tilbakestilles til opprinnelig tilstand i størst mulig grad.*
- iii. *Alle rør/ledninger skal tildekkes med stedegne masser.*
- iv. *Arbeidet må ikke føre til uønsket drenering eller hindringer av vanntilførselen. Gravearbeidene skal ikke føre til at vannets naturlige løp endres. Det skal tas særlig hensyn til drenering av dyrket mark.*
- v. *Tiltaket må ikke føre til hindringer for allmennhetens muligheter til ferdsel og opphold. Anleggsselementer som pumpestasjoner o.l. skal ikke eksponeres i landskapet*

§ 5.1.1 Bestemmelser for boliger i områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. PBL §§ 11-9 nr. 5 og 11-10)

- a) Boliger skal primært oppføres i områder avsatt til underformålene boligbebyggelse og sentrumsformål. Det kan oppføres boliger i områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg uten underformål.
- b) Plassering av ny bebyggelse skal være i harmoni med eksisterende bebyggelse hva angår avstand fra kommunal vei med mindre det går på bekostning av trafikksikkerheten. I områder uten tydelig struktur skal bebyggelsen ikke plasseres nærmere veikant enn 5 m. Avstand må også avklares etter vegloven.
- c) Maksimal størrelse per anneks/garasje/uthus er 50 m² BYA/BRA. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 6 m og 4,5 m. Anneks/garasje/uthus skal oppføres i tilknytning til bolighus og utformes i tråd med lokal byggeskikk.
- d) Alle tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 første ledd, skal tilpasses det eksisterende terrenget og utformes på en slik måte at de eksponeres minst mulig.
- e) Det skal utarbeides fasadetegninger som viser eksisterende og framtidig terrengnivå. Eksakt plassering skal vises ved kotehøyde på bygninger og kjørevei.
- f) Ved etablering av boligbebyggelse på felt B2 (Rødsfjellet) skal det sikres gangadkomst gjennom feltet til friluftsområdene på østsiden av Asmaløy.

- g) Grad av utnytting per tomt skal ikke overstige bruksareal (BRA) 30%. Overskridelse av utnyttingsgraden krever reguleringsplan.

Retningslinje til § 5.1.1

- i. Gjennom reguleringsplan kan det fastsettes boligtyper og -størrelser for å kunne tilby et bredere spekter. I Hvaler kommune er det spesielt behov for mindre boliger og leiligheter egnet for nyetablerte og eldre.
- ii. Retningsgivende tetthet er 1,5 – 3 boenheter per daa.

§ 5.1.1.1 Minste uteoppholdsareal (MUA) og lekeareal (jf. PBL § 11-9 nr. 5 og § 11-10)

- a) Ved utarbeiding av nye reguleringsplaner skal det settes av uteoppholdsareal i henhold til underliggende tabell. MUA skal fortrinnsvis opparbeides som grønnstruktur med plass til lek og opphold. MUA skal ikke kunne brukes til parkering. Opparbeiding av MUA skal sikres med rekkefølgebestemmelse. Følgende arealer kan regnes som uteoppholdsareal:
- Felles oppholdsareal
 - Private hager
 - Balkonger og (tak)terrasser

Bebyggelsestype	MUA for felles opphold
Enebolig	150 m ²
Leilighet/sekundærbolig/andre boligtyper	50 m ²

- b) Ved utarbeiding av nye reguleringsplaner skal det settes av lekeareal på bakkeplan i henhold til underliggende tabell. Lekeareal vises i reguleringsplankart med eget planformål *lekeplass*. Opparbeiding av lekeareal skal sikres med rekkefølgebestemmelse.

På grunn av terrenget er framtidig boligområde på Heggane (omfattet av sone H810_1) unntatt kravet om at grendelekeplassen må ha jevn flate egnet for ballspill.

Nærlekeplass			Grendelekeplass		
For antall enheter	Maks avstand	Min størrelse	For antall enheter	Maks avstand	Min størrelse
Maks. hver 30. boenhet	150 m	5 m ² /boenhet Minimum 100 m ²	Over 30 boenheter	350 m	1,5 daa
Funksjon: lekeplass for barn 0 – 12 år			Funksjon: areal for særlig plasskrevende lek som ballspill, skøyter, byggelek og lignende.		
Krav: sandkasse, benk, klatreredskap, huske og ett lekeapparat til, samt fast dekke flatt nok til trehjulsykling, manøvrering av rullestol og frasetting av barnevogn.			Krav: minst 50 % av arealet skal være jevn flate egnet for ballspill. Plassen skal også ha park- eller naturareal med slitesterk trevegetasjon der bygging av lekehytter etc. er tillatt.		

Retningslinje til § 5.1.1.1

- i. Utearealene skal fortrinnsvis legges på den delen av tomta som har de beste solforholdene.
- ii. Arealet til grendelekeplass kan deles på mindre enheter, men ingen mindre enn 0,5 daa.
- iii. Kravet til grendelekeplass kommer i tillegg til, ikke istedenfor, krav til nærlekeplass ved prosjekter med over 30 boenheter.
- iv. Lokale leke- og oppholdsarealer for barn og unge skal vurderes før man velger plassering for boliger og veier. Steder som allerede er tatt i bruk av barn som naturlige lekeområder bør sikres som del av framtidige lekeplasser eller uteområder.

- v. *Arealer til lek og uteopphold skal være betryggende sikret og ha sikker adkomst.*
- vi. *Arealer brattere enn 1:3, smalere enn 2 m og støybelastede områder regnes ikke med som leke- eller uteoppholdsareal.*

§ 5.1.2 Bestemmelser for fritidsboliger innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. PBL §§ 11-9 nr. 5, 6 og 8 og 11-10 nr. 2)

Innenfor arealformål bebyggelse og anlegg med alle underformål og kombinerte formål (nåværende og framtidig) er oppføring av ny fritidsbolig eller bruksendring til fritidsbolig ikke tillatt. Dette betyr blant annet følgende (listen er ikke uttømmende);

- Riving og gjenoppføring er ikke tillatt.
- Bruksendring og innredning av eksisterende bygninger, for eksempel sjøboder, uthus, landbruksbebyggelse eller lignende til fritidsbebyggelse er ikke tillatt.

Unntatt fra forbudet er ny fritidsbebyggelse i områder avsatt til framtidig fritidsbebyggelse. I sistnevnte områder kan det etableres nye fritidsboliger og tillates utvikling av eksisterende bebyggelse etter følgende bestemmelser;

- a) Felt BFR 1 – 7 (Søndre Sandøy): Etter behandling av enkeltvise søknader tillates etablering av nye fritidsboliger innenfor formålet. Antall nye fritidsboliger er angitt i disposisjonsplan for Søndre Sandøy vedtatt 1979. Ettersom det er mange automatisk fredete kulturminner i området, skal plassering av ny bebyggelse godkjennes av Fylkeskonservator. For øvrig gjelder bestemmelsene § 5.2.4 og § 5.2.5 for både ny og eksisterende bebyggelse.
- b) Felt BFR 8 (Holtefeltet): Etter behandling av enkeltvise søknader tillates etablering av nye hytter i tråd med disposisjonsplan for Holte hyttefelt datert 1.9.1969. Disposisjonsplanen tillater maksimalt 100 hytter på feltet som helhet. Det kreves 1 biloppstillingsplass per ny hytte opparbeidet på felles parkeringsplass. Bebyggelsen skal plasseres slik at den ikke blir synlig fra fylkesveien eller fra sjøen, og bør ellers være i tråd med disposisjonsplanen. For øvrig gjelder bestemmelsene i §§ 5.2.4 og 5.2.5 for både ny og eksisterende bebyggelse.
- c) Felt BFR 9 (Kjølholtåsen): Etter behandling av enkeltvis søknad tillates etablering av én ny hytte. For øvrig gjelder bestemmelsene i § 5.2.4 og § 5.2.5.
- d) Felt BFR 10 – 14 (Laenga, Sand/Basto, Litoppen, Huser/Skipstad og Røsseberget): nye fritidsboliger kan ikke etableres før området inngår i reguleringsplan. Reguleringsarbeidet skal ivareta følgende forhold:
 - Reguleringsplanen skal vise tomtestruktur med tomtestørrelse på ca. 1 daa per hytte.
 - Reguleringsplanen skal vise bebyggelsens plassering, adkomst og parkering for både nye og eksisterende hytter.
 - Bebyggelsen skal plasseres så lite synlig som mulig, spesielt sett fra sjøen og viktige ferdselsårer.
 - Parkering skal løses i felles parkeringsplasser. Det er ikke ønskelig med kjøring fram til den enkelte hytte.
 - Forholdet til eventuelt sikrede friluftsområder innenfor planområdet skal avklares og allmennhetens rett til ferdsel sikres.
 - Skjermende og avgrensende grønnsstruktur skal bevares.
 - Reguleringsplanen bør omfatte et større område enn området for framtidig fritidsbebyggelse for å kunne sikre blant annet grønnsstruktur, infrastruktur og landskaphensyn.

For eksisterende hytter gjelder, med mindre annet er bestemt i reguleringsplan, bestemmelsene § 5.2.4 og § 5.2.5.

§ 5.1.3 Bestemmelser for næringsbebyggelse innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. PBL §§ 11-9 nr. 8 og 11-10)

- a) Næringsbebyggelse skal primært oppføres i områder med underformål knyttet til næringsvirksomhet. Det kan drives næringsvirksomhet på arealer avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg uten underformål, der det lar seg forene med omgivelsene med hensyn til støy, støv, lukt, trafikk, med videre. Større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, krever reguleringsplan.
- b) Maksimal høyde for bebyggelsen på område FN3 (Stokken) skal ikke overstige kote +10 moh. Bygninger og anlegg skal ha en dempet utforming og særlig høy estetisk kvalitet, både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

§ 5.1.4 Sentrumsformål

Innenfor underformålet sentrumsformål i Ødegårdskilen tillates ikke nye boenheter eller hotell/overnatting.

§ 5.1.5 Idrettsanlegg (jf. PBL § 11-9 nr. 5 og 11-10)

Idrettsbanen på Rove tillates benyttet til langtidsparkering.

§ 5.1.6 Bestemmelser for områder avsatt til kombinerte bebyggelse og anleggsformål (jf. PBL § 11-9 nr. 5, 6 og 8 og § 11-10)

- a) Innenfor felt BKB1 (Dypedalsåsen) tillates boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting.
- b) Innenfor felt BKB2 (Dypedal) tillates videreføring av dagens boligbebyggelse og etablering av ny bebyggelse til fritids- og turistformål (utleiehytter) for bruk i fisketurisme. Ved utarbeiding av reguleringsplan skal følgende forhold ivaretas:
 - Reguleringsplanen skal vise plassering av ny bebyggelse. Bebyggelsen skal plasseres så skånsomt som mulig i terrenget og være minst mulig eksponert.
 - Reguleringsplanen skal sikre allmennhetens ferdsel og tilgang til strandkanten og sjøen.
 - Reguleringsplanen skal sikre tilfredsstillende parkeringsløsninger.
 - Det tillates ikke etablering av nye boenheter.
- c) Innenfor felt BKB3 (Dypedal) tillates boligbebyggelse og næringsbebyggelse.
- d) Innenfor felt BKB4 (Sand) tillates bebyggelse til fritids- og turistformål og næringsbebyggelse (hotell og bevertning). Underformålene kontor, industri, lager og vegserviceanlegg tillates ikke. Reguleringsplan for området skal ivareta følgende forhold:
 - Planen skal vurdere plassering og høyder for best å ivareta terreng og landskapsbilde. Spesielt viktig er å bevare landskapsbildet sett fra nasjonalparken.
 - Planen skal avklare type virksomhet samt plassering og andel av arealet for hver virksomhetstype.
 - Allmennhetens ferdsel i området skal sikres.
- e) Innenfor felt BKB5 (Skipstadsand) tillates boligbebyggelse og næringsbebyggelse.
- f) Innenfor felt BKB6 (Stentippen vest) tillates råstoffutvinning og næringsbebyggelse. og ved BKB7 (Stentippen øst) tillates næringsbebyggelse.
- g) Innenfor felt BKB8 (Hvaler gjestgiveri) tillates bebyggelse til fritids- og turistformål og næringsbebyggelse (hotell og bevertning). Underformålene kontor, industri, lager og vegserviceanlegg tillates ikke.
- h) Innenfor felt BKB9 (Sandbrekke) tillates bebyggelse til fritids- og turistformål og næringsbebyggelse (hotell og bevertning). Underformålene kontor, industri, lager og vegserviceanlegg tillates ikke.

§ 5.1.7 Bestemmelser for områder avsatt til fritids- og turistformål (jf. PBL §§ 11-9 nr. 5 og 11-10)

- a) Innenfor felt BFT1 (Sauevika) tillates videreføring og -utvikling av leirsted.
- b) Innenfor felt BFT2 (Nordneset) tillates videreføring og -utvikling av campingplass og utleiehytter.
- c) Innenfor felt BFT3 (Tredalen) tillates videreføring og -utvikling av leirsted.
- d) Innenfor felt BFT4 (Tjeldholmen) tillates videreføring og -utvikling av leirsted.
- e) Innenfor felt BFT5 (Listranda) tillates campingplass. Alle tiltak skal utføres på en slik måte at arealet med enkle grep kan tilbakeføres til landbruksformål.
- f) Innenfor felt BFT6 (Akerøya) tillates videreføring av friluftsanlegg for overnatting/leirsted. I tillegg til eksisterende bygninger tillates mindre bygg innenfor området for fritidsformål for å tilrettelegge for informasjon, opprettholde den ornitologiske stasjonen for merking av fugl samt styrke friluftslivet, jf. verneforskriften.
- g) Innenfor felt BFT7 (Tobakksbukta) tillates etablering av utleiehytter.
- h) Innenfor felt BFT8 (Stakhalden) tillates videreføring og -utvikling av utleiehytter.
- i) Innenfor felt BFT9 (Kjølholt) tillates etablering av utleiehytter.
- j) Innenfor felt BFT10 (Homlungen) tillates videreføring av friluftsanlegg for overnatting/leirsted. Bebyggelsen på Homlungen er fredet og skal ikke utvides.
- k) Innenfor felt BFT11 (Lauer) tillates videreføring og -utvikling av friluftsanlegg for overnatting/leirsted.
- l) Innenfor felt BFT12 og FFT2 (Makø) tillates videreføring og -utvikling av leirsted. Ved tiltak innenfor området FFT2 kreves reguleringsplan. Reguleringsplanen skal ivareta følgende forhold:
 - naturmangfold
 - allmennhetens rett til ferdsel
 - bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng og plasseres minst mulig eksponert mot sjø

§ 5.1.8 Andre typer bebyggelse og anlegg (jf. PBL §§ 11-9 nr. 5, 6 og 8 og 11-10)

- a) Innenfor felt BAB1 (Bekkene) tillates massegjenvinningsanlegg for håndtering av rene masser. Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det utarbeides en landskapsplan som blant annet skal vise terrengformer/-profiler og beplantning underveis og etter endt bruk av området.
- b) Innenfor felt BAB2 – 9 (Liløkkeveien, Brekkerød, Røssbakken, Urdalsveien, Edholmen, Kjølholt og Buvikveien) tillates båtopplag.

§ 5.2 LNF-områder for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (jf. PBL § 11-11)

Innenfor 100-metersbeltet gjelder byggeforbudet etter PBL § 1-8 andre ledd, der ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplankartet eller i reguleringsplan, jf. § 2.3. I kommuneplankartet er byggegrensen vist som juridisk linje *forbudsgrense sjø*. I LNF-områder for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (nåværende og framtidig) gjelder for øvrig følgende bestemmelser;

- a) Tiltak som er nødvendig i forbindelse med tradisjonell jord-, skog-, og utmarksnæring tillates, jf. § 5.2.1 og § 5.2.2.
- b) Det er ikke tillatt å etablere nye fritidsboliger. Dette inkluderer blant annet følgende (listen er ikke uttømmende);
 - Riving og gjenoppføring er ikke tillatt.

- Bruksendring og innredning av eksisterende bygninger, for eksempel boliger, sjøboder, uthus, landbruksbebyggelse eller lignende til fritidsbebyggelse er ikke tillatt.
- c) Det er ikke tillatt å etablere ny bolig- eller næringsbebyggelse/nye enheter.
- d) Deling av grunneiendom er ikke tillatt. Unntak er fradeling til uendret bruk og fradeling til landbruksformål.
- e) Mindre tilretteleggingstiltak for allment friluftsliv tillates i form av for eksempel tursti, toalett, skilting og badeplasser under forutsetning av at tiltaket ikke beslaglegger dyrket mark, eller er i strid med andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser.
- f) Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE er tillatt dersom de ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur-, friluftsinnteresser eller kulturminneinteresser. På tilsvarende betingelser er etablering av stikkledninger for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg tillatt.

Retningslinjer til § 5.2

- i. *Liste med gårds- og bruksnummer samt eventuelt festenummer for kategoriene næringsbebyggelse, boligbebyggelse og fritidsbebyggelse i LNF-spredd områder, ligger vedlagt planbestemmelsene. Listen er veiledende for hvilke eiendommer LNF-spredd bestemmelsene gjelder for. Dataene er hentet direkte fra matrikkelen og det må tas forbehold om feilregistreringer. Den faktiske godkjente bruken av den eksisterende bebyggelsen må vurderes nærmere i hver enkelt sak.*
- ii. *Arbeid i forbindelse med etablering av VA-anlegg og fiberkabel skal utføres skånsomt i forhold til terreng og natur.*
- iii. *Anleggsbredden og terrenginngrepene skal holdes på et minimum og det skal tas hensyn til eksisterende vegetasjon. Ved alle terrenginngrep skal disse i ettertid tilbakeføres til opprinnelig tilstand i størst mulig grad.*
- iv. *Alle rør/ledninger skal tildekkes med stedegne masser.*
- v. *Arbeidet må ikke føre til uønsket drenering eller hindringer av vanntilførselen. Gravearbeidene skal ikke føre til at vannets naturlige løp endres. Det skal tas særlig hensyn til drenering av dyrket mark.*
- vi. *Tiltaket må ikke føre til hindringer for allmennhetens muligheter til ferdsel og opphold. Anleggsdelene som pumpestasjoner o.l. skal ikke eksponeres i landskapet.*

§ 5.2.1 Bestemmelser for landbruksbebyggelse i LNF-områder for spredt bebyggelse (jf. PBL § 11-11 nr. 1)

- a) Nye driftsbygninger og konstruksjoner i landbruket skal dimensjoneres i samsvar med faktiske, driftsmessige behov. Behovet skal dokumenteres.
- b) Driftsbygninger tillates oppført med bebygd areal (BYA) på inntil 500 m². Dette omfatter også tilbygg dersom bygningens totale areal inkludert tilbygg ikke overstiger 500 m² BYA.
- c) Utvidelse av gårdstun, opparbeidelse av lagerplass og uteareal i forbindelse med landbruksdrift kan tillates med inntil 500 m².
- d) Landbruksbebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 10 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 25 – 35 grader.
- e) Ny landbruksbebyggelse inklusive våningshus skal plasseres i direkte tilknytning til eksisterende gårdstun og gis en god plassering med hensyn til vegetasjon og landskapsbilde. Bebyggelsen skal utformes i tråd med lokal byggeskikk med hensyn til materialvalg, formspråk, fargebruk og detaljering. Dersom kommunen vurderer ønsket lokalisering til ikke å

være forsvarlig ut fra jordvern hensyn og/eller bo- og driftsmessige forhold, kan kommunen kreve annen plassering.

§ 5.2.2 Bestemmelser for annen næringsvirksomhet i tilknytning til landbruk i LNF-områder for spredt bebyggelse (jf. PBL § 11-11 nr. 2)

- a) Næringsvirksomhet som ikke faller inn under det tradisjonelle landbruksbegrepet tillates kun dersom:
 - Virksomheten kan innpasses i eksisterende gårdstun.
 - Virksomheten ikke krever vesentlig ombygging av bygninger.
 - Virksomheten ikke legger beslag på bygninger eller annet areal som til enhver tid er nødvendige for landbruksdriften.
 - Virksomheten ikke medfører tiltak som kommer i konflikt med kulturminneverdier.
- b) Arealer og bygninger som brukes til næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet tillates ikke fradelt fra grunneiendommen.
- c) Ny virksomhet skal ikke tilføre vesentlig belastning på omgivelsene.
- d) Føringerne i veilederen «Garden som ressurs» H-2401 skal følges.

§ 5.2.3 Bestemmelser for boliger i LNF-områder for spredt bebyggelse (jf. PBL § 11-11 nr. 2)

Det tillates ikke etablering av nye boliger/boenheter innenfor formålet. For eksisterende boliger kan det etter behandling av enkeltvis søknader tillates utvikling etter følgende bestemmelser;

- a) Boligtomtas samlede bygningsmasse skal ikke overstige 300 m² bebygd areal (BYA).
- b) Plassering av ny bebyggelse skal være i harmoni med eksisterende bebyggelse hva angår avstand fra kommunal vei med mindre det går på bekostning av trafiksikkerheten. I områder uten tydelig struktur skal bebyggelsen ikke plasseres nærmere veikant enn 5 m. Avstand må også avklares etter vegloven.
- c) Møne- og gesimshøyde for bolig skal ikke overstige henholdsvis 7,5 m og 6,5 m.
- d) Maksimal størrelse per anneks/garasje/uthus er 50 m² BYA/BRA. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 6 m og 4,5 m. Anneks/garasje/uthus skal oppføres i tilknytning til bolighus og utformes i tråd med lokal byggeskikk.
- e) Bygningenes høyde, gavlbredde, fasadelengde, med videre skal gi bebyggelsen preg av småskala.
- f) Alle tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 første ledd, skal tilpasses det eksisterende terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Store terrenginngrep tillates ikke. Se for øvrig estetikkbestemmelsene i § 4.15.
- g) Det skal utarbeides fasadetegninger som viser eksisterende og framtidig terrengnivå. Eksakt plassering skal vises ved kotehøyde på bygninger og kjørevei.

§ 5.2.4 Bestemmelser for fritidsboliger i LNF-områder for spredt bebyggelse (jf. PBL § 11-11 nr. 2)

Innenfor arealformål spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (nåværende og framtidig) er oppføring av ny fritidsbolig eller bruksendring til fritidsbolig ikke tillatt. Dette betyr blant annet følgende (listen er ikke uttømmende);

- Riving og gjenoppføring er ikke tillatt.
- Bruksendring og innredning av eksisterende bygninger, for eksempel sjøboder, uthus, landbruksbebyggelse eller lignende til fritidsbebyggelse er ikke tillatt.

For eksisterende fritidsboliger kan det etter behandling av enkeltvis søknader tillates utvikling etter følgende bestemmelser;

- a) På hver eiendom tillates kun én bygning med én bruksenhet. Frittstående uthus og anneks tillates ikke utvidet. Bebyggelsen innenfor en eiendom skal etter utvidelse ikke kunne fungere som flere selvstendige hytte-/bruksenheter.
- b) Samlet bruksareal (BRA) for bebyggelse på fritidseiendom skal ikke overstige 90 m². Unntatt fra dette er fritidsboliger beliggende i åpne områder bak strandsonen, jf. § 5.2.5, og i sonen mellom forbudsgrense sjø og 100-meterslinjen, jf. § 5.2.6.
- c) Der bebyggelsens størrelse allerede er lik, eller overskrider maksimal størrelse, tillates ikke utvidelser. Vesentlig utvidelse (over 50% økning av BRA) tillates ikke.
- d) Maksimal gesimshøyde er 3,5 m og maksimal mønehøyde er 5 m. For bygninger med pulttak og flate tak skal gesimshøyde ikke overstige 4 m. Høyden måles fra gjennomsnittlig naturlig eksisterende terreng. Unntatt fra dette er fritidsboliger beliggende i sonen mellom forbudsgrense sjø og 100-meterslinjen, jf. § 5.2.6.
- e) Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 14 m. I eksponert retning mot sjøen tillates maksimalt 12 m fasadelengde. Unntatt fra dette er fritidsboliger beliggende i åpne områder bak strandsonen, jf. § 5.2.5, og i sonen mellom forbudsgrense sjø og 100-meterslinjen, jf. § 5.2.6.
- f) All bebyggelse skal tilpasses det naturlige terreng og utformes på en slik måte at den eksponeres minst mulig. Dette får betydning for høyde, takform, materialvalg og fargesetting. Det skal brukes ikke-reflekterende materialer og avdempede, naturtilpassede farger, også på belistning, vinduer og andre bygningsdetaljer. Irreversible terrenginngrep som sprenging, splitting og skjæring av fjell tillates ikke. Stedegen og skjermende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- g) Oppføring av frittliggende terrasse, frittliggende opparbeidet uteplass, frittliggende trapper og lignende tillates ikke.
- h) Opparbeidet uteplass, terrasse, veranda, utendørs gangareal og trapper tilknyttet hytte **kan** tillates med samlet areal inntil 40 m². Verandaer, terrasser og uteplasser skal tilpasses det naturlig eksisterende terreng og ligge lavest mulig. Det tillates ikke takoppbygg, takterrasse, balkong, veranda eller utvendig gangareal eller lignende elementer over 1. etasjes plan.
- i) Svømmebasseng, badestamp, utedusj, levegger og lignende kan tillates som del av terrasse innenfor rammene i bokstav h).
- j) Innhegning av eiendommer eller oppføring av gjerder og frittstående levegger er ikke tillatt.
- k) Det er ikke tillatt å utvide etablerte adkomstveier, eller anlegge nye veier, parkeringsplasser, gangstier eller andre elementer.
- l) Ved gjenoppføring etter for eksempel brann eller annen skade, skal ny situasjon som hovedregel medføre mindre eksponering og styrke friluftslivets vilkår. Hensynet til disse forhold skal legges til grunn for vurdering av om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere.
- m) Riving forutsetter at bebyggelsen kan rives uten at det etterlater spor i naturen.

Retningslinjer til § 5.2.4

- i. *Der det allerede er flere hytteenheter på en eiendom gjelder bestemmelsene for hver enkelt hytteenhet.*

§ 5.2.5 Særskilte bestemmelser for fritidsboliger i LNF-områder for spredt bebyggelse innenfor bestemmelsesområde åpne områder (jf. PBL § 11-11 nr. 2)

- a) Samlet bruksareal (BRA) for bebyggelse på fritidseiendom skal ikke overstige 125 m².
- b) Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 16 m.
- c) For øvrig gjelder bestemmelsene i § 5.2.4.

§ 5.2.6 Særskilte bestemmelser for fritidsboliger i LNF-områder for spredt bebyggelse mellom forbudsgrense sjø og 100-meterslinjen (sone # 1 i plankart) (jf. PBL § 11-11 nr. 2)

- a) Samlet bruksareal (BRA) for bebyggelse på fritidseiendom skal ikke overstige 70 m².
- b) For å tillate riving/nybygg eller utvidelse av eksisterende bruksareal eller høyde kreves at bebyggelsen samles i én bygning. Eventuelt uthus/anneks skal være revet før tilbygg/nybygg tas i bruk. Unntatt fra dette er etablering av anneks som omfattes av § 4.18.2 a).
- c) Maksimal mønehøyde er 4,5 m og maksimal gesimshøyde er 3,5 m. For bygninger med pulttak og flate tak skal gesimshøyde ikke overstige 4 m. Høyden måles fra gjennomsnittlig naturlig eksisterende terreng. Det skal utarbeides fasadetegninger som viser eksisterende terrengnivå.
- d) Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12 m. I eksponert retning mot sjøen tillates maksimalt 10 m fasadelengde.
- e) For øvrig gjelder bestemmelsene i § 5.2.4.

§ 5.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (jf. PBL § 11-11 nr. 3)

Områdene er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, ferdsel, farleder, småbåthavn, naturområde, friluftsområde og fiske. Tiltak som kan påvirke sikkerheten eller framkommeligheten i sjø krever tillatelse etter havne- og farvannsloven i tillegg til plan- og bygningsloven.

- a) Nye og utvidelse av eksisterende brygger tillates kun innenfor områder avsatt til småbåthavn.
- b) Nye bøyer og moringer tillates kun innenfor områder avsatt til småbåthavn.
- c) Tiltak som hindrer allmenhetens rett til ferdsel er ikke tillatt.
- d) Mudring er et søknadspliktig tiltak, og kan kun tillates innenfor områder avsatt til småbåthavn.

Retningslinjer til § 5.3

- i. *Ved behandling av eventuelle dispensasjonssøknader fra forbudet mot nye og utvidelse av eksisterende brygger utenfor areal avsatt til småbåthavn, vil blant annet samling av båtplasser og reduksjon i antall brygger være viktige vurderingsmomenter.*

§ 5.3.1 Bestemmelser for småbåthavner (jf. PBL § 11-11 nr. 3)

- a) Etablering av nye og utvidelse av eksisterende småbåthavner/brygger kan ikke skje før anlegget er del av en reguleringsplan. Reguleringsplanen skal fastsette småbåthavnens utstrekning både i sjø og på land. Unntatt fra kravet om reguleringsplan er brygger omfattet av § 4.2 g).
- b) Tilstrekkelige landarealer for parkering/manøvrering, samt sikker adkomst er en forutsetning for utvidelse av dagens virksomhet.
- c) I bryggeanlegg med 10 båtplasser eller mer skal det settes av merkede gjesteplasser til bruk for allmennheten.

- d) Ved etablering av ny/utvidet småbåthavn i felt SH1 (Korshavn) skal fergeleiet opprettholdes som beredskapstiltak.
- e) Ved utvidelse av eldre stolpebryggeanlegg skal verdien av å videreføre stolpebrygge vurderes i forhold til kulturlandskapet.

Retningslinjer til § 5.3.1

- i. *Ved regulering av småbåthavner skal miljøbelastningen på omgivelsene i form av støy, trafikk, adkomstforhold i sjøen og på land, parkering, opplag, forurensninger, bunnforhold, landskapstilpasning samt skjerming mot naboer og lignende utredes. Behovet for båtutsettingsrampe for småbåt på henger og stativ for kajakk/kano skal vurderes.*
- ii. *Mudring bør unngås.*
- iii. *Grunne områder bør bevares som naturområde eller badeplass.*

§ 5.3.2 Bestemmelser for områder avsatt til naturområde i sjø (jf. PBL § 11-11 nr. 3)

Områdene som er avsatt til naturområde i sjø skal være inngrepsfrie soner. Områdene er utløp for ørretbekker og andre grunne sjøområder. Her tillates ikke endringer på eksisterende brygger og VA-ledninger skal ikke etableres eller endres. Mudring tillates ikke.

Retningslinje til § 5.3.2

- i. *For ny småbåthavn ved Dypedal: Eksisterende steinbrygge gjennom naturområde i sjø kan opprettholdes som adkomst til bryggeanlegget.*

§ 5.3.3 Bestemmelser for områder avsatt til fiske (jf. PBL § 11-11 nr. 3)

Områdene som er avsatt til fiske har i tillegg til verdi for fiskerinæringen også ofte stor verdi for friluftslivet. Her tillates ikke endringer på eksisterende brygger. Mudring tillates ikke.

§ 5.3.4 Bestemmelser om akvakultur

Innenfor areal avsatt til kombinert formål farled, ferdsel, fiske, akvakultur, natur og friluftsområder kan det tillates anlegg for akvakultur. Lokalisering av akvakulturanlegg skal skje etter en avveining der interessene for natur, ferdsel, fiske og friluftsliv ikke blir vesentlig skadelidende. Avveiningen skal skje i forbindelse med at det gis tillatelse etter akvakulturloven, og havne- og farvannsloven.



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, 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.

For eiendommen:

Adresse: Stenane 37
1680 SKJÆRHOLDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Martin Myren

Telefon: 476 45 774
E-post: marius.martin.myren@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre