

aktiv.





Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Ine M. Bredholt

Mobil 911 55 707

E-post ine.meisund.bredholt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg

Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG.

TLF. 69 14 15 45

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Omkostn.: Kr 113 890,-
Total ink omk.: Kr 4 613 890,-
Årlig festeavgift: Kr 9 800,-
Selger: Jon Martin Henriksen
Stine Elisabeth Henriksen

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 65/105 kvm
Tomtstr.: 665.9 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 1109, bnr. 4
Fnr.: 55
Oppdragsnr.: 1109250080

Høytliggende og solrik hytte med båt plass, vidstrakt utsikt.

Flott og solrik fritidseiendom beliggende høyt og fritt i Løkkevika, med nydelig utsikt mot Skjebergkilen og videre utover Hvalerskjærgården. Tomten er pent opparbeidet med gressarealer rundt hytta med fine uteplasser og gode solforhold gjennom dagen. Hytta inneholder gang/entré, bad, soverom (ikke omsøkt), kjøkken og stue. I tillegg medfølger et praktisk anneks med tre soverom (ett av disse er ikke omsøkt) samt boder for lagring (ikke omsøkt). Det følger også med båt plass på felles bryggeanlegg (merket nr.33).

Eiendommen ligger i gangavstand fra sjøen og byr på flotte turmuligheter, kort vei til badestrand og skjærgård med båtmuligheter til populære destinasjoner som Hvalerøyene og svenskekysten.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	74
Nabolagsprofil	77
Andre vedlegg	79
Budskjema	179

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 kvm

BRA - e: 40 kvm

BRA totalt: 105 kvm

TBA: 41 kvm

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 kvm Entré, bad, soverom, kjøkken og stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 kvm Terrasse- og balkongareal

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 26 kvm Entré og 3 soverom

2. etasje

BRA-e: 14 kvm Gang og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 kvm Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

665.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger på en festet naturtomt. Tomten består hovedsakelig av fjell i dagen, med noe opparbeidet gressareal rundt bebyggelsen. Terrenget er variert og dels skrånende, med fjellskråning i bakkant av hytta. Eiendommen ligger i et etablert hytteområde med privatrettslig adkomst over annen grunneiers eiendom. Tomten har nærhet til sjø, badestrand og bryggeanlegg, og byr på gode sol- og utearealer i naturskjønne omgivelser.

Grunneier er Lene Anett Bjørnhu Granstrøm.

Transport av festekontrakt krever godkjenning fra bortfester, er det en forutsetning for salget at bortfester gir godkjenning.

Årlig festeavgift

Kr 9 800

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 40 år med rett til fornyelse for ytterligere 40 år, slik at samlet leietid utgjør i alt 80 år, gjeldende fra og med 1. juni 1983.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2033 til endringer i konsumprisindeksen.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Det er mulighet for innløsning av tomten. Første mulighet for innløsning vil bli i 2063. For ytterligere informasjon ta kontakt med grunneier.

Fstekontrakt datert

21.12.1983.

Beliggenhet

Bjørnhuodden 51 har en idyllisk beliggenhet i Løkkevika med nydelig utsikt over Singlefjorden og Hvalerskjærgården. Hytta ligger høyt og fritt med svært gode solforhold fra morgen til kveld, i rolige og naturskjønne omgivelser. Eiendommen ligger kun en kort spasertur fra en flott badestrand med felles bryggeanlegg med båtplass (merket nr 33) som følger eiendommen, noe som gir enkel tilgang til sjølivet og gode bademuligheter. Fra brygga kan du enkelt ta båten ut i den vakre skjærgården og videre til Hvaler eller langs kysten i Sverige, med sine populære øyer, lune vikene og flotte svaberg.

Løkkevika handel er en populær stoppeplass hvor du får kortreiste og norske mat- og håndverkstradisjoner. De har blant annet eget surdeigsbakeri i butikken. Blant det øvrige vareutvalget kan det nevnes kaffe fra Jacu kaffebrenneri i Ålesund, fargerike egg fra utegående høns, honning, rapsolje, et godt utvalg norske gårdsoster, iskrem fra Bamsrudlåven i Mysen, eplemost fra Dyre Gård i Rygge og et nostalgisk utvalg med

godteri.

Det er relativt kort kjøreavstand til av- og påkjøring til E6, og det tar ca. 25 minutter med bil til Sarpsborg sentrum. Sverige med flere kjøpesentre er også lett tilgjengelig.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av hytter og fritidsboliger i variert stil. Bebyggelsen ligger spredt med god avstand mellom hyttene, noe som gir en luftig og privat følelse. Mange av hyttene er plassert for å få best mulig sol og utsikt mot sjøen. Området oppleves som rolig, hyggelig og godt vedlikeholdt, med nærhet til både natur og sjø.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Bygningssakkyndig

Witek AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsboligen er fra byggeår 1967.

Byggegrunnen består av fjell, og bygget er fundamentert på punktfundamenter og pilarer direkte på fjell og stein.

Utvendige avløpsrør er av plast, og utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Veggene har en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med en fasadekledning av liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har en sperrekonstruksjon og taktekingen er av betongtakstein.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt stål.

Etasjeskillerne er konstruert som trebjelkelag.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, en malt hovedytterdør og en skyvebalkongdør i malt tre.

Fra stuen er det utgang til en veranda som er oppført i en trekonstruksjon.

Annekset er oppført i trekonstruksjoner og fundamentert på punktfundamenter av betong som er lagt direkte på terrenget. Veggene er kledd med overflatebehandlet trepanel, og taket er et saltak teknet med takstein.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er registrert synlige skjøter og ujevn maling, noe som indikerer varierende kvalitet på utført arbeid. Kledning er stedvis ført tett mot terreng/berg, noe som gir begrenset lufting og økt fuktbelastning på konstruksjonen.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

- Konstruksjonene har skjevheter.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Konstruksjonene har skjevheter.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Vegger er utført med malt trepanel, som ikke er et fuktbestandig materiale for våtrom. Rommet benyttes med dusjkabinett, noe som begrenser direkte vannpåvirkning, men materialvalget anses likevel som lite egnet.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Innredning henger ikke godt fast i vegg.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

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

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Det er registrert skader i betong med oppsprekking og synlig armering på én av pilarene. Øvrige pilarer fremstår med varierende utførelse og tilpasning mot underlag, typisk for eldre konstruksjoner.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Pipevanger er ikke synlige.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Verditakst

Kr 4 500 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2025.

Kommentar fra selger: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Fritidsboligen er bygget over ett plan og inneholder entré, bad, kjøkken, stue samt et rom som i dag benyttes til soverom. Det gjøres oppmerksom på at rommet i hytta ikke er omsøkt eller godkjent som soverom. Fra stuen er det utgang til veranda.

Eiendommen har i tillegg et annekst som er godkjent med to soverom. Annekset inneholder også ytterligere et rom som i dag benyttes til soverom, samt hems. Disse delene er ikke godkjent som oppholdsrom.

Standard

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Veggene og taket har panel. Rommet er utstyrt med innredning med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er en elektrisk styrt vifte.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og furu.

Vegger: Trepanel og malte plater.

Himling: Trepanel og mdf-panel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er plassert på badet.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskapet er delvis oppgradert med automatsikringer og måler, men har også eldre komponenter i en egen enhet. Kursfortegnelsen er håndskrevet. Installasjonen bærer preg av flere utvidelser over tid.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

- Integrerte hvitevarer følger. Annet kan følge etter nærmere avtale.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2020:

- Vinduer og ytterdører skiftet, anslagsvis i perioden 2000-2020.

1999:

- Tak lagt om slutten av 1990-tallet.

TV/Internett/Bredbånd

Eier må selv sørge for abonnement for tv og bredbånd tilkobling.

Parkering

Det er gjort avtale med grunneier om at eier av eiendommen har rett til 3 parkeringsplasser på grunneiers eiendom rett på nedsiden av hytten. For dette fakturerer grunneier kr. 1 000,- pr. parkeringsplass pr. år.

Solforhold

Eiendommen har gode solforhold og en høy, fri beliggenhet som gir rikelig med lys og en luftig følelse. Fine uteområder gjør det enkelt å nyte opphold utendørs i rolige og naturskjønne omgivelser.

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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

Hytta varmes opp med vedovn og elektrisk oppvarming, noe som gir fleksible og komfortable løsninger gjennom hele året.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

G

Informasjon om 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 500 000

Omkostninger kjøper

4 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

113 890 (Omkostninger totalt)

130 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

133 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 613 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 630 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 633 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 9 722 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, 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

Eiendomsskatt

Kr 8 382 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 8 382,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 325 995 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Velforening

Bjørnhuodden 51 er medlem av Løkkevika Hytteeierforening og betaler en årlig kontingent på kr. 500,-.

Bjørnhuodden 51 leier båt plass nr. 33 i Løkkevika Båthavn SA. Vedlikeholdsutgiften for 2025 var kr. 3 000,-.

Informasjon om vannavgift

Bjørnhuodden 51 er medlem av Bjørnhu vann- og avløpslag. Det er i alt 132 enheter i laget. Årsavgift for 2025 var kr. 3 000,- + mva. Dette beløpet indeksreguleres årlig. Hytta er opplyst å ha avløp med selvføll (uten kvernpumpe). Tidligere eier har signert en avtale som gir andelslaget Bjørnhu vann- og avløpslag rett til etablering og vedlikehold av vann- og avløpsledninger med evt. kummer som kommer over sine eiendommer. Denne avtalen er bindende også for fremtidige eiere av eiendommen og kan tinglyses på eiendommen.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmeistring 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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1109, bruksnummer 4, festenummer 55 i Sarpsborg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3105/1109/4/55:

22.11.1984 - Dokumentnr: 310611 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 40 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 600

FRA 01 06 1983

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1984 - Dokumentnr: 310611 - Urådighet
Gjelder feste
FESTERETTEN KAN IKKE OVERDRAS / FRAMLEIES
V/SAMTYKKE FRA GRUNNEIER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Fritidsbolig:

Soverom på hytta, beliggende vegg i vegg med badet, samt tilhørende del av bygget fremstår som ikke omsøkt eller godkjent.

Anneks:

Anneks er påbygget med en ekstra etasje/loft for etablering av soveplasser med skrå himling (hems). Adkomst skjer via utvendig trapp til inngangsdør på baksiden av annekset. Tiltaket er ikke godkjent. Det foreligger opplysninger om at det tidligere er søkt om tiltaket, men at dette ble avslått. Videre er soverom i midten av 1. etasje oppført i et areal som på godkjente tegninger er angitt som svalgang. Forholdene er ikke omsøkt eller godkjent av kommunen. Terrasse er ikke omsøkt eller godkjent. Konsekvens: Manglende godkjenning innebærer at arealet ikke nødvendigvis er lovlig brukbart til oppholdsrom. Det foreligger risiko for pålegg fra kommunen om tilbakeføring eller ny søknadsprosess. Forholdet kan også få betydning for verdi, omsetning og forsikring.

Tiltak: Det anbefales å avklare forholdet med kommunen. Enten ved å søke om ettergodkjenning (der dette er mulig), eller forholde seg til eventuelle krav om tilbakeføring.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til ovenstående, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle

kostnader forbundet med dette.

Ta gjerne kontakt med megler for eventuelle spørsmål.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Privat vei over annen grunneiers eiendom.

Tilknytning vann: Tilknyttet offentlig vann via felles privat vann- og avløpslag.

Tilknytning avløp: Tilknyttet offentlig avløp via felles privat vann- og avløpslag.

Vedlikehold av veien skal utføres etter nærmere avtale mellom partene. Dersom ikke annet avtales, skal partene dele nødvendige vedlikeholdskostnader forholdsmessig etter bruk.

Regulerings- og arealplaner

Følger Kommunedelplan Kystsoneplan 2022-2034, ikrafttredelse 15.12.2022. 666 kvm er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, Nåværende med områdenavn H.

Berørte datasett:

Kommunedelplan, MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 tinglysning i etterkant av 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 70 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og markeds pakke kr 24 900,- mm. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 835,-. Utleggene omfatter sikringpant og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Ine M. Bredholt
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
ine.meisund.bredholt@aktiv.no
Tlf: 911 55 707

Ansvarlig megler bistås av

Ine M. Bredholt
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
ine.meisund.bredholt@aktiv.no
Tlf: 911 55 707

Karl Iversby
Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
karl.iversby@aktiv.no
Tlf: 922 83 824

Oppdragstaker

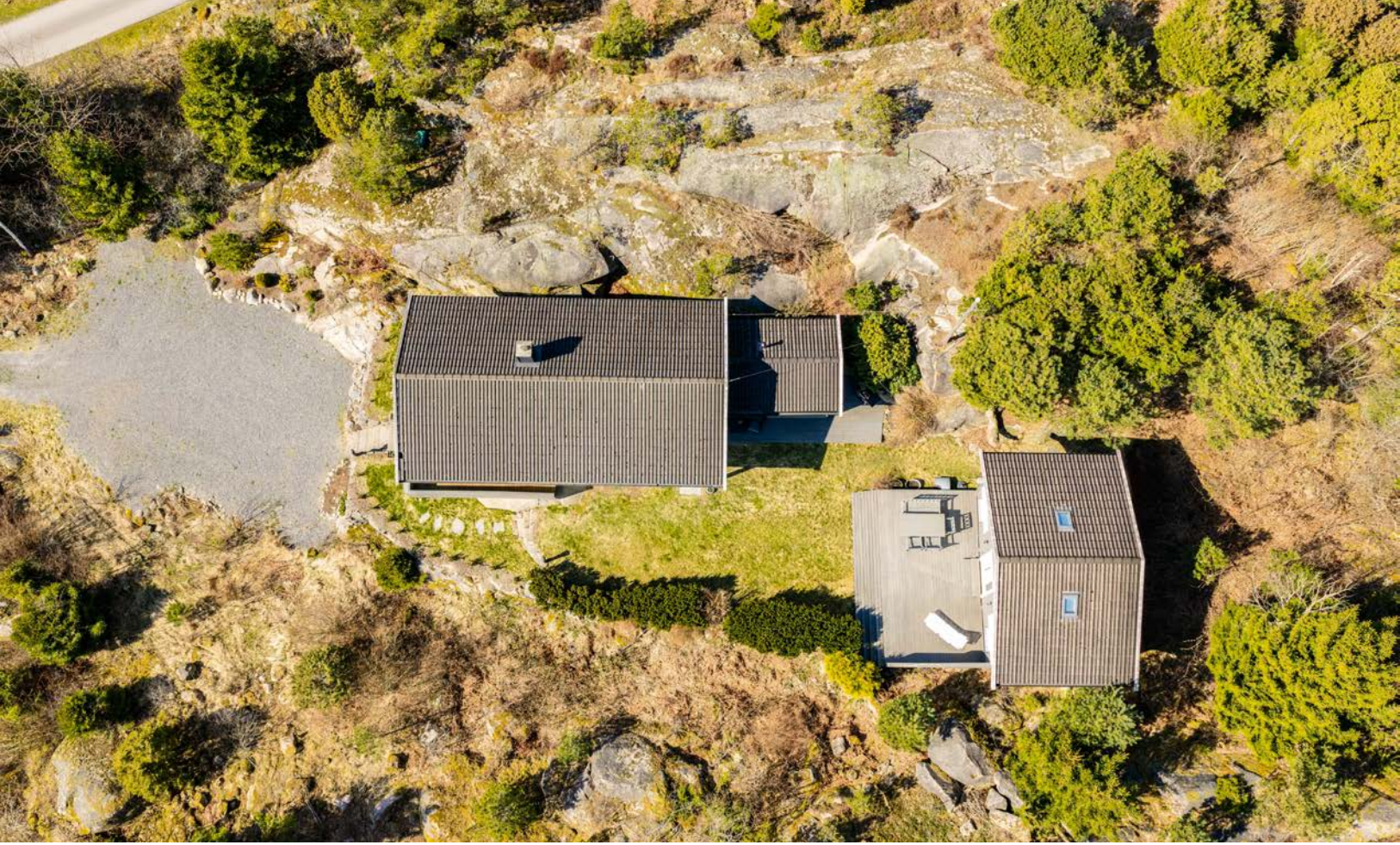
Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg, organisasjonsnummer 934500512
Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG

Salgsoppgavedato

30.04.2026

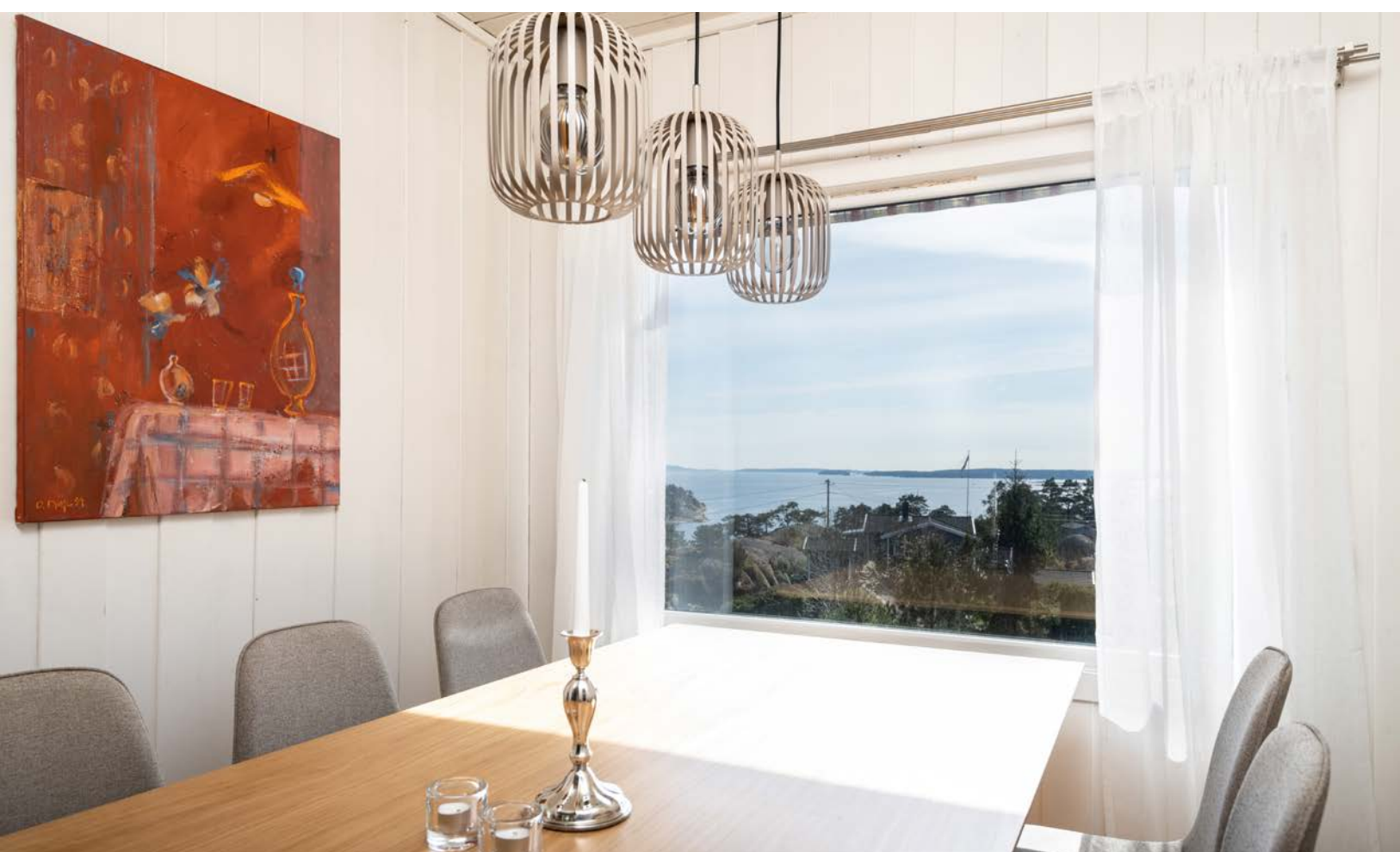








































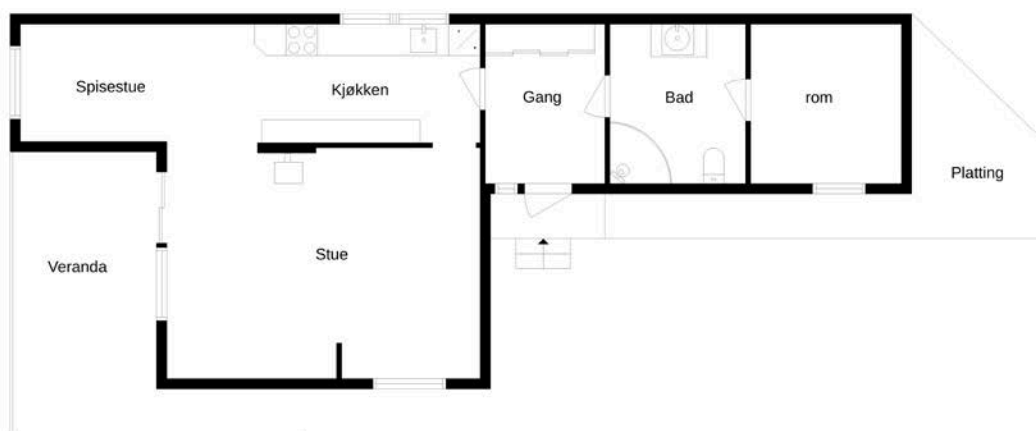








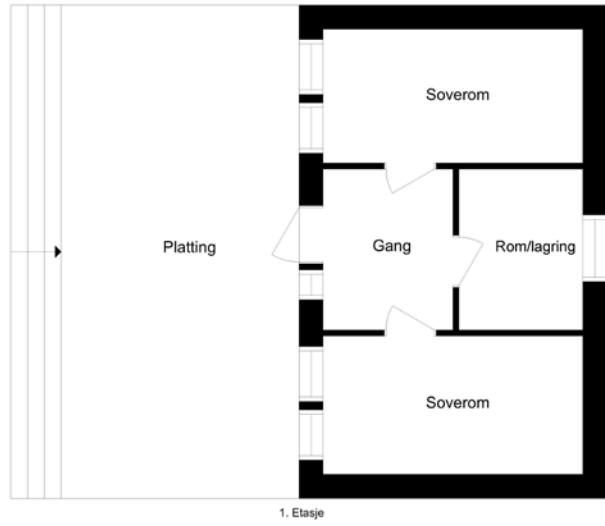
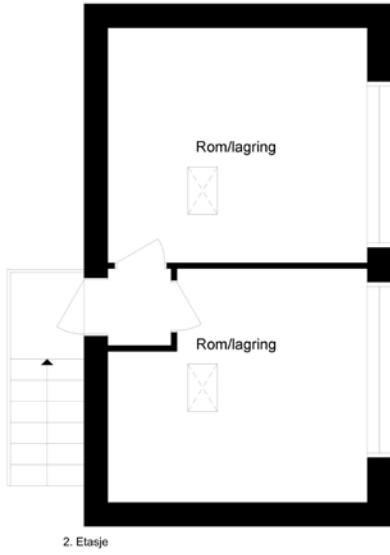
Vedlegg



Ikke Måltbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Ikke Måltar Tegning, Avvik Kan Forekomme.




Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Bjørnhuodden 51 , 1747 SKJEBERG

 SARPSBORG kommune

 gnr. 1109, bnr. 4, fnr. 55

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 09.04.2026

Oppdragsnr.: 13794-1955

Eiendomsverdi ref nr: BO3943

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørn-André Isnes



WitekTM
TAKST OG EIENDOM

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringtakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink that reads 'Jørn-André Isnes'.

Jørn-André Isnes
Uavhengig Takstingeniør
jorn@witek.no
924 21 101



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen fremstår med normal hyttestandard for alder og type, med jevn slitasje og vedlikeholdsbehov som er typisk for fritidsboliger. Det er likevel enkelte forhold som krever oppfølging, særlig knyttet til våtrom, konstruksjoner og tekniske installasjoner.

Det mest vesentlige avviket gjelder ulovlige forhold. Soverom i hytta er ikke godkjent. I annekset er det etablert hems uten godkjenning, og soverom i midten av 1. etasje er oppført i et areal som på godkjente tegninger er angitt som svalgang. Forholdene er ikke godkjent av kommunen. Dette medfører risiko for pålegg fra kommunen om tilbakeføring og at arealene ikke kan regnes som godkjent oppholdsareal, noe som påvirker både bruk og verdi.

Konklusjon:

Typisk hyttestandard med normalt vedlikeholdsbehov, men med klare ulovligheter som bør avklares.

Fritidsbolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.
Fra stua er det utgang til veranda oppført i trekonstruksjoner.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og furu.
Veggene har trepanel og malte plater.
Innvendige tak har trepanel og mdf-panel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har panel. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er plassert på badet.
Sikringsskapet fremstår som delvis oppgradert med automatsikringer og måler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Bygget er fundamentert på punktfundamenter/pilarer direkte på fjell/stein.

Naturtomt med fjell i dagen.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	105 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	65 m ²
Totalpris	4 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

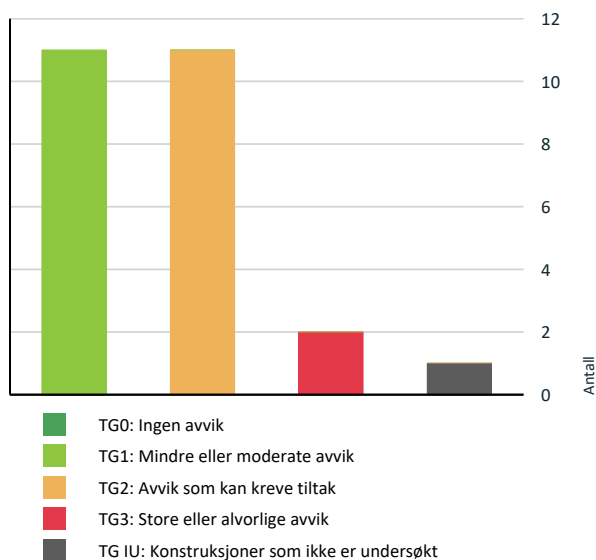
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Anneks

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

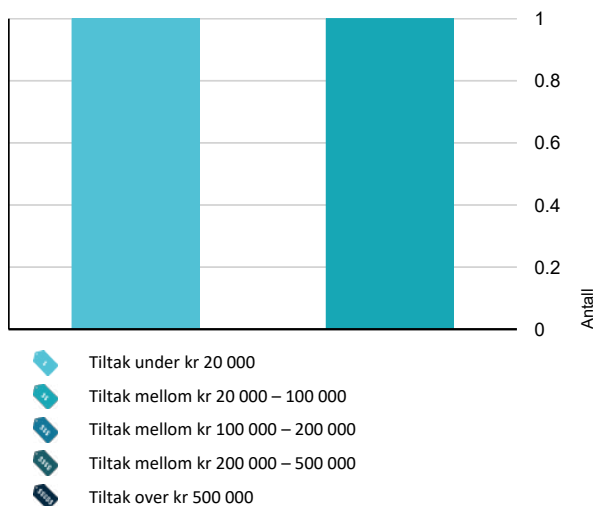
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen selges fra ett dødsbo. Selgeren har ikke bebodd eiendommen selv og av den grunn kjenner de ikke boligens sin beskaffenhet. Det anbefales å sjekke boligen nøye og gjerne sammen med en fagmann.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengeforhold [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1967

Kommentar

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot fra fjell. Tak lagt om slutten av 1990-tallet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Nyere og eldre kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert synlige skjøter og ujevn maling, noe som indikerer varierende kvalitet på utført arbeid. Kledning er stedvis ført tett mot terreng/berg, noe som gir begrenset lufting og økt fuktbelastning på konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å sikre tilfredsstillende avstand mellom kledning og terreng samt etablere bedre lufting i nedre del av vegg. Videre bør overflatebehandling og utførelse kontrolleres og eventuelt utbedres der det er behov.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer og ytterdører skiftet, anslagsvis i perioden 2000-2020.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stua er det utgang til veranda oppført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og mdf-panel.

Vedlikehold ol;

Overflater har noe forskjeller av slitasjegrad og behov for vedlikehold.

Vedlikehold og oppgradering av overflater må vurderes ut fra brukerens egne behov og ønsker. Det anbefales normal overflatebehandling der det er tegn til slitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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



TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det anbefales at innkassingen fjernes, slik at pipens overflate kan kontrolleres i tråd med gjeldende forskriftskrav og for å sikre fortsatt trygg drift og tilsyn over tid.

Avvik fra forskriftskrav, men ingen direkte registrerte skader eller symptomer på funksjonssvikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har panel. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger er utført med malt trepanel, som ikke er et fuktbestandig materiale for våtrom. Rommet benyttes med dusjkabinett, noe som begrenser direkte vannpåvirkning, men materialvalget anses likevel som lite egnet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uegnede materialer må fuktbeskyttes eller skiftes ut. Det anbefales å etablere fuktbestandige overflater i våtsoner, eventuelt sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktpåvirkning.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det blir brukt dusjkabinett i dag, slik at det ikke er direkte vannpåkjenning på vegger og gulv. For å lukke TG 3 avvik må fall/høydeforhold utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det er ingen direkte vannpåføring på gulv, noe som er bra.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning henger ikke godt fast i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredning må festes bedre til vegg.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Yttervegger og gulv mot det fri.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Tilstandsrapport



1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er plassert på badet.



Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskapet fremstår som delvis oppgradert med automatsikringer og måler, men det er også registrert eldre komponenter/fordeling i egen enhet. Kursfortegnelse er håndskrevet og fremstår noe uoversiktlig. Installasjonen bærer preg av flere utvidelser over tid.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

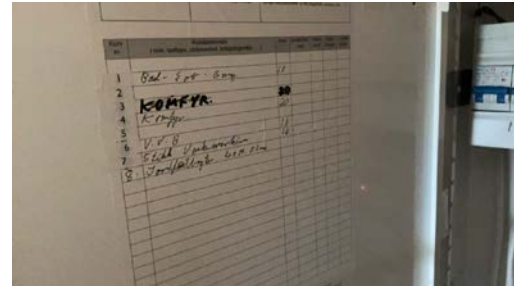
Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales gjennomgang av elanlegget av autorisert elektriker, inkludert kontroll av sikringsskap, kurser og dokumentasjon. Oppdatering av kursfortegnelse og eventuell modernisering av eldre komponenter bør vurderes. Det bør også fremlegges samsvarserklæringer der dette foreligger.

Generell kommentar

Eldre og delvis uoversiktlig elanlegg øker risiko for feil, overbelastning og manglende oversikt ved bruk og feilsøking. Manglende eller utydelig dokumentasjon kan også påvirke sikkerhet og videre bruk/utvidelser.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

📍 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er fundamentert på punktfundamenter/pilarer direkte på fjell/stein.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Det er registrert skader i betong med oppsprekking og synlig armering på én av pilarene. Øvrige pilarer fremstår med varierende utførelse og tilpasning mot underlag, typisk for eldre konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Oppsprukket betong med eksponert armering gir risiko for videre nedbrytning (korrosjon), redusert bæreevne over tid og svekket stabilitet i fundamenteringen. Ujevn understøttelse mot fjell kan også gi bevegelser i konstruksjonen.

Det anbefales nærmere vurdering av bæreevne og tilstand på fundamentene. Skadet pilar bør utbedres ved reparasjon av betong og beskyttelse av armering, eventuelt utskifting. Det bør også vurderes forbedring/justering av fundamentering der understøttelsen er mangelfull.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Naturtomt med fjell i dagen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grunnforholdene består av fjell, noe som begrenser muligheten for terrengmessige utbedringer.

Det anbefales å etablere tiltak for bortledning av vann, eksempelvis lokale drenerende løsninger eller overflatevannshåndtering der dette er praktisk gjennomførbart. Jevnlig kontroll av utsatte områder anbefales.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i 65 m²/65 m²	Markedsverdi Kr 4 500 000
<i>Fritidsbolig:</i> Entré, Bad, Soverom, Kjøkken, Stue	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt
<i>Andre bygg:</i> Anneks <i>Bruksareal andre bygg:</i> 40 m ²	
<i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i>	<i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i>

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi Kr 4 750 000	Markedsverdi uten fradrag 4 750 000
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	Frادrag for festet tomt - 240 000
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Konklusjon markedsverdi 4 500 000

Frادrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 9 800		Kr. 9 500	Kr. 240 000

Markedsvurdering

Markedsverdien som er satt i denne rapporten er takstmannens oppfatning av hva som er en normal markedsverdi. Det er viktig å være klar over at det ved salg av eiendommen vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

Soverom i hytta og et soverom i 1. etasje anneks samt hems i anneks er ikke godkjent, og det foreligger opplysninger om tidligere avslag tiltak. Arealet kan derfor ikke tillegges verdi som godkjent oppholdsareal. Det må påregnes at tiltaket ikke vil kunne ettergodkjennes. Manglende godkjenning, kombinert med tidligere avslag, medfører høy risiko for pålegg fra kommunen om tilbakeføring. Hems vurderes derfor uten verdi, og det må i tillegg påregnes kostnader til rivning og tilbakeføring av konstruksjonen.

Deler av hyttemarkedet i Norge for hytter ved sjøen har opplevd en brems i omsetningen de siste par årene. Mye av dette kan forklares med hyppige renteøkninger og økt inflasjon, og det er derfor viktig å være klar over at det ved salg av eiendommen vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter, fakturert på eiendommen 2025	Kr.	18 000
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	7 000
Båtplass nr. 33. De skal være nummerert på selve brygga.	Kr.	3 000
Bjørnru Vann- og Avløpslag SA. Årsavgifter / abonnementsavgift. Indeksreguleres årlig.	Kr.	3 750
Festeavgift	Kr.	9 800
Hytteforeningen	Kr.	500
Parkering 3 plasser	Kr.	3 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	45 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 500 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 500 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 270 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	550 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 050 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 700 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 750 000
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

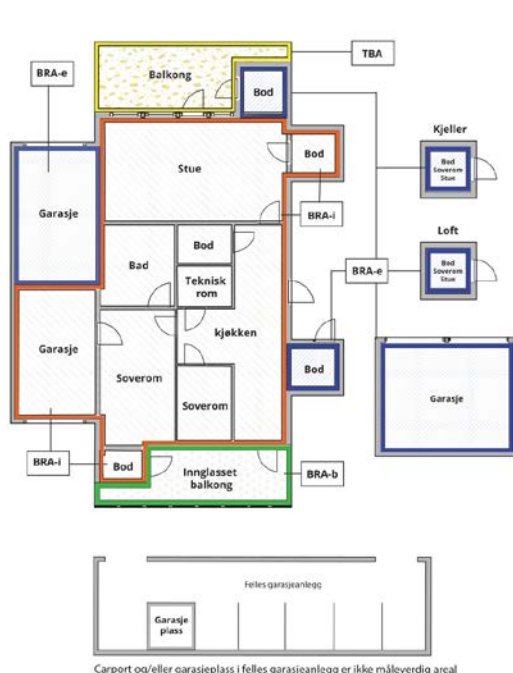
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasje plass 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	65			65	14
SUM	65				14
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Soverom på hytta, beliggende vegg i vegg med badet, samt tilhørende del av bygget fremstår som ikke omsøkt eller godkjent.

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		26		26	27
Hems		14		14	
SUM		40			27
SUM BRA	40				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Entré, soverom, soverom 2, soverom 3	
Hems		Soverom, soverom 2, gang	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Anneks er påbygget med en ekstra etasje/loft for etablering av soveplasser med skrå himling (hems). Adkomst skjer via utvendig trapp til inngangsdør på baksiden av annekset. Tiltaket er ikke godkjent. Det foreligger opplysninger om at det tidligere er søkt om tiltaket, men at dette ble avslått. Videre er soverom i midten av 1. etasje oppført i et areal som på godkjente tegninger er angitt som svalgang. Forholdene er ikke omsøkt eller godkjent av kommunen. Terrasse er ikke omsøkt eller godkjent.

Konsekvens: Manglende godkjenning innebærer at arealet ikke nødvendigvis er lovlig brukbart til oppholdsrom. Det foreligger risiko for pålegg fra kommunen om tilbakeføring eller ny søknadsprosess. Forholdet kan også få betydning for verdi, omsetning og forsikring.

Tiltak: Det anbefales å avklare forholdet med kommunen. Enten ved å søke om ettergodkjenning (der dette er mulig), eller forholde seg til eventuelle krav om tilbakeføring. Kjøper overtar risiko knyttet til forholdet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Jørn-André Isnes	Takstingeniør
	Stine Elisabeth Henriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1109	4	55	0	665.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering	Utløpsdato		
Bjørnhuodden 51				20.03.2026	01.01.2063		
Hjemmelshaver	Henriksen Jon Martin, Henriksen Stine Elisabeth						

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Dette er en fritidseiendom beliggende i Løkkevika. Eiendommen ligger i et område bestående av flere frittliggende fritidseiendommer med store skogområder og fine turmuligheter. Det er kort vei til badestrand, og avstanden til sjøen i luftlinje er ca. 130 meter. Området byr på fin skjærgård, og herfra det fine båtmuligheter til en rekke populære steder slik som Hvalerøyene, Koster og svenskekysten. Det er forholdsvis kort kjøreavstand til av- og påkjøring til E6, og det tar ca. 25 minutters kjøring med bil til Sarpsborg sentrum, og til Sverige med flere kjøpesenter.

Adkomstvei

Privat vei over annen grunneiers eiendom.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann via felles privat vann- og avløpslag.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp via felles privat vann- og avløpslag. Hytta har avløp med selvfall (uten kvernpumpe).

Bjørnhuodden 51 er medlem i Bjørnhu Vann- og Avløpslag SA (samvirkelag) - org nr 991 966 226. Medlemskapet følger eiendommen. Det er i alt 132 hytte/boligheter i laget.

Regulering

Kommunedelplan Kystsoneplan 2022-2034
Formål: Bebyggelse og anlegg

Om tomten

Tomten består av opparbeidet gressplen, ellers fjell i dagen. Det er bratt fjellskråning ned mot hytta i bakkant på nordvestsiden.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/revkirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revkirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

1984

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Anneks oppført i trekonstruksjoner, fundamentert på punktfundamenter av betong lagt direkte på terreng. Veggene er kledt med overflatebehandlet trepanel, og det er saltak yttertak tekket med takstein. Det er skjevheter i annekset.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklærings skjema	17.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	17.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Stine Elisabeth Henriksen

Jon Martin Henriksen

Boligen

Bjørnhuodden 51

1747 Skjeberg

3105-1109/4/55/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Jf. takstrapport



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

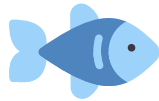
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Bjørnhuodden 51

Avstand til sjø

182 m



Offentlig transport

Sarpsborg stasjon Linje RE20	22 min	20.6 km
Halden stasjon Linje RE20	23 min	19.7 km
Høk Linje 630, 633	7 min	5.5 km
Solheim 118 Linje 630, 633	9 min	6.9 km

Avstand til byer

Sarpsborg	21 min
Halden	21 min
Fredrikstad	33 min
Oslo	1 t 18 min

Ladepunkt for el-bil

Skjeberg folkehøyskole - Østfold fy...	11 min
Recharge Shell Svinesund	11 min

Havner i området

- Sarpsborg Marina
Drivstoff



Aktiviteter

Løkkevika badeplass 6 min

Sport

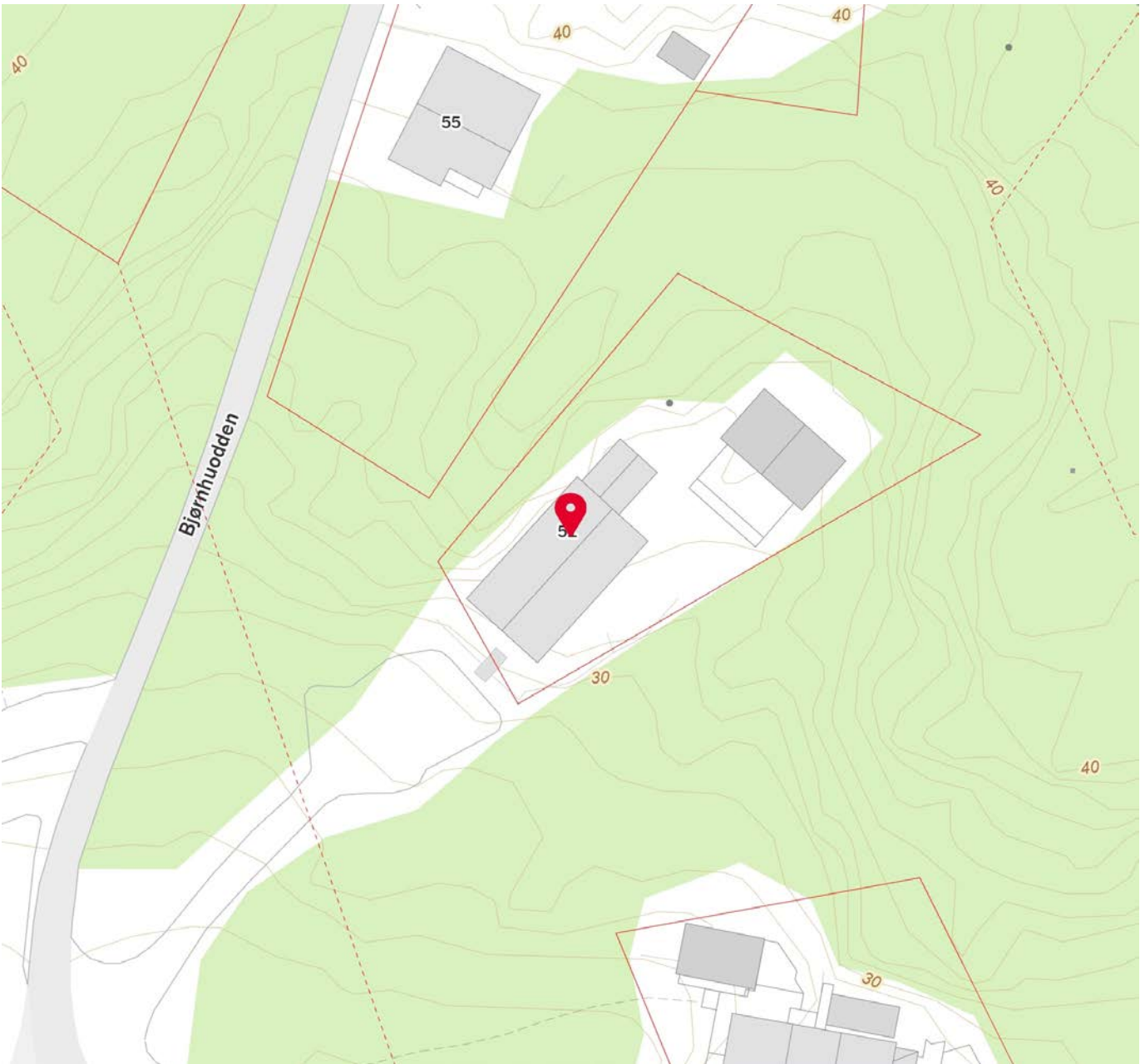
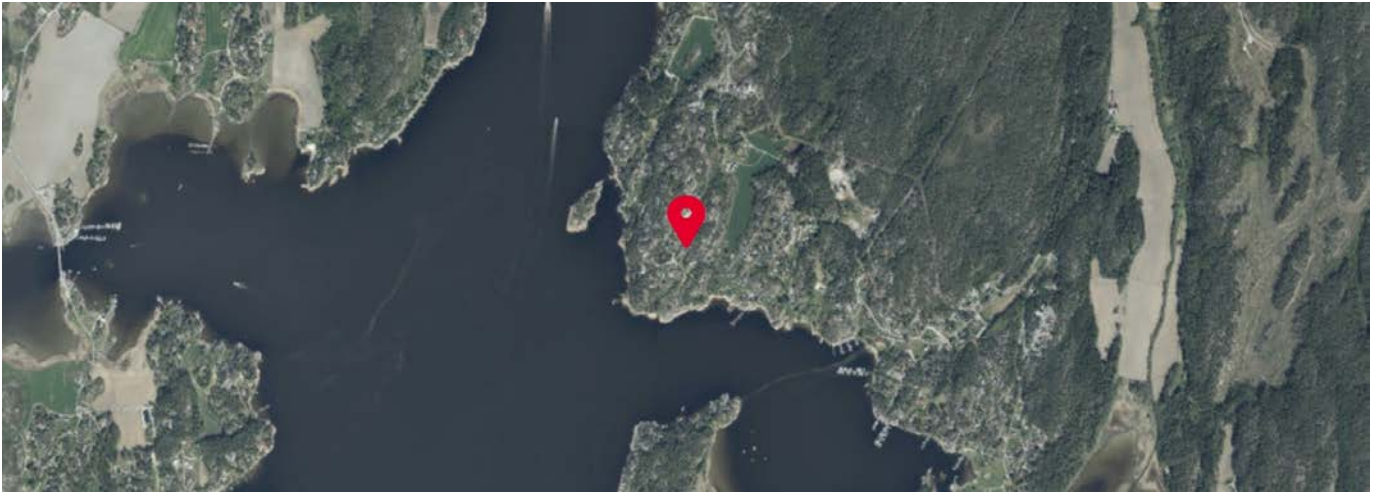
Sandvika - Høysand Sandvolleyball	8 min	5.7 km
Molvikveien balløkke Ballspill	11 min	9.2 km
Family Sportsklubb Iseveien Senter	19 min	
InterPadel Sarpsborg	18 min	

Dagligvare

Rema 1000 Skjeberg PostNord	11 min	9.6 km
Rema 1000 Svinesundparken	11 min	

Varer/Tjenester

AMFI Borg	17 min
Sørlie Torget	17 min
Ditt apotek Svinesundparken	11 min
Halden Vinmonopol	20 min
Sarpsborg Vinmonopol	21 min



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Ine Meisund Bredholt / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: mandag 9. mars 2026 13:31
Til: Ine Meisund Bredholt / Aktiv
Emne: Svar: Rekvisisjon info e-verk - 1109250080 (gjelder saksnummer 5525817)

Hei Ine,

Takk for din henvendelse.

Det foreligger ingen påbud om utbedringer av anlegget.
Sist kontroll ble utført 25.06.2021.

Med vennlig hilsen
Rejlers Elsikkerhet AS

Mustafa Yakici
Elsikkerhetsingeniør

09. mars 2026 kl. 12:47 skrev Ine Meisund Bredholt / Aktiv:

Elvia AS tilsyn

Vår referanse: 1109250080	Vår saksbehandler: Ine M. Bredholt	Telefon: 69 14 15 45	Vår dato: 09.03.2026
------------------------------	---------------------------------------	-------------------------	-------------------------

Det elektriske anlegget på Bjørnhuodden 51 - gnr. 1109, bnr. 4, fnr. 55 (Ideell andel 1/1) i Sarpsborg kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Jon Martin Henriksen	John Colletts allé 13, 0852 Oslo	17.04.1990
Stine Elisabeth Henriksen	Albin Larsens vei 4 A, 1726 Sarpsborg	29.03.1980

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

Foreligger det påbud om utbedringer av anlegget som ikke er utført eller kontrollert?



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 18.02.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1109	Bruksnr.	4	Festenr.	55	Seksjonsnr.	
Adresse	Bjørnhuodden 51, 1747 SKJEBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
23393175	58	08.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	12

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Hjelpesk.

F E S T E K O N T R A K T.

Undertegnede Bodil Granstrøm f.nr.140453 [redacted] heretter kalt eieren, og Marit Olsen f.nr.120947 [redacted] og Egil Olsen f.nr.220442 [redacted] heretter kalt festeren, har i dag inngått sådan festeavtale :

1.Eieren fester med dette bort en parsell av sin eiendom til tomt for en fritidsbolig.Parsellen har betegnelsen tomt nr.55 av gnr.109, bnr.4 i Skjeberg kommune.

Parsellens grenser tar sitt utgangspunkt i vest i x i fjell inntil delet til Øivind Thøgersens tomt, går derfra 35 m i østlig retning til x i fjell, derfra 44 m. i sydlig retning til x i fjell, derfra 13 m. i vestlig retning til x i fjell, går så i nordlig retning 30 m. tilbake til utgangspunktet. Tomtegrensene er således uendret fra tidligere bygslingskontrakt tgl.4/7-1966, som herved utgår til fordel for nærværende festekontrakt.

2.Festetiden er satt til 40 år med rett til fornyelse for ytterligere 40 år, slik at samlet leietid utgjør ialt 80 år regnet fra 1.juni 1983.

3.I årlig leie for parsellen betaler festeren ukrevet til eieren kr.600,00-kronersekshundre,00/100. Festeavgiften betales forskuddsvis en gang i året,nemlig innen 1.juni hvert år. Første gang innen 1.juni 1983. Eieren forbeholder seg rett til å takstregulere festeavgiften hvert 10.år, regnet ifra 1/6-83. Til sikkerhet for festeavgiften har grunneieren l.prioritets panterett i festeretten med påstående bygninger, og i tilfelle brand i disses assuresummer.Betales ikke leien til rett tid, er grunneieren berettiget uten dom,og uten hinder av løsningsretten som herved fraskrives, og stille tomteretten med påstående bygninger til auksjon, for i auksjonens innbringende å skadesløs erstatning for sitt tilgodehavende med renter og omkostninger.

4.Eventuell innhegning av parsellen skal festeren selv bekoste, og vedlikeholde. Grunneieren har forbeholdt seg uten reduksjon i festeavgiften - alt trevirke som vokser på parsellen. Grunneieren skal allikevel ikke foreta avvirkning av trær uten at dette skjer i forsæelse med festeren. Parsellen skal nyttes til tomt for en fritidsbolig, og ikke

:/: til side 2.

Side 2.

til noe annet formål. Framleie av deler av parsellen er ikke tillatt uten grunneierens tillatelse.

I de forhold hvor partene ikke har truffet særskilt avtale, viser en til lov om tomtefeste, som skal regulere de forhold som ikke er nevnt i nærværende festekontrakt.

Kontrakten er opprettet i 3 eksemplarer, hvorav partene har fått hvert sitt eksemplar.

Alle omkostninger vedr. avtalen blir å betale av festeren.

Kontrakten er vedtatt:

Skjeberg, 21. desember 1983.

Som grunneier :

Bodil B. Granstrøm

Som festere :

Egil Olsen

Mant Olsen

Som grunneierens ektefelle tiltrer jeg nærværende kontrakt.

Skjeberg, 21. desember 1983.

Freddy Granstrøm

Freddy Granstrøm f.nr.150552.

Vi bekrefter at alle egenhendig har underskrevet nærværende festekontrakt i vårt nærvær, og at alle er over 18 år.

Skjeberg, 21. desember 1983.

1.

Torhild Halvorsen

Torhild Halvorsen f.22/9-45.Vangvn.3,1742 Klavestad.

2.

Th. Hasfjord

Th. Hasfjord f.8/10-27.Storgt.200,1742 Klavestad.

Lene Bjørnho Grønstrøm
Gressløvveien 24
1747 Skjeberg

Vår referanse:
1109250080

Vår sakbehandler:
Ine M. Brødholt

Telefon:
69 14 15 45

Vår dato:
05.03.2026

Salg av Bjørnhuodden 51, 1747 Skjeberg.
gnr. 1208, bnr. 4, frn. 55 (Ideell andel 1/1) i Sarpsborg kommune
Eier: Jon Martin Henriksen og Stine Elisabeth Henriksen

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst feste kontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/festekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 9500 kroner Forfallsdato: 1.07.26

Neste avtalte regulering: 2033

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): KPI Inndesregulering

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2023

Avtalt utløp av festekontrakten: 2063

Er fester ajour med betaling av festeavgift? Ja Nei

Hvis Nei: utestående beløp _____ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester?

Ja Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet?

Ja Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt?

Ja Nei

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne _____ kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? 2063

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester?

Ja Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr? Ja Nei

_____ kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt:

Ja Nei

Kontonummer for overføring av restansen/gebyrer: _____

aktiv.

Bortfesterens underskrift

Bjørn Hultag

Telefonnummer

91360084

E-post

bjornhulag@gmail.com

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene ber få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen

for Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg

Ine M. Bredholt

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

ine.melsund.bredholt@aktiv.no

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Festegrund)

Bruksnavn		Beregnet areal	665.9
Etablert dato	04.07.1966	Historisk oppgitt areal	666,4
Oppdatert dato	11.11.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst
 Del i samla fast eiendom
 Grunnforensning
 Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående
 Under sammenslåing
 Kulturminne
 Klage er anmerket
 Ikke fullført oppmålingsforr.
 Frist fullføring:
 Har fester
 Jordskifte er krevd
 Mangel ved matrikkelføringskrav
 Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	1109/4, 1109/4/1, 1109/4/2, 1109/4/3, 1109/4/5, 1109/4/6, 1109/4/7, 1109/4/8, 1109/4/9, 1109/4/10, 1109/4/11, 1109/4/12, 1109/4/13, 1109/4/15, 1109/4/16, 1109/4/17, 1109/4/18, 1109/4/19, 1109/4/20, 1109/4/21, 1109/4/22, 1109/4/23, 1109/4/24, 1109/4/25, 1109/4/27, 1109/4/28, 1109/4/29, 1109/4/30, 1109/4/31, 1109/4/32, 1109/4/33, 1109/4/34, 1109/4/35, 1109/4/36, 1109/4/37, 1109/4/38, 1109/4/39, 1109/4/40, 1109/4/41, 1109/4/42, 1109/4/43, 1109/4/44, 1109/4/45, 1109/4/46, 1109/4/47, 1109/4/48, 1109/4/50, 1109/4/51, 1109/4/52, 1109/4/53, 1109/4/54, 1109/4/55, 1109/4/57, 1109/4/58, 1109/4/59, 1109/4/60, 1109/4/61, 1109/4/62, 1109/4/63, 1109/4/65, 1109/4/67, 1109/4/68, 1109/4/69, 1109/4/70, 1109/4/71, 1109/4/72, 1109/4/73, 1109/4/74, 1109/4/75, 1109/4/77, 1109/4/78, 1109/4/79, 1109/4/86, 1109/4/87, 1109/4/88, 1109/4/89, 1109/4/90, 1109/4/91, 1109/4/92, 1109/4/93, 1109/4/94, 1109/4/95, 1109/4/96, 1109/4/98, 1109/4/101, 1109/4/102, 1109/4/103, 1109/4/104, 1109/4/105, 1109/4/106, 1109/4/107, 1109/4/108, 1109/4/109, 1109/4/111, 1109/4/112, 1109/4/113, 1109/4/114, 1109/4/115
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	3003-1109/4/26, 3003-1109/4/64, 3003-1109/4/66, 3003-1109/4/76, 3003-1109/4/97, 3003-1109/4/100, 1109/4, 1109/4/1, 1109/4/2, 1109/4/3, 1109/4/5, 1109/4/6, 1109/4/7, 1109/4/8, 1109/4/9, 1109/4/10, 1109/4/11, 1109/4/12, 1109/4/13, 1109/4/15, 1109/4/16, 1109/4/17, 1109/4/18, 1109/4/19, 1109/4/20, 1109/4/21, 1109/4/22, 1109/4/23, 1109/4/24, 1109/4/25, 1109/4/27, 1109/4/28, 1109/4/29, 1109/4/30, 1109/4/31, 1109/4/32, 1109/4/33, 1109/4/34, 1109/4/35, 1109/4/36, 1109/4/37, 1109/4/38, 1109/4/39, 1109/4/40, 1109/4/41, 1109/4/42, 1109/4/43, 1109/4/44, 1109/4/45, 1109/4/46, 1109/4/47, 1109/4/48, 1109/4/50, 1109/4/51, 1109/4/52, 1109/4/53, 1109/4/54, 1109/4/55, 1109/4/57, 1109/4/58, 1109/4/59, 1109/4/60, 1109/4/61, 1109/4/62, 1109/4/63, 1109/4/65, 1109/4/67, 1109/4/68, 1109/4/69, 1109/4/70, 1109/4/71, 1109/4/72, 1109/4/73, 1109/4/74, 1109/4/75, 1109/4/77, 1109/4/78, 1109/4/79, 1109/4/86, 1109/4/87, 1109/4/88, 1109/4/89, 1109/4/90, 1109/4/91, 1109/4/92, 1109/4/93, 1109/4/94, 1109/4/95, 1109/4/96, 1109/4/98, 1109/4/101, 1109/4/102, 1109/4/103, 1109/4/104, 1109/4/105, 1109/4/106, 1109/4/107, 1109/4/108, 1109/4/109, 1109/4/111, 1109/4/112, 1109/4/113, 1109/4/114
Etablering av feste Etablering av feste	04.07.1966			1109/4 (-666,4), 1109/4/55 (666,4)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6559372.24	624632.45	0	Ja	665.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HENRIKSEN JON MARTIN F170490*****	Fester (F) 1/2	John Colletts allé 13 0852 OSLO	Bosatt (B)
HENRIKSEN STINE ELISABETH F290380*****	Fester (F) 1/2	ALBIN LARSENS VEI 4A 1726 SARPSBORG	Bosatt (B)
GRANSTRØM LENE ANETT BJØRNHU F150272*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	GRESSDALVEIEN 28 1747 SKJEBERG	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Bjørnhuodden 51

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1747 SKJEBERG	Kirkesogn	02020206 Søndre Skjeberg
Grunnkrets	1202 Løkkevika	Tettsted	
Valgkrets	11 Skjeberg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	6359906		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	15.06.1967
2	6359906	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	15.06.1993
3	145932777		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	04.07.1966

1: Bygning 6359906: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 15.06.1967

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	68
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	68
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.06.1967	15.06.1900	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Bjørnhuodden 51	H0101	1109/4/55	68	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	68	68	0	0	0

2: Bygningsendring 6359906-1: Tilbygg, Tatt i bruk 15.06.1993

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	5
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	5
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	22.05.1992	22.05.1992	
Igangsettingstillatelse	15.06.1992	22.10.1993	
Tatt i bruk	15.06.1993	22.10.1993	

Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Bjørnhuodden 51	-	1109/4/55	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	5	5	0	0	0

3: Bygning 145932777: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk 04.07.1966

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	28
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	28
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	04.07.1966	03.09.1996	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Bjørnhuodden 51	-	1109/4/55	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	28	28	0	0	0



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 18.02.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1109	Bruksnr.	4	Festenr.	55	Seksjonsnr.	
------------	------	----------	------	----------	---	----------	----	-------------	--

BruksenhetId	26713506	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	6359906	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Bjørnhuodden 51, 1747 SKJEBERG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
2	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
24.06.2021	Tilsyn fritidseiendom	24.06.2021	Feiing fritidseiendom

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26713506

BruksenhetId	26996190	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	145932777	Bruksenhetsnummer	0000

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Bjørnhuodden 51, 1747 SKJEBERG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26996190.

BruksenhetId 26713507

Bygningstype Unummerert

Bygningsnummer 6359906

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Bjørnhuodden 51, 1747 SKJEBERG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 26713507.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 18.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1109	Bruksnr.	4	Festenr.	55	Seksjonsnr.	
Adresse	Bjørnhuodden 51, 1747 SKJEBERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 038,14 kr
Eiendomsskatt	8 382,00 kr
Feiing	566,25 kr
Renovasjon	2 030,00 kr
Vann	3 086,73 kr
Sum	18 103,12 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk vann i fjor hytte	25%	6 m3	26.94	1/1	0 %	161,63 kr	0,00 kr
Forbruk avløp i fjor hytte	25%	6 m3	44.92	1/1	0 %	269,55 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt Fritidseiendom	0%	2328500 o/oo	3.60	1/1	0 %	8 383,00 kr	0,00 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	590.00	1/1	0 %	590,00 kr	0,00 kr
Renovasjonsgebyr fritidseiendom	25%	1 stk	2250.00	1/1	0 %	2 250,00 kr	0,00 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	0,00 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vannmålergebyr fritidseiendom	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	0,00 kr
Antatt forbruk vann i år hytte	15%	13 m3	24.32	1/1	0 %	316,19 kr	0,00 kr
Antatt forbruk avløp i år hytte	15%	13 m3	46.66	1/1	0 %	606,52 kr	0,00 kr
Fakturert forbruk vann i fjor hytte	25%	-13.5 m3	26.94	1/1	0 %	-363,65 kr	0,00 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor hytte	25%	-13.5 m3	41.70	1/1	0 %	-606,49 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor hytte	15%	6 m3	24.78	1/1	0 %	148,69 kr	0,00 kr
Forbruk avløp i fjor hytte	15%	6 m3	41.33	1/1	0 %	247,99 kr	0,00 kr
Fakturert forbruk vann i fjor hytte	15%	-13.5 m3	24.78	1/1	0 %	-334,56 kr	0,00 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor hytte	15%	-13.5 m3	41.33	1/1	0 %	-557,97 kr	0,00 kr
					Sum	16 440,90 kr	0,00 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendom	3105 1109/4/55		
Utskriftsdato	18.02.2026	Antall datasett	17

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.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

2 Berørte datasett

❗ Kommunedelplan

❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE

15 Sjekkede, ikke berørte datasett

✔ 100-METERSZONE SJØ

✔ Gul liste

✔ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

✔ Kulturminner - Fredete bygninger

✔ KVIKKLEIRE

✔ REGULERINGSPLAN

✔ VERNEVERDIVURDERING

✔ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD

✔ Kommunedelplan intercity - FV.118. Ny Sarpsbru

✔ Kulturminner - Kulturmiljøer

✔ Kulturminner - SEFRAK

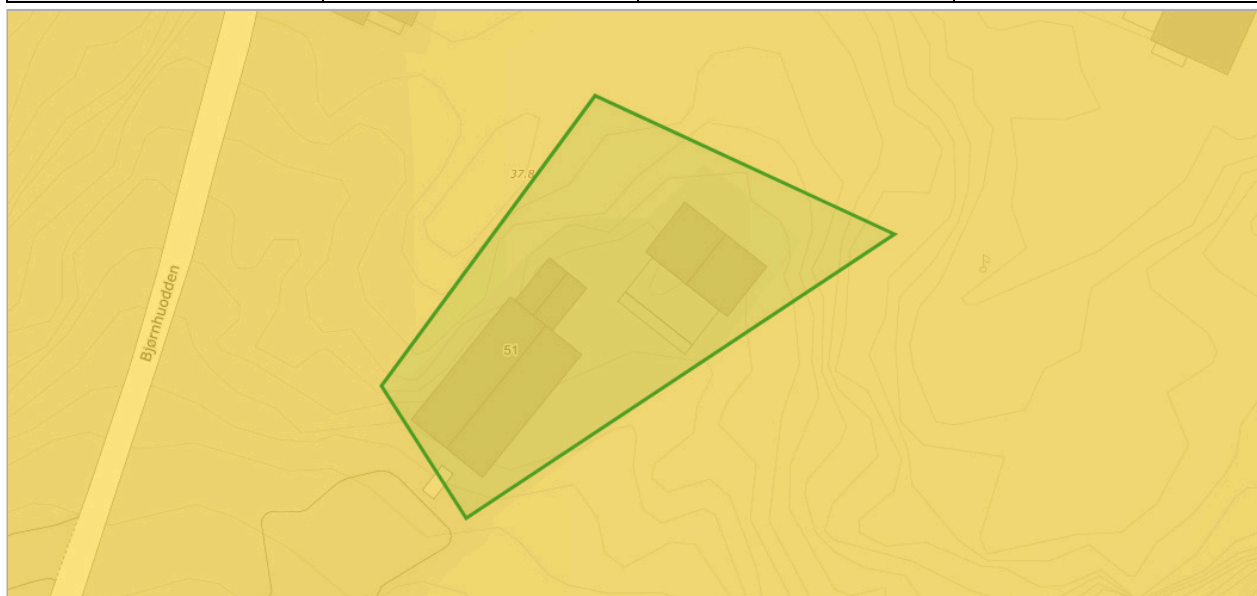
✔ KVIKKLEIRE

✔ Oppheving av reguleringsplaner

✔ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

Kommunedelplan

Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

Kommuneplanens arealdel er hjemlet i Plan og bygningslovens § 11. Alle kommuner er pålagt å ha en arealplan som viser områder for vern og områder for bruk. Kommuneplanens arealdel er den fysiske delen av kommuneplanen og verktøyet for å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel. Plankartet er juridisk bindende og er en del av hjemmelsdokumentet for å styre den fysiske utviklingen gjennom detaljplanlegging og byggesaksbehandling. Plankartene må leses sammen med de juridiske bestemmelsene for planen om planbeskrivelsen som beskriver intensjonene i planen. Selv om arealplanen viser en varighet på 12 år, vil planen revideres flere ganger i perioden og områders bruk, vern og utnyttelse kan endre seg i revisjonen. Planens omfattende varighet er for å dra opp hoveddrammene for en lengre planperiode.

Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg - Nåværende
KpOmråde	Kommuneplanområde

Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201702	Kystzoneplan 2022-2034	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=201702)

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med mulighet for marin leire, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkleire. Kommunens aksomhetskart er imidlertid svært grovmasket.

Tegnforklaring

Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmasstype
Stort sett fraværende	Bart fjell



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 18.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	1109	Bruksnr.	4	Festenr.	55	Seksjonsnr.	
Adresse	Bjørnhuodden 51, 1747 SKJEBERG								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201702
Navn	Kystsoneplan 2022-2034
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.12.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/13292/Planbestemmelser.pdf
Delarealer	<p>Delareal 666 m²</p> <p>Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende</p> <p>Områdenavn H</p>

Tegnforklaring



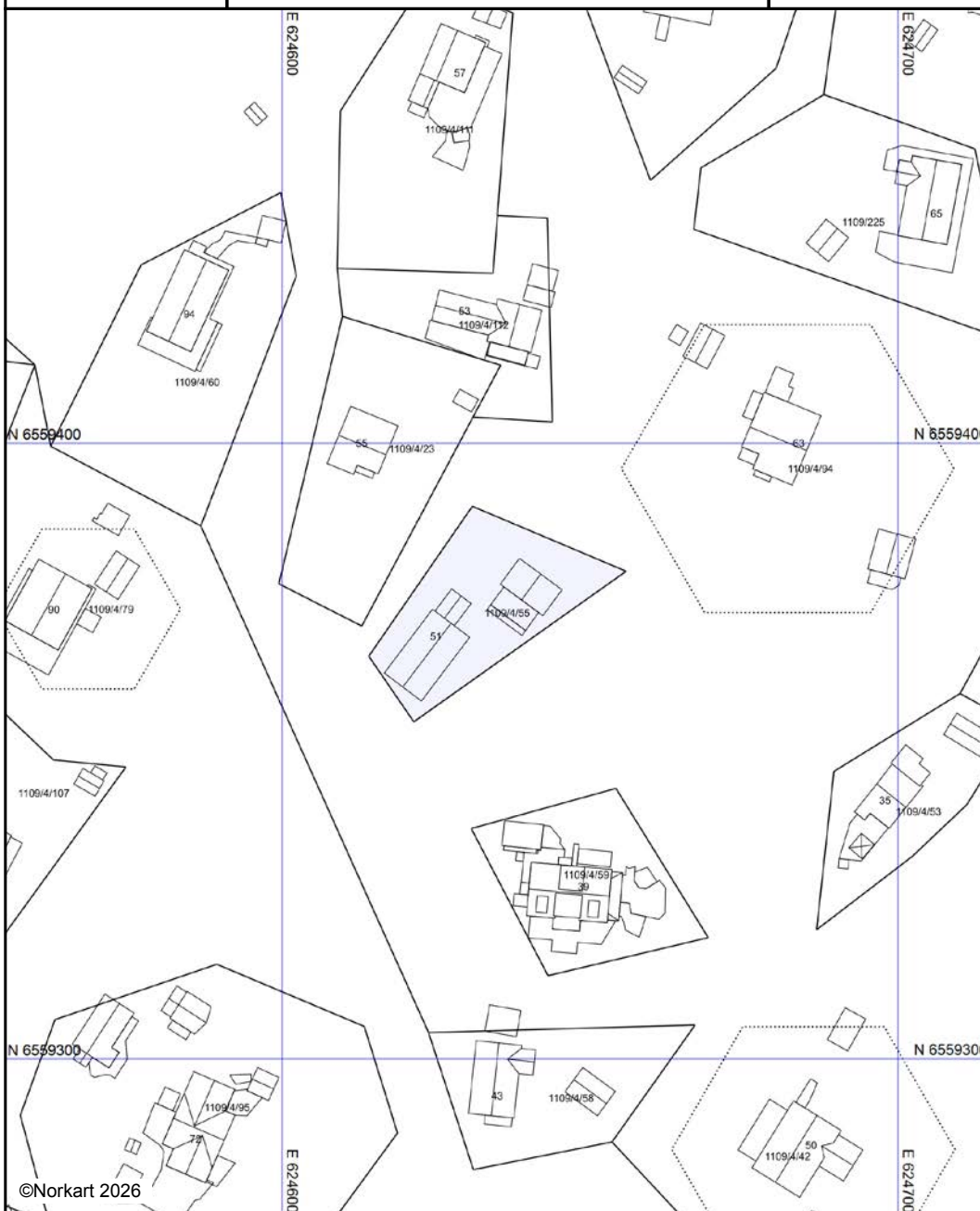
Sarpborg kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1109/4/55
Adresse: Bjørnhuodden 51
Utskriftsdato: 18.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk. Det kan forekomme områder med reguleringsplaner som ikke er digitalisert. Dersom det ikke er treff på en reguleringsplan og/eller bebyggelsesplan, sjekk likevel planregisteret for området.

Tegnforklaring



Opplysninger til megler

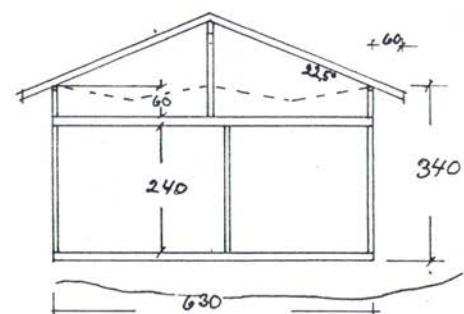
Tilleggsopplysninger

**Kopi av midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan ikke leveres,
da dette ikke finnes på denne eiendommen
i byggesaksarkivet.**

Teknisk sjef i Sarpsborg ^{BD}
godkjent 11/14 1994 sak nr. 130194

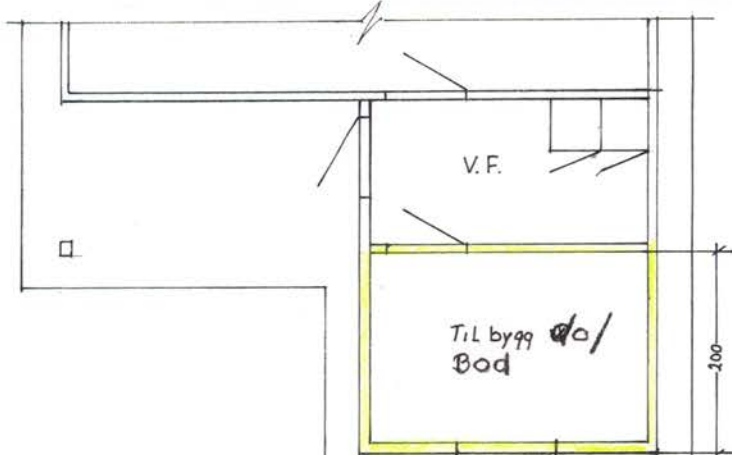
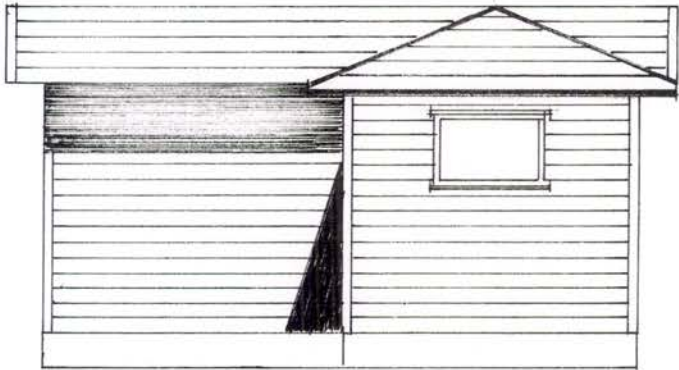


FASADE MOT



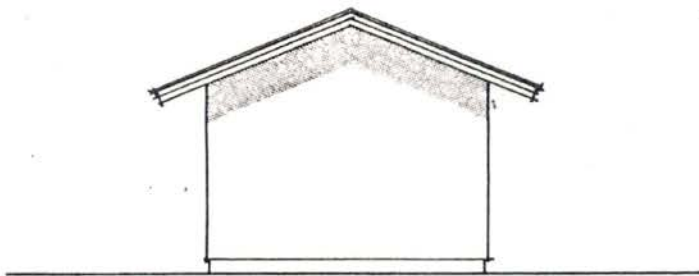
SNITT

Bygningssjefen i Sarpsberg BD
godkjent 22/05 1992 sak nr. 163/92

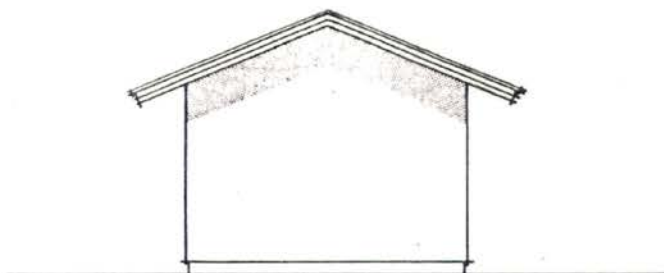




SNITT



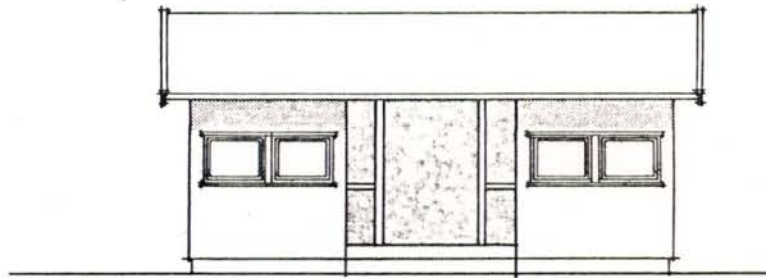
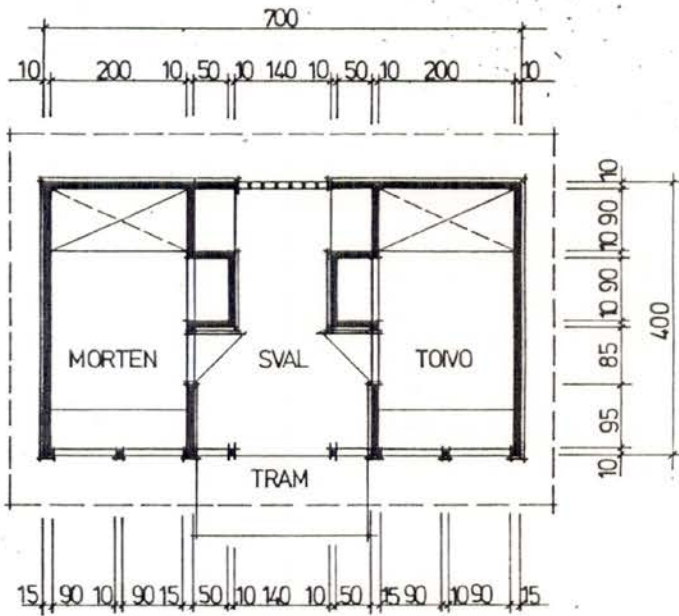
GAVLSIDE



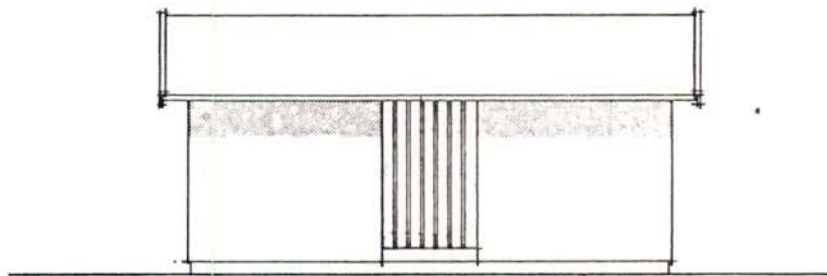
GAVLSIDE

Godkjent. Skjeberg Bygningsråd
25/10 1984. Sak nr. 56784

<p>MOT'DIBU · HYTTE FOR MØRTEEN OG TOIVO</p>	<p>M 1:100</p>	<p>1. MAI 1983</p>
<p>ODD STEINAR WIK — ARK MNAL POSTBOKSTJEFES VEG 5 B 12/7 HØSLE</p>	<p>TLF. 21 88 17</p>	



FORSIDE



BAKŞIDE

Doknr: 319000 Tinglyst: 20.03.2026
STATENS KARTVERK

Avtale Om Veirett Og Parkeringsrett – Bjørnhuodden 51

AVTALE OM VEIRETT OG PARKERINGSRETT**1. Parter****Grunneier:**

Lene Granstrøm, født 15.02.1972 (personnr. [redacted])

Festere:

Jon Martin Henriksen, født 17.04.1990 (personnr. [redacted])

Stine Elisabeth Henriksen, født 29.03.1980 (personnr. [redacted])

2. Eiendommer

Denne avtalen gjelder følgende eiendommer i Sarpsborg kommune:

- **Festerens eiendom (hytte):**
Bjørnhuodden 51, gnr. 1109, bnr. 4, fnr. 55
- **Grunneiers eiendom:**
Gnr. 1109, bnr. 4

3. Veirett

Grunneier gir herved festerne en varig veirett over grunneiers eiendom gnr. 1109, bnr. 4, til adkomst fra offentlig vei og frem til festerens hytte på Bjørnhuodden 51.

Veiretten omfatter rett til ferdsel med bil og til fots, samt nødvendig bruk for normal adkomst til og fra eiendommen. Veiretten skal benyttes på en hensynsfull måte og slik at ulempene for grunneier blir minst mulig.

Vedlikehold av veien skal utføres etter nærmere avtale mellom partene. Dersom ikke annet avtales, skal partene dele nødvendige vedlikeholdskostnader forholdsmessig etter bruk.

4. Parkeringsrett

Grunneier gir festerne rett til å disponere tre (3) parkeringsplasser på grunneiers eiendom gnr. 1109, bnr. 4.

For parkeringsretten betaler festerne et årlig vederlag på totalt kr 3 000,- per år, til grunneier. Vederlaget kan reguleres i samsvar med endringen i Statistisk sentralbyrås konsumprisindeks (KPI), første gang ett år etter avtaleinngåelse og deretter årlig.

Vederlaget forfaller til betaling én gang årlig, med forfall 1. juli hvert år dersom ikke annet avtales skriftlig.

Parkeringsplassene skal benyttes på en ordnet måte og kun til parkering av kjøretøy tilknyttet bruk av hytta.

Parkeringsretten er en selvstendig og uavhengig rettighet, og er ikke betinget av, knyttet til eller avhengig av veiretten etter punkt 3. Oppsigelse, bortfall eller endring av parkeringsretten påvirker ikke veiretten, og tilsvarende påvirker endringer i veiretten ikke parkeringsretten.

5. Varighet og tinglysing

Veiretten og parkeringsretten er varige rettigheter og følger eiendommen gnr. 1109, bnr. 4, fnr. 55.

Avtalen kan tinglyses som heftelse på grunneiers eiendom og som rettighet på festerens eiendom etter begjæring fra festerne. Kostnader knyttet til tinglysing bæres av festerne, med mindre annet avtales.

6. Overdragelse

Rettighetene etter denne avtalen følger festerens rettigheter til hytta og kan overføres til ny fester/eier uten grunneiers samtykke.

7. Tvister


Eventuelle tvister som måtte oppstå i forbindelse med denne avtalen, skal søkes løst i minnelighet. Dersom dette ikke lykkes, kan saken bringes inn for de ordinære domstoler med Sarpsborg tingrett som verneting.

8. Signaturer

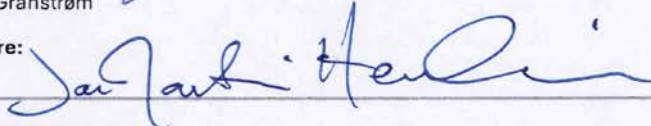
Denne avtalen er opprettet i to eksemplarer, ett til hver av partene.

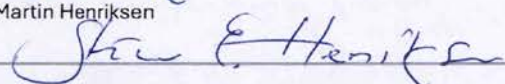
Sted og dato: Skjeberg 8/2-26

Grunneier:


Lene Granstrøm

Festere:


Jon Martin Henriksen

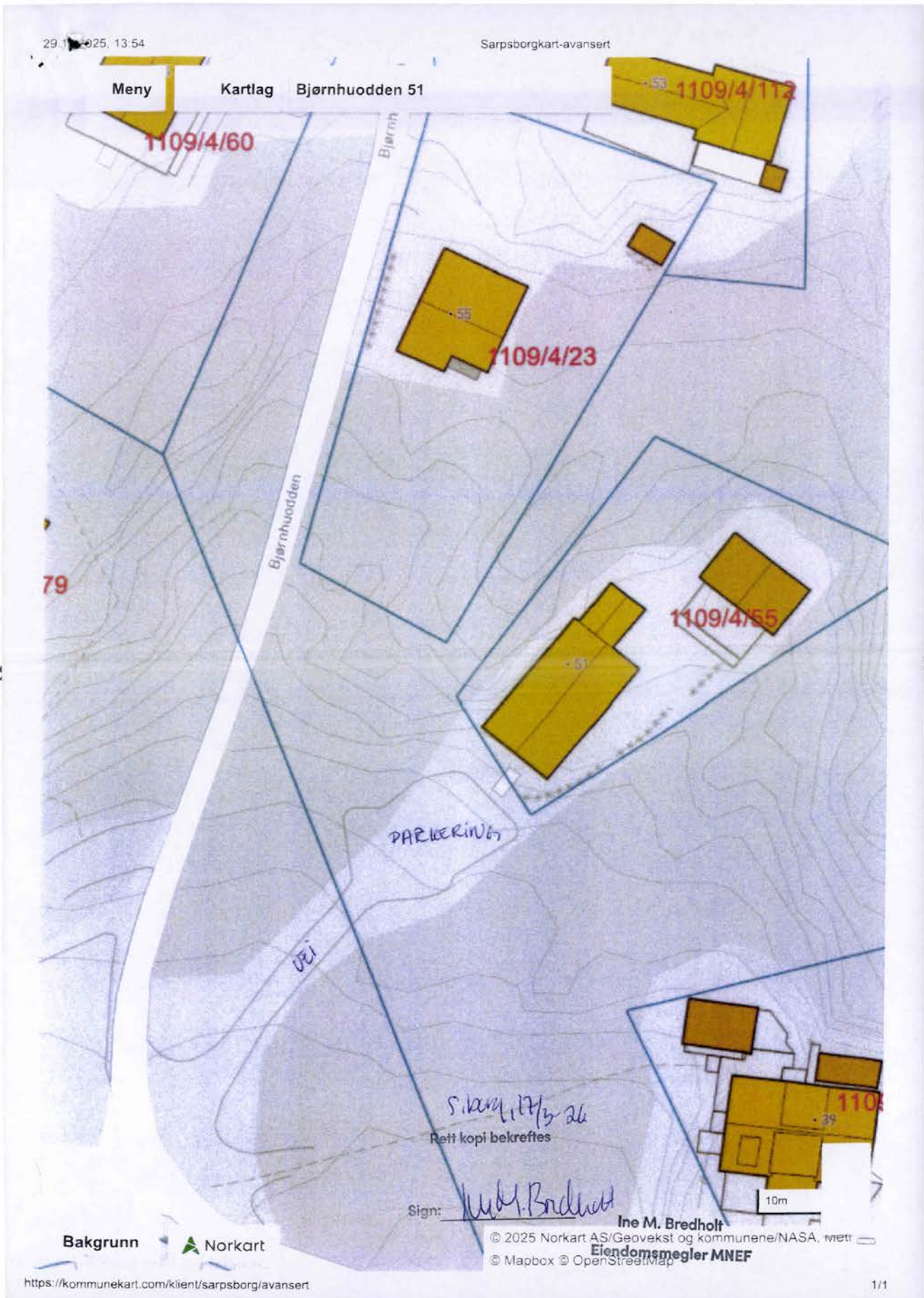

Stine Elisabeth Henriksen

S. Bredholt 17/3-2026
Rett kopi bekrefte

Sign:

 Ine M. Bredholt

Eiendomsmegler MNEF



VEDTEKTER FOR BJØRNHU VANN- OG AVLØPSLAG SA

1. Sammenslutningsform og foretaksnavn

Sammenslutningen er et samvirkeforetak med foretaksnavn Bjørnhu Vann- og Avløpslag SA. Medlemmene hefter ikke overfor kreditorene for foretakets forpliktelser.

2. Forretningssted

Forretningskontoret er i Sarpsborg kommune.

3. Virksomhet

Foretaket skal anlegge, drifte og administrere et vann- og avløpsanlegg for foretakets medlemmer. Anlegget omfatter pumpestasjoner (inkludert pumpestasjoner og styringsskap i hus/hytter), tilknytningsledning til kommunalt vann- og avløpsanlegg, felles avløpsledninger med kummer, stikkledninger til hyttevegg til hvert medlems eiendommer.

Foretaket har til formål å fremme medlemmenes økonomiske interesser gjennom deres deltakelse i virksomheten som kjøpere av tjenester fra foretaket. Virksomhetens avkastning blir stående i virksomheten.

4. Andelsinnskudd og medlemskap eksisterende medlemmer

Foretakets andelsinnskudd er på kr. 18.256.000,-. Beregningen av andelskapital for hvert medlem er basert på et solidaritetsprinsipp som innebærer at alle medlemmer betaler samme andelskapital uansett eiendommens beliggenhet i forhold til ledningsnett.

Foretaket er åpent for innmelding fra eiere av eiendommer som naturlig sogner til anlegget.

Foretakets eksisterende medlemmer eier hver sin like andel av vann- og avløpsanlegget, dog slik at medlemmer direkte tilknyttet pumpestasjonen også eier en lik andel av det øvrige felles ledningsnett. Som eksisterende medlemmer regnes de som har innbetalt sin like andel av foretakets samlede investeringer og utgifter til utbyggingen av vann- og avløpsanlegget som var ferdigstilt i 2011.

Et medlem med flere eiendommer eller boenheter tilknyttet fellesanlegget, regnes som et tilsvarende antall medlemmer. Med boenhet menes bolig, hytte eller leilighet. Anneks som ikke er å betrakte som en separat boenhet, skal heller ikke regnes som en tilknytning.

Ved eierskifte tiltrer ny eier de samme rettigheter og plikter som tidligere eier hadde. Medlemskap i foretaket er knyttet til og følger eiendommen. Erververen av et medlemskap er ansvarlig for det tidligere medlemmets forpliktelser overfor foretaket.

Medlemmet har ikke krav på tilbakebetaling av sitt andelsinnskudd ved utmelding.

5. Andelsinnskudd og medlemskap nye medlemmer

Før tilknytning av nye eiendommer til vann- og avløpsanlegget skal de nye medlemmer innbetale en lik andel av anleggskostnadene for fellesanlegget. Beløpet fastsettes av styret basert på at opprinnelig investering indeksreguleres (byggekostnadsindeks for boliger) årlig med utgangspunkt fra den måned anlegget ble ferdigstilt i 2011.

Godkjenning av nye tilknytninger på eksisterende anlegg gis ved simpelt flertall av styret eller ved skriftlig godkjenning fra medlemmene etter forespørsel utsendt av styret. For alle nye medlemmer gjelder kun én tilknytning/stikkledning fra hovednettet. Hvis f.eks. en ny hytte med anneks skal tilkobles, skal ikke dette medlemmet kunne kreve stikkledning til både anneks og hovedhus innenfor tilknytningsavgiften. Innbetalinger fra nye medlemmer skal settes av til drift eller investeringer i foretaket.

Hvert nye medlem skal betale minimum kr. 140.000,- i andelsinnskudd.

6. Rett til anlegg og drift av installasjonene i eiendommene

Foretaket sørger for tillatelse fra grunneiere for trase for legging av vann og avløpsledninger fra kommunens pumpestasjoner frem til respektive hytter/boliger tilhørende medlemmer av laget, samt eventuelle tilhørende nødvendige veiretter.

7. Tekniske løsninger

Anlegget er bygget for helårsdrift. Det tillates ikke å føre tak eller overflatevann inn på vann- og avløpsanlegget, da dette kan medføre store merkostnader for drift av anlegget. Eventuell drift av varmekabel på egen stikkledning og pumpesump bekostes av hvert enkelt medlem. Hvis varmekabler benyttes på deler av fellesanlegget er dette foretakets ansvar.

Anlegget har installert pumpestasjon(er) og må derfor benyttes med aktsomhet. Har et medlem forulempet anlegget pga. skjødesløshet eller lignende, skal medlemmet selv måtte bære de kostnader som er påført foretaket.

8. Ansvarsdeling

Foretakets ansvar:

1. Bygging av VA-hovednett (inkludert rør varmekabler, pumpestasjoner, pumper og sjøledninger) og stikkledninger til hyttevegg (evt hyttepumpestasjon),
2. Levering av hyttepumpestasjoner og styringsskap i hytter der dette er påkrevet,
3. Drift og service av VA-hovednett
4. Årlig service på hyttepumpestasjoner,
5. Vedlikehold av VA-hovednett, stikkledninger og hyttepumpestasjoner
6. Forsikring av VA-hovednett.

Medlemmenes ansvar:

1. Plassering av hyttepumpestasjon i tråd med anvisning fra styret og entreprenør(er) (gjelder kun hytter med pumpestasjon),
2. Forsvarlig elektrisk installasjon med overspenningsvern etc. (gjelder kun hytter med pumpestasjon), VA installasjon i hytte, VA-abonnement hos kommunen,
3. Forsvarlig drift (men ikke service) av stikkledninger (varmekabel) og evt hyttepumpestasjon. Dette inkluderer forsvarlig vinterkonservering av hyttepumpestasjon for de det gjelder.
4. Strømforbruk for varmekabel i stikkledninger og eventuelt hyttepumpestasjon og varmekabel i pumpesump.
5. Forsikring av samvirkets eiendeler som disponeres av medlemmet, dvs. stikkledninger og evt hyttepumpestasjon og styringsskap.

Ved driftsproblemer med hyttepumpestasjon skal serviceleverandør kontaktes direkte, og hytteeier står selv ansvarlig for utgifter til dette. Utlegg som skyldes feil på hyttepumpestasjon, styringsskap eller stikkledninger, og som ikke skyldes uriktig installasjon eller bruk skal dekkes av foretaket. Medlemmet søker styret om dette med vedlagt dokumentasjon og faktura. Styret avgjør om kravet imøtekommes.

9. Årsavgift alle medlemmer

Hvert medlem er ansvarlig for en lik andel av anleggs-, drifts- og vedlikeholdskostnader.

Hvert medlem betaler lik årsavgift. Etter styrets fastsettelse betales det årsavgift til dekning av foretakets driftskostnader, herunder slik at det bygges opp en reserve til vedlikeholdskostnader. Årsavgiftens størrelse fastsettes av styret. Mislighold av foretakets regelverk og manglende innbetaling av den pålagte årlige avgift gir styret mulighet til å stenge den enkelte deltagers tilknytning til anlegget. Tilknytningsavgiften til kommunen på vann og kloakk er boenhets-/hytteenhets ansvar.

10. Anvendelse av årsoverskudd

Årsmøtet kan beslutte at årsoverskudd som kan deles ut etter samvirkeoven § 27 tredje ledd, helt eller delvis kan brukes til forrentning av andelsinnskudd, jf. samvirkeoven § 30.

Beslutning om anvendelse av årsoverskuddet treffes av årsmøtet etter forslag fra styret. Det kan ikke besluttes anvendt et høyere beløp enn det styret foreslår eller godtar, men årsmøtet kan selv bestemme anvendelsen innenfor følgende rammer:

1. Godskriving av foretakets egenkapital
2. Etterbetaling (jf. samvirkeoven § 27)
3. Avsetning til etterbetalingsfond (jf. samvirkeoven § 28)
4. Avsetning til medlemskapitalkonti (jf. samvirkeoven § 29)
5. Forrentning av andelsinnskudd og medlemskapitalkonti (jf. samvirkeoven § 30)

11. Styre og daglig leder

Årsmøtet velger styre bestående av styreleder og forretningsfører samt minimum 2 til maksimum 6 styremedlemmer. Valgperiode er 1 til 2 år, med mulighet for gjenvalg. Ved stemmelikhet teller leders stemme dobbelt. Det samlede styret representerer foretaket utad og tegner dets firma. Styrets leder og forretningsfører alene og hver for seg har signatur. Styrets leder har prokura. Styret organiserer driften av vann- og avløpsanlegget, forestår nødvendige løpende utbetalinger og innkreving av årsavgift fra medlemmene. Investeringer utover normal drift må godkjennes av årsmøtet.

Foretaket skal ikke ha daglig leder og har ikke revisjonsplikt.

12. Ordinært årsmøte

Foretaket avholder årsmøte i juni hvert år etter skriftlig innkalling med sakliste. Det kan innkalles til ekstraordinært årsmøte ved behov.

Styret fremlegger forslag til regnskap på årsmøtet og forslag til budsjett for neste år. Forslaget til regnskap skal være sendt medlemmene i god tid før årsmøtet. Årsmøtet godkjenner regnskapet og budsjettet ved simpelt flertall.

På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles og avgjøres:

1. godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen, herunder disponering av årsoverskudd
2. andre saker som etter loven eller vedtektene hører under årsmøtet.

Årsmøtet godkjenner foretakets årsberetning og regnskap. Medlemmer kan være representert på årsmøtet ved skriftlig fullmakt.

13. Vedtektsendringer

Forslag til endringer av vedtektene skal meddeles styret skriftlig senest 30. april. Styret fremmer forslag til vedtektsendringer på årsmøtet. Vedtektsendringer skal være distribuert medlemmene i god tid før årsmøtet. Vedtektsendringer kan bare vedtas ved minimum 2/3 flertall fra årsmøtet/medlemmene.

14. Fordeling av nettoformuen ved oppløsning av foretaket

Foretakets medlemmer har ikke rett til å få utbetalt sine andelsinnskudd og innestående på medlemskapitalkonti dersom det er midler i foretaket etter at det har dekket sine forpliktelser. Medlemmene har ikke krav på å få utbetalt renter på andelsinnskudd eller medlemskapitalkonti. Forslag om oppløsning av foretaket må fremmes skriftlig og behandles på årsmøtet. Vedtak om oppløsning gjøres med 2/3 flertall av medlemmene. Blir foretaket oppløst, skal foretakets gjenværende midler gå til samvirkeformål eller allmennyttige formål.

Skjeberg 5. juni 2015

oOo

Bjørnhus Vann og Avløpslag



Informasjon og brukerveiledning

Innhold

INNLEDNING	3
OM BJØRNHU VANN- OG AVLØPSLAG	3
BRUK AV ANLEGGET	4
<i>Felles for alle anlegg</i>	4
<i>Trykkavløp med kvernpumpe</i>	5
Kvernpumpe	5
Styringsskap	5
Alarmboks	5
Stoppekran for avløp	5
Anbefalt isolering	6
Service	6
Vinterstid	6
Øvrig drift og vedlikehold	7
Feil og mulige årsaker (kvernpumper)	7
EIERSKAP, ANSVAR OG FORSIKRING	8
FEIL OG PROBLEMER	8
KART MED OVERSIKT OVER ANLEGGET	9
VEDTEKTER FOR BJØRNHU VA (av juni 2015)	10
SPØRSMÅL OG BEHOV FOR INFORMASJON	14
STYRET pr. mai 2023	14
VEDLEGG – Prosedyre for vinterkonservering	15

INNLEDNING

Dette skrevet er ment å gi en oversikt over Bjørnhu vann- og avløpslag SA (BVASA) med tilhørende anlegg og bruk, og skal gi veiledning både for eksisterende og nye brukere/medlemmer av anlegget.

OM BJØRNHU VANN- OG AVLØPSLAG

Bjørnhu Vann- og Avløpslag (BVASA) ble etablert i 2010 og er fra 2012 et samvirke (SA) bestående av 130 tilknytninger hvorav de fleste er hytter. Anlegget dekker husstander på Bjørnhu og noen tilgrensende eiendommer. Kommunen har gjort vann- og avløp tilgjengelig i Skjebergkilen ved hjelp av sjøledninger. For vår del kommer VA-ledningene i land på stranda i Løkkevika der det også er en hovedpumpestasjon for vårt anlegg. Anlegget ble ferdigstilt i 2010 og er finansiert med en lik sum penger fra alle medlemmene (kr 140.000). For de som har knyttet seg til senere, er samme sum (men indeksregulert) lagt til grunn.

Summen dekket i praksis vann og avløp til hytteveggen. Installasjon i husstanden er hver hytteeiers ansvar. Anlegget er bygget med tillatelse fra de berørte grunneierne.

Anlegget består av hovedledninger for vann og avløp, stikkledninger fra hovedledningen til hver husstand, hovedpumpestasjoner for avløp på stranda i Løkkevika og hyttepumpestasjoner (her kalt kvernpumper) med styringsskap og alarmerhet i 67 husstander. Avløpsdelen av anlegget er delt i to med en selvfallsdel og en trykkavløpsdel. Husstandene som er tilknyttet trykkavløpsdelen er utstyrt med kvernpumpe som maler opp kloakken og pumper den ut på nettet. Pumpene i hver husstand er dimensjonert etter beliggenhet/høyde og henter strøm fra husstanden den står i.

Hovedledningene er utstyrt med varmekabler som styres av utetemperatur. Strømførbuket dekkes av laget (felles). Stikkledningene til hver husstand har også varmekabler, men disse styres av/på og tar strøm av respektive husstand.

Hver husstand tegner VA abonnement hos Sarpsborg Kommune, og har vannmåler installert.

BVASA har inngått driftsavtale med Driftsteknikk AS i Råde (DT). De utfører service på alle kvernpumper en gang per år, to ganger per år på hovedpumpestasjonen i Løkkevika, har tilsyn til hovedpumpestasjoner i Løkkevika månedlig (hve 2. uke mai-september), og har dessuten beredskap for utrykning ved tilkalling. Hovedpumpestasjonene har varsling via SMS direkte til DT ved feil. All service dekkes av fellesskapet, men ikke ubetinget utrykninger til hver husstand. Dette er beskrevet nærmere nedenfor.

BVASA administreres av et styre som består av formann, forretningsfører og to styremedlemmer. Styret arbeider på frivillig grunnlag og velges av årsmøtet.

Medlemmene betaler en årlig avgift til dekning av driftsutgifter og evt. oppbygging av et vedlikeholdsfond.

I dette skrevet finner du også vedtektene for BVASA og et kart med oversikt over anlegget.

BRUK AV ANLEGGET

Her følger retningslinjer for bruk av anlegget. Retningslinjene er delt i to

- Felles for alle anlegg
- Retningslinjer for anlegg med kvernpumpe (trykkavløp)

Det er svært viktig at man informerer alle brukere, gjester og eventuelle leietagere om dette.

Felles for alle anlegg

Anlegget er utformet for normalt forbruk av vann. Vis hensyn og ikke bruk unødig mye vann, spesielt i høysesongen med mye folk på hyttene. Kast ALDRI noe annet enn «godkjent» papir i do. Alt som kastes i do skal igjennom flere pumpestasjoner (inklusive våre egne). Bleier, kutips, bind, tamponger, bomull, kluter etc. skaper garantert driftsproblemer og merkostnader.

Matrester og spesielt matfett skal tørkes av og puttes i avfallet, og skal ikke skylles ned i avløpet. Fett i pumpestasjoner medfører driftsproblemer og merkostnader.

Når det gjelder toalett/tørkepapir skal det kun benyttes papir laget av 100% nyfiber (100% cellulose). Det skal ikke benyttes miljøpapir/returpapir. Dette gjelder alle hyttene. Grunnen til dette er at det såkalte miljøpapiret inneholder mye lim. Når dette ligger i ledninger og pumpestasjoner leverer det seg og blir til en hard masse som ikke lar seg løse opp uten inngrep. Bruk av miljøpapir vil forårsake problemer både for den enkelte og i hovedpumpestasjonen. Dette fører til at serviceleverandøren (DT) må rykke ut og gir oss merkostnader. BVASAs leverandører anbefaler Lambi Hvit.



Anlegget er utformet for å kunne brukes hele året. Stikkledningene tåler frost, og vil tine i løpet av 0,5-1 time etter at strømmen i varmekabelen slås på (varmekabler i stikkledning skal være tilkoblet egen bryter). Man kan begynne å bruke anlegget når vannet begynner å renne. Men husk at VA-anlegget inne i husstanden i utgangspunktet ikke tåler frost. Man må ta sine forholdsregler både når det gjelder vannlåser og røropplegg. Dette må eier av husstanden diskutere med en fagperson/rørlegger.

Hver husstand har en utvendig stoppekran for vann. For å unngå vannskader ifm. frost osv, anbefaler vi å stenge denne når man ikke er til stede eller skal være borte fra eiendommen over en periode. Dette er også et krav fra enkelte forsikringsselskaper. Verktøy til å betjene stoppekranen fås kjøpt i rørleggerforretninger.

Om våren når man tar anlegget i bruk og om høsten før man stenger av for vinteren er det ønskelig å tappe vann til avløp ca ½ time. Da får man friskt vann i ledningene om våren og får skyllet ut avløpsrørene om høsten.

Trykkavløp med kvernpumpe

Kvernpumpe

Husstander som er tilkoblet trykkavløp har montert hyttepumpestasjon (her kalt kvernpumpe). Dette er en liten tank med en pumpe inni. Tanken tar imot avløpsvannet, og pumpe starter ved et visst nivå og pumper kloakken ut på nettet. Alt dette går automatisk.



Styringssskap

I tillegg til kvernpumpa, er det et styringssskap og en alarmboks. Styringssskapet har en bryter med 3 posisjoner MAN, OFF og AUTO.

- OFF – (Av) Kvernpumpa er frakoblet og vil ikke starte selv om nivået i tanken blir høyt. Bryteren bør stå i denne stillingen når man ikke bruker anlegget, og har stengt av vannet (hovedkran).
- AUTO – (Automatisk styring) Bryteren skal stå i denne posisjonen ved vanlig drift. Auto betyr at puma starter og stopper automatisk.
- MAN – (Manuell) I denne stillingen vil pumpe starte uavhengig av nivå. Pumpe stopper når man slipper bryteren. Da hopper den tilbake til OFF. Brukes typisk for å tømme tanken ved service, rengjøring etc.

Alarmboks

Alarmboksen varsler husstanden med piping og blinking om nivået i tanken blir for høyt uten at pumpe starter. Den er drevet av et innebygget batteri (samme som i brannvarsler). Dette må være i orden for at alarmen skal virke. Det er en egen trykknapp på alarmboksen «Batteritest». Hvis man trykker på denne skal man kunne høre/se alarmsignalet. Hvis ikke må batteriet byttes. Se avsnittet «Service» nedenfor. Det er en god rutine å sjekke denne med testknappen med jevne mellomrom.



Stoppekran for avløp

Det finnes en stoppekran på avløpsrøret ut fra kvernpumpe. Denne er montert for å kunne gjøre arbeid på kvernpumpe selv om det er trykk på resten av avløpsnett. Vi anbefaler å alltid stenge denne ventilen når pumpe slås av og anlegget er ute av drift. Da risikerer man ikke å få kloakk inn i husstanden om noe skulle ryke i kvernpumpe.



Stoppekran for avløp.
Her i ÅPEN posisjon.

Område hvor varmekabel og stikk-ledning
for avløp bør pakkes inn / isoleres.

Anbefalt isolering

Den siste delen av stikkledningen for avløpet inn til kvernpumpa er ikke isolert. Her ligger varmekabelen gjerne løst utenpå. Det anbefales å isolere denne delen av røret og stoppekranen.

Service

Serviceleverandøren (Driftsteknikk) utfører service på kvernpumpene en gang per år. Da vil de også skifte batteriet i alarmboksen. Servicen består av rengjøring og sjekk av teknisk utstyr. Kvernpumpa med tilbehør er BVASAs eiendom. Servicen dekkes av fellesskapet.

Hvis kvernpumpa eller styringskap står innelåst, må man lever nøkkel til DT slik at de kan utføre servicen på en smidig måte. Hvis DT ikke har adgang til alarmboksen, må batteriet skiftes av husstanden. Dette gjøres ved å løsne skruene, ta av lokket og skifte batteriet (9v brannvarsler-batteri).

Vinterstid

Da anlegget ble bygget fikk medlemmene velge type kvernpumper selv. Man kunne velge mellom

- Uisolert
- Isolert med varmekabel

«Uisolert» er aktuelt der man er 100% sikker på at kvernpumpa står frostfritt, eller der man tar sikte på å ikke bruke anlegget i vinterhalvåret og selv tar ansvar for nedstenging og vinterkonservering. Ellers bør man ha type «isolert med varmekabel». Denne typen skal enten stå med varmekabelen på hele vinterhalvåret, eller vinterkonserveres.

Hva mener vi med «vinterhalvåret»? Det er når det er fare for frost.

Hva er «vinterkonservering»? Det betyr å frostsikre anlegget ved å pumpe ut avløpsvannet og fylle opp med vann tilsatt frostvæske. Dette er beskrevet i prosedyre fra DT (vedlagt her). Vinterkonservering krever kunnskap om VA installasjoner, og vi anbefaler å overlate dette til fagfolk dersom man er usikker. Dette er uansett hytteeiers ansvar og kostnad.

Øvrig drift og vedlikehold

Erfaringsmessig er det lurt å spyle ren kvernpumpene hver 2. uke.

- Slå av bryteren til kvernpumpa (på styringsskapet). Posisjon OFF.
- Ta av lokket på tanken - åpne 3 hasper og løft lokket av. Snu det opp-ned i når du løfter det av, så unngår du søl med kondensvann som kan henge i lokket (særlig når det er litt kaldt).
- Spyl veggene, flottørene og pumpa (all innmaten i tanken).
- Kjør pumpa (Posisjon MAN) til tanken er tom.
- Sett på lokket og sett bryteren til kvernpumpa til AUTO.

Feil og mulige årsaker (kvernpumper)

Symptom	Hva kan være feil?
Alarmen piper/lyser. Pumpa starter ikke.	<p>For høyt nivå i tanken fordi pumpa ikke starter. Mulige årsaker:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pumpa er ikke slått på. Sett bryter til AUTO. Evt. forsøk å kjøre pumpa manuelt (MAN). • Sikringen har gått, så kvernpumpa får ikke strøm. Sjekk sikringsskap. • Strømmen inn til hytta har gått. Sjekk andre kurser. • Pumpehjulet har irret fast etter lang stillstand. Det er mulig å løfte opp pumpa og vri på pumpehjulet. Vi anbefaler imidlertid å kontakte Driftsteknikk om man ikke har erfaring med dette. • Feil i styringssystem eller flottør. Evt. forsøk å kjøre pumpa manuelt (MAN). Kontakt Driftsteknikk. <p>NB: Fare for personskade. Slå alltid av strømmen før tanken åpnes.</p>
Alarmen piper/lyser, men pumpa går.	<p>For høyt nivå i tanken selv om pumpa starter. Mulige årsaker:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stoppekrana for avløp er stengt, så kloakken forblir i tanken. Åpne stoppekrana. • Avløpsledningen er frosset. Slå på varmekabel og vent ½ time. Prøv igjen. • Flottørene i tanken ligger oppå hverandre eller har hengt seg fast i noe. Åpne tanken og sjekk. • Feil på pumpe eller tette rør. Kontakt Driftsteknikk. <p>NB: Fare for personskade. Slå alltid av strømmen før tanken åpnes.</p>
Pumpa stopper ikke selv om tanken er tom.	<p>Mulige årsaker:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flottøren som styrer pumpa har hengt seg opp. Frigjør flottøren. • Feil i styringssystem eller flottør. Kjør pumpa manuelt (MAN). Kontakt Driftsteknikk. <p>NB: Fare for personskade. Slå alltid av strømmen før tanken åpnes.</p>
Tanken fyller seg opp uten at det tappes vann i husstanden..	<p>Feil på tilbakeslagsventil. Steng stoppekran for avløp snarest. Kontakt Driftsteknikk.</p>

EIERSKAP, ANSVAR OG FORSIKRING

BVASA eier hele anlegget, dvs. hovedpumpestasjon, hovedledninger, stikkledninger, kvernpumper, styringsskap osv. BVASA har forsikret hovedpumpestasjon og hovedledninger. Hvert medlem skal forsikre stikkledninger og evt. kvernpumpe og tilhørende utstyr. Medlemmer med kvernpumper skal sørge for at strømforsyningen har overspenningsvern.

Feil på kvernpumpe er medlemmets ansvar dersom feilen skyldes feil bruk eller mangler i elektrisk installasjon slik at f.eks. styringsskapet blir slått ut av lynnedslag. Andre feil på kvernpumpe og stikkledninger er lagets ansvar.

FEIL OG PROBLEMER

Feil og problemer som man ikke kan løse selv skal meldes til Driftsteknikk www.driftsteknikk.no vaktetelefon

992 82 485

Ved driftsproblemer med hyttepumpestasjon (kvernpumpe) skal Driftsteknikk kontaktes direkte, og hytteeier står selv ansvarlig for utgifter til evt. utrykninger og reparasjoner. Utlegg som skyldes feil på hyttepumpestasjon, styringsskap eller stikkledninger, og som ikke skyldes uriktig installasjon eller bruk skal dekkes av BVASA. Medlemmet søker styret om dette med vedlagt dokumentasjon og faktura. Styret avgjør om kravet imøtekommes.

Dersom DT sender faktura direkte til BVASA, og feilen skyldes uriktig installasjon eller bruk kan BVASA kreve regress fra medlemmet.

VEDTEKTER FOR BJØRNHU VA (av juni 2015)

1. Sammenslutningsform og foretaksnavn

Sammenslutningen er et samvirkeforetak med foretaksnavn Bjørnhu Vann- og Avløpslag SA. Medlemmene hefter ikke overfor kreditorene for foretakets forpliktelser.

2. Forretningssted

Forretningskontoret er i Sarpsborg kommune.

3. Virksomhet

Foretaket skal anlegge, drifte og administrere et vann- og avløpsanlegg for foretakets medlemmer. Anlegget omfatter pumpestasjoner (inkludert pumpestasjoner og styringsskap i hus/hytter), tilknytningsledning til kommunalt vann- og avløpsanlegg, felles avløpsledninger med kummer, stikkledninger til hyttevegg til hvert medlems eiendommer.

Foretaket har til formål å fremme medlemmenes økonomiske interesser gjennom deres deltakelse i virksomheten som kjøpere av tjenester fra foretaket. Virksomhetens avkastning blir stående i virksomheten.

4. Andelsinnskudd og medlemskap eksisterende medlemmer

Foretakets andelsinnskudd er på kr. 18.256.000,-. Beregningen av andelskapital for hvert medlem er basert på et solidaritetsprinsipp som innebærer at alle medlemmer betaler samme andelskapital uansett eiendommens beliggenhet i forhold til ledningsnett.

Foretaket er åpent for innmelding fra eiere av eiendommer som naturlig sogner til anlegget.

Foretakets eksisterende medlemmer eier hver sin like andel av vann- og avløpsanlegget, dog slik at medlemmer direkte tilknyttet pumpestasjonen også eier en lik andel av det øvrige felles ledningsnett. Som eksisterende medlemmer regnes de som har innbetalt sin like andel av foretakets samlede investeringer og utgifter til utbyggingen av vann- og avløpsanlegget som var ferdigstilt i 2011.

Et medlem med flere eiendommer eller boenheter tilknyttet fellesanlegget, regnes som et tilsvarende antall medlemmer. Med boenhet menes bolig, hytte eller leilighet. Anneks som ikke er å betrakte som en separat boenhet, skal heller ikke regnes som en tilknytning.

Ved eierskifte tiltrer ny eier de samme rettigheter og plikter som tidligere eier hadde. Medlemskap i foretaket er knyttet til og følger eiendommen. Erververen av et medlemskap er ansvarlig for det tidligere medlemmets forpliktelser overfor foretaket.

Medlemmet har ikke krav på tilbakebetaling av sitt andelsinnskudd ved utmelding.

5. Andelsinnskudd og medlemskap nye medlemmer

Før tilknytning av nye eiendommer til vann- og avløpsanlegget skal de nye medlemmer innbetale en lik andel av anleggskostnadene for fellesanlegget. Beløpet fastsettes av styret basert på at opprinnelig investering indeksreguleres (byggekostnadsindeks for boliger) årlig med utgangspunkt fra den måned anlegget ble ferdigstilt i 2011.

Godkjenning av nye tilknytninger på eksisterende anlegg gis ved simpelt flertall av styret eller ved skriftlig godkjenning fra medlemmene etter forespørsel utsendt av styret. For alle nye medlemmer gjelder kun én tilnytning/stikkledning fra hovednettet. Hvis f.eks. en ny hytte med annekst skal tilkobles, skal ikke dette medlemmet kunne kreve stikkledning til både annekst og hovedhus innenfor tilknytningsavgiften. Innbetalinger fra nye medlemmer skal settes av til drift eller investeringer i foretaket.

Hvert nye medlem skal betale minimum kr. 140.000,- i andelsinnskudd.

6. Rett til anlegg og drift av installasjonene i eiendommene

Foretaket sørger for tillatelse fra grunneiere for trase for legging av vann og avløpsledninger fra kommunens pumpestasjoner frem til respektive hytter/boliger tilhørende medlemmer av laget, samt eventuelle tilhørende nødvendige veiretter.

7. Tekniske løsninger

Anlegget er bygget for helårsdrift. Det tillates ikke å føre tak eller overflatevann inn på vann- og avløpsanlegget, da dette kan medføre store merkostnader for drift av anlegget. Eventuell drift av varmekabel på egen stikkledning og pumpeump bekostes av hvert enkelt medlem. Hvis varmekabler benyttes på deler av fellesanlegget er dette foretakets ansvar.

Anlegget har installert pumpestasjon(er) og må derfor benyttes med aktsomhet. Har et medlem forulempet anlegget pga. skjødesløshet eller lignende, skal medlemmet selv måtte bære de kostnader som er påført foretaket.

8. Ansvarsdeling

Foretakets ansvar:

1. Bygging av VA-hovednett (inkludert rør varmekabler, pumpestasjoner, pumper og sjøledninger) og stikkledninger til hyttevegg (evt hyttepumpestasjon),
2. Levering av hyttepumpestasjoner og styringsskap i hytter der dette er påkrevet,
3. Drift og service av VA-hovednett
4. Årlig service på hyttepumpestasjoner,
5. Vedlikehold av VA-hovednett, stikkledninger og hyttepumpestasjoner
6. Forsikring av VA-hovednett.

Medlemmenes ansvar:

1. Plassering av hyttepumpestasjon i tråd med anvisning fra styret og entreprenør(er) (gjelder kun hytter med pumpestasjon),

2. Forsvarlig elektrisk installasjon med overspenningsvern etc. (gjelder kun hytter med pumpestasjon), VA installasjon i hytte, VA-abonnement hos kommunen,
3. Forsvarlig drift (men ikke service) av stikkledninger (varmekabel) og evt hyttepumpestasjon. Dette inkluderer forsvarlig vinterkonservering av hyttepumpestasjon for de det gjelder.
4. Strømforbruk for varmekabel i stikkledninger og eventuelt hyttepumpestasjon og varmekabel i pumpeump.
5. Forsikring av samvirkets eiendeler som disponeres av medlemmet, dvs. stikkledninger og evt hyttepumpestasjon og styringssskap.

Ved driftsproblemer med hyttepumpestasjon skal serviceleverandør kontaktes direkte, og hytteeier står selv ansvarlig for utgifter til dette. Utlegg som skyldes feil på hyttepumpestasjon, styringssskap eller stikkledninger, og som ikke skyldes uriktig installasjon eller bruk skal dekkes av foretaket. Medlemmet søker styret om dette med vedlagt dokumentasjon og faktura. Styret avgjør om kravet imøtekommes.

9. Årsavgift alle medlemmer

Hvert medlem er ansvarlig for en lik andel av anleggs-, drifts- og vedlikeholdskostnader.

Hvert medlem betaler lik årsavgift. Etter styrets fastsettelse betales det årsavgift til dekning av foretakets driftskostnader, herunder slik at det bygges opp en reserve til vedlikeholdskostnader. Årsavgiftens størrelse fastsettes av styret. Mislighold av foretakets regelverk og manglende innbetaling av den pålagte årlige avgift gir styret mulighet til å stenge den enkelte deltagers tilknytning til anlegget. Tilknytningsavgiften til kommunen på vann og kloakk er boenhets-/hytteenhets ansvar.

10. Anvendelse av årsoverskudd

Årsmøtet kan beslutte at årsoverskudd som kan deles ut etter samvirkeloven § 27 tredje ledd, helt eller delvis kan brukes til forrentning av andelsinnskudd, jf. samvirkeloven § 30.

Beslutning om anvendelse av årsoverskuddet treffes av årsmøtet etter forslag fra styret. Det kan ikke besluttes anvendt et høyere beløp enn det styret foreslår eller godtar, men årsmøtet kan selv bestemme anvendelsen innenfor følgende rammer:

1. Godskriving av foretakets egenkapital
2. Etterbetaling (jf. samvirkeloven § 27)
3. Avsetning til etterbetalingsfond (jf. samvirkeloven § 28)
4. Avsetning til medlemskapitalkonti (jf. samvirkeloven § 29)
5. Forrentning av andelsinnskudd og medlemskapitalkonti (jf. samvirkeloven § 30)

11. Styre og daglig leder

Årsmøtet velger styre bestående av styreleder og forretningsfører samt minimum 2 til maksimum 6 styremedlemmer. Valgperiode er 1 til 2 år, med mulighet for gjenvalg. Ved stemmelikhet teller leders stemme dobbelt. Det samlede styret representerer foretaket utad og tegner dets firma. Styrets leder og forretningsfører alene og hver for seg har signatur. Styrets leder har prokura. Styret organiserer driften av vann- og avløpsanlegget, forestår nødvendige løpende utbetalinger og innkreving av årsavgift fra medlemmene. Investeringer utover normal drift må godkjennes av årsmøtet.

Foretaket skal ikke ha daglig leder og har ikke revisjonsplikt.

12. Ordinært årsmøte

Foretaket avholder årsmøte i juni hvert år etter skriftlig innkalling med sakliste. Det kan innkalles til ekstraordinært årsmøte ved behov.

Styret fremlegger forslag til regnskap på årsmøtet og forslag til budsjett for neste år. Forslaget til regnskap skal være sendt medlemmene i god tid før årsmøtet. Årsmøtet godkjenner regnskapet og budsjettet ved simpelt flertall.

På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles og avgjøres:

1. godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen, herunder disponering av årsoverskudd
2. andre saker som etter loven eller vedtektene hører under årsmøtet.

Årsmøtet godkjenner foretakets årsberetning og regnskap. Medlemmer kan være representert på årsmøtet ved skriftlig fullmakt.

13. Vedtektsendringer

Forslag til endringer av vedtektene skal meddeles styret skriftlig senest 30. april. Styret fremmer forslag til vedtektsendringer på årsmøtet. Vedtektsendringer skal være distribuert medlemmene i god tid før årsmøtet. Vedtektsendringer kan bare vedtas ved minimum 2/3 flertall fra årsmøtet/medlemmene.

14. Fordeling av nettoformuen ved oppløsning av foretaket

Foretakets medlemmer har ikke rett til å få utbetalt sine andelsinnskudd og innestående på medlemskapitalkonti dersom det er midler i foretaket etter at det har dekket sine forpliktelser. Medlemmene har ikke krav på å få utbetalt renter på andelsinnskudd eller medlemskapitalkonti. Forslag om oppløsning av foretaket må fremmes skriftlig og behandles på årsmøtet. Vedtak om oppløsning gjøres med 2/3 flertall av medlemmene. Blir foretaket oppløst, skal foretakets gjenværende midler gå til samvirkeformål eller allmennyttige formål.

SPØRSMÅL OG BEHOV FOR INFORMASJON

Har du spørsmål / behov for informasjon, ta kontakt med styret.

STYRET pr. mai 2023

Formann: Rein Otto Skauen, 901 38 076, rein.otto.skauen@gmail.com

Forretningsfører: Truls Simensen, 917 24 833, t.simens@online.no

Styremedlem: Bjørn Terje Mathisen, 916 43 400, matbte@gmail.com

Styremedlem: Thomas Korneliussen, 917 20 292, thomas@wessel-eiendom.no

VEDLEGG – Prosedyre for vinterkonservering



BRUKERVEILEDNING

VINTERKONSERVERING AV PUMPESTASJONER

Framgangsmåte:

- Sett servicebryteren i fronten på styreskapet i 0.
- Tøm en til to bøtter lunket Zalovann i VC og trekk ned.
- La dette stå i pumpesumpen ca. 10 minutter.
Fettavleiringer og belegg vil da løses opp, og lette eventuell skrubbing og spyling av innvendig pumpesump og pumpehus.
Ved skrubbing/børsting må man være varsom slik at posisjonene til nivånippene ikke endres. Endres disse posisjonene vil dette kunne påvirke pumpestasjonens start, stopp og alarmfunksjon.
- Sett nå servicebryteren på manuell og kjør pumpen til Zalovannet er pumpet ut. Dette vil normalt skje i løpet av 5 – 10 sekunder.
- Sett deretter servicebryteren i 0
- Om ønskelig kan denne prosedyren gjentas.
- Skulle det være noe Zalovann igjen i pumpesumpen betyr ikke dette noe.
- Tøm nå ca 10 liter utblandet miljøvennlig frostvæske i pumpesumpen, og sett deretter servicebryteren i manuell posisjon i 5 – 10 sekunder til frostvæsket-blandingen er pumpet ut.
- Sett deretter servicebryteren i 0.
- Det står nå frostvæske over tilbakeslagsventilen i det innvendige vertikale røret i pumpesumpen som vil forhindre frostsprenging av røropplegget .
Om det skulle være litt frostvæske igjen i bunnen av pumpesumpen gjør ikke det noe.
- Husk å sett servicebryteren tilbake i auto når pumpestasjonen igjen skal benyttes.

VEDTEKTER FOR LØKKEVIKA BÅTHAVN SA

1. Sammenslutningsform og foretaksnavn

Sammenslutningen er et samvirkeforetak med foretaksnavn Løkkevika Båthavn SA. Medlemmene hefter ikke overfor kreditorene for foretakets forpliktelser.

2. Forretningssted

Forretningskontoret er i Ski kommune.

3. Virksomhet

Løkkevika Båthavn skal drifte bryggeanlegget på vegne av andelseierne. Som medlemmer kan kun opptas fastboende og hytteeiere i Løkkevika. Båthavnen er organisert som et samvirkeforetak med like rettigheter og plikter for alle medlemmene.

Omsetningen av andeler og utleie av båtplasser er begrenset, idet salg kun kan skje til personer som fyller ovennevnte vilkår. Ved omsetning av andel, som ikke samtidig er bundet til salg av hus/hytte, har medlemmer fortrinnsrett til kjøp. Foretaket har ikke plikt til å innløse andeler. Utleie kan kun skje for 1 år ad gangen, og bare til leietagere fra Løkkevika. Salg og utleie skal godkjennes av styret.

Båtene skal fortøyas forsvarlig med 2 fortøyninger av gummi forut og 2 akter, slik at båtene ligger midt mellom utstikkerne. Om nødvendig skal hver båt være forsynt med fendere, slik at bryggeanlegget ikke påføres skade. Skade som følge av manglende aktsomhet må dekkes av båteieren. Styret kan uten varsel til båteier foreta nødvendig vedlikehold av fortøyninger og fendere for båteiers regning.

Motoren må ikke gå unødvendig på tomgang mens båten ligger fortøyet. Ferdsel innen bryggeområdet skal skje med sakte fart. Ferdsel til og fra båthavnen skal skje på en hensynsfull måte. Grunneiers rettigheter skal respekteres. Ferdsel med bil og parkering kan ikke skje uten grunneiers tillatelse. Det er ikke tillatt å bruke spiker eller sette opp særordninger på bryggen. Sjøppl og avfall må ikke kastes i sjøen eller henlegges ved båthavnen. Renhold etter eventuelt oljesøl påhviler den enkelte andelshaver. Styret innkaller til dugnad når dette er nødvendig.

Sjøsetting fra stranda skal ha funnet sted innen 1. juni. Båtplassen kan ikke tas i bruk før årsavgiften er betalt.

Foretaket skal holde bryggeanlegget forsikret mot skade og ansvar overfor tredjemann. Andelshaver som forvolder skade på bryggeanlegget eller andre andelshaveres båter, må dekke denne selv eller ved ansvarsforsikring. Forvolder bryggeanlegget skade på andelshavers båt, må denne skade dekkes av andelshaveren selv eller hans kaskoforsikring.

Styret har rett til å fastsette foreløpige supplerende regler i forhold som ikke er regulert i vedtektene. Finner andelshaverne at vedtektsendring er nødvendig vedtas denne på årsmøtet.

Foretaket har til formål å fremme medlemmenes økonomiske interesser gjennom deres deltakelse i virksomheten som kjøpere av varer tjenester fra foretaket. Virksomhetens avkastning, inklusive en normal forrentning av innskutt kapital, blir stående i virksomheten.

4. Andelsinnskudd og medlemskontingent

Hvert medlem skal betale andelsinnskudd foreslått av styret og fastsatt av årsmøtet.

Hvert medlem skal betale medlemskontingent. Kontingentens størrelse fastsettes av årsmøtet.

Båthavnens utgifter fordeles likt på hver andel. Styret utarbeider budsjett, fører regnskap og utligner utgiftene på andelshaverne. Betaling skal skje forskuddsvis innen 1. oktober. Årsmøtet kan beslutte at årsoverskudd som kan deles ut etter samvirkeloven § 27 tredje ledd, helt eller delvis kan brukes til forrentning av andelsinnskudd.

Medlemmet har ikke krav på tilbakebetaling av sitt andelsinnskudd ved utmelding.

5. Anvendelse av årsoverskudd

Beslutning om anvendelse av årsoverskuddet treffes av årsmøtet etter forslag fra styret. Det kan ikke besluttes anvendt et høyere beløp enn det styret foreslår eller godtar, men årsmøtet kan selv bestemme anvendelsen innenfor følgende rammer:

1. Godskriving av foretakets egenkapital
2. Etterbetaling (jf. samvirkeoven § 27)
3. Avsetning til etterbetalingsfond (jf. samvirkeoven § 28)
4. Avsetning til medlemskapitalkonti (jf. samvirkeoven § 29)
5. Forrentning av andelsinnskudd og medlemskapitalkonti (jf. samvirkeoven § 30)

6. Styre og daglig leder

Foretaket ledes av et styre bestående av styreleder, forretningsfører og 1 styremedlem samt varamann. Styrets leder velges for 2 år; styremedlemmer og varamann for 1 år. Styrets leder og forretningsfører er tildelt signatur alene og hver for seg. Styrets leder har prokura alene og har fullmakt til å tegne på vegne av andelslaget på festekontrakten med grunneier.

Foretaket skal ikke ha daglig leder.

7. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte avholdes en gang årlig. Saker som ønskes drøftet på årsmøtet meldes skriftlig til styret innen 14 dager før årsmøtet. På årsmøtet skal følgende saker behandles: Fastsettelse og godkjenning av resultat- og balanseregnskap, styrets beretning, budsjett, valg av styre, varamann og andre saker som etter loven eller vedtektene hører under årsmøtet. Vedtak kan fattes med vanlig flertall i alle saker som ikke vedrører vedtektsendringer. Vedtektsendring kan skje med 2/3 flertall. Endring i vedtektenes §§ 1 og 2 skal godkjennes av grunneier.

8. Fordeling av nettoformuen ved oppløsning av foretaket

Foretakets medlemmer har ikke rett til å få utbetalt sine andelsinnskudd og innestående på medlemskapitalkonti dersom det er midler i foretaket etter at det har dekket sine forpliktelser. Medlemmene har ikke krav på å få utbetalt renter på andelsinnskudd eller medlemskapitalkonti.

Gjenværende midler utover dette skal tilfalle dem som er medlemmer på oppløsningstidspunktet.

Løkkevika 24.09.2012



Sarpsborg
kommune

Bestemmelser

Kommunedelplan for kystsonen 2022-2034, Sarpsborg

Vedtatt av Sarpsborg bystyre 15.12.2022
Revidert 13.11.2025

INNHOLDSFORTEGNELSE

§ 1. FORMÅLET MED PLANEN	5
§ 2. PLANENS RETTSVIRKNING	6
§ 2.1 Forbud mot tiltak i 100-metersbelter og langs vann og vassdrag	6
§ 3. HENSYNSSONER	7
§ 3.1 Hensynssone friluftsliv H530	7
§ 3.2 Hensynssone naturmiljø H560	7
§ 3.3 Båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfold H720	7
§ 3.4 Båndleggingssone - båndlegging etter lov om kulturminner H730	7
§ 3.5 Båndleggingssone - båndlegging etter energiloven H740, Hensynssone for høyspennings luftledning	7
§ 3.6 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde H910 (jf. pbl § 11-8f) ..	8
§ 4. GENERELLE BESTEMMELSER	9
§ 4.1 Plankrav	9
§ 4.2 Unntak fra plankrav	9
§ 4.3 Utbyggingsrekkefølge	10
§ 4.4 Forhold til jordloven og skogbruksloven	10
§ 4.5 Utbyggingsavtaler	11
§ 4.6 Nydyrking eller flytting av jord	11
§ 4.7 Universell utforming	11
§ 4.8 Skilt og reklame	11
§ 4.9 Parkering	12
§ 4.10 Støy	14
§ 4.11 Luftkvalitet	14
§ 4.12. Skredfare	15
§ 4.13 Flomfare	16
§ 4.14 Overvannshåndtering	16
§ 4.15 Slokkevann og forebygging av skogbrann	17
§ 4.16 Grunnforurensing	17
§ 4.17 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak	18
§ 4.18 Høyspenningsanlegg	19
§ 4.19 Estetikk og miljøkvalitet	19
§ 4.20 Belysning (jf. pbl 11-9 nr. 6)	20
§ 4.21 Naturmangfold	20

§ 4.22 Midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg.....	20
§ 4.23 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap	21
§ 4.24 Generelle bestemmelser om kulturminner og kulturmiljøer.....	22
§ 4.25 Bestemmelsesområder bevaring av kulturmiljø	23
§ 4.26 Deponi	24
§ 5 BESTEMMELSER KNYTTET TIL AREALFORMÅL	25
§ 5.1 Bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-7 pkt. 1)	25
§ 5.2 Fritids- og turistformål	32
§ 5.3. Grønnstruktur (jf. pbl § 11-9 nr. 3, 5 og 6 og 11-10)	32
§ 5.4 LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (jf. pbl § 11-11) ..	33
§ 5.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (jf. pbl §11-11 pkt 3 og 5)	41

Endringslogg:

Dato	
15.12.2022	Versjon 1: Dokument vedtatt av bystyret (sak 81/22)
11.09.2025	Versjon 2: Sluttbehandling av 16 mindre endringer, vedtatt av bystyret (sak 51/25)
13.11.2025	Versjon 3: Sluttbehandling av en mindre endring i § 4.2 bokstav b, vedtatt av bystyret (sak 88/25)

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEDELPLAN FOR KYSTSONEN 2022-2034

Disse planbestemmelsene og retningslinjene gjelder for områdene innenfor kommunedelplan for kystsonens planavgrensning.

Bestemmelser og plankart er juridisk bindende. Retningslinjene er skrevet i *kursiv*, og er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. Retningslinjene gir utdypende forklaring for bedre forståelse og praktisering av bestemmelsene. Temakartene inngår som en del av planbestemmelsene og retningslinjene.

Alt areal skal der ikke annet er spesifisert gjennom bestemmelser 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)

Kommunedelplan for kystsonen skal være et verktøy for å bidra til å nå målene i kommuneplanens samfunnsdel samtidig som planen ivaretar de sentrale og regionale føringene. Kommunedelplan for kystsonen skal være et styringsverktøy for detaljplanlegging og byggesaksbehandling.

- a. Kommunedelplan for kystsonen skal sikre en bærekraftig forvaltning av Sarpsborg kommunes kyst- og sjøområder.
- b. Kommunedelplan for kystsonen skal sikre og videreutvikle arealer til ønsket vekst for bolig, fritidsbolig, næringsutvikling, sosial- og teknisk infrastruktur, samt natur- og friluftsområder.
- c. Kommunedelplan for kystsonen skal tilrettelegge for et utbyggingsmønster basert på prinsipper for samordnet areal- og transportplanlegging, og videreutvikling av et effektivt og miljøvennlig transportsystem for gods- og persontransport.
- d. Hensynet til bokvalitet, uterommenes kvalitet, folkehelse, barns oppvekstvilkår, naturmiljø, kulturmiljøer og kulturminner, jordvern og klima skal ivaretas i plan- og byggesaker.

§ 2. PLANENS RETTSVIRKNING (jf. pbl § 11-6)

Kommunedelplan for kystsonen fastsetter bruken av kommunens arealer innenfor planavgrensningen. Planen gir også rammer for nye reguleringsplaner, og er bindende for alle nye tiltak nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 jf. § 20-1 første ledd bokstav a til m.

Kommunedelplan for kystsonen går ved eventuell motstrid foran arealformål og/eller bestemmelser i eldre reguleringsplan for samme areal med mindre annet er fastsatt i § 3.6 jf. pbl § 1-5.

Retningslinje til § 2:

Reguleringsplaner som ikke omfattes av hensynssone H910 (reguleringsplaner som gjelder foran) jf. § 3.6 gjelder så langt de er i samsvar med kommuneplanen. De supplerer kommuneplanen ved bestemmelser eller mer detaljerte arealformål. For eksempel kan de angi områder som skal brukes som lekeplasser, parkering, grøntområder osv. innenfor et bebyggt område som er satt av til bebyggelse og anlegg. Ved sammenfallende detaljerte arealformål/bestemmelser, gjelder kommuneplanen. For eksempel krav om antall parkeringsplasser.

§ 2.1 Forbud mot tiltak i 100-metersbelter og langs vann og vassdrag (jf. pbl § 1-8)

- a. Tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd kan ikke settes i verk innenfor 100- metersbeltet langs sjø avsatt i plankartet. Unntatt fra dette er mindre fasadeendringer som følge av vedlikehold.
- b. Forbudet mot tiltak gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommunedelplan for kystsonen eller i gjeldende reguleringsplan, jf. pbl § 1-8 tredje ledd.
- c. Forbudet gjelder ikke oppføring av nødvendige bygg og mindre anlegg og opplag for landbruk, fiske, akvakultur eller nødvendig ferdsel til sjøs, jf. pbl § 1-8 fjerde ledd.
- d. Fra andre vann og åpne bekker kan bygning, konstruksjon, anlegg eller innhegning ikke oppføres i et belte på 25 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig flomvannstand.

Retningslinje til § 2.1:

Etablering av privat sandstrand/påfylling av sand tillates ikke, jf. pbl § 1-8.

§ 3. HENSYNSSONER (jf. pbl § 11-8)

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

Retningslinje til § 3.1:

Innenfor områder vist som hensynssone friluftsliv bør det ikke igangsettes tiltak som kan svekke friluftslivet.

§ 3.2 Hensynssone naturmiljø H560 (jf. pbl § 11-8c)

Retningslinje til § 3.2:

Innenfor områder vist som hensynssone naturmiljø skal tiltak utformes og lokaliseres slik at dyr og planters livsbetingelser i minst mulig grad blir skadelidende.

I områder hvor viktige naturtyper er truet av andre arter eller aktivitet, kan det kreves utarbeidet skjøtselsplan for området.

§ 3.3 Båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfold H720 (jf.

Naturmangfoldloven og pbl § 11-8d)

Innenfor hensynssonen gjelder egne bestemmelser for hvert enkelt naturreservat.

Retningslinje til § 3.3:

Vernebestemmelsene er tilgjengelige i Naturbase (Miljødirektoratets karttjeneste).

§ 3.4 Båndleggingszone - båndlegging etter lov om kulturminner H730 (jf. pbl § 11-8d)

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

Retningslinje til § 3.4:

- i. Områder som er vedtaksfredet eller forskriftsfredet er merket på plankartet med hensynssone H730. Det samme gjelder automatisk fredete kulturminner av en viss størrelse. Øvrige automatisk fredete kulturminner merkes med rune-R.*
- ii. Riksantikvarens database Askeladden brukes i byggesaksbehandling og reguleringsarbeid.*

§ 3.5 Båndleggingszone - båndlegging etter energiloven H740, Hensynssone for høyspennings luftledning (jf. pbl § 11-8d)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

§ 3.6 Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret H910 (jf. pbl § 11-8f)

Følgende reguleringsplaner med bestemmelser gjelder foran kommunedelplan for kystsonen:

Vedtaksdato	PlanID	Plannavn
09.07.1984	37003	Søndre Ullerøy
12.12.1985	35006	Del av Torgauten
15.10.1987	35008	Høysand sør
27.08.1987	35007	Halvorskogen
05.09.1991	35010	Borreg.arb. feriehem
19.06.1997	37004	Falla
22.03.2001	36001	Løkkevika
19.09.2002	37005	Olseng marina
22.05.2003	36002	Øketangen – Hvitsand - Kålvikholmene
20.11.2003	35016	E6 Svingenskogen – Skadalen
18.09.2008	35019	Løen
10.12.2009	35020	Mølen
22.09.2011	37008	Karlsøen Østre
14.06.2012	37007	Skjebergkilen marina
12.02.2015	35021	Strandvollen
11.12.2015	36003	Grimløy Marina
06.04.2017	37010	Bukkenes
21.06.2018	37011	Revebukta
26.09.2019	36004	Græsdal feriehem
17.12.2019	35026	Mølsbakken

Retningslinje til § 3.6:

Ved motstrid mellom reguleringsplanen som er vist med hensynssone H910 og kystsonenplanen, gjelder reguleringsplanen. I tilfeller hvor reguleringsplanen er taus, gjelder bestemmelsene i kystsonenplanen.

§ 4. GENERELLE BESTEMMELSER (jf. pbl § 11-9)

§ 4.1 Plankrav (jf. pbl 11-9 nr. 1)

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

§ 4.2 Unntak fra plankrav (jf. pbl § 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2)

- a. I områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg, inkludert tilhørende underformål, er følgende unntatt fra plankravet:
 - i. Utvikling av boligprosjekter med inntil 1 ny boenhet i områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg i Kvastebyen (BA-1).
 - ii. Utvikling av eksisterende boligbebyggelse i samsvar med bestemmelsene i § 5.1.1
 - iii. Utvikling av eksisterende fritidsbebyggelse i samsvar med bestemmelsene i § 5.1.4.1.
- b. I områder avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg, inkludert tilhørende underformål, som ikke er omfattet av reguleringsplan, er følgende unntatt fra plankravet:
 - i. Oppføring av ett mindre tilbygg og påbygg til eksisterende enhet.
 - ii. Oppføring av maksimalt én frittliggende bod, garasje eller lignende mindre bygg på bebygd boligeiendom. Bod, garasje eller lignende mindre bygg skal kun være én etasje og ha maksimalt BYA 50 m². Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige 5 m og 3,5 m.
 - iii. Utvikling av fritidsboliger i områder avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse med feltnummer: F1, F7, F8, F9, F10, F11 og F13.
- c. I områder som omfattes av plankravet i § 4.1 med unntak av «Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone» er følgende unntatt fra plankravet:
 - i. Etablering av vann- og avløpsanlegg, fibernet og lignende.
- d. Andre tiltak som har mindre negative konsekvenser for miljø og samfunn, der kommunen anser kravet om reguleringsplan som åpenbart urimelig.
- e. Unntakene i bokstav a til d gjelder ikke dersom det foreligger en potensiell eller reell fare for skred eller flom.

Retningslinje til § 4.2:

i. Til punkt d: Ved vurderingen om et tiltak kan ha mindre negative konsekvenser for miljø og samfunn skal det ikke bare legges vekt på omfanget, men også de samlede virkningene og konsekvenser av hele tiltaket. Dette må sees opp mot det området tiltaket befinner seg i, samt om tiltaket kommer i konflikt med for eksempel jordverninteresser, friluftinteresser, miljøverninteresser, kulturminner og kulturmiljøer, verdifullt kulturlandskap eller trafikksikkerhetshensyn.

Til punkt e: Det foreligger en potensiell eller reell fare for skred innenfor faresoner og aktsomhetsområder for skred eller flom, med mindre det dokumenteres at sikkerheten er ivaretatt.

§ 4.3 Utbyggingsrekkefølge (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 opparbeidelsen skje førstkommende vår. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger og tilbygg/uthus/garasje og lignende mindre tiltak til eksisterende bolig.
- b. Det kan settes rekkefølgebestemmelser for utbygging av teknisk infrastruktur i reguleringsplanen.
- c. Utbygging i områder avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg kan ikke igangsettes før tilfredsstillende vann- og avløpssystem er etablert. Tilkobling til kommunalt vann- og avløpsanlegg vil være tilgjengelig innen tre år etter varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid.
- d. Før brukstillatelse gis i byggesaker, skal renovasjonsforskriften og dens retningslinjer være oppfylt.

§ 4.4 Forhold til jordloven og skogbruksloven (jf. jordloven § 2 og skogbruksloven § 2)**Retningslinjer til § 4.4:**

- i. På jordbruksarealer og landbruksarealer bestående av dyrket eller dyrkbar mark skal jordloven §§ 9 og 12 fortsatt gjelde fram til det er gitt igangsettingstillatelse til tiltak etter pbl, jf. jordloven § 2 annet ledd. Driveplikten i jordloven § 8 følges opp så lenge arealene klassifiseres som jordbruksarealer jf. AR5 (fulldyrket jord, overflatedyrket jord eller innmarksbeite).*
- ii. På skogsarealer gjelder skogbruksloven fram til det er gitt igangsettingstillatelse til tiltak etter pbl, jf. skogbruksloven § 2 annet ledd, med mindre annet er angitt i*

reguleringsplanen.

§ 4.5 Utbyggingsavtaler (jf. pbl 11-9 nr. 2)

Kommunen kan inngå utbyggingsavtaler i forbindelse med reguleringsplanarbeid. Avtalene skal fastsette konkrete løsninger for de planlagte tiltakene. Eventuelle forhandlinger om utbyggingsavtaler varsles og gjennomføres parallelt med utarbeidelse av reguleringsplan, jf. bystyresak 99/12.

Retningslinje til § 4.5:

Utbyggingsavtaler kan tas i bruk for å fordele kostnader på en hensiktsmessig måte mellom kommunen og andre aktører, eksempelvis for å bygge teknisk infrastruktur eller etablere offentlig park/lekeareal. Utbyggingsavtaler bør tas i bruk for å oppnå boligpolitiske mål, for eksempel for å sikre kommunen forkjøpsrett eller tildelingsrett for en begrenset andel av boligene.

§ 4.6 Nydyrking eller flytting av jord (jf. pbl 11-9 nr. 8)

Kommunen skal kreve at det i reguleringsplanarbeidet redegjøres for muligheten for nydyrking eller flytting av jord.

§ 4.7 Universell utforming (jf. pbl § 11-9 nr. 5)

Krav om universell utforming jf. gjeldende plan- og bygningslov og teknisk forskrift skal ivaretas. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer.

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

Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til bakgrunnen og omgivelsene. Skilt og reklame skal ikke bidra til privatisering. Farge og utforming skal godkjennes av kommunen. På bygningers fasader skal det benyttes frittstående bokstaver. Kommunen kan kreve utarbeidet detaljert skilt og reklameplaner for enkelte eiendommer.

- a. I åpent naturlandskap, kulturlandskap, parker og friområder må det ikke oppføres frittstående reklameinnretninger.
- b. Skilt og reklame i form av lyskasser skal fortrinnsvis ikke benyttes. Blinkende eller bevegelige skilt og reklameinnretninger tillates ikke.
- c. Uthengsskilt skal ha en fri høyde over terreng på minst 2.5 meter. Løsfotereklame

til hinder for allmenn ferdsel tillates ikke.

- d. Flagg og vimpler med reklameinnslag skal ikke dominere bebyggelse og miljø. Plasseringer skal ikke være til hinder for ferdselen.

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

I nye utbyggingsprosjekter, ombygging og ved bruksendring eller utvidelse av eksisterende bygninger avsettes parkeringsplasser for bil og sykkel i henhold til bestemmelsene under:

Arealformål	Grunnlag	Antall biloppstillingsplasser		Sykkelplasser
		Minimum	Maksimum	
Bolig	Per boenhet	1		Min 1,5
Fritidsbolig*	Per enhet	1		
Omsorgsbolig	Per boenhet	0,25	1	Min 1
Hotell, campingplass	Per rom	Løses i reguleringsplan		
Forretning	Per 100m ² BRA		4	Min 1
Kontor	Per 100m ² BRA		2	Min 1
Småbåthavn	Per båtplass	Løses i reguleringsplan		
Industri	Per 100m ² BRA	Løses i reguleringsplan		
Lager	Per 100m ² BRA	Løses i reguleringsplan		
Restaurant, forsamlingslokale	Per 100m ² BRA		5	
Barnehage	Per ansatt		1	Min 0,2
	Per barn	0,15	0,25	
Grunnskole	Per ansatt		1	Min 0,2
	Per elev			Min 0,2

* Gjelder ikke ved riving med påfølgende oppføring av ny fritidsbolig

Beregnet antall plasser avrundes til nærmeste hele antall (1,5 plasser = 2 plasser, 1,49 plasser = 1 plass).

Parkeringsdekningen for andre formål enn det som er nevnt i tabellen løses gjennom reguleringsplan.

- a. Minimum 10 % av parkeringsplassene tilknyttet byggverk med krav om universell utforming og heis, skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne, minimum én plass.
- b. Ved utbygging til kontorformål, herunder undervisning og forskning, kan maksimalt 15 % av eiendommen benyttes til parkering på terrengnivå.
- c. Ved utbygging til forretning- og serviceformål kan maksimalt 30 % av eiendommen benyttes til parkering på terrengnivå.
- d. Der parkering etableres under bakken, kan maksimumsnorm fravikes.
- e. I boligblokker, byggverk for publikum og arbeidsbygninger skal minst 25 % av sykkelplassene ha overbygg.
- f. Offentlig tilgjengelig flateparkering og private utendørs fellesanlegg skal ha kriminalitetsforebyggende utforming og gis et grønt preg med for eksempel trær, lav beplantning eller armert gress. Tette, høye hekker rundt områdene skal unngås.
- g. Krav til ladeinfrastruktur for ladbare biler (jr. PBL § 11-9 nr. 3 og 4):
 - i. I boligbygg med minst seks boenheter med felles parkeringsanlegg skal minst 50 % av alle p-plassene i hvert parkeringsanlegg ha fremlagt strøm for lading.
 - ii. 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.
 - iii. Standarden på ladepunkter skal være i samsvar med kravspesifikasjonene i kommunens strategi for ladeinfrastruktur.
- h. Bilparkering med nødvendig manøvreringsareal skal løses på egen tomt eller i felles garasje/på felles oppstillingsplasser avsatt til formålet.
- i. Sykkelparkering kan anlegges i garasje, parkeringskjeller, på terreng eller i fellesbod. Byggverk for publikum skal ha lett tilgjengelige sykkelplasser for besøkende nær inngangspartiet, under tak.

Retningslinje til § 4.9:

Ved utvidelse av eksisterende bebyggelse gjelder parkeringsbestemmelsen for prosjekter med minst en ny boenhet og/eller minst 200 m² utvidet bruksareal.

§ 4.10 Støy (jf. pbl 11-9 nr. 6)

- a. Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021 eller nyere versjoner) legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen. Anbefalte støygrenser i tabell 3 i T-1442/2021 skal ikke overstiges.
- b. Det kan tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteoppholdsareal med støynivå som ikke overskrider grenseverdi i det til enhver tid gjeldende regelverk. Bebyggelsen skal planlegges slik at en størst mulig andel oppholdsrom vil vende mot (og ha vindu mot) stille side.
- c. Innenfor hensynssoner H210 og H220, eller innenfor gule og røde støysoner i det nyeste støykartet fra Sarpsborg kommune, gjelder følgende ved etablering av ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse:
 - i. Det skal foreligge en støyfaglig utredning sammen med planforslaget og/eller søknad om byggetiltak. Støyutredningen skal avklare avbøtende tiltak på berørte bygninger og uteoppholdsareal som vil være nødvendige for at støykravene oppfylles.
 - ii. Det skal foreligge en oppdatert støyutredning sammen med søknad om igangsettingstillatelse.
 - iii. Vurderingene i støyutredningen skal følge Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021). Avbøtende tiltak skal være prosjektert tilstrekkelig før igangsettingstillatelse kan gis, og tiltak skal være utført før brukstillatelse kan gis.
- d. Dersom området også er utsatt for luftforurensing skal den totale belastningen vurderes.
- e. Det kan ikke etableres flere boenheter, næringsarealer, skole, barnehage eller omsorgsboliger på et område enn det som det er støyutredet for og lagt til grunn i respektive reguleringsplan.
- f. Utendørs støyreducerende tiltak må utformes på en slik måte at de etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter.

Retningslinje til § 4.10: *Til punkt c: Om utvidelsen er vesentlig beror blant annet på type rom/bruk, kvadratmeter og støysone (gul/rød). Selv om utvidelsen ikke er vesentlig bør tiltaket være støyisolerende (som eks. isolerglass) for et best mulig innemiljø.*

§ 4.11 Luftkvalitet (jf. pbl 11-9 nr. 6)

- a. Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs tilfredsstill

kravene i de til enhver tid gjeldende lovverk.

- b. Det må gjøres nærmere utredning av luftforurensing med tilhørende avbøtende tiltak ved etablering av ny bebyggelse som er følsom for luftforurensing eller ved vesentlig endring av eksisterende bebyggelse som er følsom for luftforurensing, innenfor områder langs følgende veier:
 - Ytterkant E6, 65 meter ut.

Retningslinjer til § 4.11:

Temakart Luftforurensing, eller det nyeste luftforurensingskartet fra Sarpsborg kommune, legges til grunn. Temakartet er utarbeidet etter retningslinjen for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520). Det inneholder informasjon om luftforurensing i form av svevestøv (PM10) og nitrogendioksid (NO₂) fra trafikk, vedfyring og industri, samt industrirelatert luftforurensing i form av svoveldioksid (SO₂).

- i. *I rød sone på temakart Luftsone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensing. Unntak kan bare skje i sentrale byområder og andre viktige fortetningsområder, etter en helsefaglig vurdering.*
- ii. *Gul sone på temakart Luftsone er en vurderingssone hvor det skal vises varsomhet med å tillate etablering av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensing. I gul sone skal det legges vekt på at uteoppholdsarealer får minimal eksponering og at det sikres godt innneklima. Dersom området også er utsatt for støy skal den totale belastningen vurderes.*

§ 4.12 Skredfare (jf. pbl §§ 28-1 og 11-8)

- a. For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for skred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019 – Sikkerhet mot kvikkleireskred.
- b. I områder vist som faresoner H310 på plankartet, må det ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019. Sikkerhet mot skred i bratt terreng utredes i samsvar med NVEs veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng.

Retningslinje til § 4.12:

- i. *Kartlagte faresoner for kvikkleireskred er vist som «faresone H310_kartlagt kvikkleiresone» på plankartet og på temakart Grunnforhold.*
- ii. *Aktsomhetsområder for steinsprang, snøskred og jord- og flomskred, samt områder med mulighet for marin leire, er vist på plankartet og temakart Grunnforhold som:*



- Faresone «H310_aktsomhet steinsprang»
- Faresone «H310_aktsomhet snøskred»
- Faresone «H310_aktsomhet jord- og flomskred»
- Faresone «H310_aktsomhet marin leire»

Aktsomhetsområder for steinsprang omfatter ikke steinsprang som kan forekomme i små skrenter.

Aktsomhetsområder med mulighet for marin leire omfatter ikke utløpsområder. Dersom planlagte tiltak ligger innenfor områder med mulig marin leire eller ligger nedenfor områder med mulig marin leire, må faren for skred utredes iht. prosedyren i NVEs veileder 1/2019.

§ 4.13 Flomfare (jf. pbl §§ 28-1 og 11-8)

- For alle planer og tiltak i flomutsatte områder skal faren for flom vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-2 med veiledning.
- I områder vist som faresoner H310 på plankartet, må det ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning.
- Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier sikres og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås. Temakart Flomveier kan benyttes som grunnlag for å vurdere naturlige flomveier. Dersom reguleringsplaner eller tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 berører et område med fare for flom, eller vil skape nye flomveier som følge av planlagt utbygging, skal konsekvenser kartlegges.
- Vurdering av konsekvenser og behov for risikoreduserende tiltak utredes etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer for flom i arealplaner.

Retningslinje til § 4.13:

Følgende er tatt inn som faresoner H310 på plankartet, og vist på temakart Flom:

- *Aktsomhetsområder for flom langs øvrige vassdrag er vist som faresone «H310_aktsomhet flom vassdrag».*
- *Aktsomhetsområder for stormflo kombinert med havnivåstigning (2090-nivå) er vist som faresone «H310_aktsomhet stormflo».*
- *I tillegg viser temakart Flomveier (dreneringslinjer) de naturlige veiene vannet følger.*

§ 4.14 Overvannshåndtering (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

- Kommunens veileder for håndtering av overvann skal legges til grunn ved byggesøknad og/eller planlegging av ny bebyggelse.



- b. Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent. Dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient eller på annen måte utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensningsevne utnyttes.
- c. Gårdsplasser eller lignende tillates ikke steinlagt eller asfaltert dersom dette fører til at overvann ledes ut i veien eller til naboeiendommer.
- d. Ved offentlig ettersyn av reguleringsplaner skal det foreligge:
 - i. en beregning av blågrønn faktor, i tråd med Norsk standard 38/45 Blågrønn faktor.
 - ii. en overvannsplan som viser løsning for håndtering av overvann. Overvannsplanen skal vise framtidig nedbørsmengder og nødvendige tiltak for å håndtere overvann lokalt.

Retningslinjer til § 4.14:

- i. *Overvannshåndtering bør planlegges som et bruks- og opplevelseselement i utearealer.*
- ii. *Blågrønn faktor: Prosjekter bør oppfylle en blågrønn faktor på minst 0,7 i områder for vesentlig fortetting og minst 0,8 i resten av kommunen, jf. kommunens overvannsveileder. Eventuelle avvik må begrunnes.*
- iii. *Elver og bekker skal som hovedregel ikke lukkes og skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig.*
- iv. *I planer som berører allerede lukkede eller sterkt påvirkede vassdrag, skal det vurderes om vassdraget kan gjenåpnes og restaureres.*

§ 4.15 Slokkevann og forebygging av skogbrann (jf. pbl §11-9 nr. 3 og 5)

- a. Sarpsborg kommunes retningslinjer for slokkevannforsyning og vannforsyning til sprinkleranlegg skal legges til grunn i planlegging av ny bebyggelse. Det er tiltakshaver/ansvarlig(e) foretaks ansvar å sørge for at myndighetenes krav til brannsikring er ivaretatt. Dersom slokkevannkapasiteten ikke er tilstrekkelig, må tiltakshaver sørge for supplerende eller alternative tiltak.
- b. Ved regulering av nye bolig- og næringsområder skal det settes av branngater som skal bidra til å stoppe spredning av en eventuell brann.

§ 4.16 Grunnforurensing (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

- a. Alle tiltak skal planlegges slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

- b. Miljødirektoratets veiledere og databaser, samt kommunens «temakart Grunnforurensing» skal, som et minimum, benyttes som grunnlag for å vurdere risiko for forurenset grunn.
- c. For barnehager, barneskoler/SFO og lekeplasser gjelder følgende:
 - i. I forkant av vesentlige terrenginngrep skal det gjennomføres undersøkelser av grunnen.
 - ii. Ved nyetablering eller utvidelse av barnehager, barneskoler/SFO eller lekeplasser, skal det tas prøver av overflatejorda når utelekeområdet er ferdig planert. Dersom noen av prøvene overskrider Folkehelseinstituttets «Anbefalte kvalitetskriterier for jord i barnehager, lekeplasser og skoler» skal tilfredsstillende tiltak gjennomføres. Dette skal utføres i henhold til Miljødirektoratets veiledere, TA-2260, TA-2261 og TA-2262.
 - iii. Dersom ny jord tilføres skal det foreligge dokumentasjon som viser at denne tilfredsstillende «Krav til kjemisk sammensetning av jord som skal leveres til barnehager og lekeplasser», tabell 3 i Miljødirektoratets veileder TA-2261.

§ 4.17 Beskyttelse av omgivelsene ved bygge- og anleggstiltak (jf. pbl § 11-9 nr. 3)

- a. Ved større eller langvarige bygge- og anleggstiltak kan kommunen kreve at det utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene, og at denne planen skal godkjennes før igangsettingstillatelse gis. Planen skal kunne redegjøre for bl.a. trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping. Nødvendige beskyttelsestiltak kan kreves etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- b. Bygg og anleggsvirksomhet skal ikke gi støy som overskrider støygrensene gitt i tabellene 4 og 5 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442. Det kan kreves at effekten av støydempende tiltak dokumenteres ved målinger bekostet av tiltakshaver.
- c. For større eller langvarige bygge- og anleggstiltak skal luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstilles gjennom hele anleggsfasen. Det kan kreves at effekten av støvdempende tiltak dokumenteres ved målinger bekostet av tiltakshaver.

Retningslinje til § 4.17:

Med større eller langvarige bygge- og anleggstiltak menes tiltak med anlegg som varer i mer enn seks uker, eller hvor flere tiltak med anlegg i samme område vil vare

mer enn seks uker til sammen.

§ 4.18 Høyspenningsanlegg (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 11-8a)

- a. Alle tiltak skal planlegges slik at mennesker eksponeres for så lave elektromagnetiske felt som praktisk mulig.
- b. Det er generelt byggeforbud innenfor 5 meter fra nettstasjon og 10 meter fra transmisjonsnettledninger, målt fra ytterste strømførende line.
- c. Ved tiltak etter plan- og bygningslovens § 20 – 1 a) og k) innenfor båndleggingssone H740 «Båndlegging etter andre lover», skal tiltakshaver innhente uttalelse fra netteier.
- d. Ved nyetablering av boenhet/fritidsbolig, institusjoner, skole eller barnehage, eller ved nyetablering av høyspentanlegg, skal det dokumenteres at det i de 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.

Retningslinje til 4.18:

Høyspentanlegg omfatter høyspentledninger, jordkabler og transformatorstasjoner.

§ 4.19 Estetikk og miljøkvalitet (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

- a. Ethvert tiltak skal planlegges, prosjekteres og utformes på en slik måte at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Tiltaket skal tilpasses områdets bruk, struktur og naturgitte forhold.
- b. Det skal gjøres en helhetlig estetisk vurdering av alle tiltak. I vurderingen skal inngå momenter som nær- og fjernvirkning, topografi, tomtas beskaffenhet, tilpassing kontra kontrastvirkning, volumoppbygging, materialbruk og farger. Der tiltak bryter med eksisterende byggeskikk eller bebyggelsesstruktur, må det redegjøres for hvordan tiltaket tilfører nye kvaliteter og hvordan det tilpasses til området. Ved regulering skal det leveres 3D-modell som viser forholdet til nabobebyggelse og omgivelsene. Kommunen kan kreve at 3D-modell leveres som del av søknad om tiltak.
- c. Ubebygde areal skal holdes ryddig og i ordentlig stand. Kommunen kan forby lagring eller annen bruk av slikt areal, når det etter kommunens skjønn vil virke sterkt skjæmmende eller være til vesentlig ulempe for andre.

Retningslinjer til § 4.19:

- i. Til pkt. b: Kommunen vil kunne kreve 3D-tegninger som del av byggesøknaden for eksempel i nærheten av kulturminner eller innenfor avgrensningen av kulturmiljøer eller kulturlandskapsområder.*
- ii. Til pkt. d: Med «vesentlig ulempe for andre» kan for eksempel skadedyr inngå i kommunens vurdering.*

§ 4.20 Belysning (jf. pbl 11-9 nr. 6)

Utvendig belysning skal bidra til trygghet og trivsel i bebygde områder. Utvendig belysning bør ikke være til sjenanse for mennesker eller dyr. Ved valg og utforming av utendørs belysning bør mengden strølys begrenses så mye som mulig.

Retningslinje til § 4.20:

Med «strølys» forstås det i denne sammenheng som lysforurensing. Dette er lysutsendelse som spres i en utilsiktet retning, med en intensitet som kan oppleves som sjenerende eller forstyrrende for mennesker, miljø og fauna. Overdreven og ukritisk bruk av kunstig belysning kan redusere folks trivsel og forringe naturmiljøet.

§ 4.21 Naturmangfold (jf. pbl 11-9 nr.6)

- a. Ved nye tiltak og inngrep som kan ha negativ påvirkning på miljøtilstanden til en vannforekomst skal dette redegjøres for ved utarbeidelse av reguleringsplan og byggesaksbehandling, og veies opp mot miljømålet til vannforekomsten.

Retningslinjer til § 4.21:

- i. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 med tilhørende veileder skal legges til grunn ved behandling av saker som kan berøre interesser knyttet til naturmangfoldet. Vurderingene og vektleggingen av prinsippene skal fremgå av saksutredningen.*
- ii. Dersom vurderingen etter a. viser at tiltaket berører interesser knyttet til naturmangfold, kan kommunen kreve at disse interessene blir nærmere utredet. Kommunen kan også kreve at alternativvurdering og/eller avbøtende tiltak gjennomføres.*
- iii. Som minimum skal Miljødirektoratets Naturbase brukes som informasjonsgrunnlag i vurderingen av naturverdier. I tillegg bør også lokale databaser og kunnskapsmiljøer legges til grunn for beslutningen. Kommunen kan stille krav om undersøkelse av naturmangfold.*

§ 4.22 Midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

I 100-metersbeltet mot sjø og innenfor forbudsgrense langs vann og vassdrag tillates ikke plassering av midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg, herunder campingvogner, telt og lignende.

Unntatt fra forbudet er:

- Plassering av campingvogner, telt og lignende på området avsatt til campingplass.
- Plassering av campingvogn på bebygd boligeiendom.
- Telting som er tillatt etter friluftsløven.
- Konstruksjoner eller anlegg på bygge- eller anleggstomt.
- Konstruksjoner eller anlegg som er nødvendige for landbruket eller fiskerinæringen.
- Navigasjonsinstallasjoner.

§ 4.23 Bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

Alle tiltak innenfor bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap H550_01 skal vurderes opp mot hensynet til at landskapskarakteren ikke skal forringes.

Retningslinjer til § 4.23:

i. *Bestemmelsesområdene omfatter:*

- *Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse etter Riksantikvarens KULA-register (gjelder H550_01 Oldtidsveien-Skjebergsetta)*
- *Landskap i tilknytning til kulturmiljø ihht. rapporten Underlagsdokument for fortettingsstrategi - Kartlegging av landskap og kulturmiljøer med analyse av egnethet for fortetting, des. 2019 - apr. 2020. Rapporten kan benyttes for en nærmere beskrivelse av områdekarakteren og bakgrunn for bestemmelsene.*
- *Viktige kulturlandskap eller kulturmiljøer i fylkesplanen Østfold mot 2050 vedtatt 21.06.2018.*
- *Viktige kulturlandskap kartlagt av Sarpsborg kommune i 2015.*

ii. *Bestemmelsene §§ 4.23.1 spesifiserer i hvilke bestemmelsesområder fortetting med nybygg ikke tillates. Hvor dette ikke er angitt, tillates nybygg så lenge de tilpasser seg områdetets særpreg. Forbud mot nybygg omfatter ikke riving og gjenreising etter brann eller annen skade.*

iii. *Med mindre det er spesifisert i bestemmelsene under § 4.23 at tiltak skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse, avklares saker av kommunen.*

iv. *Med «nybygg» i bestemmelsene under § 4.23 menes bygninger som ikke regnes som sekundærbygninger.*

§ 4.23.1 Bestemmelsesområde H550_01 Oldtidsveien-Skjebergsetta

a. Nybygg som virker dominerende i landskapet tillates ikke. Bebyggelsen og strukturen i gamle gårdstun skal søkes beholdt. Nye driftsbygninger bør



innpasses godt i eksisterende gårdstun, både med hensyn til arkitektur og plassering. Det er viktig at elementer som underbygger det historiske landskapets karakter ivaretas, for eksempler trekker, beitemarker, bekker og utsynspunkter mot fjordarmene. Alle tiltak innenfor bestemmelsesområdet for skal vurderes opp mot hensynet til at landskapskarakteren ikke skal forringes.

- b. Siktkorridorer mellom Raet og Skjebergkilen må holdes åpne.
- c. Ved en eventuell utbedring av fv. 130 Oldtidsveien bør det legges vekt på god veiestetikk som kan bidra til å forsterke de historiske sammenhengene.

Retningslinjer til § 4.23.1:

i. Tiltak som har innvirkning på landskapsbildet eller berører historiske elementer, for eksempel automatisk fredete kulturminner, gårdstun, verneverdige bygninger og trekker, skal forelegges regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

ii. Følgende kulturminner er av regional verdi:

- Hornnes (de to gårdstunene Hornnes vestre gnr. 1006/1 og Kårehornnæs gnr. 1004/3, samt alléen mellom) – delvis innenfor arealplanen.

iii. Tiltak som kan forringe den kulturhistoriske verdien skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

§ 4.24 Generelle bestemmelser om kulturminner og kulturmiljøer (jf. pbl § 11-9 nr. 7)

a. Automatisk fredete kulturminner

Retningslinjer til § 4.24 a:

- i. For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredede kulturminner, inkludert deres sikringssoner, må det søkes kulturmyndighetene om tillatelse etter lov om kulturminner.*
- ii. 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 regional kulturminneforvaltning varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juli 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.*

b. Kulturmiljøer og kulturminner fra nyere tid

- i. Ny bebyggelse, tilbygg og påbygg skal ikke være dominerende eller skjemmende for bevaringsverdige eller fredete bygninger og kulturmiljøer.*

- ii. Tilbakeføring av bygninger og anlegg og/eller bygningsdeler til tidligere periode, skal skje på et historisk dokumentert grunnlag. Der dokumentasjon ikke foreligger i sin helhet, tillates bygningsdeler tilbakeført til stilhistorisk riktig utforming og materialbruk ut fra eksempler på tilsvarende bygninger.

Retningslinjer til § 4.24 b:

- i. *Alle byggetiltak som berører bevaringsverdige eller fredede bygninger og kulturmiljøer skal vurderes spesielt med hensyn til kulturhistorisk og arkitektonisk verdi.*
- ii. *Tiltak som kan forringe den kulturhistoriske verdien av kulturminner av nasjonal eller regional verdi/interesse, jf. Kommunedelplan for kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap, skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse. Utover dette er det kommunens kulturminnefaglige sakkyndige som avgjør hvilke saker som skal forelegges regional kulturminneforvaltning og lokale interesseorganisasjoner. Saker av prinsipiell betydning skal som hovedregel forelegges regional kulturminneforvaltning. Kulturminner og kulturmiljøer av regional og nasjonal verdi inngår i bestemmelsesområder for bevaring av kulturlandskap H550 (best. §4.23) eller kulturmiljø H570 (best. §4.25).*
- iii. *SEFRAK-registeret er et aldersregister der det ikke er foretatt noen verneverdivurdering. Kommunen bør gjøre en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygninger. Tiltak ved SEFRAK-registrerte bygninger skal vurderes å oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse. For meldepliktige bygninger (bygninger eldre enn 1850), er det lovfestet i Kulturminneloven § 25 at kommunen er pliktig å oversende tiltaket til regional kulturminneforvaltning for uttalelse, før endring eller riving kan bli godkjent. Kommunalt vedtak skal umiddelbart oversendes regional kulturminneforvaltning.*
- iv. *Kulturminneplanen viser prioriterte kulturminner av lokal, regional og nasjonal verdi/interesse i kapittel 5. I tillegg kan kommunen vurdere at andre bygninger og anlegg som ikke står oppført i kulturminneplanen har verneverdi. Uthus kan være en viktig del av et kulturmiljø og omfattes av bestemmelsene for bevaring av kulturmiljøet.*

§ 4.25 Bestemmelsesområder bevaring av kulturmiljø (jf. pbl § 11-9 nr. 7)

- a. I alle bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø, skal tiltak tilpasse seg arkitekturen og videreføre stedets særpreg.
- b. Ved regulering innenfor eller tilgrensende til et bestemmelsesområde for bevaring av kulturmiljø, skal kulturmiljøet dokumenteres, og det skal redegjøres for hvordan verdiene vil bli ivaretatt.

- c. Med mindre det er spesifisert i bestemmelsene under §§ 4.25.1 og 4.25.2 at tiltak skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse, avklares saker av kommunen.

Retningslinjer til § 4.25:i. Bestemmelsesområder bevaring av kulturmiljø vises på temakart Kulturlandskap og kulturmiljøer. Bestemmelsesområdene omfatter:

- Områder fra rapporten Underlagsdokument for fortetningsstrategi - Kartlegging av landskap og kulturmiljøer med analyse av egnethet for fortetting, des. 2019 - apr. 2020.
- Andre viktige kulturmiljøer vurdert i forbindelse med arbeid med kommunedelplan for kulturminner.

ii. Med «nybygg» i bestemmelsene under §4.25 menes bygninger som ikke regnes som sekundærbygninger. Riving og gjenoppføring regnes ikke som «nybygg» i denne sammenhengen.

iii. I søknad om tiltak som kan komme i strid med bestemmelser om bevaring av kulturmiljø kreves det en redegjørelse for hvordan de kulturhistoriske verdiene vil bli ivaretatt.

iv. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven §20-1 er søknadspliktige i bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljøet.

v. Hustuffer, stengjerder, murer, gamle veianlegg, bruer, allèer, trekker, hageanlegg og brygger som ligger innenfor bestemmelsesområder for bevaring av kulturmiljø og som bidrar til å gi særpreg til området, bør bevares.

§ 4.25.1 Bestemmelsesområde H570_01 Høysand

Kulturmiljøet skal ivaretas. Endring av eksisterende bebyggelse kan tillates så lenge eksisterende skala, kulturhistorisk- og arkitektonisk stil, grad av vegetasjon og terrengtilpasning videreføres. Deling av eiendom er ikke tillatt. Eiendommer som allerede har fått tillatelse om fradeling kan likevel bebygges.

§ 4.25.2 Bestemmelsesområde H570_02 Feriehjemmet

Borregaardsarbeidernes feriehjem. Kulturmiljøet skal ivaretas. Eventuell ny bebyggelse må tilpasse seg eksisterende arkitektonisk stil.

§ 4.26 Deponi (jf. pbl § 11-9 pkt. 5 og 6 og § 11-10)

Deponier tillates ikke.

§ 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)

Arealer avsatt til bebyggelse og anlegg jf. pbl § 11-7 nr. 1, inkluderer nåværende og fremtidig boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, forretning, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, og uteoppholdsarealer.

I områder som på plankartet er markert som eksisterende områder for bebyggelse og anlegg, er formålet ikke uttømmende. Formålet inkluderer bl.a. lekeplasser, små friområder, plass til renovasjon, serviceinstitusjoner, infrastruktur og arealbruksfunksjoner som er en funksjonell del av byggeområdet.

- a. Føringsene fra tabellene i planbeskrivelsen som er listet opp under, må hensyntas ved regulering av områdene:
 - i. Framtidige hytteområder som må reguleres eller fradeles, tabell nr. 4.
 - ii. Framtidige næringsområder som må reguleres, tabell nr. 5.
 - iii. Framtidig idrettsområde som må reguleres, tabell nr. 6.
 - iv. Framtidige småbåthavområder som må reguleres, tabell nr. 7.
- b. Ved regulering eller søknad om tillatelse skal det utarbeides en utomhusplan for disponering av byggetomta i fastsatt målestokk. Utomhusplanen skal vise:
 - i. Omsøkt tiltak og eventuell eksisterende bebyggelse på eiendommen.
 - ii. Eksisterende og planlagt terreng på eiendommen.
 - iii. Eksisterende og planlagt terrengtilpasning mot naboeiendommene.
 - iv. Gangareal, uteoppholdsareal, lekearealer og annen disponering av ubebygde arealer.
 - v. Adkomster.
 - vi. Parkeringsareal for bil og snuplass på egen grunn.
 - vii. Parkeringsareal for sykkel.
 - viii. Blågrønne kvaliteter, inkludert eksisterende trær som skal bevares/felles og ny vegetasjon.
 - ix. Gjerder, støttemurer, levegger/støyskjermer og andre konstruksjoner.
 - x. Renovasjonspunkter og returpunkter samt tilgang til disse med renovasjonskjøretøy.
 - xi. Utendørsbelysning.

Der kommunen finner det nødvendig vil det kunne kreves ytterligere dokumentasjon.

- c. Opplag av båter over 5 m i 100-metersbeltet tillates kun på områder avsatt til småbåthavn og bebygde boligeiendommer.
- d. Ved regulering eller søknad om tillatelse der tiltaket åpenbart vil medføre trafikkøkning som kan få konsekvenser for trafikksituasjonen i området, skal det legges frem en trafikkutredning basert på blant annet trafikktegnringer.

- i. Utredningen skal utarbeides av fagkyndige på trafikk.
 - ii. Utredningen skal definere hvilke tiltak som tiltakshaver må gjennomføre for at trafikkøkning kan aksepteres.
Kommunen kan på bakgrunn av konklusjonene i trafikkutredningen, stille rekkefølgekrav om gjennomføring av tiltak på veisystemet med særlig fokus på løsninger til kollektiv, gående og sykling. På tiltak med krav om trafikkutredning, tillates det ikke utbygging i større omfang enn det trafikkutredningen har lagt til grunn i reguleringsplaner og søknad om tiltak.
- e. Fremføring av kyststi skal prioriteres i alle nye reguleringsplaner der dette er relevant.
 - f. Detaljreguleringsplan for område BA 2 - (Olseng marina) skal kun tillate underformålene 1170 (fritids- og turistformål), 1150 (forretninger – dagligvarer), 1165 (selskapslokale), 1169 (bevertning), 1360 (bensinstasjon), 1390 (galleri og/ eller konferansesenter), 1169 (aktivitetspark) og 1310 (kontor). Bebyggelse og virksomhet skal hensynta kystlandskap, naturmiljø og kyststi.
 - g. Detaljreguleringsplan for område BA-3 - (Bukholmen) skal kun tillate underformålet 1587 (småbåtanlegg i sjø og vassdrag).
 - h. Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE og stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg, fibernett, nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven og lignende er tillatt.

Retningslinjer til § 5.1 f:

- i. *Til pkt d: Med trafikkutredning i denne sammenheng, menes et dokument som beskriver nåværende trafikksituasjon i området og fremtidig trafikksituasjon i området – både ÅDT, antall gående, syklende og hvilke kollektivtrafikkløsninger som er tilgjengelig. Det menes også en beskrivelse av hvilke veiløsninger som vil gi trafiksikker og akseptabel trafikkflyt dersom omsøkt/planlagt tiltak gjennomføres.*
- ii. *Til pkt h: PE = Personekvivalent. 1 personekvivalent tilsvarer omtrent belastningen 1 person tilfører et avløpsanlegg. Med stikkledninger menes enkeltledninger og samling av stikkledninger med samlet lengde på inntil 300 m.*

§ 5.1.1 Bestemmelser om boliger innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

- a. Boligtomtas samlede bygningsmasse skal ikke overstige 300 m² bebygd areal (BYA).
- b. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige 8 m og 7 m.

- c. Maksimal størrelse per garasje/uthus er 80 m² BYA. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige 6 m og 4 m.
- d. 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. Postkassestativ, renovasjonsstativ, gjerder og lignende tillates nærmere veikant enn 5 m uansett eksisterende mønster i området, så lenge krav om frisikt overholdes.
- e. Bebyggelse, herunder også garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledninger enn 4 m. Nærmere plassering enn 4 m kan godkjennes av kommunen under forutsetning av at det foretas nødvendige sikringstiltak.
- 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. Det skal benyttes naturtilpassede farger.
- g. Bruksendring til fritidsbolig er ikke tillatt.

Retningslinje til § 5.1.1:

- i. Til pkt d: Ved riving av bebyggelse plassert nærmere enn 5 m fra veikanten kan den tillates gjenoppført på samme sted, men taket skal ikke komme nærmere enn 1 m fra eiendomsgrense til vei.*

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

- a. I nye reguleringsplaner og ved oppføring av nye boenheter skal det opparbeides uteoppholdsareal i henhold til underliggende tabell:

Boenhetens størrelse	Minste uteoppholdsareal (MUA)
Boenhet på under 80 m ² BRA	Minst 50 m ² per boenhet
Boenhet på mellom 80 og 100 m ² BRA	Minst 100 m ² per boenhet
Boenhet på over 100 m ² BRA	Minst 150 m ² per boenhet

- b. Tilbygg/garasjer o.l. tillates ikke dersom oppføring gjør at kravet om MUA på eiendommen ikke kan oppfylles.
- c. Følgende kan beregnes som uteoppholdsarealer:
 - Felles oppholdsarealer
 - Private hager
 - Ikke overdekkede balkonger og (tak)terrasser
 - Regnbed og mindre vannflater



- d. Følgende areal kan ikke beregnes som uteoppholdsareal:
- Kjørbare gangveier, kjøreveier, parkeringsplasser for biler og sykler og areal for avfallsanlegg
 - Alt terreng brattere enn 1:3
 - Arealer i rød sone, temakart luftforurensing
 - Arealer i rød sone, temakart for støy
 - Annet areal som etter kommunens skjønn ikke er egnet for lek og typiske uteoppholdsaktiviteter
- e. Minst 50% av uteoppholdsarealene skal ha minst 6 meters bredde.
- f. Minst 50% av uteoppholdsarealene skal være på terreng.
- g. Minst 50% av uteoppholdsarealene skal bestå av vegetasjon, naturlig fjell eller vann. Ved plassering av uteoppholdsarealer på takterrasse eller over parkeringskjeller skal betongdekke dimensjoneres for å gi gode vekstvilkår for vegetasjon.
- h. Minimum 50 % av uteoppholdsarealene skal ligge lavere enn grensene for gul sone for støy og luftforurensning.
- i. Det skal legges vekt på kvalitet i materialer og utførelse, og det skal benyttes varige miljøvennlige materialer med lavt krav til vedlikehold.

Retningslinjer til § 5.1.1.1:

- i. *Kravet om uteoppholdsarealer gjelder både for nye og eksisterende boenheter ved deling av eiendom eller fortetting av eksisterende eiendom med flere boenheter.*
- ii. *Til pkt. d: Må også sees i sammenheng med §§ 4.10 og 4.11.*

§ 5.1.1.2 Lekeplasser og møteplasser

- a. Ved regulering og i søknad om tillatelse ved oppføring av nye boenheter skal det gjøres rede for plassering av lekearealer i henhold til underliggende tabell. Kravet til nærlekeplass/møteplass kommer i tillegg til kravet om sandlekeplass for prosjekter med 25 boenheter eller flere. Lekearealer skal ved regulering avsettes på planen med eget formål: 1610 Lekeplass.

Sandlekeplass			Nærlekeplass/møteplass		
For antall boenheter	Maks. avstand	Min. størrelse	For antall boenheter	Maks. avstand	Min. størrelse
3 boenheter eller flere	100m	5m ² /boenhet Minimum 150m ²	25 boenheter eller flere	200m	10m ² /enhet Minimum 500m ²
Målgruppe: 0-5 år.			Målgruppe: Alle.		

<p>Krav: minimum sandkasse, 1 lekeapparat, benker og fast dekke for sykkel/rullestol/barnevogn. Vegetasjon. Sikres mot vei.</p>	<p>Krav: minimum flere benker/bord/sittegrupper, 3 lekeapparater, fast dekke for sykkel/rullestol/barnevogn. Bane for ballspill/sykelbane/klatringsanlegg eller lignende. Området skal gi mulighet for opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper. Variert terreng, vegetasjon, sol og skygge. Sikres mot vei.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- b. Ved færre en 30 boenheter eller når boligområdet ligger i spesielt vanskelig terreng med dårlige adkomstmuligheter, kan sandlekeplass og nærolekeplass slås sammen. Minimum 15m² per boenhet. Avstandskrav er maks. 150 meter.
- c. Ved boligprosjekter tilpasset spesielle brukergrupper kan kravet til lekearealer fravikes, men kravet til MUA må overholdes.
- d. Lekeplass og lekeplassutstyr skal tilfredsstille gjeldende forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.

Retningslinjer til § 5.1.1.2:

- i. *Kravet om sandlekeplass kan løses som del av MUA for eneboliger. Dette gjelder ikke for kravet om nærolekeplass.*
- ii. *Ved utbyggingsprosjekter med flere lekeplasser bør det vurderes å tilpasse lekeplassene til ulike aldersgrupper.*
- iii. *Lekeplasser bør etableres i tilknytning til eksisterende grønnstruktur. Naturlig terreng og verdifull vegetasjon bør bevares og brukes som lekeelement.*

§ 5.1.2 Bestemmelser om fortetting innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg

- a. Fortetting av boliger tillates bare innenfor regulerte områder, samt området BA-1 (Kvastebyen).
- b. Alle fortetting- og transformasjonsprosjekter skal sikre et godt, helsefremmende bomiljø. Det settes høye krav til estetikk. Hensyn til gående og syklende skal prioriteres.

§ 5.1.3 Næringsbebyggelse innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg
(jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6)

- a. Næringsvirksomhet skal lokaliseres i samsvar med målsetting om rett virksomhet på rett sted.
- b. Alle tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 første ledd skal i størst mulig grad

tilpasses det naturlige terrenget. Det skal benyttes naturtilpassede farger og ikke-reflekterende materialer. Bygge og anleggstiltak eksponert mot hovedveier og sjø skal ha høy arkitektonisk utforming.

- c. Det tillates kun handel med småvarer som dekker et lokalt behov, dersom dette er i tråd med arealformålet.

§ 5.1.4 Bestemmelser om fritidsboliger innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. pbl § 11-9 nr. 5 og 6 og § 11-10)

- a. Det åpnes ikke for bygging av fritidsboliger på ubebygde tomter innenfor arealer avsatt til bebyggelse og anlegg, med unntak av områdene F1, F2, F7, F8, F9, F10, F11, F13 og F14.
- b. Det åpnes ikke for fradeling av nye hyttetomter eller tilleggsareal til eksisterende hytteeiendommer, som gjør at disse kan være egnet for oppføring av ny hytteenhet.
- c. Tomtestørrelsen på fritidseiendommer skal ikke overstige 1 dekar. Det tillates ikke fradeling/overføring av tilleggsareal til eksisterende fritidseiendom eller opprettelse av ny fritidseiendom som gjør at tomtestørrelsen overstiger 1000 m². Unntak er:
 - i. Festetomter som ikke er oppmålt, men hvor tomtestørrelsen fremgår av festekontrakten.

§ 5.1.4.1 Bestemmelser om fritidsbebyggelsens størrelse, plassering og form

- a. Bruksareal (BRA) må til sammen ikke overstige 90 m². Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 160 m² på tomta.
- b. Samlet opparbeidet uteareal som uteplass, gressplen, inngangsparti, gangbane, platting, terrasse eller veranda tilknyttet hytte skal ikke overstige totalt 50 m². Av dette kan inntil 10 m² være overbygd. Overbygget skal være tilknyttet fritidsboligen. Overbygget skal ikke regnes med i tomtas bruksareal (BRA), men i bebygd areal. Gangbane skal ikke overstige 1,5 m bredde og 5 m lengde.
- c. Det tillates to bygg på tomta, men kun en bruksenhet. Uthus /anneks må ikke overstige 15 m² BRA og 20 m² BYA. Parkeringsplasser og andre utvendige konstruksjoner regnes ikke med i tomtas bruksareal (BRA).
- d. Antall bygg eller bebyggelsens størrelse tillates ikke utvidet dersom antall bygg eller bebyggelsens størrelse allerede er lik eller overskrider verdier som fremkommer av §§ 5.1.4.1 og 5.4.3.

- e. Oppføring av frittliggende uteareal og/eller uteareal tilknyttet uthus/anneks som uteplass, inngangsparti, plattning, terrasse, veranda, gressplen og lignende, tillates ikke.
- f. Målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng gjelder følgende;
 - i. Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5 m
 - ii. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m
 - iii. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4 m
 - iv. Maksimal fasadehøyde (både møne og gesims) i eksponerte retninger mot sjøen skal ikke overstige 5,5 m
- g. Riving og gjenoppføring av fritidsbebyggelse tillates innenfor rammene i § 5.1.4.1. Ved riving av eksisterende og oppføring av ny/tilbygg til fritidsbebyggelse skal det legges vekt på hensynet til landskapsverdier, arkitektoniske forhold og nabobebyggelse. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Hensynet til disse forhold skal legges til grunn for vurdering om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere eller bør flyttes.
- h. Gjenoppføring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse skal ikke trekkes nærmere sjøen. Fasadelengder i eksponerte retninger mot sjøen skal ikke overstige 14 m.
- i. Badestamp, svømmebasseng og lignende kan tillates og inngår som opparbeidet uteareal.
- j. Badestamp, svømmebasseng og lignende tillates ikke tilknyttet offentlig nett.
- k. Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, levegger og frittstående trapper er ikke tillatt. Unntak fra forbudet kan gjøres der gjerder er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn, og levegger med høyde inntil 1,8 m og samlet lengde inntil 3 m.
- l. Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Dette gjelder for eksisterende fritidsbebyggelse. Unntatt forbudet er midlertidig anleggsveier og enkel gangatkomst i maksimalt 1,5 m bredde, beregnet fra fyllingsfot til fyllingsfot.
- m. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Støttemur tillates ikke. Fyllinger og inngrep i fjell tillates ikke. Unntak fra forbudet mot fyllinger og inngrep i fjell gjelder ved oppføring av nye bygninger og tilbygg med en begrensning på 0,5 m i høyde, lengde og bredde.

Retningslinjer til § 5.1.4.1:

- i. *I saker som gjelder innpassing av våtrom som følge av innlegging av ny kommunal/forskriftsmessig VA-løsning kan det vurderes dispensasjon for inntil 5 m² BRA ut over begrensningen satt i § 5.1.4.1.*
- ii. *Til pkt b: Med opparbeidet uteplass, gressplen, inngangsparti, gangbane, platting, terrasse eller veranda tilknyttet fritidsbolig menes opparbeidede uteoppholdsarealer forbundet til fritidsbolig, eller forbundet til fritidsbolig med gangbane på inntil 5 meter lengde. Gangbane inngår i uteplassarealet. Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd terrasse. Opparbeidet uteplass skal være terrengtilpasset. Steinlagte områder regnes som opparbeidet uteplass.*
- iii. *Til pkt f: Med flate tak regnes bygninger med takvinkel mindre enn 7°.*
- iv. *Til pkt i: Vann fra badestamp, svømmebasseng og lignende er gråvann og skal håndteres etter forurensningsregelverket.*
- v. *Til pkt k: Unntak fra forbud mot trapper kan gjøres for mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendig for en god gangadkomst, samt inngangsparti. God materialbruk, utforming og fargesetting skal vektlegges.*
- vi. *Til pkt l: Unntaket gjelder også for andre enkle tiltak for forbedring av gangadkomst. Gangadkomst skal ikke asfalteres.*
- vii. *Der det allerede er flere enheter på en fritidseiendom gjelder bestemmelsene for hver enkelt enhet.*
- viii. *For søknad om arealutvidelse av hytteenhet med flere enn 2 bygninger må det påregnes et krav om reduksjon i bygningsantall.*
- ix. *Til pkt m: Ved inngrep i fjell må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/fjell som skal fjernes. Det skal vises på kart hvor inngrepet skal foregå og beskrives på hvilken måte. Inngrep skal foregå på en skånsom måte.*

§ 5.2 Fritids- og turistformål (jf. pbl § 11-9 nr. 1 - 8)

- a. *Utvidelse av eller vesentlige tiltak på eksisterende campingplass tillates ikke før området inngår i en reguleringsplan.*
- b. *Område for framtidig fritids- og turistformål i Revebukta kan benyttes til campingplass eller utleiehytter. En reguleringsplan skal sikre en helhetlig utnyttelse av hele campingplassen.*

§ 5.3. Grønnstruktur (jf. pbl § 11-9 nr. 3, 5 og 6 og 11-10)

- a. *Grønnstruktur er arealer som inngår i naturområder, turdrag, friområder og parker. Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier, områder for lek og*

rekreasjon samt dammer, bekker og vannflater skal ivaretas og styrkes. Minimumsbredde på turdrag og korridorer bør være 30 meter.

- b. Det kan tillates mindre bygg og anlegg som legger til rette for rekreasjon, friluftsliv, biologisk mangfold og/eller overvannshåndtering.
- c. Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE og stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg, fibernett, jordkabelanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven og lignende er tillatt dersom de ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur-, landskap- eller friluftsinnteresser.

Retningslinje til § 5.3:

- i. Til pkt c.: PE = Personekvivalent. 1 personekvivalent tilsvarer omtrent belastningen 1 person tilfører et avløpsanlegg. Med stikkledninger menes enkeltledninger og samling av stikkledninger med samlet lengde på inntil 300 m.*

§ 5.4 LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (jf. pbl § 11-11)

- a. Innenfor 100-metersbeltet gjelder byggeforbudet etter plan- og bygningslovens § 1-8 andre ledd, der ikke annen byggegrense er markert i plankartet eller i reguleringsplan.
- b. I områder avsatt til LNF-formål tillates tiltak som etter kommunens vurdering er nødvendig i forbindelse med tradisjonell jord-, skog-, og utmarksnæring.
- c. Med unntak fra kårboliger er det ikke tillatt å etablere nye boliger, fritidsboliger eller næringsbebyggelse som ikke er i tråd med LNF-formålet. Nye kårboliger tillates bare der det etter kommunens vurdering ikke er tvil om det driftsmessige behovet.
- d. I LNF-områder er etablering av nye boliger- eller fritidseiendommer og deling av grunneiendommer ikke tillatt. Unntak er:
 - i. Fradeling til uendret bruk.
 - ii. Fradeling til landbruksformål. Boligeiendommer skal likevel ikke omfatte dyrket mark, og skal ikke overstige 2000 m².
 - iii. Fradeling av arealer som etter kommunens vurdering har marginal betydning, dersom disse ikke berører dyrket/dyrkbar mark, eller er i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser. Det totale arealet for den enkelte eiendom brukt til fritidsboligformål må likevel ikke overstige 1000 m². Boligeiendommer skal ikke overstige 2000 m².
- e. Mindre tilretteleggingstiltak for fritidsbruk og friluftsliv tillates under forutsetning av at tiltaket ikke berører dyrket mark, eller er i strid med andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser.

- f. Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE og stikkledninger begrenset til 10 enheter for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg, fibernett, nettanlegg som etableres i henhold til områdekonsesjon i energiloven og lignende, er tillatt dersom de ikke er i konflikt med dyrket eller dyrkbar mark, eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser.
- g. Masseuttak tillates kun når det er nødvendig i forbindelse med bygging eller vedlikehold av enkeltanlegg for landbruksvei, og dersom lokalisering og omfang etter kommunens vurdering er akseptabelt med hensyn til ivaretagelse av miljø- og kulturlandskapsinteresser.
- h. Planering eller massedeponi tillates kun når det forflyttes masse som berører et areal på inntil 1 dekar.
- i. Postkassestativ, renovasjonsstativ, gjerder og lignende tillates nærmere veikant enn 5 m uansett eksisterende mønster i området, så lenge krav om frsikt overholdes.

Retningslinjer til § 5.4:

- i. *Til pkt b: Veileder H-2401 «Garden som ressurs» legges til grunn i vurdering av om et tiltak er i tråd med LNF-formålet.*
- ii. *Til pkt. c: Riving og gjenoppføring av bolig/kårbolig, fritidsbolig og næringsbygg er tillatt.*
- iii. *Til pkt c: Ved vurderingen av det driftsmessige behovet for oppføring av ny kårbolig, skal det legges avgjørende vekt på om planlagt drift kan gjennomføres uten at det bosettes flere mennesker på eiendommen.*
- iv. *Til pkt c: Oppføring av kårbolig er kun aktuelt å vurdere i forbindelse med gjennomføring av generasjonsskifte.*
- v. *Til pkt f: PE = Personekvivalent. 1 personekvivalent tilsvarer omtrent belastningen 1 person tilfører et avløpsanlegg. Med stikkledninger menes enkeltledninger og samling av stikkledninger med samlet lengde på inntil 300 m.*

§ 5.4.1 Bestemmelser for landbrukseiendommer (jf. pbl § 11-11 nr.1)

§ 5.4.1.1 Bestemmelser for bebyggelse på landbrukseiendommer (jf. pbl § 11-11 nr.1)

- a. Nye driftsbygninger og konstruksjoner i landbruket skal dimensjoneres i samsvar med faktiske, driftsmessige behov. Behovet skal dokumenteres og vurderes av

kommunen.

- b. Utvidelse av gårdstun, opparbeidelse av lagerplass og uteareal i forbindelse med landbruksdrift kan tillates med inntil 1000 m².
- c. Landbruksbebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 15 m, målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Minste tillatte takvinkel er 1:3. For siloer er største tillatte totalhøyde 15 m.
- d. Ny landbruksbebyggelse inklusive våningshus og kårbolig skal plasseres i direkte tilknytning til gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk. Dersom kommunen vurderer ønsket lokalisering til ikke å være forsvarlig ut fra hensyn til jordvern, bo- og driftsmessige forhold og/eller andre viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser, kan kommunen kreve annen plassering.
- e. Ny bygning, lagerplass eller uteareal i jord-, skog- eller utmarksnæring kan lokaliseres utenfor tunet, dersom dette er naturlig av hensyn til tiltakets funksjon, og lokaliseringen ikke er i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser.
- f. Flytting eller oppsplitting av gårdstun er ikke tillatt.
- g. Endringer av eksisterende boliger eller fritidsboliger på landbrukseiendommer, og ny eller utvidet bebyggelse knyttet til disse, skal utformes i tråd med lokal byggeskikk. Dersom kommunen vurderer ønsket lokalisering til å være i strid med viktige landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser, kan kommunen kreve annen plassering.

Retningslinjer til §5.4.1.1:

- i. Til pkt a: For å avgjøre om en næringsvirksomhet faller inn under landbruksbegrepet skal veileder H-2401 «Garden som ressurs» legges til grunn.*
- ii. Til pkt a: Ved vurdering av det driftsmessige behovet for nye bygg og konstruksjoner skal det legges vekt på omfanget av eksisterende bygningsmasse, og om behovet kan dekkes ved tilpasning av denne.*
- iii. I tilfeller der oppføring av ny bygningsmasse vil medføre tap av dyrket mark eller berøre andre viktige interesser, vil kommunen kunne kreve vurdert om deler av eksisterende bygningsmasse bør rives for å gi plass til nye bygninger.*

§ 5.4.1.2 Bestemmelser for bruksendring av landbruksbebyggelse (jf. pbl § 11-11 nr.1)

- a. Bruksendring av eksisterende landbruksbebyggelse til mindre næringsvirksomhet og/eller tjenesteyting er tillatt dersom:
 - i. Virksomheten kan innpasses i eksisterende bygninger og/eller på egnede arealer
utendørs i tilknytning til eksisterende bygninger.
 - ii. Virksomheten ikke legger beslag på bygninger som til enhver tid er nødvendige
for landbruksdriften.
 - iii. Virksomheten ikke kommer i konflikt med landbruks-, natur- eller friluftslivsinteresser eller krever vesentlig ombygging av bygninger.
 - iv. Virksomheten skal ikke tilføre vesentlig belastning på omgivelsene.
Virksomheten skal ikke sysselsette mer enn 5 årsverk per driftsenhet, eller føre til vesentlig økt trafikk fra kunder/besøkende og varelevering sammenlignet med
landbruksvirksomhet.
- b. Det må dokumenteres at sanitært avløpsvann føres til kommunalt VA-nett, eller at landbruksbygningen har godkjent utslippstillatelse etter forurensningsloven. Dersom dette ikke kan dokumenteres, må landbruksbygg kobles til kommunalt nett der hvor det er kommunalt avløpsnett, eller det må søkes om utslippstillatelse etter forurensningsloven i områder uten kommunalt nett.
- c. Arealer og bygninger som brukes til næring/tjenesteyting som ikke faller inn under landbruksbegrepet tillates ikke fradelt fra grunneiendommen.
- d. Bestemmelsen gjelder ikke innenfor 100-metersbeltet langs sjøen.
- e. Det tillates maksimalt 5 bruksendringer etter denne bestemmelsen i planperioden.

Retningslinjer til §5.4.1.2:

- i. *Til pkt. a: Med vesentlig belastning på omgivelsene menes også støy, støv, lukt, negative visuelle virkninger på landskap, kulturmiljø og/eller kulturminner og lignende. Eksplosjons- eller brannfarlige virksomheter tillates ikke.*
- ii. *Til pkt c: For å avgjøre om en næringsvirksomhet faller inn under landbruksbegrepet skal veileder H-2401 «Garden som ressurs» legges til grunn.*
- i. *Arealer utendørs som tas i bruk til næring/tjenesteyting som ikke faller inn under landbruksbegrepet bør ikke være større enn 2000 m².*

§ 5.4.2 Bestemmelser for boligeiendommer i LNF-områder (jf. pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

- a. Tilbygg og påbygg til eksisterende bebyggelse er tillatt. Det tillates 2 mindre frittliggende garasjer/uthus med inntil 80 m² BYA på bebygd eiendom, med 6 m og 4 m maksimal møne- og gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng. Boligtomtas samlede bygningsmasse skal ikke overstige 250 m² BYA.
- b. Ved oppføring av nye boenheter skal det opparbeides uteoppholdsareal i henhold til underliggende tabell:

Boenhetens størrelse	Minste uteoppholdsareal (MUA)
Boenhet på under 80 m ² BRA	Minst 50 m ² per boenhet
Boenhet på mellom 80 og 100 m ² BRA	Minst 100 m ² per boenhet
Boenhet på over 100 m ² BRA	Minst 150 m ² per boenhet

- i. Tilbygg/garasjer o.l. tillates ikke dersom oppføring gjør at kravet om MUA på eiendommen ikke kan oppfylles.
- ii. Følgende kan beregnes som uteoppholdsarealer:
- Felles oppholdsarealer
 - Private hager
 - Ikke overdekkede balkonger
 - Regnbed og mindre vannflater
- iii. Følgende areal kan ikke beregnes som uteoppholdsareal:
- Kjørbare gangveier, kjøreveier, parkeringsplasser for biler og sykler og areal for avfallsanlegg
 - Alt terreng brattere enn 1:3
 - Arealer i rød sone, temakart luftforurensing
 - Arealer i rød sone, temakart for støy
 - Annet areal som etter kommunens skjønn ikke er egnet for lek og typiske uteoppholdsaktiviteter
- iv. Minst 50% av uteoppholdsarealene skal ha minst 6 meters bredde.
- v. Minst 50% av uteoppholdsarealene skal være på terreng.
- vi. Minst 50% av uteoppholdsarealene skal bestå av vegetasjon, naturlig fjell eller vann.
- vii. Minimum 50 % av uteoppholdsarealene skal ligge lavere enn grensene for gul sone for støy og luftforurensning.
- viii. Det skal legges vekt på kvalitet i materialer og utførelse, og det skal benyttes varige miljøvennlige materialer med lavt krav til vedlikehold.
- c. 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.

- d. Bebyggelse, herunder også garasjer og støttemurer, må ikke plasseres nærmere offentlig vann- eller avløpsledning enn 4 m. Nærmere plassering enn 4 m kan godkjennes av kommunen under forutsetning av at det foretas nødvendige sikringstiltak.
- e. Riving og gjenoppføring av boligbebyggelse tillates innenfor rammene i § 5.4.2. Ved rivning av eksisterende og oppføring av ny/tilbygg til boligbebyggelse skal det legges vekt på hensynet til landskapsverdier, arkitektoniske forhold og nabobebyggelse. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Hensynet til disse forhold skal legges til grunn for vurdering om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere eller bør flyttes.
- f. Bruksendring til fritidsbebyggelse er ikke tillatt.
- g. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Støttemur tillates ikke. Fyllinger og inngrep i fjell tillates ikke. Unntak fra forbudet mot fyllinger og inngrep i fjell gjelder ved oppføring av nye bygninger og tilbygg med en begrensning på 0,5 m i høyde, lengde og bredde.

Retningslinjer til § 5.4.2:

- i. Til pkt bvii: Må også sees i sammenheng med §§ 4.10 og 4.11.*
- ii. Til pkt g: Ved inngrep i fjell må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/fjell som skal fjernes. Det skal vises på kart hvor inngrepet skal foregå og beskrives på hvilken måte. Inngrep skal foregå på en skånsom måte.*

§ 5.4.3. Bestemmelser for fritidseiendommer i LNF-områder (jf. pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

- a. Utenfor 100-metersbeltet:
 - i. Bruksareal (BRA) må til sammen ikke overstige 90 m². Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 150 m² på tomta.
 - ii. Opparbeidet uteareal som uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet hytte skal ikke overstige 50 m². Av dette kan inntil 10 m² være overbygd. Overbygget skal være tilknyttet fritidsboligen. Overbygget skal ikke regnes med i tomtas bruksareal (BRA), men i bebygd areal.
- b. Med annen byggegrense innenfor 100-metersbeltet:
 - i. Bruksareal (BRA) må til sammen ikke overstige 80 m². Bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 120 m² på tomta.
 - ii. Opparbeidet uteareal som uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet hytte skal ikke overstige 30 m². Av dette kan

inntil 10 m² være overbygd. Overbygget skal være tilknyttet fritidsboligen. Overbygget skal ikke regnes med i tomtas bruksareal (BRA), men i bebygd areal.

Følgende bestemmelser gjelder for fritidseiendommer utenfor og for fritidseiendommer med annen byggegrense innenfor 100-metersbeltet:

- c. Det tillates to bygg på tomta, men kun en bruksenhet. Uthus /anneks må ikke overstige 15 m² BRA og 20 m² BYA. Parkeringsplasser og andre utvendige konstruksjoner regnes ikke med i tomtas bruksareal (BRA).
- d. Antall bygg eller bebyggelsens størrelse tillates ikke utvidet dersom antall bygg eller bebyggelsens størrelse allerede er lik eller overskrider verdier som fremkommer av §§ 5.1.4.1 og 5.4.3..
- e. Oppføring av frittliggende uteareal og/eller uteareal tilknyttet uthus/anneks som uteplass, inngangsparti, platting, terrasse, veranda, gressplen og lignende, tillates ikke.
- f. Målt fra gjennomsnittlig eksisterende terreng gjelder følgende;
 - i. Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5 m
 - ii. Gesimshøyden skal ikke overstige 3,5 m
 - iii. For bygninger med pulttak eller flate tak, samt uthus/anneks skal maksimal gesims-/mønehøyde ikke overstige 4 m
 - iv. Maksimal fasadehøyde (både møne og gesims) i eksponerte retninger mot sjøen skal ikke overstige 5,5 m
- g. Riving og gjenoppføring av fritidsbebyggelse tillates innenfor rammene i § 5.4.3. Ved rivning av eksisterende og oppføring av ny/tilbygg til fritidsbebyggelse skal det legges vekt på hensynet til landskapsverdier, arkitektoniske forhold og nabobebyggelse. Stedlig vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Hensynet til disse forhold skal legges til grunn for vurdering om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere eller bør flyttes.
- h. Gjenoppføring eller utvidelse av eksisterende bebyggelse skal ikke trekkes nærmere sjøen. Fasadelengder i eksponerte retninger mot sjøen skal ikke overstige 14 m. Innenfor byggegrense i 100-metersbeltet skal fasadelengder mot sjøen ikke overstige 12 m.
- i. Badestamp, svømmebasseng og lignende kan tillates som del av terrasse, og regnes med i terrassearealet.
- j. Badestamp, svømmebasseng og lignende tillates ikke tilknyttet offentlig nett.

- k. Innhegning av eiendommer, eller oppføring av gjerder, levegger og frittstående trapper er ikke tillatt. Unntak fra forbudet kan gjøres der gjerder er nødvendige av sikkerhetsmessige hensyn, og levegger med høyde inntil 1,8 m og samlet lengde inntil 3 m.
- l. Det er ikke tillatt å utvide eksisterende atkomstveier eller anlegge nye veier eller parkeringsplasser. Unntatt forbudet er midlertidig anleggsveier og enkel gangadkomst i maksimalt 1,5 m bredde, beregnet fra fyllingsfot til fyllingsfot.
- m. Alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd skal tilpasses det naturlige terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Støttemur tillates ikke. Fyllinger og inngrep i fjell tillates ikke. Unntak fra forbudet mot fyllinger og inngrep i fjell gjelder ved oppføring av nye bygninger og tilbygg med en begrensning på 0,5 m i høyde, lengde og bredde.
- n. Nye brygger og vesentlige endringer av eksisterende brygger er ikke tillatt. Forbudet omfatter ikke gjenoppføring etter riving, brann og naturskade påfølgende sesong.

Retningslinjer til § 5.4.3:

- i. *I saker som gjelder innpassing av våtrom som følge av innlegging av ny kommunal/forskriftsmessig VA-løsning kan det vurderes dispensasjon for inntil 5 m² BRA ut over begrensningen satt i § 5.4.3.*
- ii. *Til pkt aii og bii: Med opparbeidet uteplass, gressplen, inngangsparti, platting, terrasse eller veranda tilknyttet fritidsbolig menes opparbeidede uteoppholdsarealer forbundet til fritidsbolig, eller forbundet til fritidsbolig med gangbane på inntil 5 meter lengde. Gangbane inngår i uteplass arealet. Pergola eller lignende konstruksjoner regnes med som overbygd terrasse. Opparbeidet uteplass skal være terrengtilpasset. Steinlagte områder regnes som opparbeidet uteplass.*
- iii. *Til pkt f: Med flate tak regnes bygninger med takvinkel mindre enn 7°.*
- iv. *Til pkt i: Vann fra badestamp, svømmebasseng og lignende er gråvann og skal håndteres etter forurensningsregelverket.*
- v. *Til pkt k: Unntak fra forbud mot trapper kan gjøres for mindre, terrengtilpassede trapper eller trinn i terrenget som er nødvendig for en god gangadkomst, samt inngangsparti. God materialbruk, utforming og fargesetting skal vektlegges.*
- vi. *Til pkt l: Unntaket gjelder også for andre enkle tiltak for forbedring av gangadkomst. Gangadkomst skal ikke asfalteres.*

- vii. *Der det allerede er flere enheter på en fritidseiendom gjelder bestemmelsene for hver enkelt enhet.*
- viii. *For søknad om arealutvidelse av hytteenhet med flere enn 2 bygninger må det påregnes et krav om reduksjon i bygningsantall.*
- ix. *Til pkt m: Ved inngrep i fjell må det søkes og angis spesifikt antall kubikk stein/fjell som skal fjernes. Det skal vises på kart hvor inngrepet skal foregå og beskrives på hvilken måte. Inngrep skal foregå på en skånsom måte.*
- x. *Til pkt n: Omhandler den delen av brygger som er på land, se også bestemmelse 5.5.a.*

§ 5.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (jf. pbl §11-11 pkt 3 og 5)

Områdene er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, småbåthavn, naturområde og friluftsområde.

- a. Nye brygger og vesentlige endringer av eksisterende brygger er ikke tillatt. Forbudet omfatter ikke gjenoppføring etter riving, brann og naturskade påfølgende sesong.
- b. Nye bøyer og moringer tillates ikke.
- c. Mudring og deponi/dumping tillates ikke.
- d. Flytende hytter/husbåter tillates ikke.
- e. Langs alle vassdrag med årssikker vannføring, inklusive elver, bekker, vann og tjern skal det opprettholdes, og om mulig utvikles, et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftslivet.
- f. Tiltak i sjøen som hindrer allmenhetens rett til ferdsel er ikke tillatt.

Retningslinje for § 5.5:

Til pkt a: Omhandler den delen av brygger som er i sjø, se også bestemmelse 5.4.3 m.



§ 5.5.1 Bestemmelser for småbåthavner (jf. pbl §11-9 og 11-11 pkt 3, 4 og 5)

- a. Utvidelse av eksisterende og etablering av nye småbåthavner kan ikke tillates før anlegget er del av en reguleringsplan. Reguleringsplanen skal fastsette småbåthavnens utstrekning både i sjø og på land.
- b. Flytende hytter/husbåter tillates ikke.
- c. Tilstrekkelige landarealer for parkering/manøvrering, samt sikker adkomst er en forutsetning for utvidelse av dagens virksomhet.
- d. Ved regulering av småbåthavn skal behovet for båtutsettingsrampe for småbåt på henger, samt stativ for kajakk/kano vurderes.
- e. Ved regulering til småbåthavn med over 100 båt plasser er det krav om tømmestasjon for båtlatriner.
- f. Ved regulering av småbåthavn kan nye felles bryggeanlegg tillates som erstatning for eksisterende brygger, og skal lokaliseres til steder der utbygging kan skje uten store inngrep i landskapet eller sjøen.
- g. Ved regulering av småbåthavn 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. Ved etablering av nye brygger eller moloer skal endring av strømningsmønster, vannutskiftning, sandforflytning og mudderdannelse utredes.

Retningslinje for § 5.5.1:

- i. *Ved utvidelse av eksisterende småbåthavn skal rapporten; Helhetlig kartlegging og analyse av småbåthavner fra 2013 legges til grunn.*



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Bjørnhuodden 51
1747 SKJEBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ine M. Bredholt

Telefon: 911 55 707
E-post: ine.meisund.bredholt@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 viderefordlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre