

**aktiv.**

Lonøyveien 76, 1684 VESTERØY

**Sjarmerende Hytte på  
Bankerødkollen | Fjordutsikt | Flott  
naturtomt | Peis**



Salgsleder/Eiendomsmeglerfullmektig

## Andreas Strandli-Halvorsen

**Mobil** 928 96 443

**E-post** andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

### Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 300 000,-  
**Omkostn.:** Kr 58 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 358 890,-  
**Selger:** Tone Lund Johansen

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1969  
**BRA-i/BRA Total** 59/71 kvm  
**Tomtstr.:** 90 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 51, bnr. 39  
**Oppdragsnr.:** 1111250122

# Sjarmerende Hytte på Bankerødkollen | Fjordutsikt | Flott naturtomt | Peis

Velkommen til Lonøyveien 76! En sjarmerende hytte med flott og fredelig beliggenhet på Vesterøy i Hvaler kommune. Hytta ligger høyt og fint til nær toppen av Bankerødkollen, med utsikt over Oslofjorden mot Onsøy, Strømstangen. Tomten består av klassisk Hvaler-natur med fjell, lyng og furutrær.

Innvendig fremstår hytta lun og hyggelig med trepanel som gir en autentisk hyttefølelse. Kjøkkenet ble oppgradert i 2020, og hytta har også forbrenningstoalett (Cinderella) fra 2020 samt helt nytt elektrisk anlegg installert i april 2026.

Høydepunkter

- Flott beliggenhet nær toppen av Bankerødkollen
- Utsikt over Oslofjorden
- Sol fra morgen til sen kveld
- Stor terrasse mot vest
- Kjøkken oppgradert i 2020
- Forbrenningstoalett (Cinderella) fra 2020

Velkommen til visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	43
Egenerklæring .....	61
Nabolagsprofil .....	68
Budskjema .....	132

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 59 kvm

BRA - e: 12 kvm

BRA totalt: 71 kvm

TBA: 50 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 59 kvm Entré/gang, soverom 1, soverom 2, stue, kjøkken, rom med vask

BRA-e: 10 kvm Bod ( utvendig adkomst)

BRA-e: 2 kvm Toalettrom ( utvendig adkomst)

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

50 kvm Terrasse

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

90 kvm

### Tomtebeskrivelse

Tomten består hovedsakelig av pen naturtomt og synlig fjell. Det er gode sol og lysforhold på tomten

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser.

Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

## **Beliggenhet**

Eiendommen ligger på en stor og flott naturtomt som gir en helt spesiell ro og privat atmosfære. Tomten består hovedsakelig av svaberg, lyng og furutrær – et klassisk og vakkert Hvaler-landskap som gir hytta en naturlig og harmonisk plassering i terrenget.

Hytta ligger fredelig til med kun én hyttenabo i sørøst, noe som gir gode muligheter for å nyte naturen og stillheten. Den romslige terrassen på vestsiden er et perfekt sted for lange sommerdager og sene sommerkvelder, med sol fra tidlig på dagen på sydsiden til langt ut på kvelden mot vest.

Fra eiendommen har man en flott beliggenhet nær toppen av Bankerødkollen, som er et av Hvalers høyeste punkter. Herfra kan man nyte en vid utsikt over Oslofjorden med utsyn mot Onsøy, Strømstangen og i klart vær helt mot Tønsbergområdet.

Fra hytta er det ca 1. km unna ligger Ødegårdskilen med alt daglivarebutikker, fiskebutikk, bakeri m.m

Vesterøy byr på flotte friluftsområder med tilrettelagt parkering. Med badeplasser som kuvauen og guttormsvauven samt flotte turstier i kort omkrets fra hytta.

## **Adkomst**

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

## **Bygningssakkyndig**

Erik Pedersen

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Byggegrunn av fjell. Oppført på pilarer til fjell. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk påmontert stående og liggende kledning. Saltakkonstruksjon tekket med taksteinimiterte plater. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer og verandadør i tre med isolerglass. Ytterdører i tre.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 06.10.2025 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

## **Sammendrag selgers egenerklæring**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Svar: Ja

Det er noe råte i venstre hjørnet nederst på en verandadør (utvendig på nordsiden).

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Skaden er pusset ned og det er brukt soppmiddel før maling

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Fredrikstad Snekkerservice as

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av vindu på soverom. Tre gamle små vinduer ble skiftet ut med et større og ytterveggen rundt fikk nytt panel. Rommet ble også pusset opp innvendig.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Byggmester Robert Holt as

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av yttertak på hele hytta

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Hvaler Rørleggerbedrift as

Beskrivelse av arbeidet: Ny sisterne på 1000 ltr. under hytta. Det er montert to takvannfiltre med skjellsand og fiberduk på takrennedløp som forsyner sisternen med regnvann.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Beskrivelse av arbeidet: Murt opp lecapipe med forstøtning under gulv og satt inn peis med peisinnsats.

Godkjent av Branntilsyn. Siste tilsyn 2024.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Fredrikstad e-verk

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringssskap

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Opprinnelig byggeår er 1969. I 1989 ble utført et tilbygg av forrige eier. Det er det nåværende kjøkken, et soverom og et lite rom med vask samt et toalett med inngang utenfra.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Ja, Godkjente tegninger hos kommunen

Se vedlagt egenerklæring for ytterligere informasjon.

## **Innhold**

1. etg: Entré/gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, rom med vask

## **Standard**

### Entré

Hytta ønskes velkommen via et hyggelig inngangsparti som leder deg inn i hyttas oppholdsrom. Her får du umiddelbart følelsen av en klassisk og lun hytte, med naturlige materialer og en varm atmosfære.

### Stue

Stuen er hyttas naturlige samlingspunkt og fremstår som et hyggelig og innbydende oppholdsrom. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, perfekt for hyggelige måltider og sosiale sammenkomster med familie og venner. Peisinnnsatsen bidrar til en lun og stemningsfull atmosfære på kjøligere dager. Vegger og tak i trepanel gir rommet en klassisk og autentisk hyttefølelse.

### Kjøkken

Kjøkkenet ble oppgradert i 2020 og fremstår moderne og funksjonelt. Innredningen har slette fronter og laminat benkeplate som gir et stilrent uttrykk. Her er det gode arbeidsflater og plass til frittstående komfyr og kjøleskap – en praktisk løsning for både helger og lengre ferieopphold på hytta.

### Soverom

Hytta har soverom som gir gode muligheter for overnatting for både familie og gjester. Rommene fremstår lune og hyggelige med tradisjonelle overflater som bidrar til den gode hyttefølelsen.

### Toalettrom

Hytta har eget toalettrom med forbrenningstoalett (Cinderella) installert i 2020. Dette gir en praktisk og moderne løsning tilpasset fritidsbolig.

#### Tekniske installasjoner

Hytta har sikringsskap med automatsikringer, og det elektriske anlegget ble oppgradert med helt nytt anlegg i april 2026 – en viktig investering som gir økt trygghet og komfort for fremtidige eiere.

Hytten selges fullt møblert

#### Tomt og uteområde

Eiendommen ligger på en stor og flott naturtomt som gir en helt spesiell ro og privat atmosfære. Tomten består hovedsakelig av svaberg, lyng og furutrær – et klassisk og vakkert Hvaler-landskap som gir hytta en naturlig og harmonisk plassering i terrenget.

Hytta ligger fredelig til med kun én hyttenabo i sørøst, noe som gir gode muligheter for å nyte naturen og stillheten. Den romslige terrassen på vestsiden er et perfekt sted for lange sommerdager og sene sommerkvelder, med sol fra tidlig på dagen på sydsiden til langt ut på kvelden mot vest.

Fra eiendommen har man en flott beliggenhet nær toppen av Bankerødkollen, som er et av Hvalers høyeste punkter. Herfra kan man nyte en vid utsikt over Oslofjorden med utsyn mot Onsøy, Strømstangen og i klart vær helt mot Tønsbergområdet.

#### Informasjon fra takstmann

-Innvendig: På gulv er det overflater av heltre gulv, teppe og belegg. Veggoverflater av hvittet trepanel, hvittet brystningspanel og malt tapet. I tak er det trepanel og malt panel.

-Kjøkken: Kjøkkeninnredning med ukjent alder. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøleskap.

-Spesialrom: Eget toalettrom med forbrenningstoalett (Cinderella)

-Tekniske installasjoner: Sikringsskap med automatsikringer.

-Varmekilder: Peisinnstans i stue. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Fritidsbolig opprinnelig antatt oppført 1988. Tilbygget i 1991.

God og innholdsrik planløsning på 1 plan.

#### Oppsummert:

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

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

Forhold som har fått TG2 som kan kreve tiltak:

-Utvendig > Taktekking: Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft  
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.  
Det er påvist andre avvik: Beslag mellom tekking og kledning er ikke fagmessig  
montert.

-Utvendig > Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vurdering av  
avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om  
dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er  
passert på renner/nedløp/beslag.

-Utvendig > Veggkonstruksjon: Yttervegger i bindingsverk påmontert stående kledning.  
Vurdering av avvik: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

-Utvendig > Vinduer: Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra nyere  
dato og med ukjent høy alder. Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er  
sprekker i trevirket. Gjelder kun enkelte.

-Utvendig > Dører: Ytterdører i tre fra nyere dato og en med ukjent høy alder.  
Verandadør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 1988. Vurdering av avvik:  
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er avvik: Glass  
på verandadør er antatt punktert. Den har også noen skader/slitasje.

-Innvendig > Pipe og ildsted: Peisinnsats i stue. Feieluke er montert utvendig Vurdering  
av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

-Innvendig > Kryp Kjeller: Åpen kryp kjeller under hytta. Det er varierende avstand  
mellom terrenget og etasjeskillere. Vurdering av avvik: • Det er ikke adkomst til deler av  
kryp kjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å  
være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill,  
trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen  
og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på  
skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse  
med kryp kjelleren. Det er manglende fuktsperre på bakken.

-Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Boligen ventileres naturlig. Tilluft via  
spalteventiler i vinduer og klaffeventiler i yttervegger. Vurdering av avvik: Det er påvist  
begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Stue og det ene soverommet mangler  
tilluft.

-Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Oppført på pilarer til fjell. Vurdering av  
avvik: Grunnmuren har sprekkdannelse. Det er enkelte skjevheter og sprekker i enkelte  
fundamenter (pilarer)

-Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er naturlig avtrekk fra kjøkken. Vurdering  
av avvik: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

-Spesialrom > Toalettrom (utvendig adkomst) > Toalettrom > Overflater og  
konstruksjon: Eget toalettrom med forbrenningstolett (Cinderella). Vurdering av avvik:  
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å  
kunne gi TG 0/1.

Forhold som har fått TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak:

-Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse/veranda ved

inngangsparti og fremsiden på 40 kvm. Terrasse på baksiden på 10 kvm. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk på veranda er målt til ca. 94 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter.

-Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av tre. Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er skjevheter i flere rom. Største avvik er målt i stue og på det største soverommet.

-Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Se tilstandsrapport for ytterligere informasjon

### **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.

### **Parkering**

Eier er nå i dialog med grunneier rundt parkeringsmuligheter tilhørende hytta. Det foreligger idag ingen skriftlig avtale vedørende parkering.

Dagens eier har benyttet samme parkeringsplass over mange år, og er idag i dialog med grunneier vedørende en utfyllende avtale rundt parkering. Dette er en pågående prosess. Konferer megler for ytterligere informasjon.

Megler kan ikke garantere utfallet av denne saken.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Fremtind Forsikring ASA, polisenummer 21556517

### **Radonmåling**

Eiendommen ligger i et område som er definert med høy aktsomhetsgrad med hensyn til radon. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. 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**

Hytten selges fullt møblert.

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.

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**

Peisinnsats i stue.

Forøvrig elektrisk oppvarming.

Anmerkning røykløp:

Gjelder: Plassering:

Avstand fra brennbart materiale til sotluke

Anmerkning fra: Forskrift om brannforebygging § 6

Kommentar: Litt for nær gulv utvendig. Feieluken må ikke komme nærmere brennbart materiale enn 30cm.

### **Energimerke**

Ikke angitt

### **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 m<sup>2</sup>. 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](http://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 2 300 000

### Omkostninger kjøper

2 300 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

57 500 (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))

---

58 890 (Omkostninger totalt)

75 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

78 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 358 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 375 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 378 590 (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 4 680 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Totale kom.avgifter for 2026 er kr: 8.687,-

### **Eiendomsskatt**

Kr 4 007 for år 2026

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 392 524 for år 2023

### **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](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 51, bruksnummer 39 i Hvaler kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3110/51/39:

21.01.1969 - Dokumentnr: 300239 - Erklæring/avtale  
OM SALG AV CA. 8 MÅL AV D.E. MED PÅSTÅENDE VÅNINGSHUS OG  
UTHUS M.M.

RETTIGHETSHAVER: TRY KNUD

Gjelder denne registerenheten med flere

1. Selgeren selger en parsell av eiendommen Bankerød, gnr. 51, bnr. 10 i Hvaler til kjøperen.
2. Parsellen er ikke skylddelt eller oppmålt, men partene har sammen gått opp grensene som er avmerket i terrenget. Den antas å utgjøre vel 8 mål, delvis gammel hage med en del frukttrær og delvis fjell. De bygninger som står på parsellen, våningshus og uthus, følger med i salget. Kjøperen skal ha adgang til om han ønsker det, å kjøpe til mindre arealer som ledd i grensearrondering før det oppføres hytter på det tilgrensende område.
3. Kjøpesummen er kr. 50.000,-.
4. Kjøperen har besiktiget husene og overtar disse og parsellen forøvrig i den stand eiendommen nå befinner seg. Selgeren er ansvarsfri for skjulte og åpenbare feil og mangler, herunder sopp, råte og insekter. Selgeren er ikke kjent med at sådanne feil forefinnes.
5. Selgeren forbeholder seg full disposisjonsrett over det borehull for vann som er på eiendommen, med rett til å sette opp pumpehus og montere pumpe samt vedlikeholde disse og til å legge og vedlikeholde sommerledning fra borehullet mot øst til selgerens gjenværende del av eiendommen.  
  
Kjøperen er kjent med at eieren av naboeiendommen i nord har rett til vann fra borehullet.  
Kjøperen har uten utgift eller forpliktelser for selgeren rett til å få vann til husholdningsbruk fra borehullet. Videre skal kjøperen ha adgang til å ta vann også til annet bruk så lenge og i den utstrekning dette kan skje uten skade eller ulempe for andre berettigede.
6. Selgeren begjærer straks parsellen skylddelt og oppmålt.
7. Kjøpesummen betales slik:  
kr. 20.000,- betales kontant mot kjøpekontrakt og til- fredsstillende garanti for at beløpet tilbakebetales kjøper om konsesjon ikke oppnås.

Restbeløpet utbetales selger mot tinglyst skjøte fritt for pengeheftelser når konsesjon foreligger.

8. Dersom konsesjon ikke innvilges bortfaller kjøpet. Kjøperen gjør all mulig forgang med konsesjonssøknaden.

9. Parsellen selges med de tinglige rettigheter og for- pliktelser som hører til gnr. 51 bnr. 10 i den utstrekning disse ikke er knyttet til de øvrige deler av eiendommen.

10. Parsellen har rett til å benytte den adkomstvei som er opparbeidet fram til eiendommen mot å delta i vedlikehold etter avtale eller lovens regler.

Over parsellens vestre del har tidligere gått en vei langs fjellet videre innover øya. Selgeren forbeholder seg rett til, om det skulle bli nødvendig, å benytte denne vei som adkomst for enkelte hytter sør for parsellen.

11. Kjøperen disponerer eiendommen fra og med undertegnelsen av denne avtale og overtar løpende utgifter fra 1. juli 1966. Ved eventuell brannskade tilfaller forsikringssummen kjøperen dersom ikke kjøpekontrakten bortfaller etter punkt 8.

12. I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen alle omkostninger i forbindelse med kjøpet, herunder omkostningene til skylddelings- og oppmålingsforretning for parsellen, tinglysnings-, stempel og konsesjonsgebyr m.v.. samt salær til advokat Finn Torstensen. Salæret forfaller til betaling ved inngåelsen av denne avtale.

Undertegnede, advokat Johan L. Holst bemyndiger herved advokat Finn Torstensen til på mine vegne å motta og kvittere for kjøpesummen.

Oslo, den 2. august 1966. Knud Try J.L. Holst

20.01.1970 - Dokumentnr: 300245 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3110 Gnr:51 Bnr:10

01.01.2020 - Dokumentnr: 430248 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0111 Gnr:51 Bnr:39

01.01.2024 - Dokumentnr: 793873 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3011 Gnr:51 Bnr:39

### **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.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 14.04.1989. Megler har avdekket følgende avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold  
Plantegningen viser et tilbygg fra 1989 med utvendig adkomst, som er rommet med dusj er et tilbygg som ikke er med i originale tegninger. Så dette er bygget på i etterkant. Tilbygget er ikke omsøkt og er ikke godkjent for varig opphold hos kommunen.

Vi ser også at noen vinduer ikke stemmer overens, der på originale tegninger viser 3 mindre vinduer, er det idag 1 større vindu.

Informasjon rundt parkering og adkomst

Eier er nå i dialog med grunneier rundt parkeringsmuligheter og adkomst tilhørende hytta. Det foreligger idag ingen skriftlig avtale vedørende parkering. Dagens eier har benyttet samme parkeringsplass over mange år, og er idag i dialog med grunneier vedørende en utfyllende avtale rundt parkering. Dette er en pågående prosess. Konferer megler for ytterligere informasjon. Megler kan ikke garantere utfallet av denne saken.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har ikke innlagt vann eller avløp.

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat vei. Deretter via natursti videre til hytten. Det er ingen tinglyste avtaler som dikterer adkomst til hytten

Eier er nå i dialog med grunneier rundt parkeringsmuligheter og adkomst tilhørende hytta. Det foreligger idag ingen skriftlig avtale vedørende parkering. Dagens eier har benyttet samme parkeringsplass over mange år, og er idag i dialog med grunneier vedørende en utfyllende avtale rundt parkering. Dette er en pågående prosess. Konferer megler for ytterligere informasjon. Megler kan ikke garantere utfallet av denne saken.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen omfattes av kommuneplan 2019-2031, datert 20.06.2019

Med formål/hensynssone: 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav

5200 - LNFR - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon..

Eiendommen er ikke regulert.

Områdeanalyse

Eiendommen ligger i et radonutsatt område med høy aktsomhet.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### **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.

### **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.

## Kontraktsgrunnlag

### **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.

#### **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 salgsoppgraden 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 4 950 Fotograf
- 3 250 Garanti premie/inneståelse
- 5 750 Kommunale opplysninger
- 19 950 Markedspakke
- 365 Nye kom. avgifter for 2026. 11.02.2026
- 6 450 Oppgjørshonorar
- 1 650 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 900 Tilretteleggingsgebyr
- Visninger/overtakelse 3.500,-per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 121 515

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 15.900,- for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

Marius Martin Myren

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF  
marius.martin.myren@aktiv.no  
Tlf: 476 45 774

**Ansvarlig megler bistås av**

Andreas Strandli-Halvorsen  
Salgsleder/Eiendomsmeglerfullmektig  
andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no  
Tlf: 928 96 443

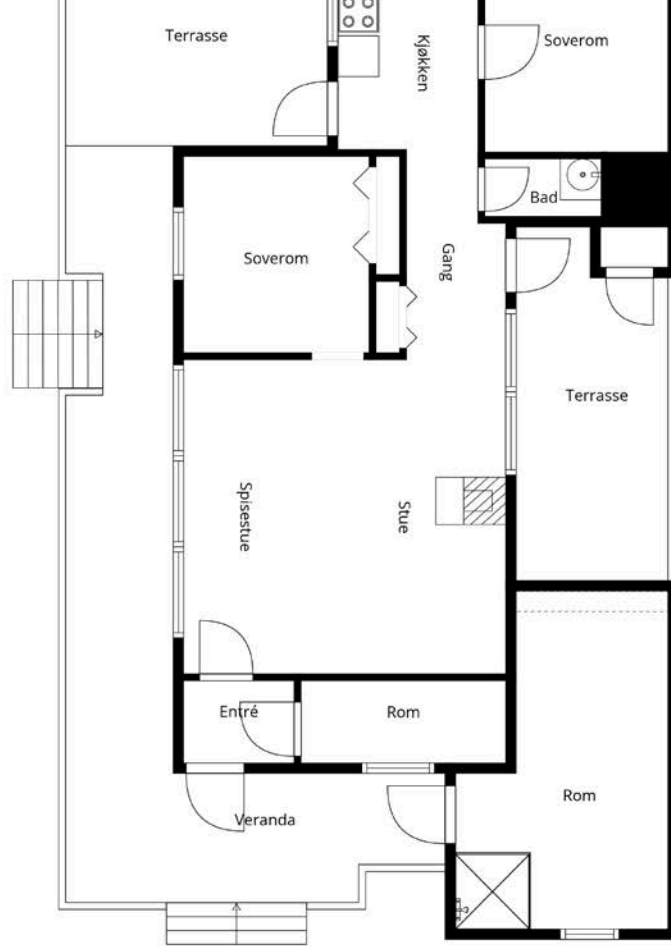
**Oppdragstaker**

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582  
Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

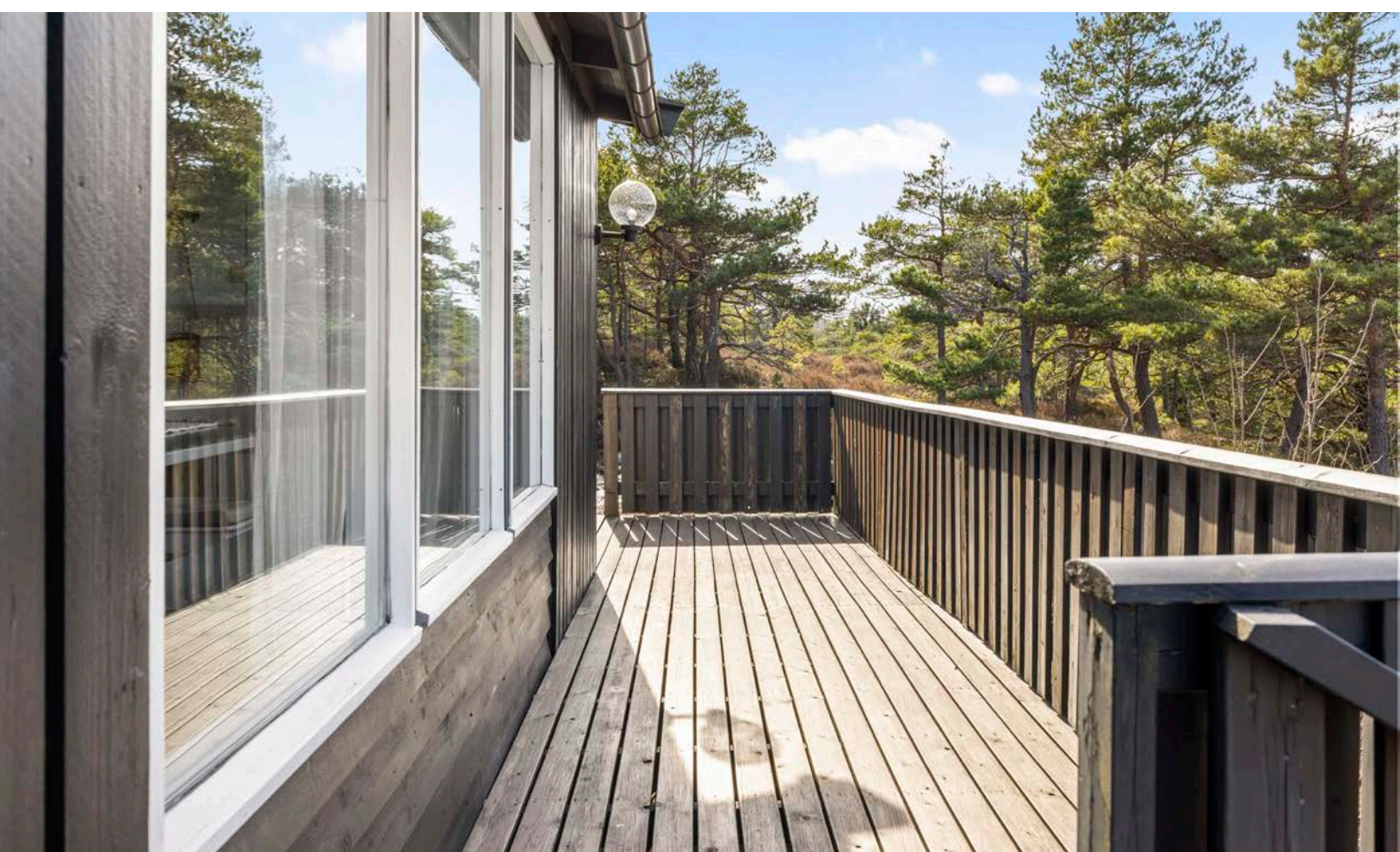
**Salgsoppgavedato**

10.04.2026











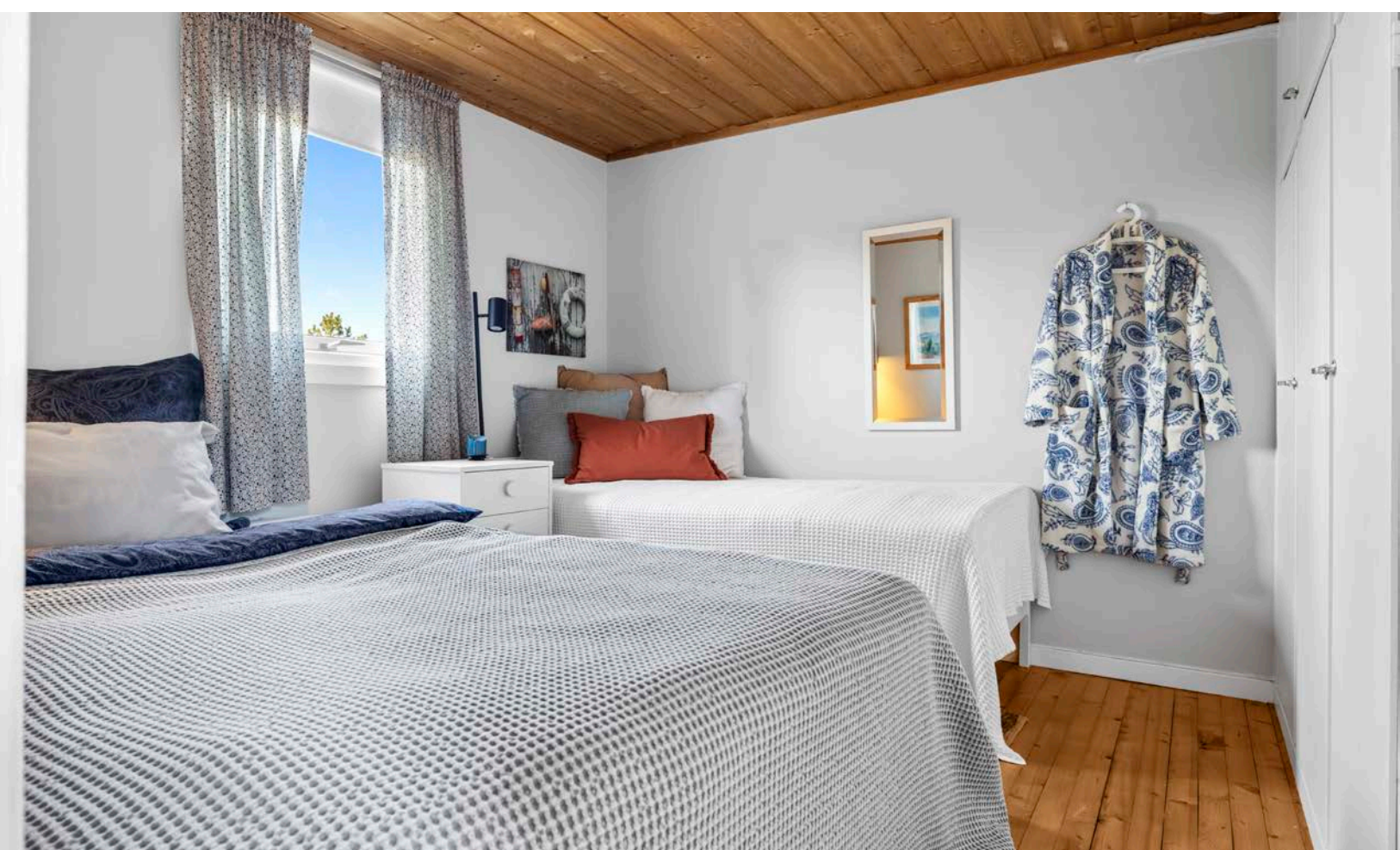




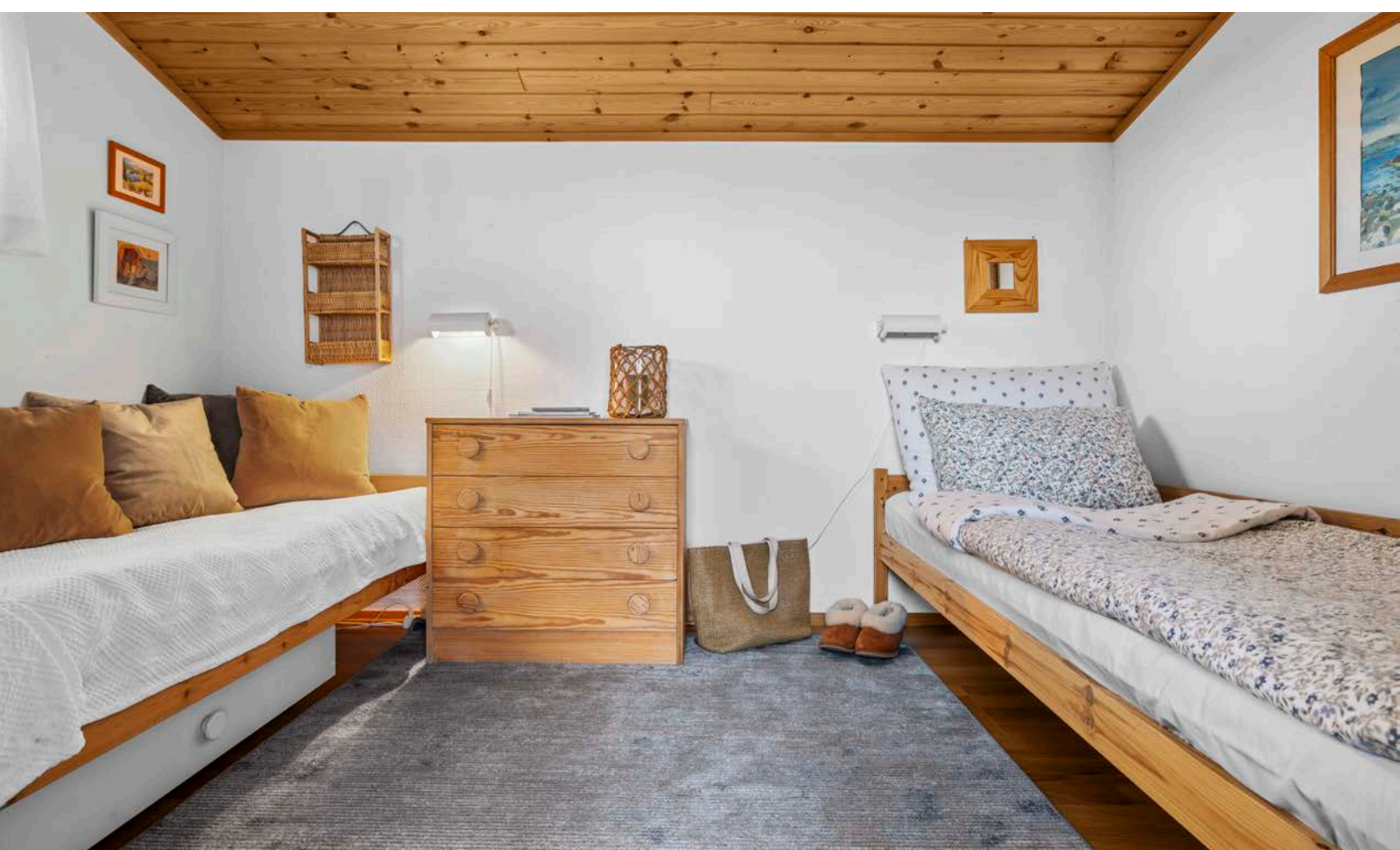








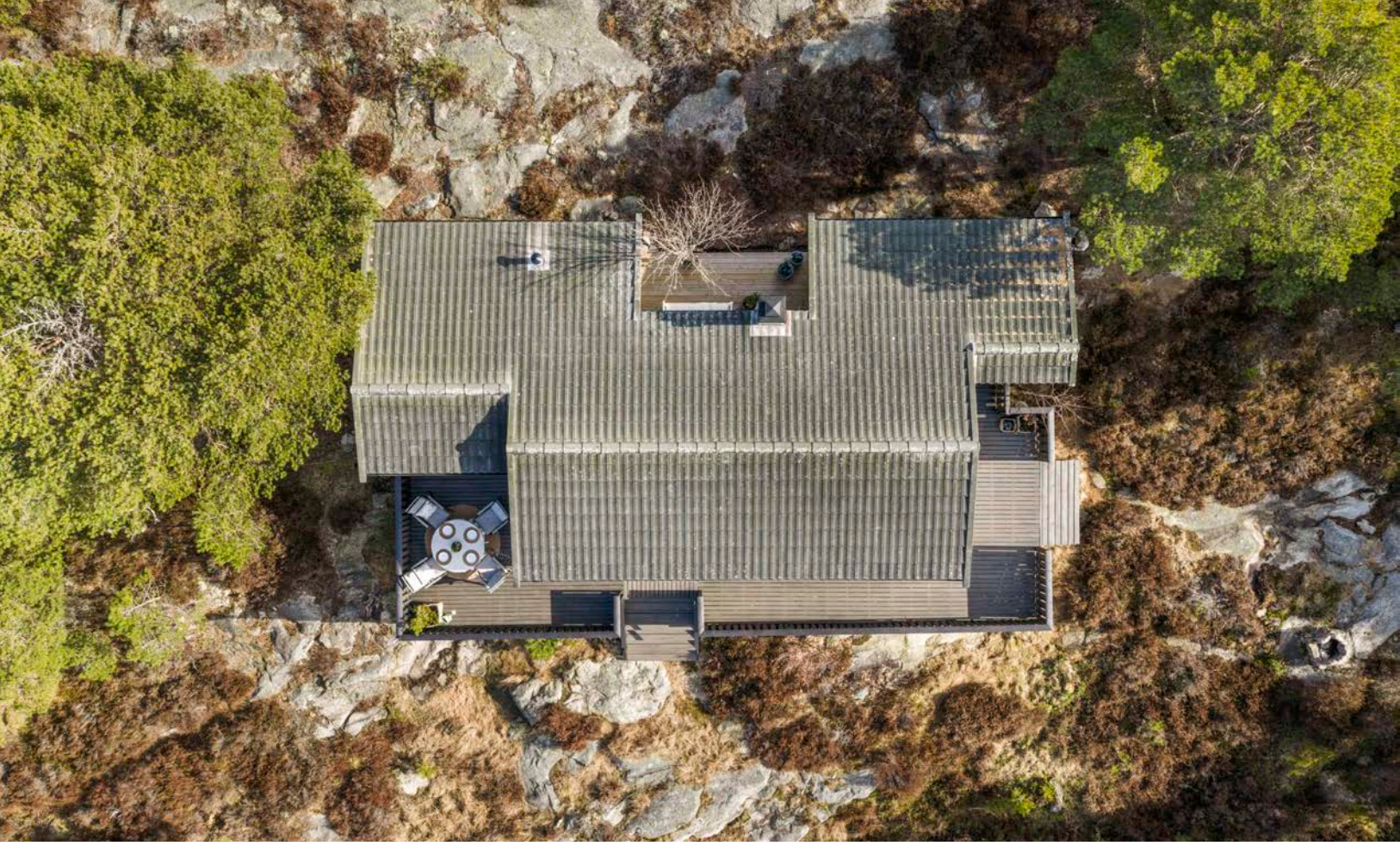






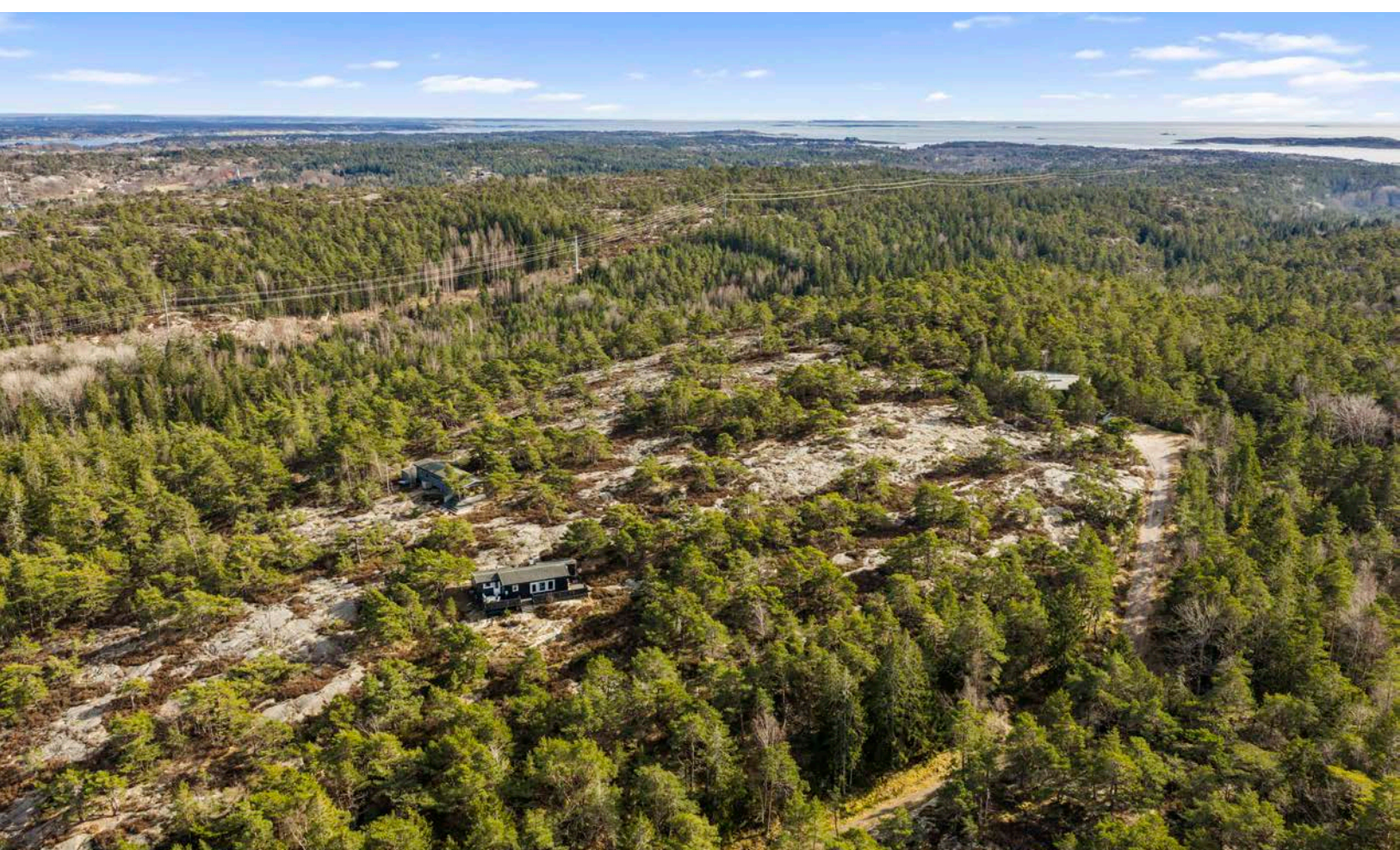












# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Lonøyveien 76, 1684 VESTERØY

 HVALER kommune

 gnr. 51, bnr. 39

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m<sup>2</sup> BRA-i: 59 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.10.2025

Rapportdato: 08.10.2025

Oppdragsnr.: 13784-4197

Eiendomsverdi ref nr: SV1832

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS



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

## Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en 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 byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig opprinnelig oppført i 1969.  
Tilbygget i 1989.  
God og innholdsrik planløsning på 1 plan.

Standarden er normal, dog enkel. Det er ikke innlagt vann eller avløp, og således er det ikke gjort noen undersøkelser eller vurderinger av VVS og våtrom da dette ikke finnes. Det er mulig å koble seg til vann og avløp i området, ytterligere undersøkelser må utføres i kommunen. Det er også mulig å borre etter vann, naboeiendom har gjort dette. Aktuell bolig har vannforsyning via en 1000 liter plastsisterne fra 2020 som er montert under boligen. Tanken fylles opp av regnvann via takrenner som filtreres. Konferer eier for ytterligere informasjon.

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

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

Oppsummert:

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1969

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av heltre gulv, teppe og belegg.  
Veggoverflater av hvittet trepanel, hvittet brystningspanel og malt tapet.  
I tak er det trepanel og malt panel.

### VARMEKILDER

Peisinnstans i stue.  
Forøvrig elektrisk oppvarming.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2020. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyr og kjøleskap.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Eget toalettrom med forbrenningstoalett (Cinderella) fra 2020.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Sikringskap med automatsikringer. Nytt sikringskap i 2012.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

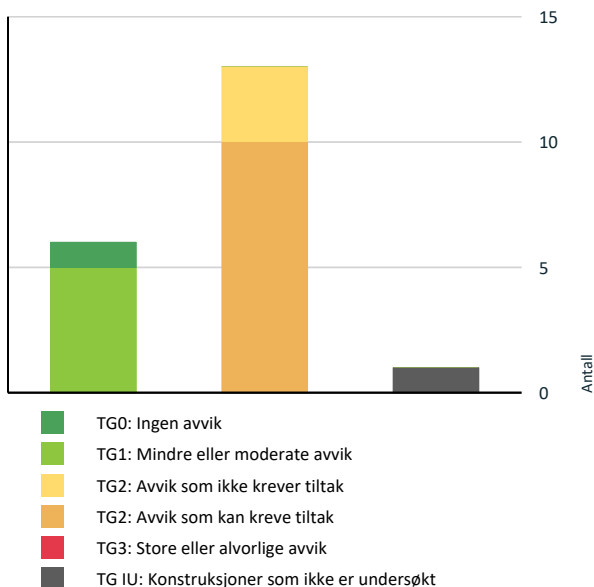
## Lovlighet

### Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
Byggetegninger stemmer tilnærmet med dagens bruk. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Hvaler kommune.

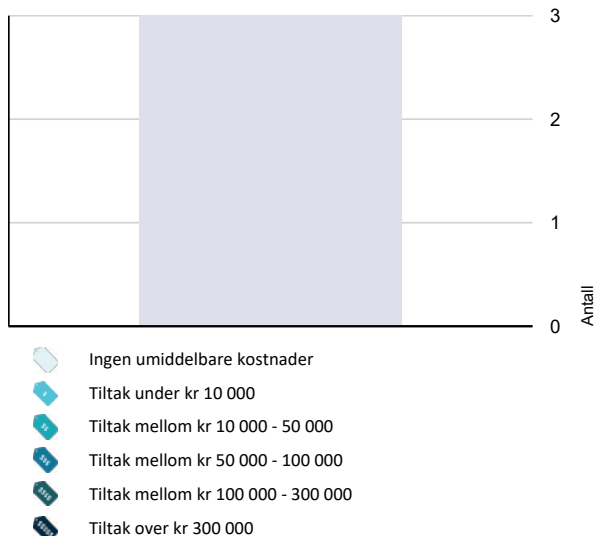
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > Toalettrom (utvendig adkomst) > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

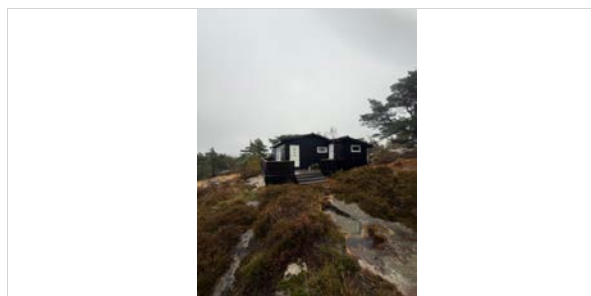
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1969

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra forrige salgsprospekt.

**Anvendelse**  
Tatt i bruk.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tekket med taksteinimiterte plater fra 2012.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Beslag mellom tekking og kledning er ikke fagmessig montert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.
- Andre tiltak:

Tilstanden må overvåkes vedrørende beslag som vist på bilde.



### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Manglende snøfangere kan føre til snøras fra taket, noe som utgjør en risiko for personskade og skade på eiendom. Montering anbefales for økt sikkerhet, spesielt over innganger og beferdede områder, selv om det ikke var krav ved oppføringstidspunktet. Utskifting av beslag, renner og nedløp må påregnes på sikt for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen, da risikoen for skader øker med alderen på komponentene.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk påmontert stående kledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



## TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Saltakkonstruksjon.

Ikke eget loft å undersøke.

På et generelt grunnlag anbefales det å montere loftsluke med nedtrekkbar stige for å jevnlig kunne inspisere loftet.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med rammer og karmene i tre med isolerglass fra nyere dato og med ukjent høy alder.

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Gjelder kun enkelte.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdører i tre fra nyere dato og en med ukjent høy alder.  
Verandadør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 1988.

### Vurdering av avvik:

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

Glass på verandadør er antatt punktert. Den har også noen skader/slitasje.

### Konsekvens/tiltak

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

Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse/veranda ved inngangsparti og fremsiden på 40 kvm.  
Terrasse på baksiden på 10 kvm.

### Vurdering av avvik:

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

Rekkverk på veranda er målt til ca. 94 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

På gulv er det overflater av heltre gulv, teppe og belegg. Veggoverflater av hvittet trepanel, hvittet brystningspanel og malt tapet. I tak er det trepanel og malt panel.

Stedvis noe avvik, dog er ikke den generelle slitasjegraden på overflater utover det som regnes som normal bruksslitasje.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskillere av tre.

### Vurdering av avvik:

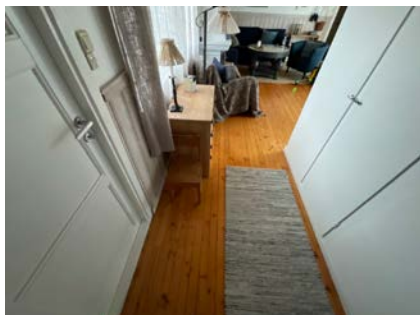
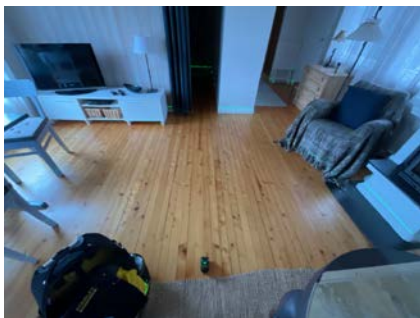
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er skjevheter i flere rom. Største avvik er målt i stue og på det største soverommet.

### 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## TG 2 Radon

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

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

I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Peisinsats i stue.  
Feieluke er montert utvendig.

Pipeløp og peisinsats er fra 2002.  
Det ble foretatt kontroll på ildstedet i 2024, ingen anmerkninger.



## TG 2 Krypjkjeller

### Beskrivelse

Åpen krypkjeller under hytta.

Det er varierende avstand mellom terrenget og etasjeskillere.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypjkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypjkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det måles normale verdier i etasjeskillere på befaringdagen, men fuktsperre bør monteres for å hindre/reducere fukt og damp som kan påvirke etasjeskillere.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2020.  
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Frittstående komfyр og kjøleskap.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

##### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

##### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innklimaet.



## SPESIALROM

### TOALETTRØM (UTVENDIG ADKOMST) > TOALETTRØM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Eget toalettrom med forbrenningstolett (Cinderella) fra 2020.

##### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

##### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen ventileres naturlig.  
Tilluft via spalteventiler i vinduer og klaffeventiler i yttervegger.

##### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Stue og det ene soverommet mangler tilluft.

## Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det bør etableres spalteventiler i vinduer eller klaffeventiler i yttervegger på aktuelle rom.



## TG 1 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskriften 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 bygnings sakkyndig 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

Sikringsskap med automatsikringer. Nytt sikringsskap i 2012.

En rekke el arbeider utført.

Det foreligger samsvarserklæringer og sluttkontroll.

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)?  
Ja

### Inntak og sikringsskap

2. 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?

Nei

## Generell kommentar

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

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



## TG 1 Branntekniske forhold

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

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

### Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarslerer er montert iht. forskrifter.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn av fjell.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Oppført på pilarer til fjell.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er enkelte skjevheter og sprekker i enkelte fundamenter (pilarer).

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Videre må tilstanden jevnlig overvåkes.



## TG 0 Terrenghold

### Beskrivelse

Kupert naturtomt.

Terrenget heller ikke inn mot bygningskroppen.

Det er ikke fare for flom eller skred.

# 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

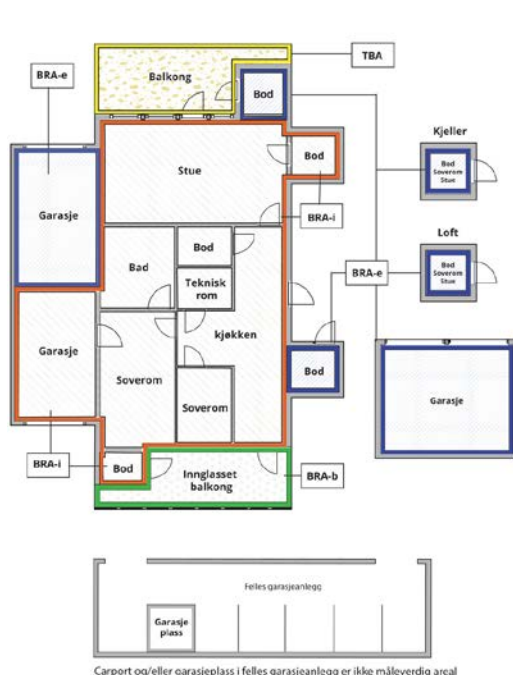
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	59			59	50
Bod (utvendig adkomst)		10		10	
Toalettrom (utvendig adkomst)		2		2	
<b>SUM</b>	<b>59</b>	<b>12</b>			<b>50</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>71</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, rom med vask		
Bod (utvendig adkomst)		Bod	
Toalettrom (utvendig adkomst)		Toalettrom	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

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

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det kan være avvik fra dagens bruk og eventuelle tegninger. Det anbefales å kontakte kommunen for ytterligere info.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	61	10

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3110 HVALER	51	39		0	90 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

### Adresse

Lonøyveien 76

### Hjemmelshaver

Tone Lund Johansen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser på Vesterøy i Hvaler kommune. Her er det fine rekreasjonsområder rett utenfor døren. Vesterøy er den første store øya du kommer til fra fastlandet. Kort vei til fine svaberg og badeplasser. Det er kun få minutter med bil til dagligvarebutikker og handelsområdet på Vesterøy. Her går også bussen til Fredrikstad og Oslo. Skjærhalden sentrum er ca. 25 minutter unna med bil. Her finner man bl.a. vinmonopol, restauranter samt matbutikker m.m. Fra Skjærhalden kan man ta fergen over til Herføl, Lauer, Søndre- og Nordre Sandøy.

### Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

### Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

### Om tomten

Tomten består hovedsakelig av pen naturtomt og synlig fjell. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

### Byggemåte

Byggegrunn av fjell. Oppført på pilarer til fjell. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk påmontert stående kledning. Saltakkonstruksjon tekket med taksteinimiterte plater. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Vinduer og verandadør i tre med isolerglass. Ytterdører i tre.

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2025	
2	10.10.2025	
3	09.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SV1832>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# 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

Tone Lund Johansen

---

## Boligen

Lonøyveien 76

1684 Vesterøy

3110-51/39/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 1995
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Det er noe råte i venstre hjørnet nederst på en verandadør (utvendig på nordsiden).

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Skaden er pusset ned og det er brukt soppmiddel før maling.

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Fredrikstad Snekkerservice as

**Beskrivelse av arbeidet:** Utskifting av vindu på soverom. Tre gamle små vinduer ble skiftet ut med et større og ytterveggen rundt fikk nytt panel. Rommet ble også pusset opp innvebdir.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Firmanavn:** Byggmester Robert Holt as

**Beskrivelse av arbeidet:** Utskifting av yttertak på hele hytta

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?



- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

## Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

## Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

**Firmanavn:** Hvaler Rørleggerbedrift as

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny sisterne på 1000 ltr. under hytta. Det er montert to takvannfiltre med skjellsand og fiberduk på takrennenedløp som forsyner sisternen med regnvann.

---

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-



19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002

**Beskrivelse av arbeidet:** Murt opp lecapipe med forstøtning under gulv og satt inn peis med peisinnatts. Godkjent av Branntilsyn. Siste tilsyn 2024.

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Firmanavn:** Fredrikstad e-verk

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt sikringsskap

---

## Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Opprinnelig byggeår er 1969. I 1989 ble utført et tilbygg av forrige eier. Det er det nåværende kjøkken, et soverom og et lite rom med vask samt et toilett med inngang utenfra.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Godkjente tegninger hos kommunen

---

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Ja**

Det foreligger ingen ferdigattester eller brukstillatelser på hytta fordi den er gammel. Ta kontakt med megler.

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



## 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.

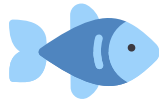
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

# Nabolagsprofil

Lonøyveien 76

## Avstand til sjø

1 km



## Offentlig transport

Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	18 min	15.2 km
Bankerud Linje 172	4 min	0.4 km

## Avstand til byer

Fredrikstad	20 min
Oslo	1 t 29 min

## Ladepunkt for el-bil

Kople Vesterøy Hvaler	19 min
Dypdalåsen Hvaler Kommune	2 min

## Havner i området



- Utgårdskilen Båthavn
- Utgårdskilen Indkjøpslag  
Drivstoff
- Bukta Gjestehavn  
Drivstoff
- Sand Brygge, Spjærøy  
Drivstoff

## Aktiviteter

Kuvauen - gammel fiskehavn	6 min
Kuvauen badeplass	6 min
Putten badeplass	6 min
Sandholmen badeplass	7 min
Guttormsvauen badeplass	8 min
Spjærodden badeplass	6 min

## Sport

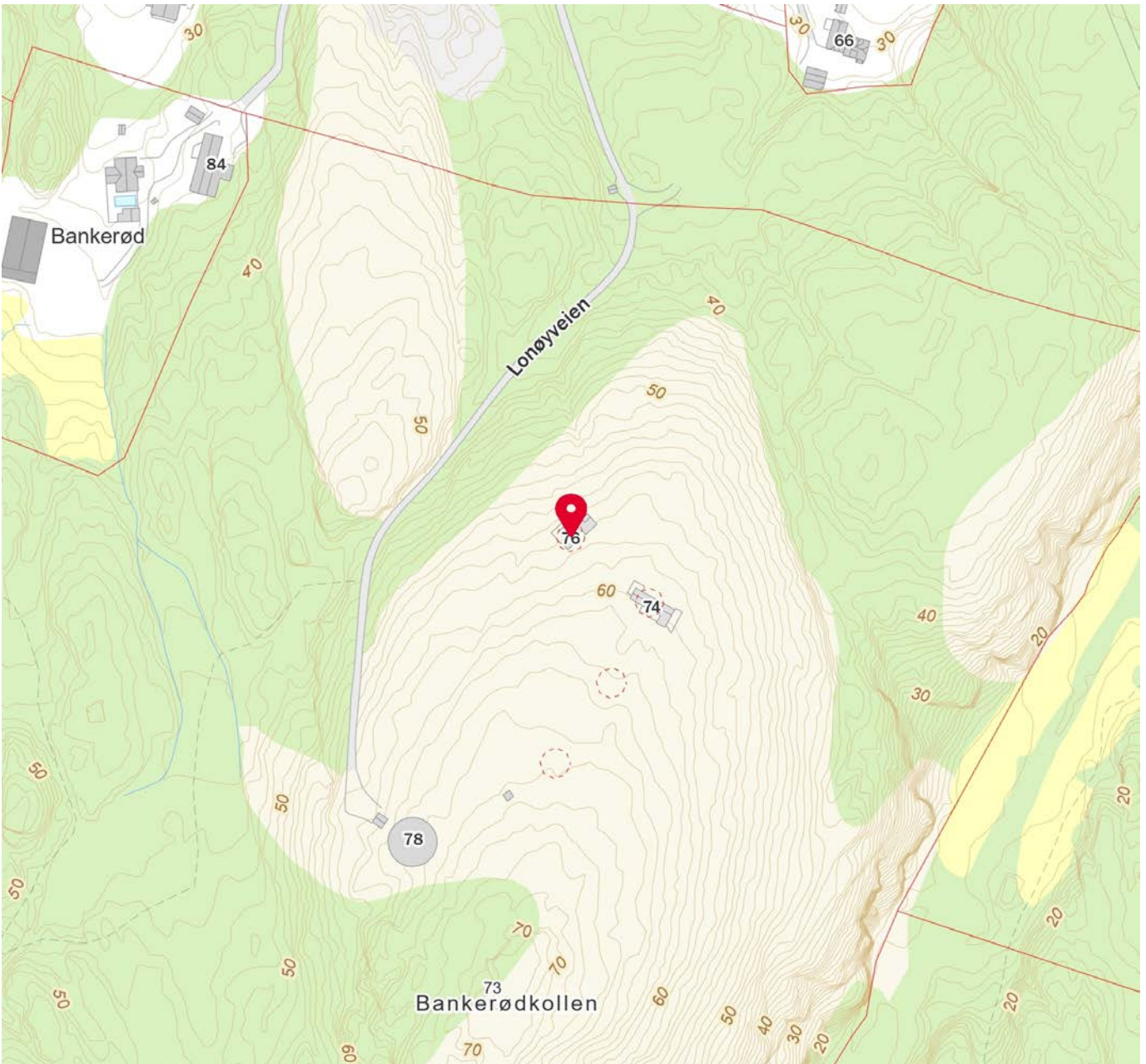
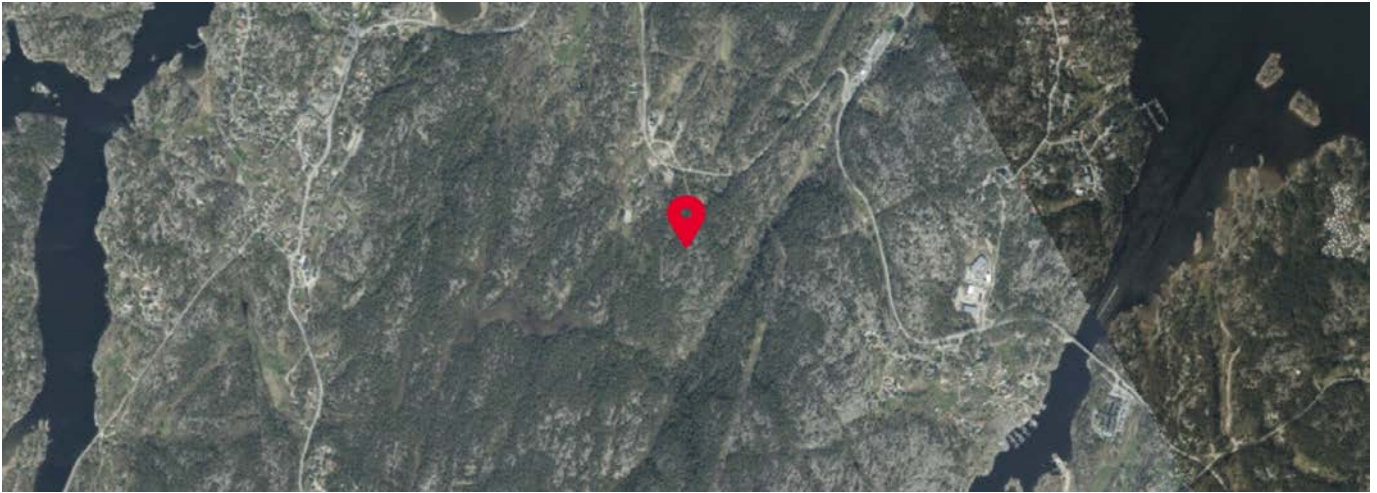
Ødegårdsåsen balløkke Ballspill	3 min	1.9 km
Åttekanten Aktivitetshall, ballspill	3 min	2.3 km
SATS Fredrikstad	15 min	
SKY Fitness Fredrikstad	17 min	

## Dagligvare

Rema 1000 Hvaler PostNord, søndagsåpent	14 min	1.3 km
Kiwi Vesterøy Søndagsåpent	19 min	1.8 km



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



**Matrikkelrapport for Grunneiendom 3110-51/39/0**

Bruksnavn	MOSEBAKKE	Beregnet areal	90.0
Etablert dato	20.01.1970	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Kommunennummer	3110	Kommunenavn	HVALER

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

**Tinglyste eierforhold**

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

**Forretninger**

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SK - Skylddeling	20.01.1970			

**Grunnforurensning registrert på eiendommen**

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

**Kulturminner**

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

**Krav om jordskifte**

Jordskiftreferanse	Ført dato

## Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

## Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

## Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01.01.1000	90.0	FG - Fiktive grenser

## Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
12361238	0	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	TB - Tatt i bruk

### Bygning 12361238: 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opprinnelseskode	T - Generert pga tilbygg	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

## Bygningsstatshistorikk

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

## Bruksenheter

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

## Bygningsendringer

**Bygningsendringer**

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
12361238-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	01.01.2024

**Arealendringer**

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0.0	11.0	11.0	0.0	0.0	0.0

**Statuser for bygningsendring**

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	14.04.1989	14.04.1989
IG - Igangsettingstillatelse	01.09.1991	10.10.1991
TB - Tatt i bruk	27.09.1991	06.02.1992

**Adresser**

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Lonøyveien	76		1684 VESTERØY

# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

## 3110 Hvaler - 51/39/0/0

Eierrepresentant: Johansen Tone Lund

Regningsmottaker: Johansen Tone Lund



## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	MOSEBAKKE	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3110 Hvaler	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	51	Seksjonert	Nei	Punktfaste	Nei
Bruksnr	39	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	90 m2		
Seksjonsnr	0				

## ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Lonøyveien 76 1684 VESTERØY	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
		Grunnkrets	Skjelsbu - Langekil	Valgkrets	Vestre

## TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
JOHANSEN TONE LUND	DALSROA 3	1285 OSLO	1/1	Hjemmelshaver

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
120 Renovasjon fritid	1,00 stk	kr 3 424,00	01.03.2026	1/1	0	kr 4 280,00
506 Branntilsyn fritidsbolig	1,00 stk	kr 400,00	01.03.2026	1/1	0	kr 400,00
63 Eiendomsskatt fritid	1 773 100,00 prom	kr 2,26	01.03.2026	1/1	0	kr 4 007,00
						<b>kr 8 687,00</b>

# Oversiktskart

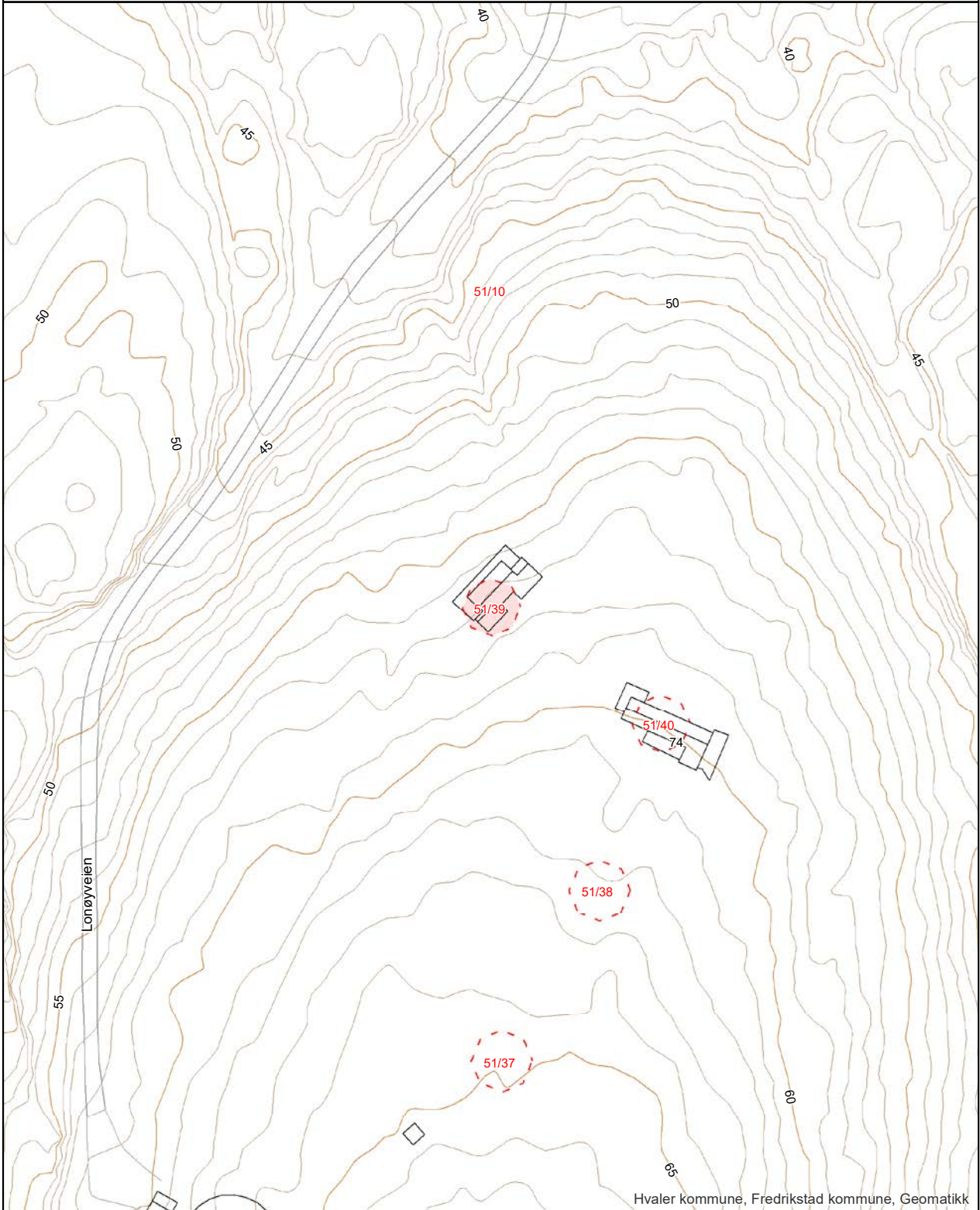


Adresse: Lonøyveien 76, 1684 VESTERØY  
Gnr/Bnr: 51/39/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-11-03



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



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk

# Matrikkelkart



Adresse: Lonøyveien 76, 1684 VESTERØY  
Gnr/Bnr: 51/39/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-11-03



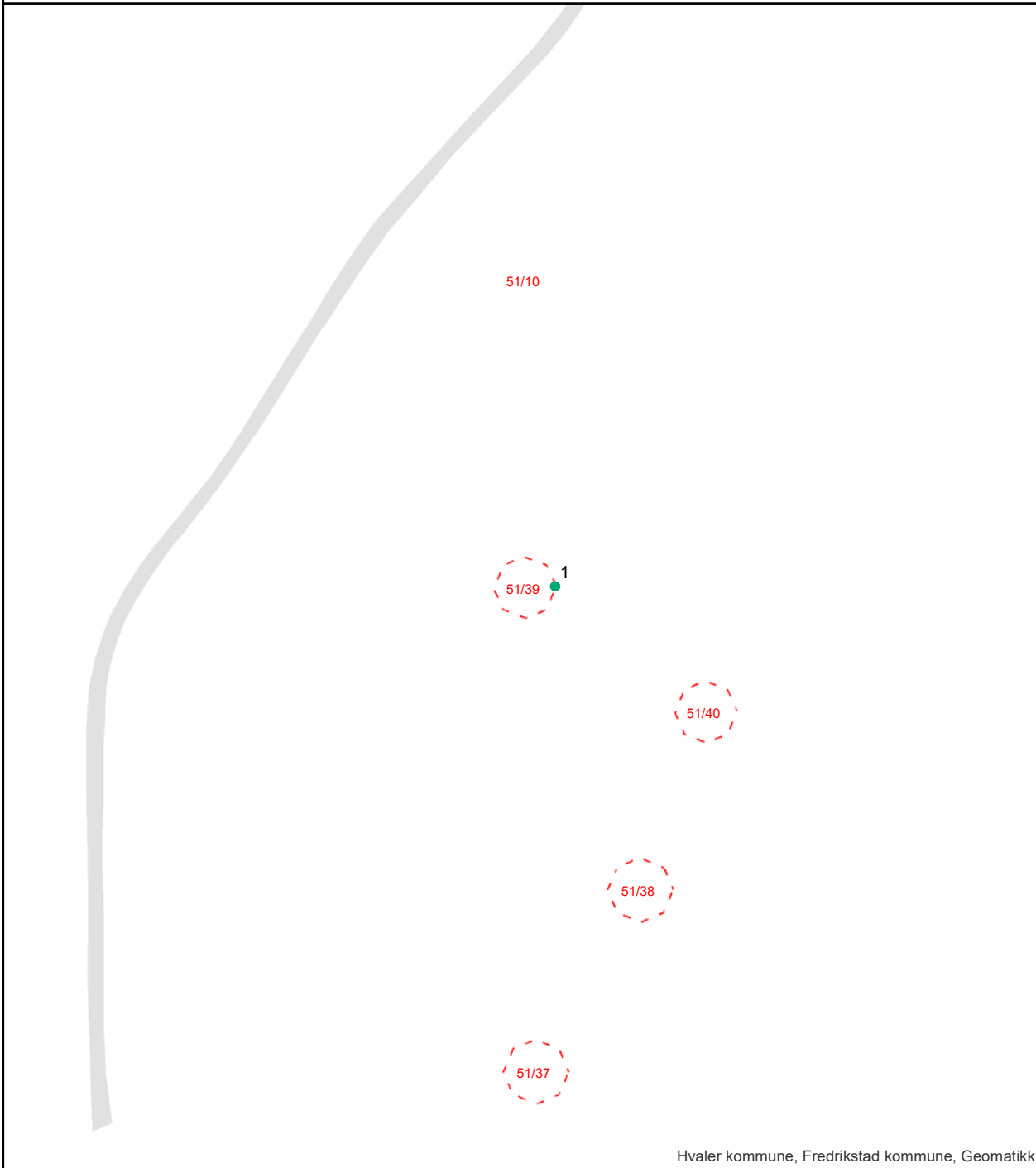
Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



## Areal og koordinater:

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

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6552754.40987	608575.515856	Ikke spesifisert	34.55	Geometrisk hjelpепunkt		Ukjent målemetode	9999	0

# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

## 3110 Hvaler - 51/39/0/0

Eierrepresentant: Johansen Tone Lund

Regningsmottaker: Johansen Tone Lund



## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	MOSEBAKKE	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3110 Hvaler	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	51	Seksjonert	Nei	Punktfaste	Nei
Bruksnr	39	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	90 m2		
Seksjonsnr	0				

## ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Lonøyveien 76 1684 VESTERØY	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
		Grunnkrets	Skjelsbu - Langekil	Valgkrets	Vestre

## TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
JOHANSEN TONE LUND	DALSROA 3	1285 OSLO	1/1	Hjemmelshaver

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
120 Renovasjon fritid	1,00 stk	kr 3 320,00	01.12.2025	1/1	0	kr 4 150,00
506 Branntilsyn fritidsbolig	1,00 stk	kr 320,00	01.12.2025	1/1	0	kr 320,00
63 Eiendomsskatt fritid	1 773 100,00 prom	kr 2,10	01.12.2025	1/1	0	kr 3 723,00
						<b>kr 8 193,00</b>

# Grunnkart

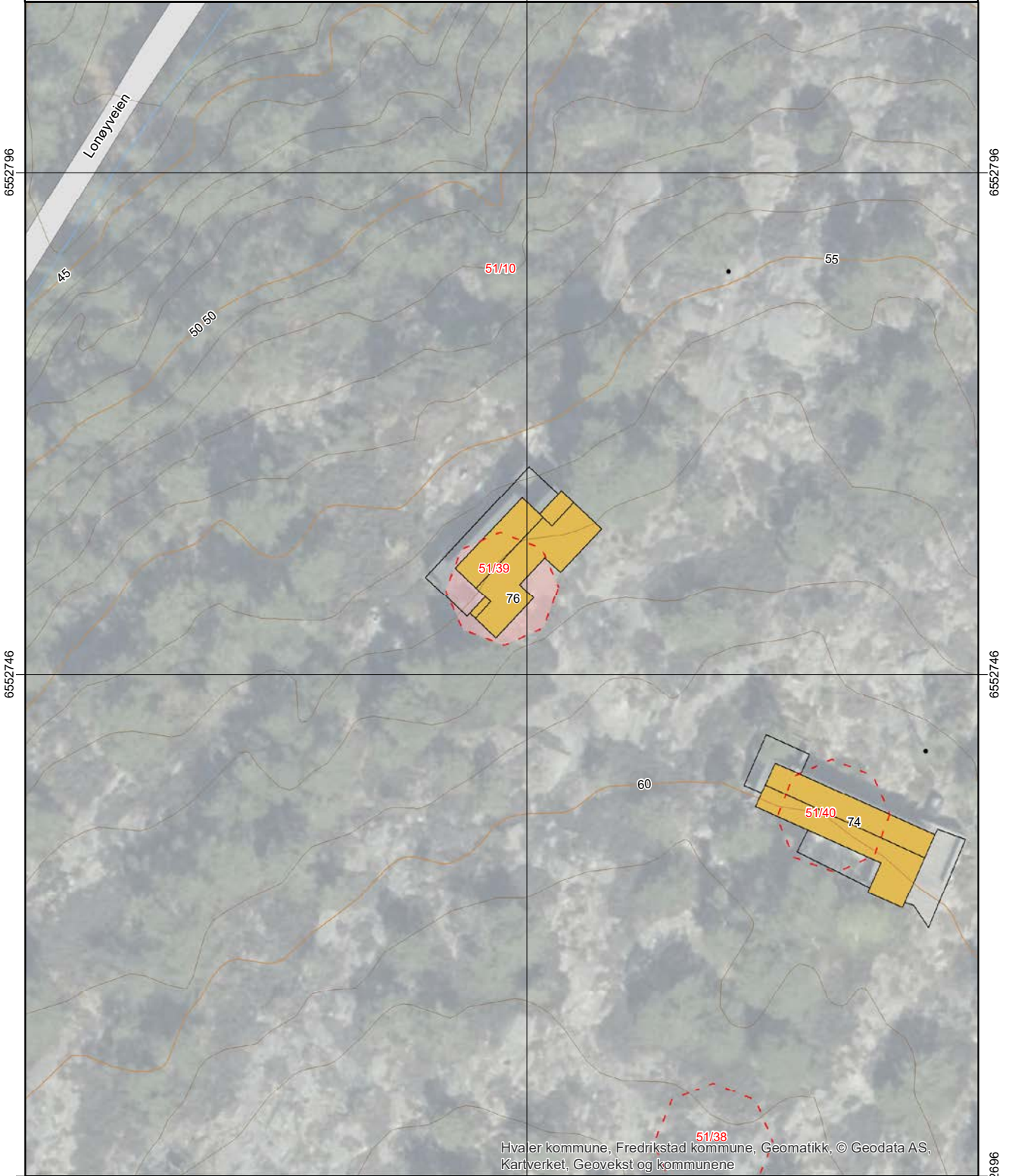


Adresse: Lonøyveien 76, 1684 VESTERØY  
Gnr/Bnr: 51/39/0/0

Målestokk: 1:500  
Leveransedato: 2025-11-03



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



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3110-51/39, Lonøyveien 76, 1684 VESTERØY



### Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	27.10.2025	Risiko



### Ikke oppdaget på eiendommen

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

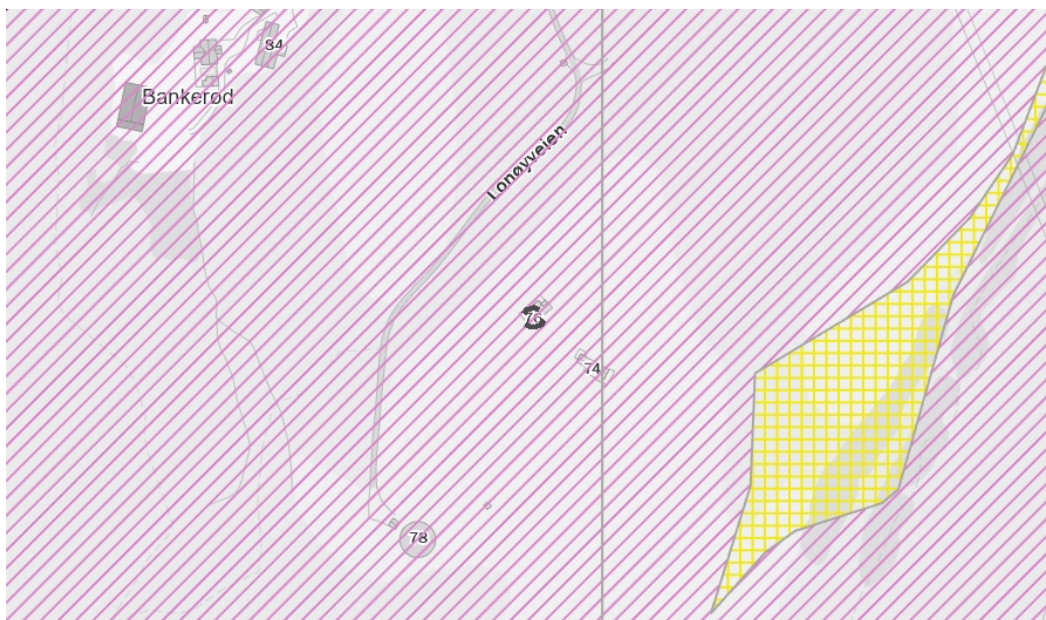
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	13.7 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.14 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.27 km
Flomfaresoner	27.10.2025	Ikke funnet	0.12 km
Forurenset grunn	27.10.2025	Ikke funnet	4.9 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	27.10.2025	Ikke funnet	0.27 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	06.10.2025	Ikke funnet	0.26 km
Kvikkleire	27.10.2025	Ikke funnet	0.24 km
Skredfaresoner	27.10.2025	Ikke funnet	67.2 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	0.95 km
Støysoner	27.10.2025	Ikke funnet	0.19 km

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

## Radonutsatt område

Sist sjekket: 27.10.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
----------------------------------------	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



### Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)







# Reguleringsplan



Adresse: Lonøyveien 76, 1684 VESTERØY  
Gnr/Bnr: 51/39/0/0

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-11-03

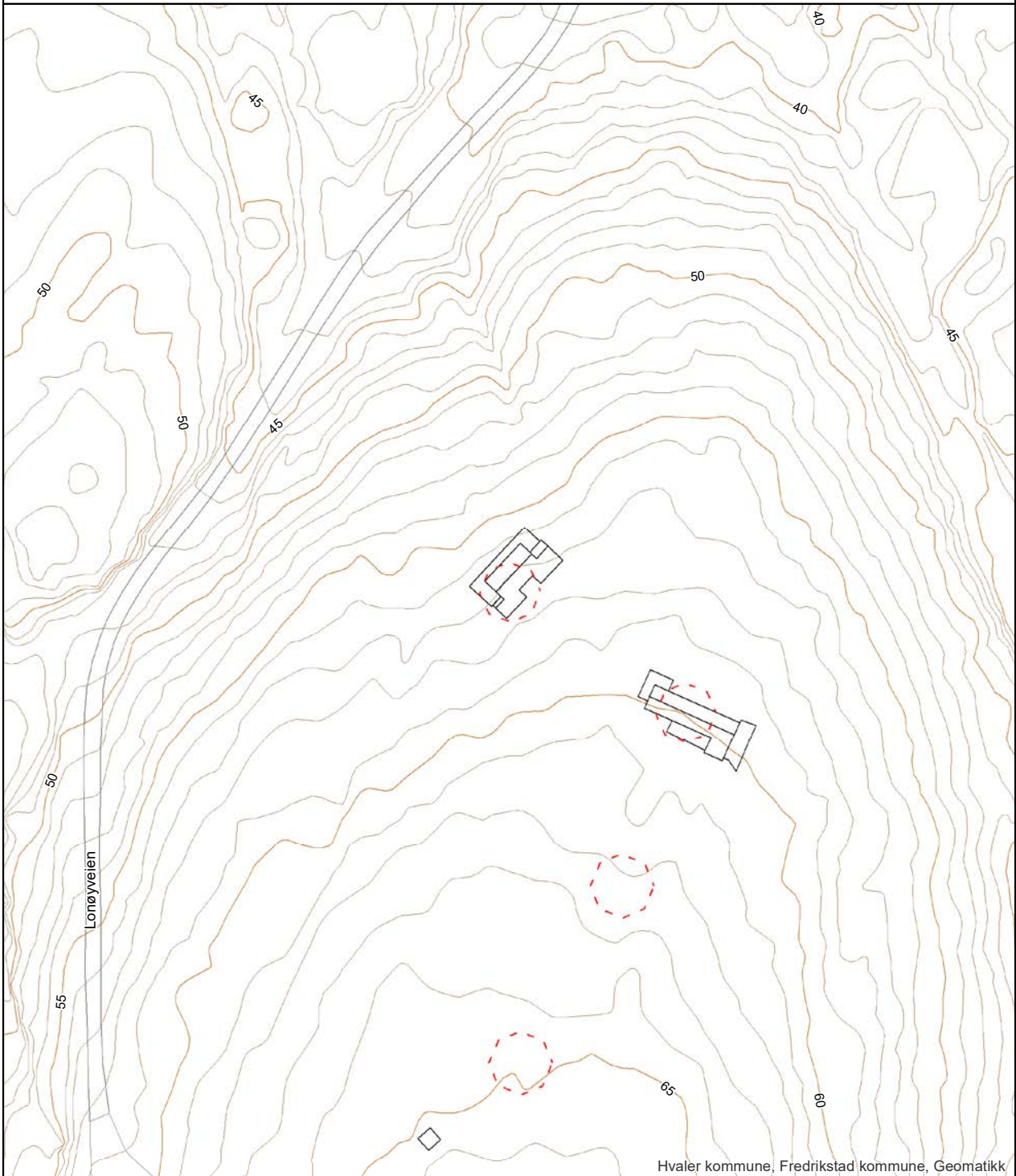


Planident:  
Ikrafttredelsesdato:  
Plannavn:

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

**Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen**

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



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk

# Grunnkart

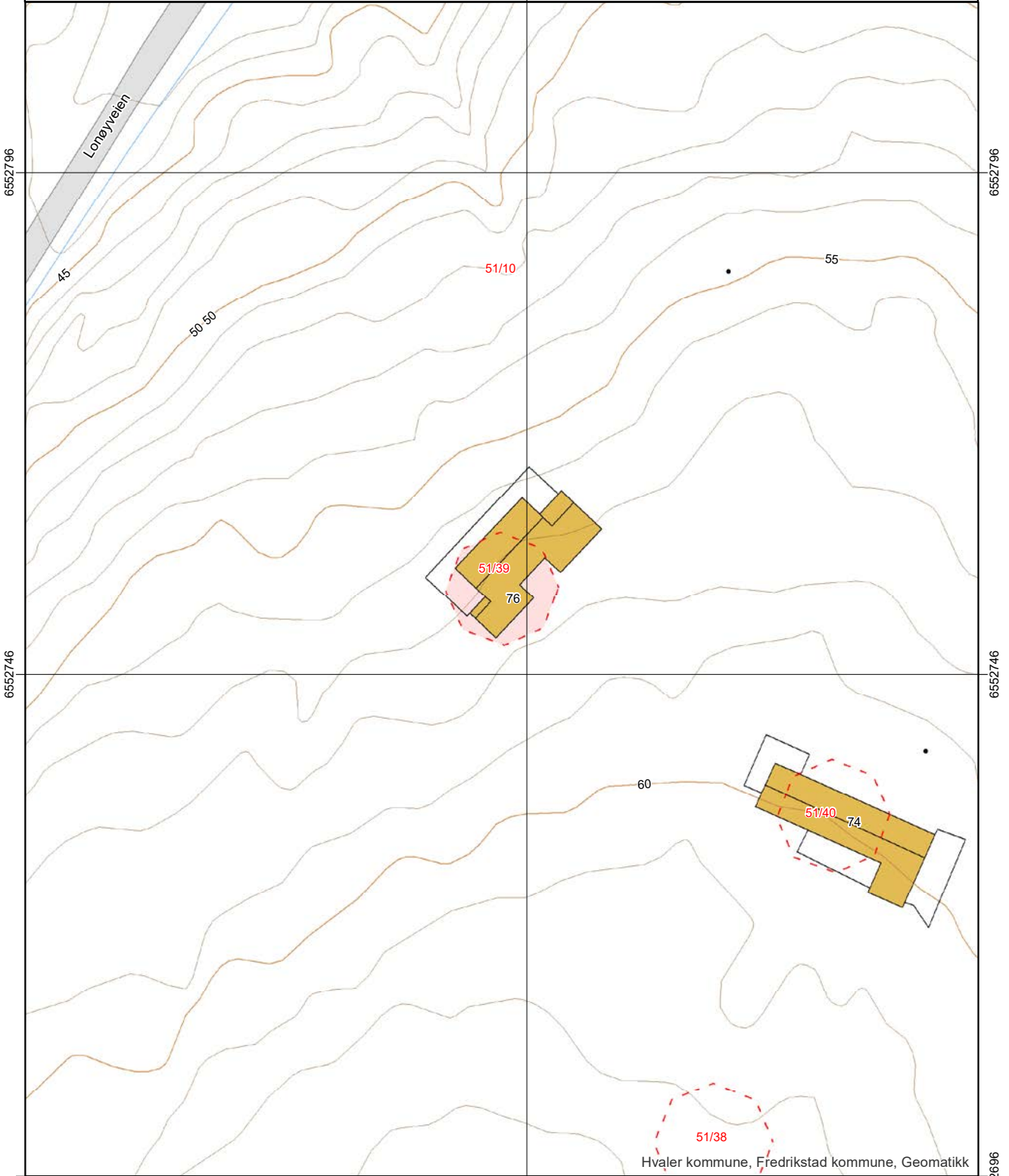


Adresse: Lonøyveien 76, 1684 VESTERØY  
Gnr/Bnr: 51/39/0/0

Målestokk: 1:500  
Leveransedato: 2025-11-03



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



608522

608572

6552696

Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk

# Bestemmelser og retningslinjer



Kommuneplanens arealdel 2019 – 2031  
Hvaler kommune

**PLANFORSLAG TIL SLUTTBEHANDLING I  
KOMMUNESTYRET 20.06.2019**

Endringdato 05.06.2019

# BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2019-2031

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Retningslinje til § 2.2*

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

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

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

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

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

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

### **Retningslinjer til § 2.3**

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

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

- i. All bebyggelse skal tilpasses naturlig terreng og utformes på en slik måte at den eksponeres minst mulig.*
- ii. Bebyggelsen skal ikke flyttes til en mer eksponert beliggenhet og skal ikke trekkes nærmere sjøen. Kommunen kan angi hvilken retning en eventuell utvidelse skal skje.*
- iii. Kommunen kan tillate opparbeidet uteplass, terrasse, veranda, utendørs gangareal og trapper med samlet areal inntil 40 m<sup>2</sup> tilknyttet boliger og fritidsboliger. Verandaer, terrasser og uteplasser skal tilpasses naturlig eksisterende terreng og ligge lavest mulig.*
- iv. Andre mindre tiltak til nytte for allmennheten kan kommunen tillate at oppføres.*

### **Retningslinjer for dispensasjonspraksis - boliger**

- v. Eiendommen kan maksimalt bebygges med 120 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) for hoveddel plassert i bolighus og anneks. Maksimal mønehøyde er 7 m og maksimal gesimshøyde er 4,5 m. Etablering av mer enn én bruksenhet per tomt tillates ikke.*
- vi. Dersom eksisterende uthus ikke kan brukes som garasje og eiendommen ikke allerede har garasje tillates det oppført ny garasje med maksimalt 20 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) og maksimal mønehøyde 4,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.*
- vii. I eksponert retning mot sjøen tillates maksimalt 12 m fasadelengde.*
- viii. Det skal utarbeides fasadetegninger som viser eksisterende og fremtidig terrengnivå.*

### **Retningslinjer for dispensasjonspraksis - fritidsboliger**

- ix. Bebyggelsen skal tilpasses naturlig terreng og utformes på en slik måte at den eksponeres minst mulig. Dette får betydning for takform, materialvalg, fargesetting, med videre. Det skal benyttes ikke-reflekterende materialer og avdempede, naturtilpassede farger, også på belistning, vinduer og andre bygningsdetaljer. Irreversible terrenginngrep som sprenging, splitting og skjæring av fjell tillates ikke. Stedegen og skjermende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.*
- x. Eiendommen kan maksimalt bebygges med 70 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA). Vesentlig utvidelse (over 50% økning av BRA) tillates ikke.*
- xi. For å tillate riving/nybygg eller utvidelse av eksisterende bruksareal eller høyde kreves at bebyggelsen samles i én bygning. Eventuelt uthus/anneks skal være revet før tilbygg/nybygg tas i bruk. Unntatt fra dette er etablering av anneks som omfattes av § 4.18.2 a).*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Sone H810\_1 – 4 (Heggane, Sydengen, Rød nord og Kjølholt): Hvert av områdene skal ved regulering vurderes helhetlig med hensyn til å ivareta barn og unges interesser. Dette innebærer at det skal settes av plass for grendelekeplass i reguleringsplan. Opparbeidelse av grendelekeplass skal sikres gjennom rekkefølgebestemmelser.
- b) Sone H810\_5 Papperhavn, Vesterøy: Parkeringsløsninger for småbåthavna og nasjonalparken må ivaretas innenfor hensynssonen. Havnen skal opprettholdes som fiskerihavn.
- c) Sone H810\_6 Hestehella, Vesterøy: Moringer i Nesebukta skal fjernes før ny brygge tas i bruk.
- d) Sone H810\_7 Hasselvika, Kirkøy: Brygger i friluftsområdet (badeplass) skal flyttes inn i fellesbrygga.
- e) Sone H810\_8 Pulservik, Kirkøy: Moringer, blant annet ved Furuholmen, skal fjernes før ny brygge tas i bruk. Enkeltbrygger bør flyttes inn i fellesbrygga.
- f) Sone H810\_9 Edholmen, Kirkøy: Farled skal ivaretas.
- g) Sone H810\_10 Holtekilen, Kirkøy: Moringer skal fjernes før ny brygge tas i bruk.
- h) Sone H810\_11 Sanne, Nordre Sandøy: Planforslag skal inneholde alternative vurderinger av omkringliggende områder rundt Sanne Brygge.

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

Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret.

## § 4 Generelle og tematiske bestemmelser

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

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

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

Kommunen kan fravike plankrav for:

- a) Utvikling av eksisterende boliger, fradeling til og oppføring av inntil 3 nye boenheter, i områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg (fortetting). Fradeling og oppføring av nye boenheter skal følge bestemmelser og retningslinjer for utbyggingsfordeling som fremgår i § 4.6. Møne- og gesimshøyde for bolig skal ikke overstige henholdsvis 7,5 m og 6,5 m. For øvrig må bestemmelsene i § 5.1.1 følges. Unntaket gjelder ikke dersom tiltaket medfører vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Unntaket gjelder heller ikke areal avsatt til nåværende boligbebyggelse i Papperhavn (B1).
- b) Mindre tilbygg og påbygg til fremtidig og eksisterende bebyggelse, samt oppføring av maksimalt én frittliggende bod, anneks eller garasje på inntil 50 m<sup>2</sup> BRA på bebygd eiendom, innenfor arealformål framtidig bebyggelse og anlegg som ikke er omfattet av reguleringsplan.
- c) Utvikling av eksisterende fritidsboliger i områder avsatt til framtidig fritidsbebyggelse (BFR 1 – 14).
- d) Oppføring/utvidelse av nye fritidsboliger i områder avsatt til framtidig fritidsbebyggelse i felt BFR 1 – 9 (de gamle disposisjonsplanene), jf. § 5.1.2.
- e) Utvikling av teknisk infrastruktur knyttet til etablert bebyggelse innenfor arealformål bebyggelse og anlegg.
- f) Opparbeiding av enkel parkeringsplass uten asfaltering innenfor arealformål parkering.
- g) Utvidelse av lovlig oppførte brygger i områder avsatt til småbåthavn når følgende krav er oppfylt:
  - Bryggeanlegget inneholder etter utvidelse/etablering maks 9 båt plasser for båter av normal størrelse (maks 21 fot).
  - Endringen fører til en bedret situasjon for allmennheten, for eksempel gjennom redusert omfang/inngrep og samling av flere enkeltbrygger til fellesanlegg.
  - Material- og fargevalg skal være avdempet og naturtilpasset for å hindre unødig eksponering. På eller ved brygga skal det ikke etableres gjerder/rekkverk, lyssetting, flaggstenger eller privatiserende skilt, sittegruppe eller andre privatiserende elementer.
  - Tiltaket skal for øvrig gjennomføres i samsvar med bestemmelsene i § 5.3.1.
- h) Hovedreparasjon av eksisterende, lovlig oppførte brygger.
- i) Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett og badeplasser så langt det er i samsvar med formålet. Tiltaket skal ikke være til hinder for allmenn ferdsel.

#### **Retningslinje til § 4.2**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **Retningslinje til § 4.6**

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

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

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

#### Retningslinje til § 4.7

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

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

##### § 4.8.1 Generelle bestemmelser

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

##### § 4.8.2 Områdehensyn

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

#### § 4.8.3 Utforming

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

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

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

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

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

#### § 4.10 Støy (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

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

#### Retningslinjer til § 4.9

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Høyspentanlegg omfatter høyspentledninger, jordkabler og transformatorstasjoner.

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

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

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

#### Retningslinje til § 4.14

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

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

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

#### Retningslinje til § 4.15

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

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

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

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

### § 4.17.1 Plassering av midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg

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

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

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

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

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

Forbudet gjelder ikke

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

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

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

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

### § 4.18.1 Generelle bestemmelser

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

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

#### **Retningslinje til § 4.18.1**

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

#### **§ 4.18.2 Eiendommer med verneverdige bygninger**

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

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

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

#### **§ 4.20 Energikonominiseringstiltak (jf. PBL § 11-9 nr. 6 og 7)**

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

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

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

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

#### **Retningslinje til § 4.20**

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

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

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

#### **Retningslinje til § 4.21**

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

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

Innenfor bestemmelsesområdet tillates parkeringshall i fjell.

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

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

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

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

#### Retningslinjer til § 5.1

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

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

- a) Boliger skal primært oppføres i områder avsatt til underformålene boligbebyggelse og sentrumsformål. Det kan oppføres boliger i områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg uten underformål.
- b) Plassering av ny bebyggelse skal være i harmoni med eksisterende bebyggelse hva angår avstand fra kommunal vei med mindre det går på bekostning av trafikksikkerheten. I områder uten tydelig struktur skal bebyggelsen ikke plasseres nærmere veikant enn 5 m. Avstand må også avklares etter vegloven.
- c) Maksimal størrelse per anneks/garasje/uthus er 50 m<sup>2</sup> BYA/BRA. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 6 m og 4,5 m. Anneks/garasje/uthus skal oppføres i tilknytning til bolighus og utformes i tråd med lokal byggeskikk.
- d) Alle tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 første ledd, skal tilpasses det eksisterende terrenget og utformes på en slik måte at de eksponeres minst mulig.
- e) Det skal utarbeides fasadetegninger som viser eksisterende og framtidig terrengnivå. Eksakt plassering skal vises ved kotehøyde på bygninger og kjørevei.
- f) Ved etablering av boligbebyggelse på felt B2 (Rødsfjellet) skal det sikres gangadkomst gjennom feltet til friluftsområdene på østsiden av Asmaløy.

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

#### Retningslinje til § 5.1.1

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

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

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

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

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

På grunn av terrenget er framtidig boligområde på Heggane (omfattet av sone H810\_1) unntatt kravet om at grendelekeplassen må ha jevn flate egnet for ballspill.

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

#### Retningslinje til § 5.1.1.1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### § 5.1.4 Sentrumsformål

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

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

Idrettsbanen på Rove tillates benyttet til langtidsparkering.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Retningslinjer til § 5.2**

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

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

- a) Nye driftsbygninger og konstruksjoner i landbruket skal dimensjoneres i samsvar med faktiske, driftsmessige behov. Behovet skal dokumenteres.
- b) Driftsbygninger tillates oppført med bebygd areal (BYA) på inntil 500 m<sup>2</sup>. Dette omfatter også tilbygg dersom bygningens totale areal inkludert tilbygg ikke overstiger 500 m<sup>2</sup> BYA.
- c) Utvidelse av gårdstun, opparbeidelse av lagerplass og uteareal i forbindelse med landbruksdrift kan tillates med inntil 500 m<sup>2</sup>.
- d) Landbruksbebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 10 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 25 – 35 grader.
- e) Ny landbruksbebyggelse inklusive våningshus skal plasseres i direkte tilknytning til eksisterende gårdstun og gis en god plassering med hensyn til vegetasjon og landskapsbilde. Bebyggelsen skal utformes i tråd med lokal byggeskikk med hensyn til materialvalg, formspråk, fargebruk og detaljering. Dersom kommunen vurderer ønsket lokalisering til ikke å

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

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

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

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

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

- a) Boligtomtens samlede bygningsmasse skal ikke overstige 300 m<sup>2</sup> bebyggt areal (BYA).
- b) Plassering av ny bebyggelse skal være i harmoni med eksisterende bebyggelse hva angår avstand fra kommunal vei med mindre det går på bekostning av trafiksikkerheten. I områder uten tydelig struktur skal bebyggelsen ikke plasseres nærmere veikant enn 5 m. Avstand må også avklares etter vegloven.
- c) Møne- og gesimshøyde for bolig skal ikke overstige henholdsvis 7,5 m og 6,5 m.
- d) Maksimal størrelse per anneksgarasje/uthus er 50 m<sup>2</sup> BYA/BRA. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 6 m og 4,5 m. Anneks/garasje/uthus skal oppføres i tilknytning til bolighus og utformes i tråd med lokal byggeskikk.
- e) Bygningenes høyde, gavlbredde, fasadelengde, med videre skal gi bebyggelsen preg av småskala.
- f) Alle tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 første ledd, skal tilpasses det eksisterende terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Store terrenginngrep tillates ikke. Se for øvrig estetikkbestemmelsene i § 4.15.
- g) Det skal utarbeides fasadetegninger som viser eksisterende og framtidig terrengnivå. Eksakt plassering skal vises ved kotehøyde på bygninger og kjørevei.

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

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

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

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

- a) På hver eiendom tillates kun én bygning med én bruksenhet. Frittstående uthus og anneks tillates ikke utvidet. Bebyggelsen innenfor en eiendom skal etter utvidelse ikke kunne fungere som flere selvstendige hytte-/bruksenheter.
- b) Samlet bruksareal (BRA) for bebyggelse på fritidseiendom skal ikke overstige 90 m<sup>2</sup>. Unntatt fra dette er fritidsboliger beliggende i åpne områder bak strandsonen, jf. § 5.2.5, og i sonen mellom forbudsgrense sjø og 100-meterslinjen, jf. § 5.2.6.
- c) Der bebyggelsens størrelse allerede er lik, eller overskrider maksimal størrelse, tillates ikke utvidelser. Vesentlig utvidelse (over 50% økning av BRA) tillates ikke.
- d) Maksimal gesimshøyde er 3,5 m og maksimal mønehøyde er 5 m. For bygninger med pulttak og flate tak skal gesimshøyde ikke overstige 4 m. Høyden måles fra gjennomsnittlig naturlig eksisterende terreng. Unntatt fra dette er fritidsboliger beliggende i sonen mellom forbudsgrense sjø og 100-meterslinjen, jf. § 5.2.6.
- e) Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 14 m. I eksponert retning mot sjøen tillates maksimalt 12 m fasadelengde. Unntatt fra dette er fritidsboliger beliggende i åpne områder bak strandsonen, jf. § 5.2.5, og i sonen mellom forbudsgrense sjø og 100-meterslinjen, jf. § 5.2.6.
- f) All bebyggelse skal tilpasses det naturlige terreng og utformes på en slik måte at den eksponeres minst mulig. Dette får betydning for høyde, takform, materialvalg og fargesetting. Det skal brukes ikke-reflekterende materialer og avdempede, naturtilpassede farger, også på belistning, vinduer og andre bygningsdetaljer. Irreversible terrenginngrep som sprenging, splitting og skjæring av fjell tillates ikke. Stedegen og skjermende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- g) Oppføring av frittliggende terrasse, frittliggende opparbeidet uteplass, frittliggende trapper og lignende tillates ikke.
- h) Opparbeidet uteplass, terrasse, veranda, utendørs gangareal og trapper tilknyttet hytte **kan** tillates med samlet areal inntil 40 m<sup>2</sup>. Verandaer, terrasser og uteplasser skal tilpasses det naturlig eksisterende terreng og ligge lavest mulig. Det tillates ikke takoppbygg, takterrasse, balkong, veranda eller utvendig gangareal eller lignende elementer over 1. etasjes plan.
- i) Svømmebasseng, badestamp, utedusj, levegger og lignende kan tillates som del av terrasse innenfor rammene i bokstav h).
- j) Innhegning av eiendommer eller oppføring av gjerder og frittstående levegger er ikke tillatt.
- k) Det er ikke tillatt å utvide etablerte adkomstveier, eller anlegge nye veier, parkeringsplasser, gangstier eller andre elementer.
- l) Ved gjenoppføring etter for eksempel brann eller annen skade, skal ny situasjon som hovedregel medføre mindre eksponering og styrke friluftslivets vilkår. Hensynet til disse forhold skal legges til grunn for vurdering av om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere.
- m) Riving forutsetter at bebyggelsen kan rives uten at det etterlater spor i naturen.

#### **Retningslinjer til § 5.2.4**

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

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

- a) Samlet bruksareal (BRA) for bebyggelse på fritidseiendom skal ikke overstige 125 m<sup>2</sup>.
- b) Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 16 m.
- c) For øvrig gjelder bestemmelsene i § 5.2.4.

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

- a) Samlet bruksareal (BRA) for bebyggelse på fritidseiendom skal ikke overstige 70 m<sup>2</sup>.
- b) For å tillate riving/nybygg eller utvidelse av eksisterende bruksareal eller høyde kreves at bebyggelsen samles i én bygning. Eventuelt uthus/anneks skal være revet før tilbygg/nybygg tas i bruk. Unntatt fra dette er etablering av anneks som omfattes av § 4.18.2 a).
- c) Maksimal mønehøyde er 4,5 m og maksimal gesimshøyde er 3,5 m. For bygninger med pulttak og flate tak skal gesimshøyde ikke overstige 4 m. Høyden måles fra gjennomsnittlig naturlig eksisterende terreng. Det skal utarbeides fasadetegninger som viser eksisterende terrengnivå.
- d) Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12 m. I eksponert retning mot sjøen tillates maksimalt 10 m fasadelengde.
- e) For øvrig gjelder bestemmelsene i § 5.2.4.

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

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

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

#### Retningslinjer til § 5.3

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

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

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

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

#### **Retningslinjer til § 5.3.1**

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

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

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

#### **Retningslinje til § 5.3.2**

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

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

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

#### **§ 5.3.4 Bestemmelser om akvakultur**

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

# Kommuneplan



Adresse: Lonøyveien 76, 1684 VESTERØY  
Gnr/Bnr: 51/39/0/0

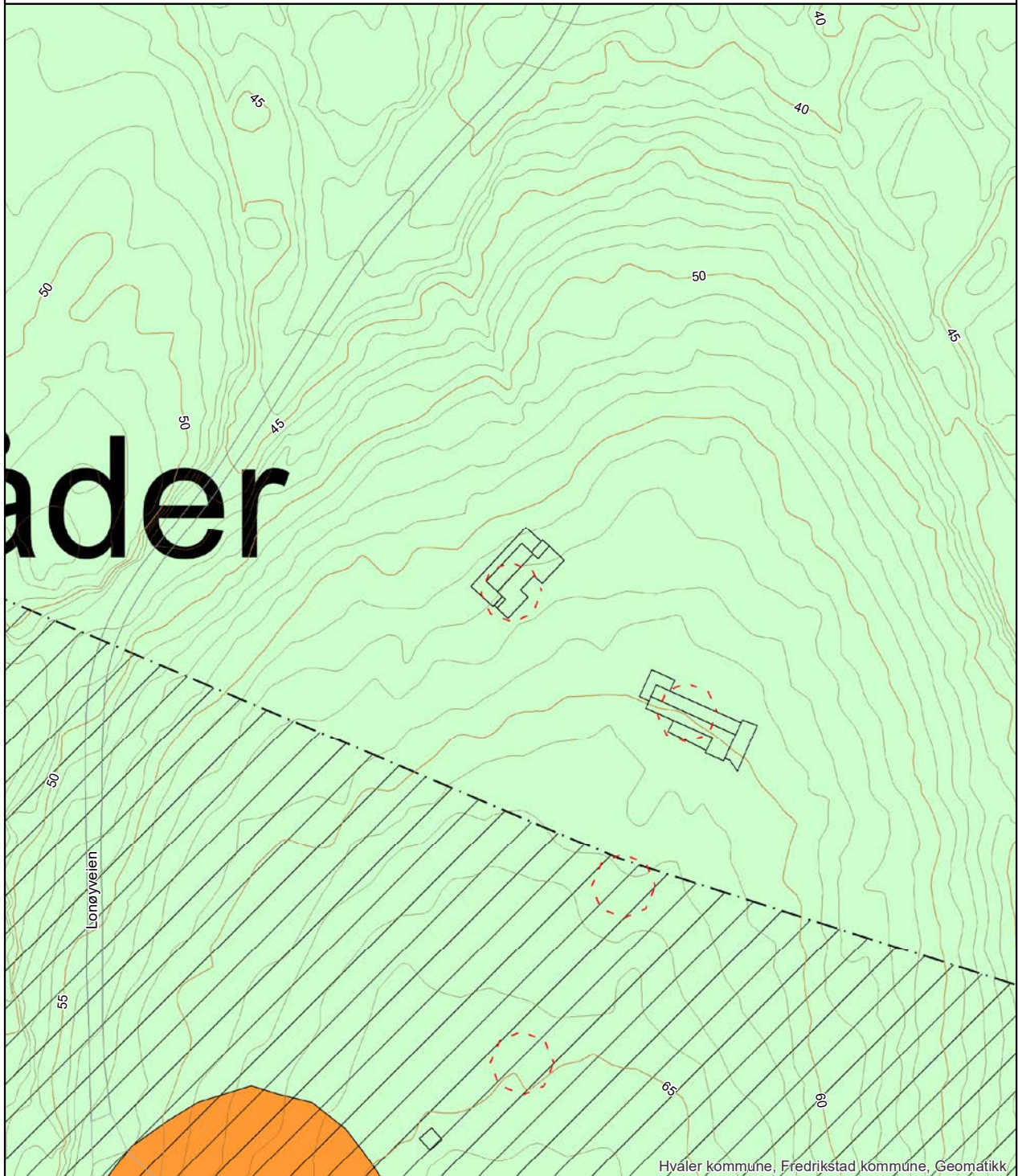
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-11-03



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

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

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





Eiendomsopplysninger

Knr-Gnr/blr/fnr/snr
---------------------

7. november 2025

3110-51/39/0/0
----------------

**Kommunale pålegg**

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



## WI30110100 Eiendomsstatus

### Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 51	Bnr: 39	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Lonøyveien 76 ▼		
Areal:	90	m <sup>2</sup> *	
Antall boenheter:	0		

#### **OBS!**

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

### Planopplysninger:

Kommuneplan, navn:	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
Kommuneplan 2019-2031 <a href="#">Plandokumenter på kommunens nettsider</a>	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav 5200 - LNFR - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse	juni 20, 2019
Kommunedelplan, navn:	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
Reguleringsplan, navn:	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
Eiendommen er ikke regulert		
Reguleringsbestemmelser:		

\*For matrikkelenhet.

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

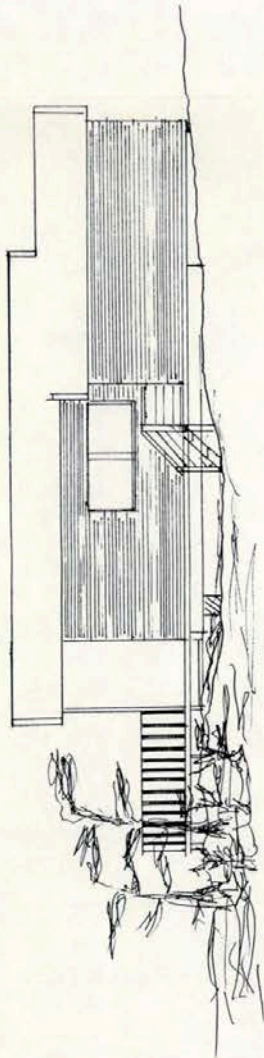
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan være feil og mangler ved registrert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

#### **Usikre grenser.**

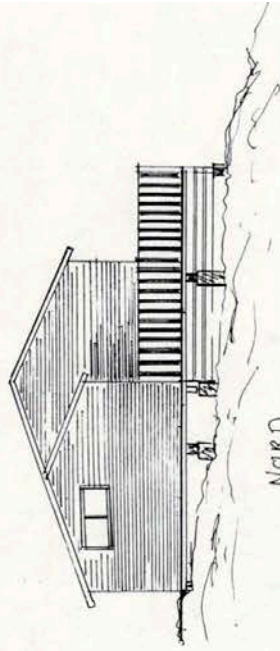
Eiendommen tilfredsstill ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

Hvaler kommune 05.11.2025

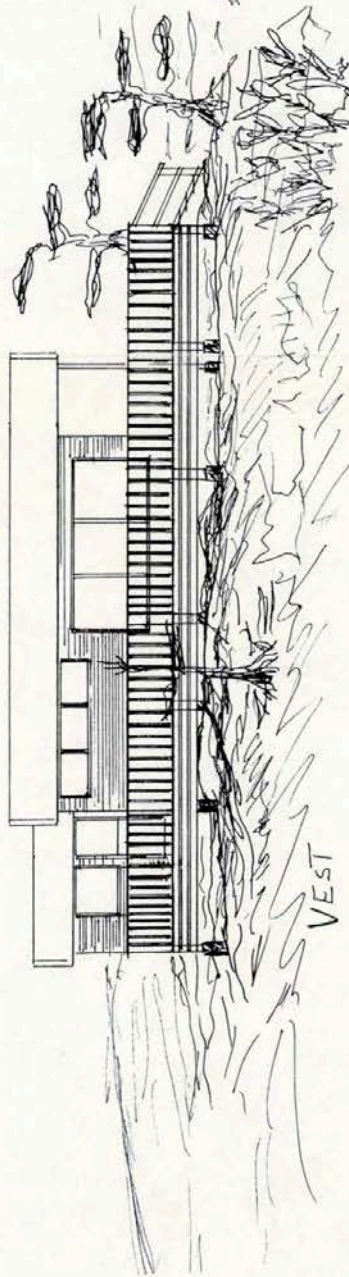
Gnr. 51  
Bnr. 39  
HVALER KOMMUNE



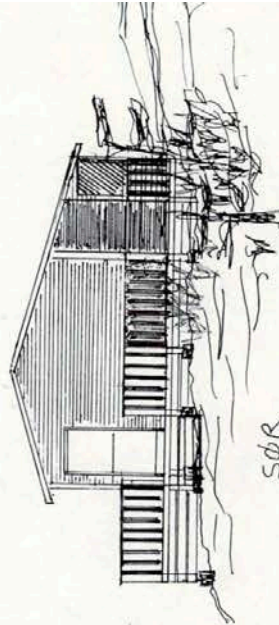
ØST



NORD



VEST



SØR

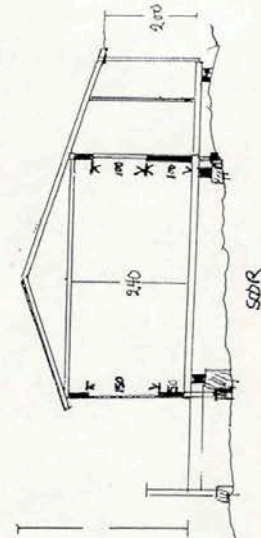
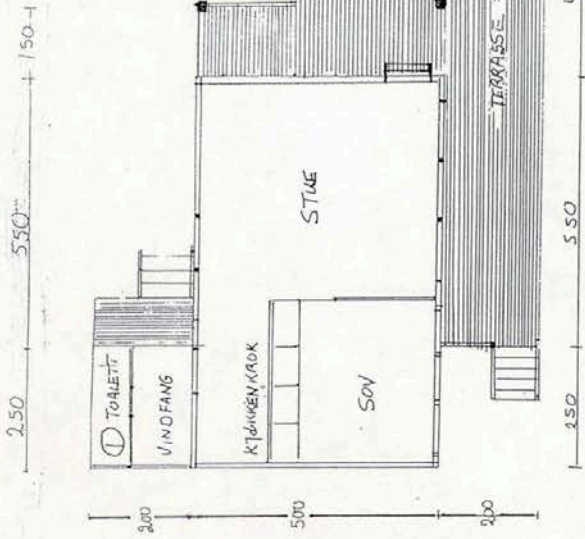
FASADER 1:100

HYTTE JARLE ARENTSEN  
ØANKERØKKULEN - VESTERØY

14-89  
Godkjent den .....  
HVALER BYGNINGSRÅD

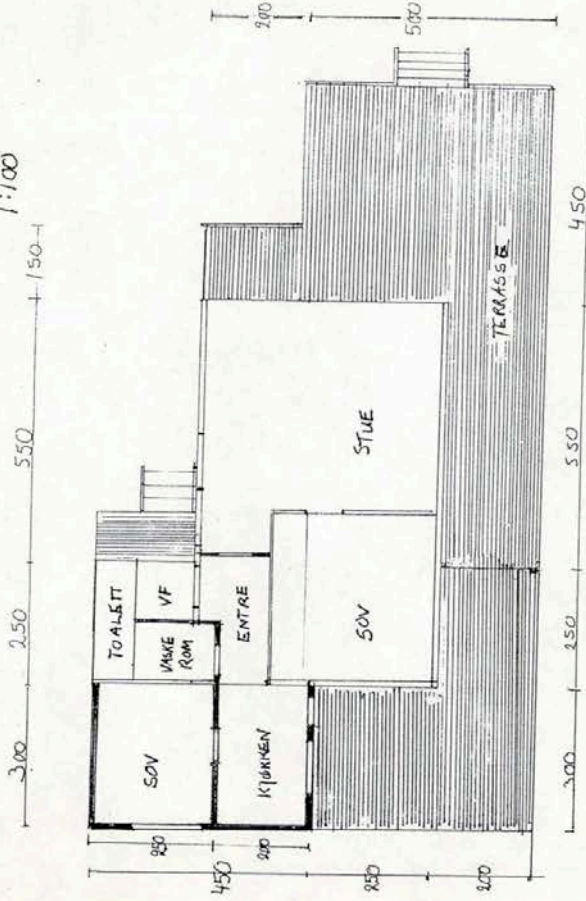
Ø m: 39  
HVALER KOMMUNE

PLAN  
EKSISTERENDE  
BYGNING  
1:100

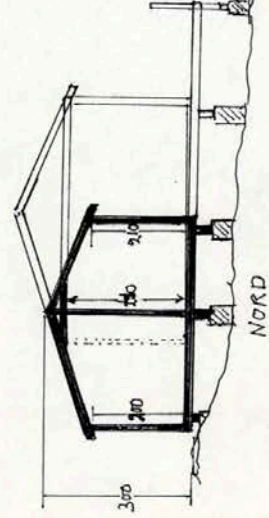


SNITT  
EKSISTERENDE BYGNING  
1:100

PLAN MED  
TILBÛGG  
1:100



— EKSISTERENDE VEGG  
— NY VEGG



SNITT  
TILBÛGG  
1:100

14/19  
Godkjent den ...  
HVALER BYGNINGSRÅD

HYTE JARLE ARENTSEN  
SANKERØDKOLLEN - VESTERØY



**Hvaler kommune**  
**Adresse** Storveien 32, 1680  
**Telefon**

Utskriftsdato: 07.11.2025

## Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Hvaler kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3110 **Gårdsnr.:** 51 **Bruksnr.:** 39

**Adresse:** Lonøyveien 76, 1684 VESTERØY

**Referanse:** 1111250122

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER.

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

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

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



Hvaler Kommune

Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn  
4. november 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	51	Bnr.:	39	Fnr.:	0	Snr.:	0
Adresse:	Lonøyveien 76						

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	X	Nei:		Sist tilsyn, dato: 27.06.2023	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	X	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	X	Nei:		Sist feiing/ sjekk, dato: 27.06.2023	

Med vennlig hilsen

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



**Hvaler kommune  
Meglerinformasjon**

Johansen Tone Lund

Dalsroa 3

1285 Oslo

**Adresse:** Lonøyveien 76 (H - 1 - 1)  
**Bygningsnr:** 12361238  
**Eiendom:** 51 / 39 / 0 / 0  
**Antall røykløp:** 1  
**Antall ildsted:** 1  
**Tilsyn:** Utført 27.06.2023  
**Hyppighet:** Hvert 6. år

**Dato:** 04.11.2025  
**Saksreferanse:**  
(bes oppgitt ved svar)  
**Vår referanse:** Stian Andre Stensrud  
**Avtale nr:** 78978

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

**Anmerkning røykløp:**

**Gjelder:** Plassering:  
Avstand fra brennbart materiale til sotluke  
Anmerkning fra: Forskrift om brannforebygging § 6

Kommentar: Litt for nær gulv utvendig. Feieluken må ikke komme nærmere brennbart materiale enn 30cm.

**OBS!**

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

Ld. nr. lrv. 515, -

Dagb. nr. 00239

Onsøy Sorenskriverembete

Lfd. T. K/ls. N.

21 JAN. 1969

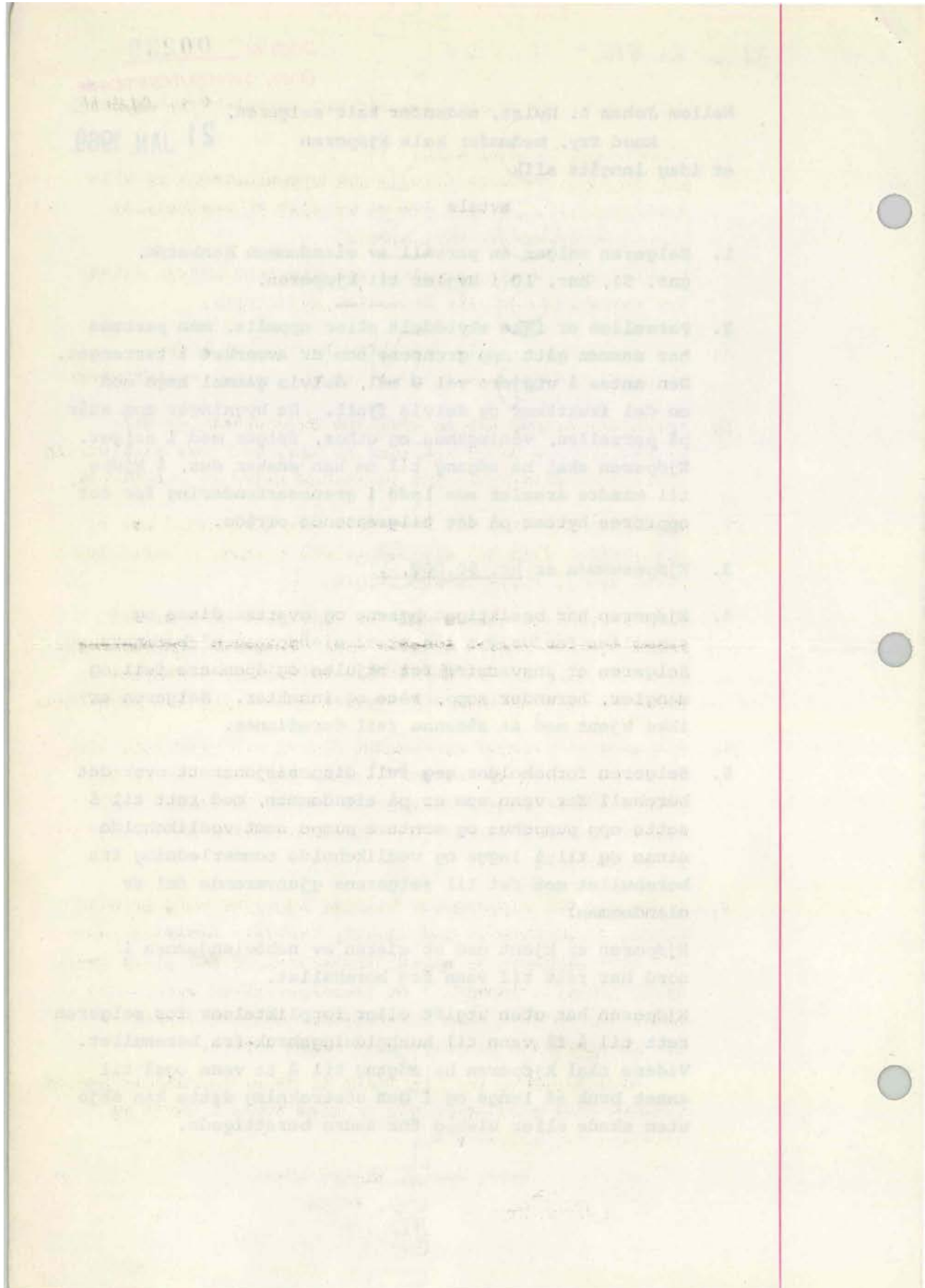
Mellom Johan L. Holst, nedenfor kalt selgeren,  
Knud Try, nedenfor kalt kjøperen  
er idag inngått slik

## avtale

1. Selgeren selger en parsell av eiendommen Bankerød, gnr. 51, bnr. 10 i Hvaler til kjøperen.
2. Parsellen er ikke skylddelt eller oppmålt, men partene har sammen gått opp grensene som er avmerket i terrenget. Den antas å utgjøre vel 8 mål, delvis gammel hage med en del frukttrær og delvis fjell. De bygninger som står på parsellen, våningshus og uthus, følger med i salget. Kjøperen skal ha adgang til om han ønsker det, å kjøpe til mindre arealer som ledd i grensearrondering før det oppføres hytter på det tilgrensende område.
3. Kjøpesummen er kr. 50.000,-.
4. Kjøperen har besiktiget husene og overtar disse og parsellen forøvrig i den stand eiendommen nå befinner seg. Selgeren er ansvarsfri for skjulte og åpenbare feil og mangler, herunder sopp, råte og insekter. Selgeren er ikke kjent med at sådanne feil forefinnes.
5. Selgeren forbeholder seg full disposisjonsrett over det borehull for vann som er på eiendommen, med rett til å sette opp pumpehus og montere pumpe samt vedlikeholde disse og til å legge og vedlikeholde sommerledning fra borehullet mot øst til selgerens gjenværende del av eiendommen.

Kjøperen er kjent med at eieren av naboeiendommen i nord har rett til vann fra borehullet.

Kjøperen har uten utgift eller forpliktelser for selgeren rett til å få vann til husholdningsbruk fra borehullet. Videre skal kjøperen ha adgang til å ta vann også til annet bruk så lenge og i den utstrekning dette kan skje uten skade eller ulempe for andre berettigede.



- 2 -

6. Selgeren begjærer straks parsellen skylddelt og oppmålt.
7. Kjøpesummen betales slik:  
kr. 20.000,- betales kontant mot kjøpekontrakt og tilfredsstillende garanti for at beløpet tilbakebetales kjøper om konsesjon ikke oppnås.  
Restbeløpet utbetales selger mot tinglyst skjøte fritt for pengeheftelser når konsesjon foreligger.
8. Dersom konsesjon ikke innvilges bortfaller kjøpet.  
Kjøperen gjør all mulig fortgang med konsesjonssøknaden.
9. Parsellen selges med de tinglige rettigheter og forpliktelser som hører til gnr. 51 bnr. 10 i den utstrekning disse ikke er knyttet til de øvrige deler av eiendommen.
10. Parsellen har rett til å benytte den adkomstvei som er opparbeidet fram til eiendommen mot å delta i vedlikehold etter avtale eller lovens regler.  
Over parsellens vestre del har tidligere gått en vei langs fjellet videre innover øya. Selgeren forbeholder seg rett til, om det skulle bli nødvendig, å benytte denne vei som adkomst for enkelte hytter sør for parsellen.
11. Kjøperen disponerer eiendommen fra og med undertegnelsen av denne avtale og overtar løpende utgifter fra 1. juli 1966. Ved eventuell brannskade tilfaller forsikringssummen kjøperen dersom ikke kjøpekontrakten bortfaller etter punkt 8.
12. I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen alle omkostninger i forbindelse med kjøpet, herunder omkostningene til skylddelings- og oppmålingsforretning for parsellen, tinglysnings-, stempel - og konsesjonsgebyr m.v., samt salær til advokat Finn Torstensen. Salæret forfaller til betaling ved inngåelsen av denne avtale.

Undertegnede, advokat Johan L. Holst bemyndiger herved advokat Finn Torstensen til på mine vegne å motta og kvittere for kjøpesummen.

Oslo, den 2. august 1966.

Knud Try

J.L. Holst

3

Dagb. nr. 245  
Onsøy SorenskriverebedeAvskrift.  
Godkjent til innhefting i grunnboka.

20 JAN. 1970 T.K./S.M

**Skylddelingsforretning**

Fre dag, den 19.sept. 1969 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Bankerød  
g.-nr. 51 br.-nr. 10 av skyld mark 0,25 i Hvaler  
kommune. Forretningen er forlangt av Johan Ludvig Holst

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>1)</sup>  
Mennsoppnevnelser legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring<sup>2)</sup> som skjønns-  
menn Ole Kristiansen, Spjørøy, Sverre Henriksen, Spjørøy  
og Ingvar Eriksen, Skjesbu.

Ved forretningen møtte:  
Av partene:<sup>3)</sup> J.L.Holst var varslet men møtte ikke. Kjøper av  
parsellen Gunnar Svensrud, møtte.

Av naboer:<sup>4)</sup> Ingen.

Mennene valte til formann Sverre Henriksen.

Over de <sup>n</sup> del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrket jord 0 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, pro-  
duktiv skog 0 dekar, annet areal ca. 1,48 dekar. I alt ca. 1,48 dekar.

2. Grensebeskrivelse:<sup>4)</sup>  
Parsellens grenser er merket med bolter i fjell i alle  
fire hjørner og innbyrdes avstand er regnet fra vestre  
grnsemerke ca. 33 m. i NO retning, videre ca. 43 m. i SO  
retning og ca. 34 m. i SV retning. Til utgangspunktet

<sup>1)</sup> Hvis rekvierten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rek-  
virenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skyld-  
delingslovens § 1).

<sup>2)</sup> Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 2/4 1917 § 20, skal vedk. før forret-  
ningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skyld-  
delingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighets-  
fullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

<sup>3)</sup> Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses  
om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å  
varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

<sup>4)</sup> Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke  
er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken  
i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom.  
Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig  
er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

ca. 46 m.

Parsellen har ikke vært bortleid.

1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?<sup>1)</sup>

Ja.

2. Finner skylddelingsmennene det godt gjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?<sup>2)</sup> Ja. (Hyttetomt.)

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?<sup>3)</sup>

Ingen.

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Dog har vi samtykket i at av utmarken~~

~~kan nyttes i fellesskap av~~

~~det at det har funnet videregående deling utenlig.<sup>4)</sup>~~

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til mark 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør mark 0,24

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord dekar, annet areal

dekar. I alt dekar.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn<sup>5)</sup> Mosebakke.

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

Kjøperen.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Sverre Henriksen.

Vi har bestemt at Sverre Henriksen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Ole Kristiansen.

(Sign.)

Ingvar Eriksen.

(Sign.)

Sverre Henriksen.

(Sign.)

<sup>1)</sup> Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).

<sup>2)</sup> Jfr. § 54 (jordlova).

<sup>3)</sup> Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukseieendom.

<sup>4)</sup> Det som ikke passer strykes over.

<sup>5)</sup> Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.

Går til ..... jordstyre.

*Jordstyrets uttalelse:*

.....  
.....  
.....  
.....

..... den ..... 19.....

..... formann. .... sekretær.

Går til ..... landbruksselskap.

*Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:*

.....  
.....  
.....

..... den ..... 19.....

..... formann. .... fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 51 b.nr. 39

Lagt til hjelpedok.

- 1. Erklæring i h.t. jordtl. § 55.
- 2. Entak oppmåling.



## 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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 kontraktsignering 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://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 brukt bolig. 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](http://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:** Lonøyveien 76  
1684 VESTERØY

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Andreas Strandli-Halvorsen

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 928 96 443  
**E-post:** andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

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