

An aerial photograph of a coastal village, likely Vesterøy, showing a cluster of red wooden houses with gabled roofs and red tiles. The houses are situated on a rocky hillside overlooking a harbor filled with fishing boats. In the background, there are more islands and a large body of water under a blue sky with scattered clouds. A black arrow points to a specific house in the middle of the cluster.

aktiv.

Utgårdskilen 21C, 1684 VESTERØY

**Arealeffektiv hytte med lys
beliggenhet på Vesterøy | Flott
havutsikt | Gode solforhold**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Jens August Larsen

Mobil 997 17 879

E-post jens.august.larsen@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 645,-
Total ink omk.: Kr 4 091 645,-
Felleskostn.: Kr 200,-
Selger: Petter Strandli

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 46/47 kvm
Tomtstr.: 2895 m²
Soverom: 3
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 47, bnr. 237
Snr. 9
Oppdragsnr.: 1111250006

Arealeffektiv hytte med lys beliggenhet på Vesterøy | Flott havutsikt | Gode solforhold

Vi har gleden av å presentere en flott hytte i Utgårdskilen på Hvaler! Hytta holder god standard og byr på fantastisk beliggenhet, sjøutsikt og solrike uteplasser på felles tomt. For en hyggelig rekeaften ligger Fjordfisk AS i gangavstand med fersk fisk og skalldyr. Eiendommen ligger høyt i terrenget med utsikt over inn- og utseiling samt områdene rundt Sørleendingen og Sandholmen. I nærheten finner du badebrygge, strand, fine turområder og golfbane. Hytta er en næringsseksjon med gode utleiemuligheter året rundt og inneholder entré, bad, trapperom, 3 soverom og åpen kjøkken- og stueløsning. Fra stuen er det utgang til balkong med nydelig sjøutsikt. Egen parkeringsplass med elbillader.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Energiattest	71
Budskjema	235

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 46 m²

BRA - e: 1 m²

BRA totalt: 47 m²

TBA: 37 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 26 m² Entré, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken

BRA-e: 1 m²

2. etasje

BRA-i: 20 m² Trapperom, 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Vinduene er isolert sett for små til rømning på to av soverommene, dog antar takstmannen at rommene er prosjektert med rømning via annethvert rom ifm oppføring fra utbygger. Forholdet må dog undersøkes hos kommunen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2895 m²

Tomtebeskrivelse

Hele tomten er felles for sameiet.

Beliggenhet

Eiendommen ligger syd på Vesterøy, ytterst i Utgårdskilen. Her kjører man helt frem til døren og nyter med det første. Fiskehavna er den største på Hvaler og er fremdeles aktiv. Ønsker man rekeaftern og noe godt i glasset kan man spasere bort til Fjordfisk AS hvor man får kjøpt fisk og skalldyr. Hytta ligger høyt i terrenget med flott sjøutsikt over inn- og utseilingen, Sørlendingen og Sandholmen. Det er ingen tvil om at livet ved kysten gir deg en følelse av ro og avslapping som du ikke finner andre steder. Det er gangavstand til flotte strender, samt kyst- og skogsstier.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Byggegrunn av fjell. Fundament på pilarer til fjell. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Saltakkonstruksjon tekket med teglstein. Takrenner og nedløp av aluminium. Vinduer og verandadør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 11.03.2026 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har ikke bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja.

Firmanavn: Kristiansen Murservice AS, Hvaler rør og Hvaler elektriske AS, 2016 og 2017.

Beskrivelse: Elektrisk baderomsvifte med egen bryter, nytt vinylbelegg, ny membran og sluk, vegghengt WC.

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

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

Firmanavn: Aune snekkerservice, 2024.

Beskrivelse: Utbedring av råte i vindu på soverom.

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? Ja.

Firmanavn: Hvaler bygg AS, 2020; Prokon Entreprenør AS, 2017.

Beskrivelse: Skiftet et vindu og montert inn ekstra lufterventiler, samt satt inn brannsikkert vindu.

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

Firmanavn: Brødrene Ødegård Maskindrift AS, 2016.

Beskrivelse: Utvidelse av terrasse, utgraving, masse og granittstein.

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

Firmanavn: Hvaler Rørleggerbedrift, 2023.

Beskrivelse: Montert ny boligbereder F120.

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

Firmanavn: Hvaler Rørleggerbedrift AS, 2023.

Beskrivelse: Montert ny boligbereder F120.

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

Firmanavn: Hvaler elektriske, 2023.

Beskrivelse: Innstallert elbillader.

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

Beskrivelse: T2 gruppen har fått godkjent ombygging av cafebygget til en hytte.

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

Beskrivelse: Det følger en utleie klausul ved hytta.

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

Beskrivelse: T2 gruppens ønske om å endre cafebygget til hytte har medført noe uenigheter i Garnberget sameie.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm? Ja.

Beskrivelse: Norgespris gir fast strømpris på 50 øre pr. kilowatttime frem til 31. desember 2026.

Se vedlagt egenerklæring i salgsoppgave for utfyllende informasjon.

Innhold

1. etasje: Entré/Gang, Bad , Stue/kjøkken.

2. etasje: Trapperom , 3 Soverom, Gang

Standard

Vi har gleden av å presentere en flott hytte i Utgårdskilen på Hvaler! Denne hytta som ble oppført i 2005, har en normalt god standard og byr på en fantastisk beliggenhet.

Hytta er en del av et sameie bestående av 13 seksjoner. Den ble oppført i 2005 og holder en normalt god standard. Eiendommen er registrert som en næringsseksjon, og i matrikkelen fremgår den som en camping-/utleiehytte og har utleieplikt. For mer informasjon om dette, se punktet om adgang til utleie.

Beliggenheten er idyllisk, ytterst på Vesterøy, hvor du kan kjøre helt frem til døren og umiddelbart nyte den fantastiske atmosfæren. Fiskehavna i Utgårdskilen er den største på Hvaler og fortsatt i aktiv drift. For de som ønsker en hyggelig rekeaften med noe godt i glasset, ligger Fjordfisk AS i gangavstand, hvor du kan kjøpe fersk fisk og skalldyr. Hytta ligger høyt i terrenget og byr på en nydelig sjøutsikt over inn- og utseilingen, samt områdene rundt Sørlendingen og Sandholmen. I nærheten finner du både badebrygge, strand og flotte turområder.

Til hytta følger en egen parkeringsplass og elbillader. Ved inngangspartiet er det en koselig uteplass med plass til sittegruppe, samt en bod med utvendig tilgang. Uteplassen ved inngangspartiet er etablert på sameiets fellesareal og er ikke ansøkt. Når du trer inn, kommer du inn i en entré med skyvedørsgarderobe som gir god plass til yttertøy og sko. Til høyre ligger badet, mens du rett frem finner en åpen og sosial kjøkken- og stueløsning med rom for både spisebord og sofakrok. Fra stuen har du direkte utgang til en balkong med fantastisk sjøutsikt.

I andre etasje finner du tre soverom, som gir godt med soveplasser. Dette er en flott mulighet for deg som ønsker en hytte med nydelig beliggenhet, gode fasiliteter og et aktivt maritimt miljø.

Fasade og utvendige vinduer ble malt og det ble byttet et vindu på det minste soverommet sommeren 2024.

Bildene som benyttes i markedsføringen er fra tidligere salg av eiendommen i 2023, og det kan derfor forekomme små avvik.

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport:

Innvendige overflater:

- På gulv er det overflater av malt heltre gulv og belegg.
- Veggoverflater av malt panel og fliser.
- I tak er det malt panel.
- Åpen trapp i tre mellom etasjene.

Bad/vaskerom fra byggeår, dog ble det lagt nytt belegg samt montert nytt toalett i 2018. Rommet har servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkkeninnredning fra 2020. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrrert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjølfryseskap.

Tekniske installasjoner:

- Vannrør av pex (rør-i-rør), kobber og flexislange.
- Avløpsrør av plast.
- Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2023.
- Sikringsskap med automatsikringer.

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

Forhold som har fått TG2, avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Utvendig > Dører: Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Hovedytterdør «tar noe» ved åpning/lukking og vrider er noe løs.
- Innvendig > Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Gjelder heltre gulv.
- Innvendig > Kryp kjeller: Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er det begynnende høy alder på sluket.

Forhold som har fått TG IU, konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Saltakkonstruksjon

Se tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven for utfyllende 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

Hver av sjøbuene har rett til en uspesifisert parkering på felles grunn.

Radonmåling

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

Diverse

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.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad/vaskerom.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Dagens eier har betalt kr. 15.610,- i strøm i 2024. Fra mars 2024 og til og med desember 2024 brukte dagens eier 6.013 kWh.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 15 888

Kommunale avgifter år

2026

Info kommunale avgifter

Det er installert vannmåler.

Eiendomsskatt

Kr 6 351

Eiendomsskatt år

2026

Formuesverdi primær

Kr 1 015 625

Formuesverdi primær år

2023

Info formuesverdi

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

58/821

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnad på kr. 2.400 kreves inn av styret årlig.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 200

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen felles gjeld.

Sameiet

Sameienavn

Garnberget sameie

Organisasjonsnummer

923261451

Om sameiet

Sameiet består av 13 seksjoner av eiendommen gnr. 47 bnr. 237 i Hvaler i henhold til oppdelings begjæring.

Protokoll fra ekstraordinært styremøte 28.01.2025 og fra årsmøtet 13.07.2024, Protokoll fra styremøte 21.05.2025, Protokoll fra årsmøte 12.07.2025 med årsberetning for 2024 og vedlegg, Protokoll fra styremøte 08.09.2025, Protokoll fra styremøte 18.09.2025, Protokoll fra styremøte 10.11.2025, Protokoll fra styremøte 17.02.2026, Protokoll fra styremøte 22.03.2026, veirett foreløpig vurdering, sameiets vedtekter og husordensregler, regnskap 2023 og budsjett 2024 samt årsberetning for 2023 ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i disse.

Det skal generelt utvises stor aktsomhet i forhold til brannfare. Det skal ikke brukes åpen flamme på området Kullgrill skal ikke anvendes. Gass og elektrisk grill er tillatt.

Det ble 28.01.2025 avholdt ekstraordinært styremøte om en mulig ombygging av enhet 23 (kafebygget). En eventuell ombygging av enhet 23 vil ha betydning for 21C. Se vedlagt innkalling og referat i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

Sameiet har ingen felles forsikring.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene

ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.
Salg og utleie skal meldes styret til registrering.

Vedtekter/husordensregler

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 47, bruksnummer 237, seksjonsnummer 9 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:

3110/47/237/9:

15.01.1988 - Dokumentnr: 525 - Erklæring/avtale

KJØPEKONTRAKT TIL AVTALT PRIS M DIV BEST

RETTIGHETSHAVER: KARLSEN KARL FREDRIK

Overført fra: Knr:3110 Gnr:47 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere.

Se avtale med bestemmelser vedlagt i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

01.06.1993 - Dokumentnr: 4411 - Rettsbok

Rettighetshaver: Knr:3110 Gnr:47 Bnr:109

Rettighetshaver: Knr:3110 Gnr:47 Bnr:110

Rettighetshaver: Knr:3110 Gnr:47 Bnr:253

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:3110 Gnr:47 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere

Saken gjelder tvist om adkomstvei til hytteeiendommer. Se rettsbok vedlagt i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

23.10.2008 - Dokumentnr: 862361 - Utbyggingsavtale

Rettighetshaver: Garnberget AS

Org.nr: 947 731 815

Avtale med Hvaler kommune om å sikre en effektiv fremdrift i utviklingen av et serverings- og turistanlegg. Diverse vilkår fra kommunen
Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3110 Gnr:47 Bnr:237
Gjelder denne registerenheten med flere
Avtalens formål er gjennom gjensidig åpenhet og samarbeid å sikre en effektiv fremdrift i utviklingen av et serverings- og turistanlegg på gnr 47 bnr 237 i Hvaler tilhørende Garnberget AS, med grunnlag i reguleringsplan og andre kommunale vedtak som angir forutsetninger for utbygging. Se avtale med bestemmelser vedlagt i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

11.06.2015 - Dokumentnr: 520886 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 9

Formål: Næring

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 58/821

Tinglyste avtaler ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i disse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er mottatt tegninger fra Hvaler kommune, som stemmer relativt bra med dagens bruk, utenom terrasse med inngjerding på fremsiden av hytta. Terrassen med inngjerding fremkommer ikke på mottatte tegninger fra kommunen eller i tinglyst seksjonering. I tinglyst seksjonering er tomten fellesareal.

Det opplyses i protokoll fra styremøte i sameiet 21.05.2025 at det tidligere har vært varslet en gjennomgang av tidligere gjennomførte endringer på eiendommen av kommunen inkludert seksjonering fra 2015. Det opplyses videre i protokoll fra styremøtet i sameiet fra 17.02.2026: Statsforvalter har avslått klagen på ombygning av kafe bygget og det offentlig rettelige prosessen er derved ferdigstilt.

Det kan ikke garanteres av megler eller selger at saken angående avvik for uteplassen ikke vil bli fulgt opp videre, og hva eventuelt utfallet vil bli.

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 foreligger ikke ferdigattest på eiendommen, men midlertidig brukstillatelse datert 15.07.05 vedrørende nybygg, utleiehytter.

Vedtak: I medhold av Plan- og bygningslovens § 99 nr 2 og 3 gis med dette midlertidig brukstillatelse for del av utleiehytter på Utgårdskilen, nærmere bestemt hytter nr. 7 til 11

på eiendommen gnr./ bnr./ fnr: 47/237 i tråd med innsendt anmodning og sluttkontroll. Ferdigattest må begjæres når alle byggearbeider som omfattes av tillatelsen er ferdig og senest innen 01.10.05. Dette er ikke gjort.

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.

Styret opplyser: Det foreligger ikke ferdigattest for det enkelte bygg og styret har ikke sporbarhet på ferdigattester for hele anlegget.

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.07.2005.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei (Utgårdsbrygga) med felles vedlikeholdsansvar.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av:

Kommuneplan, navn:

Kommuneplan 2019-2031

Formål/Hensynssone: 5-Byggegrense utb.volum, funksjonskrav.

570-Hensyn kulturmiljø, H570, ID 011151.

1001-Bebyggelse og anlegg.

Godkjent/Vedtatt: 20.06.2019

Reguleringsplan, navn:

51 Utgårdskilen fiskerihavn.

Formål: 180-Herberge og bevertningssted.

Godkjent vedtatt: 20.12.2000

Boligen ligger innenfor (T1) 2.6 Turistanlegg og servering.

I område T1 tillates service- og restaurantbygning og utleiehytter. Utleie skal være for kort tid, maksimalt 4 uker. Utleievirksomheten kan foregå hele året.

Tomten er bebygget helt til rammetillatelsens maksimum, og det er ikke rom for endringer i bebyggelsen.

Område analyse:

Eiendommen ligger i et radon utsatt område med Høy aktsomhet.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/??bestemmelser kan ses hos megler. Vi

oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Adgang til utleie

Seksjonen har utleieplikt.

Utleie av næringsseksjoner som er regulert til næring/utleie/korttidsutleie/overnatting skal tilgjengeliggjøres for utleie i fellesdrift for en periode på minimum 9 mnd. årlig (sum). Samtlige seksjonseiere plikter å benytte den utleieformidling som styret i sameiet til enhver tid vedtar skal brukes.

Sameiet skal innen 1.4 hvert kalenderår rapportere sin utleievirksomhet i foregående år overfor kommunen, ved å rapportere markedsføring/tilgjengeliggjøring og utleiedøgn for hver enkelt seksjon. Denne paragrafen kan ikke endres uten kommunens samtykke.

Legalpant

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

Sameiet forbeholdes panterrett i hver seksjon med kr. 20.000. - til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panteretten er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 90% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Panteretten tinglyses som heftelse på seksjonen. Sameiets styre plikter å gjennomføre nødvendig prioriteringsutvikling uten unødig opphold etter anmodning fra seksjonens eier.

Kommentar 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

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker gjelder følgende:

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.

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
- dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8. Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing 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. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

101 645 (Omkostninger totalt)

113 545 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

116 345 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 091 645 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 103 545 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 106 345 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 101 645

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.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglens vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 250 Garantipremie/inneståelse
- 5 750 Kommunale opplysninger
- 19 950 Markedspakke
- 6 450 Oppgjørshonorar
- 1 650 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 13 500 Tilretteleggingsgebyr
- 2 800 Visninger/overtakelse per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 117 700

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

Oppdragsansvarlig

Jens August Larsen
Daglig leder / Eiendomsmegler
jens.august.larsen@aktiv.no
Tlf: 997 17 879

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

Aktiv Fredrikstad AS, Nygaardsgata 49
1607 FREDRIKSTAD
Tlf: 693 66 940

Salgsoppgavedato

06.05.2026





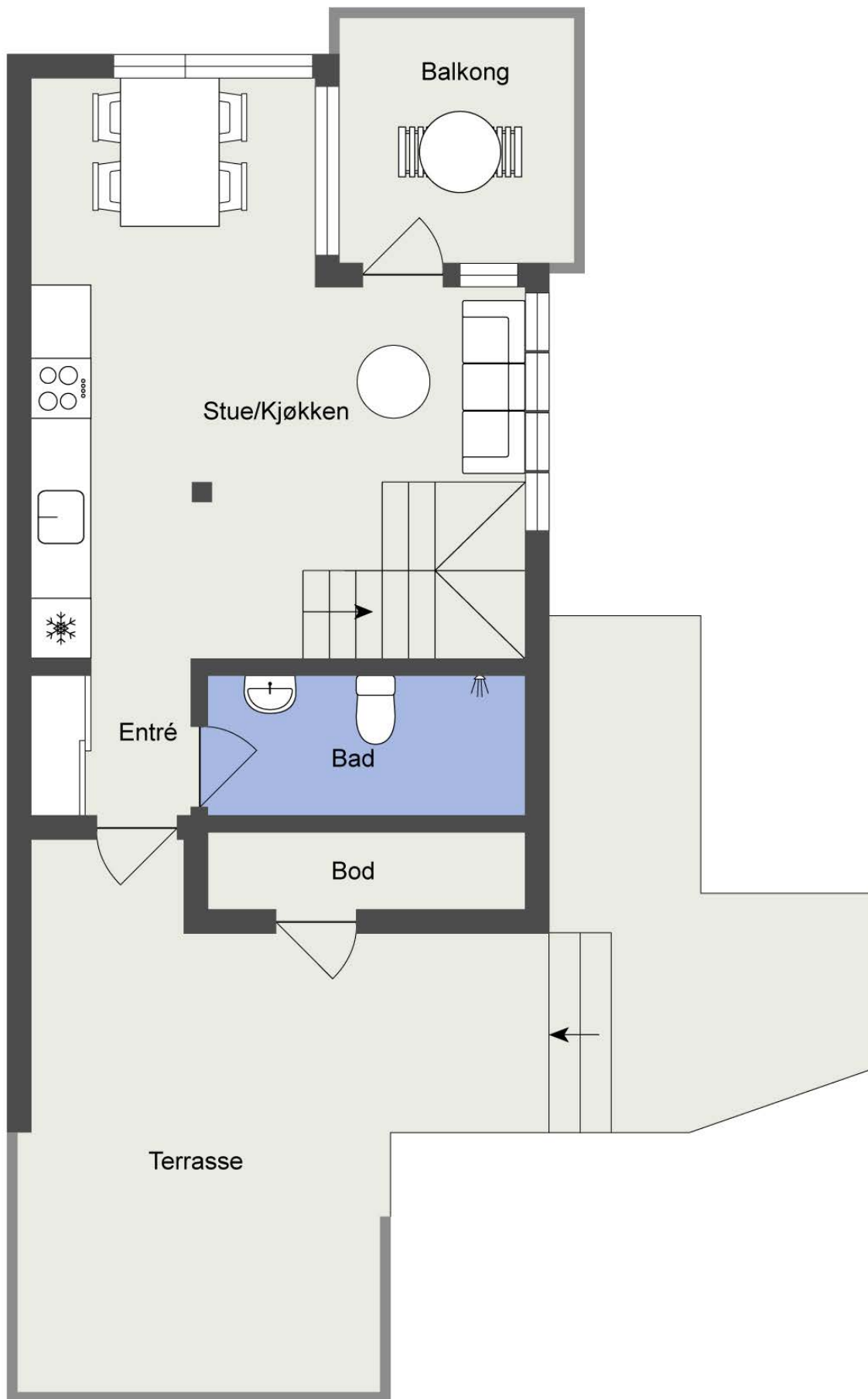
Bildene som benyttes i markedsføringen er fra tidligere salg av eiendommen i 2023, og det kan derfor forekomme små avvik



Uteplassen ved inngangspartiet er etablert på sameiets fellesareal og er ikke ansøkt.







Plantegning 1. etasje. Uteplassen ved inngangspartiet er etablert på sameiets fellesareal og er ikke ansøkt.











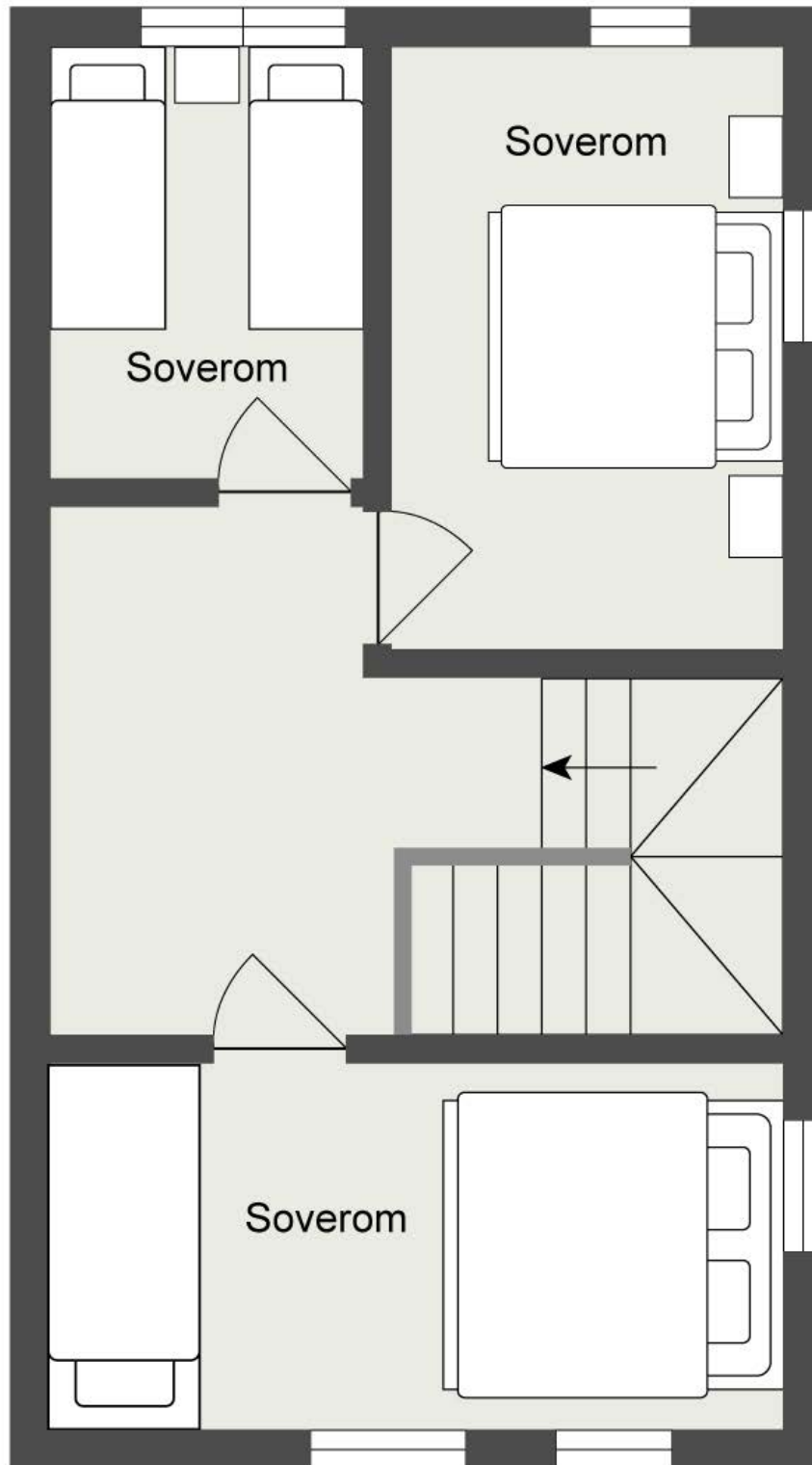








2. etg

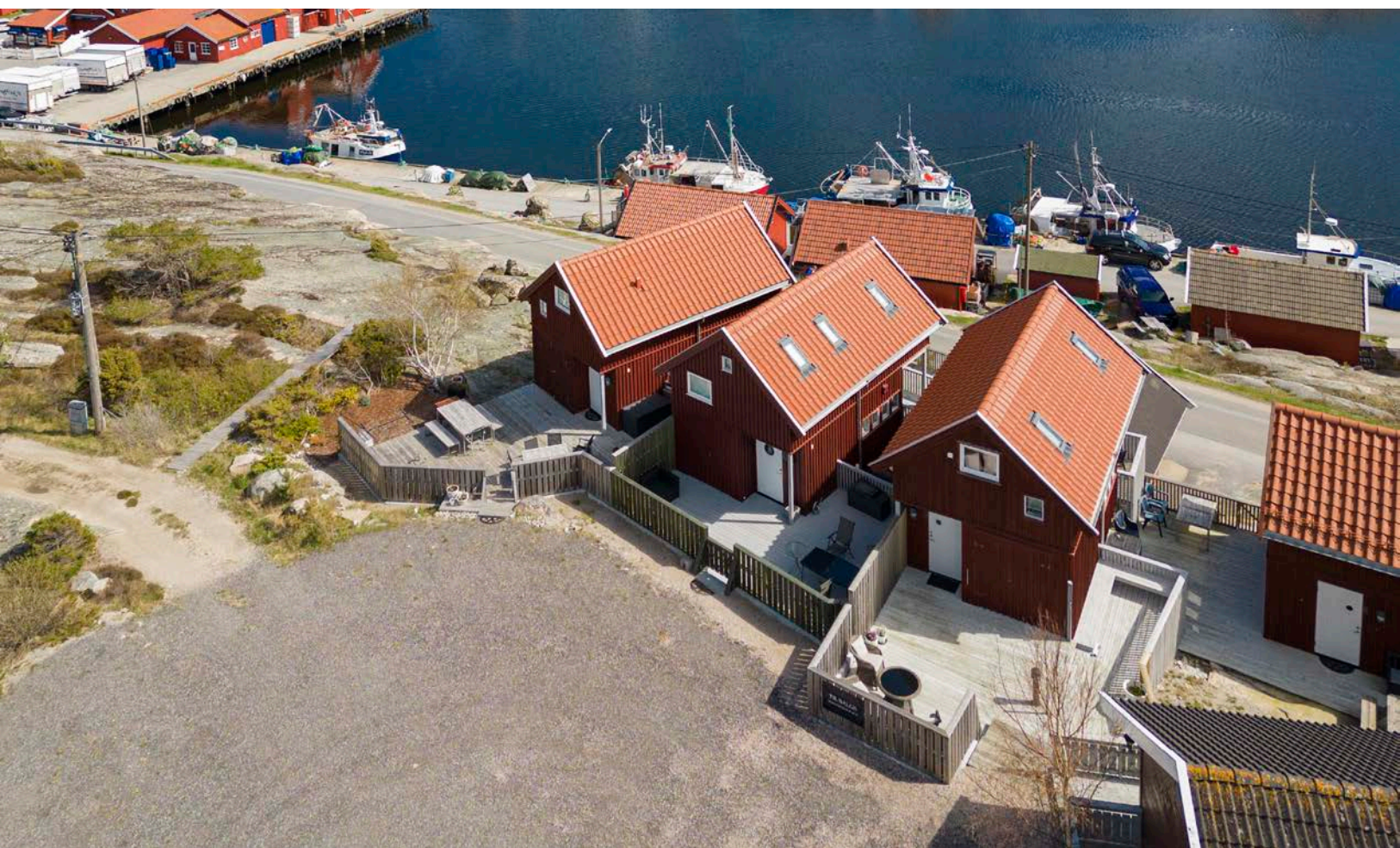


Tegningen er kun ment som en skisse - avvik kan forekomme



















aktiv.
Tar deg videre


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Utgårdskilen 21 C, 1684 VESTERØY

 HVALER kommune

 gnr. 47, bnr. 237, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 11.03.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 13784-4514

Eiendomsverdi ref nr: KE1100

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 byggeeregler

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig opprinnelig oppført i 2005.
God og innholdsrik planløsning over 2 plan.

Det er et fellesvaskeri for hele sameiet.

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

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 god standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Fritidsbolig - Byggeår: 2005

INNSENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av beleg, og lakket og malt heltre gulv.
Veggoverflater av malt panel og fliser.
I tak er det malt panel.
Åpen trapp i malt tre mellom etasjene.

VARMEKILDER

Varmekabler på bad/vaskerom.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom opprinnelig fra byggeår, dog ble det lagt nytt beleg samt montert nytt toalett i 2018. Rommet har servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2020. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjølfrysenskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av pex (rør-i-rør), kobber og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2023.
Sikringskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

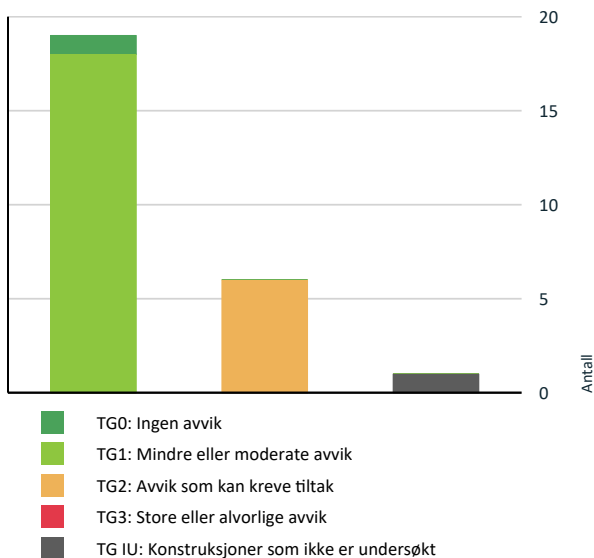
Fritidsbolig

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

Det er ukjent om soverom er registrert og godkjent som soverom. Det er 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.

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [dagens forskriftskrav](#).
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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 > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2005

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med teglstein fra byggeår.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

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 befestede områder, selv om det ikke var krav ved oppføringstidspunktet.



Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk med stående kledning.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

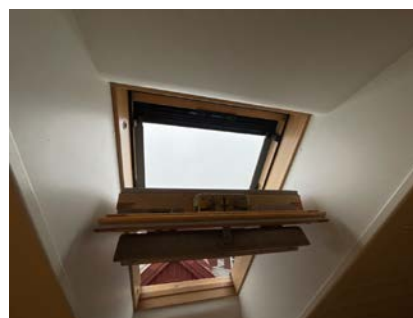
Saltakkonstruksjon.

Ikke eget loft å undersøke da taket innvendig går helt til mønet.

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra byggeår, 2016 og 2023.



Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre fra byggeår.

Verandadør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Hovedytterdør «tar noe» ved åpning/lukking og vrider er noe løs.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Tilstandsrapport

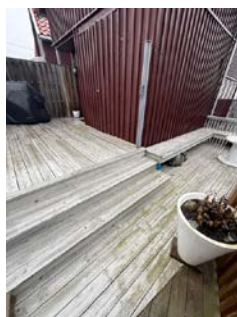


TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse ved inngangsparti på 32 kvm.
Fra stue/kjøkken er det adgang til veranda på 5 kvm.

Tilstanden vurderes normal, dog må det påregnes en lett vask etter vintersesongen.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

På gulv er det overflater av belegg, og lakket og malt heltre gulv.
Veggoverflater av malt panel og fliser.
I tak er det malt panel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Gjelder heltre gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
Gulvet kan med fordel slipes og lakeres.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

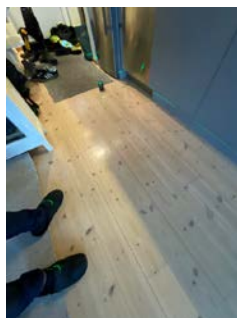
Beskrivelse

Etasjeskillere av tre.

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

Det understrekes følgende: Boligen er møblert, noe som gjør det utfordrende å gjennomføre fullstendige målinger av skjevheter med nivålasere i alle rom. Målingene er derfor utført på tilfeldig valgte, tilgjengelige steder, og det kan forekomme avvik. Det presiseres at etasjeskillere ikke omfattes av forskrift om tryggere bolighandel.

Tilstandsrapport



TG 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Åpen krepkjeller under hytta.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktspærre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Da det er god avstand til terreng med god utluftning anser takstmannen det som lite hensiktsmessig å montere fuktspærre, men forskriften gir avvik på dette.

Tilstanden må for øvrig alltid overvåkes i en krepkjeller og spesielt ved store nedbørmengder. En krepkjeller er betegnet som en risikokonstruksjon

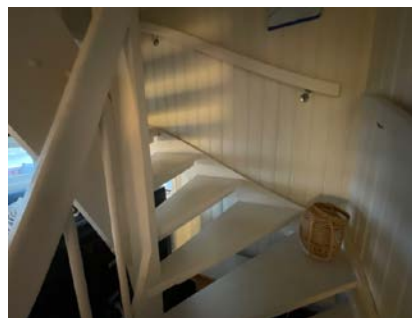


TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Åpen trapp i malt tre mellom etasjene.

Rekkverk og håndløper er montert i henhold til forskrifter.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom opprinnelig fra byggeår, dog ble det lagt nytt belegg samt montert nytt toalett i 2018.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger og malt panel i taket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 25 mm fra topp membran til topp av slukrist.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk fra byggeår.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er det begynnende høy alder på sluket.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.



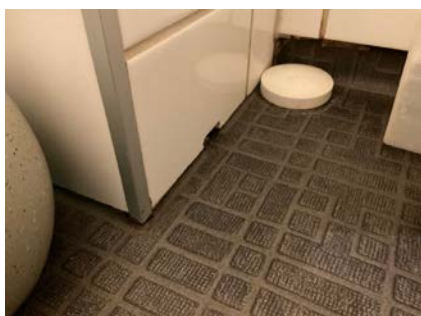
1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Drensåpning er korrekt etablert i sistene iht. forskrifter.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vannrør går rett i fordelerskap på tilstøtende rom. Ingen synlige avvik. Normal tilstand.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2020.

Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integriert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjøøl/frysenskap.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av pex (rør-i-rør), kobber og flexislange.

Avvik på alder slår først inn ved 25 år og konstruksjonen får derfor tilstandsgrad 1 nå. Det noteres at det nærmer seg at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Avvik på alder slår først inn ved 25 år og konstruksjonen får derfor tilstandsgrad 1 nå. Det noteres at det nærmer seg at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen ventileres naturlig.

Tilluft via klaffeventiler i yttervegger samt spalteventil i takvindu.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2023.
Montert i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

I 2014 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsberedere på 1500 watt eller mer skal være tilkoblet egen koblingsboks. Det er ikke et krav til utbedring, men det anbefales at dette etableres.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. 10 fordelerkurser på hhv. 10, 16, 20, 25 og 32 ampere. Hovedkurs på 40 ampere.

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2005
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ja i eiers eietid.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Ifm oppføring.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

Tilstandsrapport

varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

11. 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.

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.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundament på pilarer til fjell.

TG 0 Terrenghorhold

Beskrivelse

Kupert tomt.

Terrenget heller ikke inn mot bygningskroppen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast, fra byggeår. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

I henhold til endringer i forskrift settes det ikke tilstandsgrad på punktene nedenfor. Forholdene beskrives med anbefalte tiltak.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk er målt til ca. 90 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter. Det aktuelle rekkverket er likevel utført i samsvar med byggtetnisk forskrifter som gjaldt ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

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

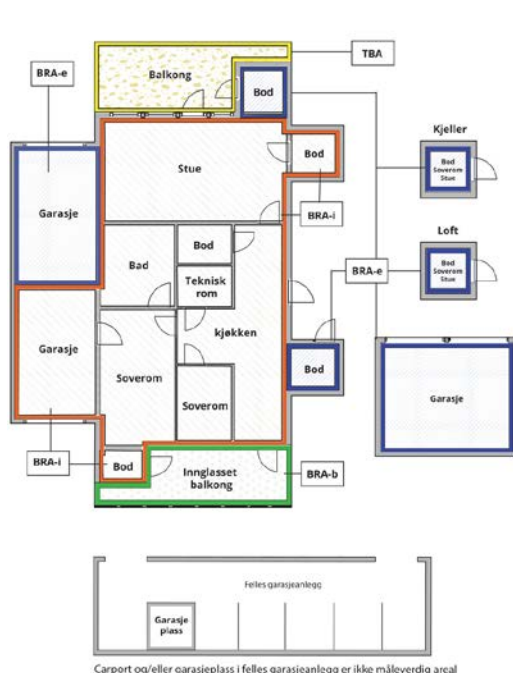
Hva er måleverdig areal?

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 bodar
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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	26			26	37
2. etasje	20			20	
Utvendig bod		1		1	
SUM	46	1			37
SUM BRA	47				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken		
2. etasje	Trapperom, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
Utvendig bod		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ukjent om soverom er registrert og godkjent som soverom. Det er 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.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Ny bereder montert i 2023.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Erik Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3110 HVALER	47	237		9	2895 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse

Utgårdskilen 21 C

Hjemmelshaver

Petter Strandli

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger i et etablert hytte og boligområde på Utgårdskilen i Hvaler kommune. Flotte naturskjønne omgivelser, kort vei til sjøen. Området har en flott skjærgård med badeplasser, fiskemuligheter og fine turterreng. Guttormsvauen og andre naturperler ligger en kort kjøretur unna. Nærmeste dagligvarebutikker ligger noen minutter kjørevei unna, nord på Vesterøy.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fantastisk beliggenhet ved sjøen. Meget gode sol og lysforhold.

Byggemåte

Byggegrunn av fjell. Fundament på pilarer til fjell. Etasjeskillere av tre. Yttervegger i bindingsverk med stående kledning. Saltakkonstruksjon teknet med teglstein. Takrenner og nedløp av aluminium. Vinduer og verandadør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, 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 sokkeetasje) 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 slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfylder 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.
- 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/KE1100>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



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

Petter Strandli

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Utgårdskilen 21C

1684 Vesterøy

3110-47/237/0/9



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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Kristiansen Murservice AS, Hvaler rør og Hvaler elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Elektrisk baderomsvifte med egen bryter. Dette ble gjort høsten 2016. Tatt opp fliser på gulv og lagt nytt vinylbelegg, ny membran og sluk og vegghengt wc. Dette ble gjort september 2017.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Kristiansen Murservice AS. Ny membran og sluk september 2017. Tidligere eier skrev i egenerklæring 2023 at de har bekreftelse fra Kristiansen Murservice.

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

♦ **Ja**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?: 2024

Firmanavn: Aune snekkerservice

Beskrivelse av arbeidet: Var råte i vindu på soverom (lille) - utbedret av Aune Snekkerservice sommeren 2024.

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?

♦ **Ja**

Skiftet et vindu og montert inn ekstra lufteventiler. Hvaler bygg as oktober 2020.

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

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Hvaler bygg as

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet et vindu og montert inn ekstra lufteventile.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Prokon Entreprenør AS

Beskrivelse av arbeidet: Satte inn brannsikkert vindu i 2.etg. Prokon Entreprenør AS. August 2017.

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 setningskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Utvidelse av terrasse, utgraving, masseog granittstein

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Brødrene Ødegård Maskindrift AS

Beskrivelse av arbeidet: Utvidelse av terrasse, utgraving, masse og granittstein. Usikker på året dette ble gjort, men tror det kanskje var i 2016.

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?:** 2023

Firmanavn: Hvaler Rørleggerbedrift

Beskrivelse av arbeidet: NB! Montert ny boligbereder F120. Februar 2023

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Hvaler Rørleggerbedrift AS

Beskrivelse av arbeidet: NB! Montert ny boligbereder F120.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?: 2023

Firmanavn: Hvaler elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Innstallert elbillader

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?

♦ Ja

T2 gruppen, som eier cafebygget, har fått godkjent ombygging av cafebygget til en hytte. Dette er godkjent av Hvaler kommune. Når denne ombyggingen vil skje vet vi ikke.

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

♦ Ja

Det følger en utleie klausul ved hytta.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Ja

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?

• **Ja**

Det at T2 gruppen har hatt ønske om å endre cafebygget fra cafe/ restaurant til hytte har medført noe uenigheter i Garnberget sameie. Det er nå avgjort av Hvaler kommune og Statsforvalter og dette ombyggingen er i orden for T2 gruppen.

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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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.

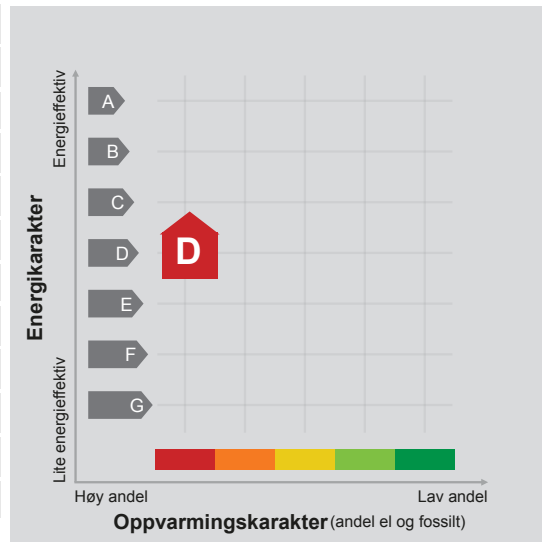
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Utgårdskilen 21C
Postnummer	1684
Sted	VESTERØY
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	237
Seksjonsnummer	9
Festenummer	—
Bygningsnummer	21739146
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	bf239cda-f40f-40c8-994b-292daa082a0b
Dato	10.05.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmpumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Luft kort og effektivt**

- **Redusér innnetemperaturen**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	43
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Naturlig ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Utgårdskilen 21C
Postnr/Sted: 1684 VESTERØY
Bolignr: H0101
Dato: 10.05.2023 6:49:31
Energimerkenr: bf239cda-f40f-40c8-994b-292daa082a0b

Gårdsnr: 47
Bruksnr: 237
Seksjonsnr: 9
Festenr: 0
Bygningsnr: 21739146

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Megleropplysninger på Utgårdskilen 21C - gnr. 47, bnr. 237, snr. 9 (Ideell andel 1/1) i Hvaler kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn
Petter Strandli

Fødselsdato
09.05.1968

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

Navn på			
Styreleder	STENER ØKSTAD		
Informasjon om eiendommen			
Sameiets eiendommer:	47/237/0 21A - 21K	47/237/0 23	TILHØRENDE SAMEIET OGSÅ ET SANITER BECEN
Sameiets org.nr:	923 261 451	Tomten er	<input checked="" type="radio"/> eiet <input type="radio"/> festet
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:	
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei		
Foreligger det ferdigattest?	<input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nei
Forsikring for sameiet	NEI.		
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/> Nei		
Parkering og garasje			
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei	Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	DET FØLGER EN (1) USPESIFISERT PARKERING MED EIENDOMMEN		
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei	Evt. ekstra kostnad:	21C HAR EGEN LADER

Dyrehold						
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="radio"/> Ja	Nei				
Fremleie/godkjennelse						
Er fremleie tillatt?	<input checked="" type="radio"/> Ja	Nei	Evt. vilkår for fremleie?	UTLEIERIKT IHT VEDTEKTER		
Kreves styregodkjenning av ny eier?	Ja	<input checked="" type="radio"/> Nei	KUN INFORMASJON TIL STYRET.			
Lån, andel fellesgjeld og formue						
INGEN FELLES GJELD.						
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:	
1						
2						
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?			Ja	Nei		
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?						
			Kr			
Har sameiet formue?		Ja	Nei	Kr	Kr	
Fellesutgifter og andre kostnader						
Fellesutgifter pr. mnd.	2400,-/ÅR	Er det restanse?	Ja	<input checked="" type="radio"/> Nei		
Forfallsdato:	KREVES INN AV STYRET ÅRLIG					
Avregnes fellesutg.?	Ja	Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		Ja	Nei
Hvis ja, ny fellesutgift:	ENDRINGER VEDTAS PÅ ÅRSMØTE.		Når trer eventuell endring i kraft?			
Poster til skattemeldingen						
Seksjonens renteinntekter kr:			Seksjonens renteutgifter kr:			

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	Ja	<input checked="" type="radio"/> Nei	
Tas det et gebyr for opplysningene?	Ja	<input checked="" type="radio"/> Nei	
Eventuelle andre gebyrer:			
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			

For Garnberget sameie

Jensheim 12/2-25

 Sted, dato



 Signatur

GARNBERGET SAMEIE

VEDTEKTER

§ 1

Sameiets navn er GARNBERGET SAMEIE.

Sameiet består av 13 seksjoner av eiendommen gnr. 47 bnr. 237 i Hvaler i henhold til oppdelingsbegjæring

§ 2

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere og vedlikeholde fellesanlegg og fellesarealer.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

§ 3

Innehaver av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameierbrøken.

Sameierbrøken er fastsatt etter kvadratmeter.

§ 4

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse.

Salg og utleie skal meldes styret til registrering.

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr. 20.000. - til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panteretten er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 90% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Panteretten tinglyses som heftelse på seksjonen. Sameiets styre plikter å gjennomføre nødvendig prioriteringsutvikling uten unødig opphold etter anmodning fra seksjonens eier.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter og eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Det er 1-en biloppstillingsplass pr. seksjon på sameiets grunn.

§5

Utleie av næringsseksjoner som er regulert til næring/utleie/korttidsutleie/overnatting skal tilgjengeliggjøres for utleie i fellesdrift for en periode på minimum 9 mnd. årlig (sum). Samtlige seksjonseiere plikter å benytte den utleieformidling som styret i sameiet til enhver tid vedtar skal brukes.

Sameiet skal innen 1.4 hvert kalenderår rapportere sin utleievirksomhet i foregående år overfor kommunen, ved å rapportere markedsføring/tilgjengeliggjøring og utleiedøgn for hver enkelt seksjon. Denne paragrafen kan ikke endres uten kommunens samtykke.

§6

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøte (årsmøte) med minst 8 – åtte – og høyst 20 – tjue – dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

Forslag som sameier ønsker behandlet på sameiermøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 – tjueen dager før møtet. For at forslag som nevnt i §9 – tredje og fjerde ledd skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

§7

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 sameiere som til sammen har minst 1/10-del av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 – tre – dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§8

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Foruten eieren har ett hustandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Ingen kan ha mer enn en fullmakt.

Fullmakten skal legges frem skriftlig og være datert. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§9

På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskapet.
3. Valg av styre og vararepresentanter.
4. Valg av revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

§10

Sameiermøte ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere, valgt på sameiermøtet.

Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3-del flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endringer av vedtektene.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte.

Vedtak og salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

§ 11

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandling overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 12

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender velger sameierne på sameiermøtet et styre på inntil 4 medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlem tjenestegjør i 1 år.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styreprerentanter. Styret ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær av valgt møteleder.

§ 13

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskapet. Styremøtet avholdes når det finnes nødvendig, dog minst to ganger i året.

§ 14

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 15

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på sameiermøtet.

§ 16

Beboerne plikter å følge de regler som til enhver tid er fastsatt i sameiet, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

§ 17

Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameierbrøken.

Styret fastsetter á akontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav, anses som vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende, med 3 måneders skriftlig varsel, å flytte og selge seksjonen.

§ 18

For øvrig kommer lov av 23.mai 1997 nr.31 om eierseksjoner til anvendelse.

Husordensregler I Garnberget Sameie

1. Parkering

Alle hyttene har fått utdelt 2 parkeringssedler. 1 for eier og 1 for gjest. Det oppfordres til å legge disse godt synlig i frontruten ved parkering. Det er som utgangspunkt fri parkering dersom det ikke er til sjenanse for noen.

Ved behov er det prioriteten følgende:

 - a. Ved behov for handicapparkering (godkjent rett til HC parkering) har eier, der den trengende tilhører, umiddelbar prioritet på plass nærmest egen hytte
 - b. Alle sjøbuer har rett til oppstilling av 1 bil (eier eller leier) – fortrinnsvis nærmest mulig egen hytte
 - c. Gjester - Dersom det blir for få tilgjengelige parkeringsplasser må gjester vike (sist ankomne).
2. Støy
 - . Det skal generelt være stille etter kl 23.00
 - . Ved utendørs festligheter skal det gis nabovarsel (på Garnberget Facebookside) minst 2 dager i forveien
 - . Leietager går gjennom hytteeier for å legge ut varsel
3. Farge på hytte
 - . Hyttenes fasader og vinduer skal opprettholde original farge
4. Bruk av åpen flamme

Det skal generelt utvises stor aktsomhet i forhold til brannfare.

Det skal ikke brukes åpen flamme på området

Kullgrill skal ikke anvendes. Gass og elektrisk grill er tillatt
5. Brannvern

Grunnet manglende kontinuitet i tilsyn kan sameiet ikke garantere at felles brannvarsling fungerer.

Den enkelte hytte må derfor selv etablere tilstrekkelig brannvern i egen enhet.

Det innebærer blant annet:

 - Fungerende brannvarslere
 - Slukkeutstyr (f. eks slukke apparat og ev brannteppe)
 - Rømningsvei (godkjente mål og åpen tilgang til denne)
 - Rømningsmidler (stige el)

Alle buene har minst en vegg som utgjør et brannskille. Dette brannskille skal opprettholdes. Ved gjennomtrenging av brannskille må det benyttes godkjente produkter som har en brannmotstand som tilsvarer det brannskillet som berøres.

6. Markiser mm
Markiser kan settes opp på fasade som vender fra sjøsiden og som ikke er synlig fra sjøsiden
7. Fellesområde
Det skal ikke settes opp fastmonterte innretninger på sjøsiden av hyttene.
8. Den enkelte utleier plikter å sette leietager inn i disse reglene herunder spesielt brannvern, slukking og rømningsveier.

**INNKALLING TIL ÅRSMØTE
GARNBERGET SAMEIE
13. JULI 2024 KL 1700**

Deltagelse:

Hytte 1: Hege Stokstad Mathisen og Knut Mathisen
Hytte 2: Lill Grimeli Andresen og Per Bruno Andersen
Hytte 3: Eva Ekrem
Hytte 4: Karl Petter Nordby
Hytte 5: Meldt fravær -fullmakt til Heidi Svalestad
Hytte 6: Heidi Svalestad og Stener Olstad, Stener
Hytte 7: Janicke Sonberg
Hytte 8: Mi Hanne Christiansen deltok på Teams/Mobil
Hytte 9: Petter Strandli
Hytte 10: Meldt fravær – fullmakt til Hege Stokstad Mathisen
Hytte 11: Meldt fravær – fullmakt til Stener Olstad
Enhet 12 og 13: T2 Gruppen - Fraværende uten varsling og uten fullmakt til noen deltagere.

Sameiermøtet var beslutningsdyktig (også innenfor 2/3 flertall).

Sak 1 VALG AV REFERENT

Innkomne forslag:
Hege Stokstad Mathisen

Vedtak:
Hege Stokstad Mathisen skriver referat fra møte.

**Sak 2 VALG AV PERSON TIL Å UNDERSKRIVE PROTOKOLL SAMMEN
MED LEDER**

Innkomne forslag:
Hege Stokstad Mathisen

Vedtak:
Hege Stokstad Mathisen signerer referat fra møte sammen med styreleder

Sak 3 INNKALLELSENS LOVLIGHET

Innkallingen er fullstendig og foretatt innenfor de rammene som vedtektene setter.

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent

Sak 4 VALG AV STYREMEDLEMMER

Styret består av 3 medlemmer pluss styreleder. Styreleder, Stener Olstad, ønsker avløsning mens Mi Hanne Christiansen, Hege Mathisen og Karl Petter Nordby fortsetter i styret. Valgkomiteen får i oppdrag å finne ny styreleder.

Valgkomiteen foreslår:

Det var ikke fremmet kandidat for å overta styrevervet og Stener Olstad fortsetter som styreleder

Mi Hanne Kristiansen, styremedlem

Karl Petter Nordby, styremedlem og regnskapsansvarlig

Hege Stokstad Mathisen, styremedlem

Vedtak:

Sittende styre videreføres for ytterligere ett år.

Sak 5 VALG AV VARAREPRESENTANTER

Vararepresentant velges for to år.

Anne Louise Vamnes ble valgt til vara representant i 2022 og sitter til 2024.

Valgkomiteen foreslår:

Anne Louise Vamnes

Vedtak:

Anne Louise Vamnes videreføres som vara representant til styret

Sak 6 VALG AV VALGKOMITÉ, TO MEDLEMMER

Valgkomite består av Nils Øystein Pedersen og Eva Ekrem.

Valgkomiteen foreslår:

Nils Øystein Pedersen og Eva Ekrem.

Vedtak:

Valgkomiteen videreføres for ytterligere ett år

Sak 7 VALG AV REVISOR

Karl Petter Norby vil føre sameiets regnskap også for 2024. Etter styrets oppfatning er det ikke behov for å engasjere eksterne til disse oppgavene.

Forslag til vedtak:

Øystein Pedersen reviderer regnskapet for 2024

Vedtak:

Øystein Pedersen reviderer regnskapet også for 2024

Sak 8 ÅRSBERETNING 2023

Styrets årsberetning vedlegges (vedlegg 1 til innkalling).

Forslag til vedtak:
Årsberetningen vedtas.

Vedtak:
Årsberetningen vedtas.

Sak 9 REGNSKAP FOR 2023 MED REVISORS RAPPORT

Regnskap for 2023 følger vedlagt (Vedlegg 2). Revisors har godkjent regnskapet på E-post og undertegner dette under møtet. Det ble ved en inkurie ikke sendt ut innbetalings anmodninger i 2023 og regnskapet ble derfor gjort opp med uteståene fordringer. Beholdning på konto var likevel 29.137,- ved utgangen av året.

Forslag til vedtak:
Det reviderte regnskapet vedtas.

Vedtak:
Regnskapet for 2023 ble godkjent

Sak 10 BUDSJETT FOR 2024

Forslag til budsjett gjennomgås på møtet (vedlegg 3 til innkalling). Innbetalinger for både 2023 og 2024 inngår i budsjettet for 2024.

Forslag til vedtak:
Budsjettet vedtas

Vedtak:
Budsjettet ble godkjent uten merknader.
Styreleder gjorde oppmerksom på at budsjett for 2025 må inneholde en post for dekning av strømutfgifter for vaskeriet.

Sak 11 RETTIGHETER FOR GJENNOMKJØRING

Styret fikk høsten 2023 gjennomført en foreløpig vurdering av veiretten (vedlegg 5). Styret skrev til eiere av bakenforliggende eiendommer vinteren 2024 med et forsalg til avtale. Det er kommet noen reaksjoner på dette hvor de siste E-postene er vedlagt innkallingen i vedlegg 4. Svarene viser at det Pt. ikke er realistisk å få til en avtale og styret anser at det foreligger to mulige veier i den videre behandlingen av saken:

Alternativ 1. Stille saken i bero å håpe at gjennomkjøringen begrenses
Alternativ 2. Få saken vurdert juridisk

Forslag til vedtak:

Styret la ikke opp til vedtak før saken var diskutert i sameiermøtet.

Vedtak:

Gjennomkjøring oppleves ikke som et problem i år og saken stilles inntil videre i bero. Styret gis i oppdrag å skriftlig gjøre sameiets posisjon ovenfor bakenforliggende eiere. Denne korrespondansen skal gi åpning for å reise saken på nytt samt gi oppsettende virkning for hevd.

Sak 12

FASTSETTING AV FELLESKOSTNADER

I sameiermøtet 2023 ble den årlige fellesavgiften satt til 2 400,- til pr seksjon.

Forslag til vedtak:

Fellesavgiften opprettholdes på samme nivå

Vedtak:

Fellesavgiften videreføres på dagens nivå med 2 400,- til pr seksjon og gjeldende fordelingsnøkkel for T2 gruppen i henhold til sameiets vedtekter.

Sak 13

ORIENTERING OM STATUS FOR KAFEBYGGET

Representant for T2 Gruppen anmodes om å redegjøre for status i saken.
Styreleder orienterer om prosessen med ombygging høsten 2023.

Saken er til orientering og krever ikke vedtak.

T2 gruppen stilte ikke representant i sameiermøtet, varslet ikke fravær og ga ikke fullmakt til ev stemmegivning.
Styreleder redegjorde for sine innspill i prosessen med ombygging av kafebygget samt styrets formelle respons på varsel om kafedrift våren 2024. Prosessen gir sameiet full notoritet da alle innspill er gitt skriftlig til T2 gruppen.

Sak 14

UTKAST TIL HUSHOLDSREGLER

Husholdsreglene (Vedlegg 6) er fast punkt på årlig sameiermøte og eierne oppfordres til å fremme ev forslag til endringer.

Vedtak:

Husholdsreglene skal suppleres med følgende presiseringer:

- Ingen utbygging av areal foran buene
- Fargevalg for bygg angis med type/fargekode i husholdsreglene
- Fargevalg for rekkverk og gitring angis med type/fargekode i husholdsreglene
- Fargevalg på duk på ev markiser på baksiden angis i husholdsreglene

- Fargevalg på terrassegulv/gangbaner reguleres ikke særskilt
- Leietagere gis ikke tilgang til vaskeriet.

Sak 15

BRUK AV VARMEPUMPER

Petter Strandli, Hytte nr. 9, ønsker å installere varmpumpe og vil foreslå en løsning i møtet. Dette er et forhold som ikke er regulert hverken i vedtekter eller husholdsreglene og sameiet må ta stilling til hvordan dette eventuelt skal reguleres.

Vedtak

Saken var ikke forberedt og ble ikke behandlet.

Sak 16

TILGANG TIL VASKERIET

Det er inngått en avtale mellom T2 gruppen og Hvaler kommune om utbedring og drift av sanitær og vaskeribygget som vedlagt (vedlegg 7). Avtalen forutsetter at den enkelte bruker ev skal inngå individuelle avtaler med kommunen om bruk av vaskeriet. Styret har inngått en foreløpig avtale om kollektivt bruk og dialogen med kommunen er oppsummert i vedlegg 8.

Forslag til vedtak:

Styret får i oppdrag å utarbeide en felles avtale med Hvaler kommune for bruk av vaskeriet.

Vedtak:

Styret skal i samarbeid med Hvaler kommune etablere en felles avtale for bruk av vaskeriet.

Sak 17

EVENTUELT

Styreleder reiste en sak under eventuelt. Omfang og organisering av verv i sameiet står ikke i forhold til antall kandidater og er Pt mer omfattende enn vedtekter og lovverk pålegger. Det sementerer vervene og gir liten mulighet for utskifting i roller og fordeling av oppgaver.

Vedtak:

Styret gis i oppdrag å se på omfang og organisering av verv i sameiet med mulig virking fra sameiermøte i 2025.



Styreleder
Stener Olstad



Referent
Hege Stokstad Mathisen

Vedlegg 1: Årsberetning for 2023

Vedlegg 2: Regnskap for 2023

- Vedlegg 3: Budsjett for 2024
- Vedlegg 4: Gjennomkjøring - svar fra bakenforliggende.
- Vedlegg 5: Spørsmål til og foreløpig svar fra advokat i Norges Hytteforbund
- Vedlegg 6: Husholdsregler for sameiet
- Vedlegg 7: Leieavtale T2 Hvaler kommune - sanitær og vaskeri
- Vedlegg 8: Oppsummering av dialog med kommunen om tilgang til vaskeri

ÅRSBERETNING 2023

FOR

GARNBERGET SAMEIE

1 ORGANISERING

Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet
2. Administrere og vedlikeholde fellesanlegg og fellesarealer
3. Ivareta andre saker av felles interesse

Styret har i 2023 bestått av:

Stener Olstad – styreleder

Mi Hanne Christiansen – styremedlem/regnskapsfører

Hege Stokstad Mathisen – styremedlem

Karl Petter Nordby – Styremedlem

Anne Vamnes – vararepresentant

2 VIRKSOMHET I 2023

- Sameiermøte ble avholdt i Utgårdskilen den 15. juli 23.
- Det ble avholdt fire styremøter i 2023.
- Styret har behandlet i alt 31 saker der noen saker er gjengangere/oppfølging.
- Saker:
 - Påbegynt saksbehandling av rett til gjennomkjøring
 - Regnskap 2023
 - Budsjett 2024

3 ØKONOMI

- Selskapet har ikke tatt opp lån.
- Selskapets inntekter består av innbetalte felleskostnader fra sameierne kr 2.400, - pr seksjon.
- Regnskapet for 2023 ble gjort opp med utestående fordringer da det ved en inkurie ikke ble sendt krav om innbetalinger før i starten av 2024. Regnskapet viste likevel en solid positiv beholdning på ved utgangen av året.

Utgårdskilen den 12. juli 2024

Stener Olstad

Styreleder

Protokoll fra ekstraordinært Styremøte Garnberget Sameie 4 februar 2025.

Innkalling: elektronisk innkalling sendt 28. januar 25

Styremøte deltagelse: Hege Stokstad Mathiesen, Mi Hanne Christiansen, Karl Petter Nordby og Stener Olstad

SAKER TIL BEHANDLING

Sak 1. NABOVARSEL OM BRUKSENDRING FOR KAFEBYGGET
22. januar 2025 fikk sameiet et nabovarsel fra Kjell Christian Krange Thorsen i BAS arkitekter. Nabovarselet inneholdt et utkast til ombygging av kafebygget i Garnberget Sameie (oppdrag fra T2-Gruppen). Ved henvendelse til BAS arkitekter ble det opplyst at en hadde gjennomført forhåndskonferanse med Hvaler Kommune på saken. Styret har ikke blitt informert om prosessen. Styreleder gjennomførte en kort konsultasjon med øvrige styremedlemmer 23. januar 25. I møtet fremkom det at en formålsendring i Sameiet må behandles i årsmøte / sameiermøte vedtas med minst 2/3 flertall. Det ble derfor besluttet at styret skulle ta saken i ekstraordinært styremøte 4. februar målsetting om å besvare både nabovarselet og gi innspill på planen. Utkast til dokumenter ble utformet før styremøtet.
Vedtak
Styret besluttet avvise nabovarselet og henvide den videre prosessen til en saksbehandling i tråd med eiersameieoven. Utkast til skriv ble justert og godkjent i møtet. Det ble også besluttet at dokumentet skal oversendes til Hvaler Kommune for å sikre at saksbehandlingen får tilstrekkelig notoritet. Skrivet følger vedlagt (Vedlegg1).

Sak 2. KOMMENTARER TIL UTKAST FOR OMBYGGING AV KAFEBYGGET
Som tidligere stiller styret seg i utgangspunktet positive til en bruksendring av kafebygget, men mener at dette utkastet har en rekke forhold ved seg som må avklares og endres før det kan fremmes for behandling i et sameiermøte / årsmøte. Flere av forholdene som anføres er likt tidligere innspill til utkastene 1-3, men er ikke tatt til følge. Det var før styremøtet laget et utkast til tilsvar som ble justert og godkjent i styremøtet. Dokumentet følger vedlagt (Vedlegg 2).

Vedtak:
Styret behandlet og ferdigstilte kommentarer til ombygging av kafebygget.

Sak 8. EVENTUELT
Det ble besluttet å gjennomføre to styremøter før årsmøtet / sameiermøtet sommeren 2025.

Vedtak:
Det gjennomføres to styremøter hhv den 8. april og 20. mai.



Stener Olstad
Styreleder
Garnberget Sameie

Vedlegg
1. Tilsvar nabovarsel.
2. Merknader utkast 4

VEDHEG 1

Fra

Styret Garnberget Sameie

Jessheim 4. februar 2025

Til

Kjell Christian Krange Thorsen

BAS arkitekter

T2 gruppen

v/ Thor Ryen og Tor-Erik Lund

Kopi: Hvaler Kommune

Re: Nabovarsel Garnberget Sameie

Vi viser til nabovarsel «Søknad om bruksendring og endring av fasade på kafebygget, Utgårdskilen 23», datert 22 januar 2025. Ved telefonisk kontakt med avsender, arkitekt Krage Thorsen ved BAS arkitekter ble det opplyst at det var gjennomført en forhåndskonferanse med Hvaler Kommune på saken.

Tiltakshaver har rettslig ansvar i forhold til to lovverk: Ett offentligrettslig lovverk ved plan- og bygningsloven og ett privatrettslig lovverk, som i denne saken er Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven).

Bygningsmyndigheten, i denne saken Hvaler Kommunen, skal kun vurdere om tiltaket er i tråd med plan og bygningsloven, herunder tekniske krav og planbestemmelser.

På det privatrettslige området er eiersameierloven klar i forhold til endring av formål i et sameie.

Eierseksjonsloven § 49 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

2. ledd bokstav d: Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene for å ta beslutning om samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.

Styret i Garnberget sameie har tidligere skriftlig påpekt at en bruksendring må behandles i årsmøte/sameiermøte og godkjennes med minst 2/3 flertall. Vi viser også til vedlagte juridiske vurdering foretatt av Bing og Hodneland 2022 (vedlegg 1. se spesielt punkt 4.2 side 4 og 5) samt styrets merknader til tidligere utkast til ombygging.

Nabovarselet avvises med henvisning til at det er i strid med eierseksjonsloven. Sameiet må legge til grunn at eier av Utgårdskilen 23, der en av eierne gjennomførte den opprinnelige seksjoneringen, forholder seg til det ufravikelige lovverket våre vedtekter hviler på.

Styret i Sameiet ønsker med dette å fremme et samlet syn på nabovarselet da vi ikke ønsker å legitimere en prosess som er i strid med regelverket. De fleste av sameierne har fremmet sitt syn på utkastet til styret og det fremstår som urealistisk at utkastet kan godkjennes med 2/3 flertall i sameiermøte.

Da styret ikke er negativ som sådan til nåværende eiers ønske om ombygging og bruksendring, ønsker vi med dette at den videre prosessen gjennomføres i tråd med regelverket. Vi vil derfor fremme kommentarer til utkastet i egen ekspedisjon.

Dokumentet er behandlet og godkjent i ekstraordinært styremøte 4. februar 2025.


Stener Olstad

Styreleder

Garnberget Sameie

Under Vedlegg 1:

GARNBERGET SAMEIE. VURDERING AV PARKERINGSRETTIGHETER

Advokatselskap DA, BingHodleland 05/12/2022

Vondre VEDTAKET 1

BING
HODNELAND

NOTAT

Til: Garnberget Sameie
Ved: styret

Fra: Knut Hodneland
kho@binghodneland.no

Dato: 05.12.2022

Vår ref.: 29482-501
Ansvarlig partner: Knut Hodneland

GARNBERGET SAMEIE. VURDERING AV PARKERINGSRETTIGHETER

1. INNLENDNING

Bing Hodneland advokatselskap har fått i oppdrag av Garnberget Sameie å vurdere spørsmål knyttet til parkeringsrettigheter i sameiet.

Det er fremlagt protokoll fra ekstraordinært årsmøte den 13.9.2022 med vedtak om bestilling av slik vurdering. Styret ved styreleder Stener Ølstad har i tråd med vedtaket formidlet oppdraget til oss.

Vi har ikke foretatt en utfømmende vurdering av spørsmål knyttet til hvorvidt mindretallsvern er til hinder for at årsmøtet fattet slikt vedtak, men oppfatter at en bestilling på vegne av sameiet av en objektiv vurdering av spørsmål om parkeringsrettigheter i sameiet ligger under årsmøtets myndighet.

2. SAKENS BAKGRUNN

2.1 Mottatt dokumentasjon

Vi har blitt forelagt en rekke opplysninger som bakgrunn for vår vurdering.

- Rammetilalelse
- Tinglyst matrikkelbrev
- Seksjonering og vedtekter
- Utsnitt av eiendomskart / Se Eiendom
- Kart / utomhusplan med angivelse av bebyggelse og p-plasser
- Brev fra sameiet v/styret til T2 mars 2022 og september 2022
- Prospekter fra salg av enkeltseksjoner
- Protokoller fra styremøter (7.9.2021, 13.10.2021, 24.3.2022, 8.6.2022, 8.9.2022)
- Protokoll fra ekstraordinært årsmøte 13.9.2022

2.2 Ytterligere dokumentasjon

For å sikre et bredt grunnlag for vår vurdering, herunder å sikre at vurderingen hensyntar synspunkt og opplysninger fra begge sider av den uenighet som har oppstått i sameiet har vi innhentet og mottatt følgende opplysninger

- Notater fra telefonsamtale med Thor Ryen
- Protest fra T2 Gruppen AS på vedtak på ekstraordinært møte 13.9.2022
- E-post fra Thor Ryen av 28/10/2022 vedrørende parkeringsorganisering og opprinnelig fordeling mv
- Reguleringsplan med reguleringskart

Bing Hodneland advokatselskap DA MNA | Org. nr. 985 770 573 | Klientkonto: 0101.06.86946 | Tlf. (+47) 23 31 59 90 | Fax: (+47) 23 31 59 99
Besøksadresse: Fridtjof Nansens plass 4, Oslo | Postadresse: P.boks 1903 Viken, 0124 Oslo | post@binghodneland.no | www.binghodneland.no

2.3 Kort oppsummering av sakens bakgrunn

2.3.1 Utgårdskilen 21 A-K samt 23

Eiendommen har matrikkelangivelse gårdsnummer 47 bruksnummer 237 i Hvaler kommune, og er beliggende syd på Vesterøy, nord for Sauholmen. Eiendommen omfatter adressene Utgårdskilen 21 A-K samt Utgårdskilen 23, 1684 Vesterøy.

Eiendommen er i dag bebygget med 11 hytter oppført som utleiehytter, et toalett- /servicebygg samt et restaurant- /kafébygg uten virksomhet. Eiendommen er i dag seksjonert, og dette omtales nærmere nedenfor.

De 11 daværende utleiehytter ble oppført rundt 2005 etter rammetillatelse datert 18.11.2004. Restaurantbygg og toalettbygg var oppført tidligere (ca 1995). Eier på tidspunktet var selskapet Garnberget AS.

2.3.2 Rammetillatelse, herunder parkeringsplasser

Rammetillatelsen angir at p-plasser pålagt etter reguleringsplanen som gjaldt for eiendommen på søknadstidspunktet skal tas med ved beregning av grad av utnytting, med 1 plass pr utleiehytte og 1 plass pr 50m² restaurant-/serveringslokale. Etter dette ble i alt 14 p-plasser angitt som del av grunnlag for beregning av utnyttelsesgrad, og 14 plasser ble inntegnet på utomhusplan som inngikk som grunnlag for byggesøknad og rammetillatelse. Samlet utnyttelse for tomten er angitt å være 29,5% - innenfor det tillatte 30%.

2.3.3 Seksjonering

Eiendommen ble i 2015 begjært seksjonert, og Garnberget Sameie ble opprettet ved seksjonering av eiendommen tinglyst den 11.06.2015. Det ble ved seksjonering fastsatt en plikt knyttet til tilgjengeliggjøring for utleie, med kommunen som rettighetshaver til bestemmelsen..

Ved seksjoneringen ble de etablert i alt 13 seksjoner. Dette er de 11 opprinnelige utleiehytter samt restaurantbygget og toalettbygget som de to siste seksjoner.

Ved seksjoneringen ble 12 av 13 seksjoner, samtligge unntatt restaurantbygget seksjon 12, angitt å ha «tilleggsareal bygning» som kan antas å være utendørs delvis overbygget terrasse/balkong. Ingen seksjoner ble angitt å ha «eksklusiv uteareal». Matrikelbrev og eiendomskart viser heller ingen slik oppmåling av «tilleggsdeler i grunn».

Sameiets vedtekter angitt å være fra stiftelsestidspunkt angir at «Det er 1-en biloppstillingsplass pr. seksjon på sameiets grunn», men fastsetter ingen øvrige rettigheter til fellesarealer på eiendommen.

2.3.4 Salg av enkeltseksjoner

Det er opplyst at de 11 hyttene oppført som utleiehytter ble solgt i perioden fra 2016 til 2021.

Vi har blitt forelagt prospekt / salgsoppgave datert 30.05.2017 samt 2021. Salgsoppgavene angir ikke at del av fellesarealer tilhører en bestemt seksjon, eller at Garnberget AS eller andre aktører har rettigheter knyttet til fellesarealene.

Vi har fått opplyst at det heller ikke i de individuelle kjøpekontrakter for seksjonene er angitt, og dermed avtalt, noe nærmere knyttet til fellesarealer eller andre særskilte rettigheter for den opprinnelige utbygger Garnberget AS eller andre eksterne aktører.

2.3.5 Eierseksjonssameiet

Garnberget Sameie ble registrert i Brønnøysund 29.08.2019, og det opplyst at sameiet ble satt i drift fra juni 2019. Sameiet ble stiftet ved seksjoneringen i 2015.

Sameiet er et eierseksjonssameie, og reguleres av lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) samt av sameiets vedtekter.

Eiendommen ble seksjonert etter den foregående eierseksjonsloven av 1997. Dette er ikke vurdert å ha påvirkning på den problemstillingen som dette notat søker å besvare. Dagens lov gjelder også for eksisterende sameier fra 01.01.2019, j. eierseksjonsloven § 67 9. ledd.

2.3.6 Salg av restaurantbygget mv

Garnberget AS solgte 01.10.2021 restaurantbygget (seksjon 12) samt toalettbygget (seksjon 13) til selskapet T2 Gruppen AS.

Garnberget AS og T2 Gruppen AS har opplyst til sameiet at selskapene har avtalt at salgsobjektet omfatter «6 parkeringsplasser på felles tomtearealer». Ryen har i e-post 13.10.2021 ved oversendelse av utsnitt av kjøpekontrakten angitt at «T2 Gruppen har kjøpt restaurant, toalettbygning samt 6 p-plasser på felles grunn slik intensjonen alltid har vært».

Thor Ryen med familie er i henhold til aksjeeierregister pr 31.12.2021 reell majoritets-eier i Garnberget AS, og reell eier av 50% av T2 Gruppen AS.

3. PARKERINGSRETTIGHETER

3.1 Tvist

Styreleder Stener Olstad har i oppsummering av prosessene i sameiet etter mottatt melding om salget til T2 Gruppen og angivelsen av at det skulle medfølge 6 p-plasser oppsummert at de øvrige seksjonseiere oppfatter at sameiets vedtekter og seksjoneringsvedtaket fullt ut regulerer eierskap til p-plasser og fellesarealer. Dette innebærer at seksjon 12 har rett til 1 p-plass og seksjon 13 har rett til 1 p-plass.

T2 Gruppen ved Thor Ryen har pr telefon og i e-post av 28.10.2022 anført at

«Opprinnelig lå restauranten alene på tomten med hele parkeringen for seg selv. Etter bygging av 11 sjøbuer på tomten ble vi enige om at vi måtte seksjonere og selge disse med en parkeringsrett hver.

Når dette var gjort gjenslo det 6 til 8 plasser som var ment å betjene restaurantseksjonen. Denne seksjonen var det også planer om å dele opp i 4 til 6 leiligheter (seksjoner). I 2021 bestemte utbygger seg for å selge denne seksjonen som den sto med det resterende parkeringsarealet. Der står saken i dag.»

Ut fra dette er det vår konklusjon at således er en uenighet innad i sameiet om hvorvidt seksjon 12 har rett til 1 eller flere p-plasser. Det er tidligere anført 5 plasser, med tillegg av 1 plass for seksjon 13. E-post av 28.10.2022 angir tilsynelatende inntil 7 plasser, med tillegg av 1 plass for seksjon 13.

3.2 Vår vurdering

Etter rammetillatelsen skulle det avsettes 3 p-plasser for restaurantbygget, og ingen for toalettbygget. Dette er ut fra vår gjennomgang ikke reflektert i vedtektene.

Videre skulle det avsettes 1 p-plass pr utleiehytte. Dette er gjenspeilet i vedtektene.

Gjennomgangen av seksjoneringsvedtak, salgsprospekter og opplysninger om kjøpekontrakter viser ingen regulering av rettigheter knyttet til parkeringsplasser som avviker fra vedtektene.

Det er etter det opplyste heller ikke ved merking, skilting, bruk eller på annen måte tydeliggjort det som anføres å ha vært en «intensjon» om at utbygger og/eller seksjon 12 skulle ha særrettigheter knyttet til et større antall p-plasser.

Dersom utbygger ønsket å etablere, eller forbeholde seg, slike rettigheter måtte dette fremkomme ved seksjonering, vedtekter eller kjøpekontrakter. Det ikke unormalt at utbyggere gjør slike forbehold, men disse avtales da særskilt og sikres gjennom seksjonering og/eller vedtekter og/eller tinglysing av rettigheter.

Det er vår vurdering at hverken seksjon 12, 13, utbygger (Garnberget AS) eller rettsetterfølger etter denne har noen særrettigheter knyttet til parkering ut over det som fremgår av sameiets vedtekter. Det innebærer at det følger en rett til 1 p-plass med hver seksjon.

Den 14. p-plass som er omtalt i rammelatlatsen er dermed overlatt til felles disposisjon som gjesteplass ved at denne ikke ble holdt utenfor seksjoneringen eller på annet måte tildelt en bestemt seksjon.

De øvrige 2-5 p-plasser som T2 Gruppen har angitt at skal være tilgjengelige utgjør fellesareal, og tilhører seksjonseierne i fellesskap.

4. ØVRIGE FORHOLD

4.1 Rettigheter til fellesareal

Alt areal som ikke ved seksjonering eller vedtekter er tillagt en bestemt seksjon utgjør fellesareal for sameiet. Som anført foran kan det ved avtale, herunder tinglyste rettigheter, være angitt begrensninger i råderetten over fellesareal – herunder særretter til å utnytte dette. Slike rettigheter synes ikke å være etablert her.

Den enkelte seksjonseiers rett til bruk av fellesarealene følger av eierseksjonsloven § 25.

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

[...]

Rettigheter til bruk av fellesarealene er en form for individualrett, i den forstand at en stor seksjon / en seksjon med stor brøk ikke har noe større rett til bruk av fellesarealet enn en liten seksjon. Bruken av fellesarealene skal ikke fortrengte øvrige seksjonseieres bruk av arealet.

Dersom det ønskelig å etablere nye særretter i fellesareal for enkeltseksjoner, eller gjennomføre reseksjonering der fellesareal overføres til en bestemt seksjon, krever dette årsmøtebehandling og vedtektsendring med 2/3-dels flertall – samt i enkelte tilfeller samtykke fra samtlige seksjonseiere. Se her eierseksjonsloven § 25 6. ledd og § 49.

Vi har blitt gjort oppmerksom på at det er omtalt oppføring av ytterligere enheter / utleiehytter. Dette vil da skje på fellesareal, og vil blant annet kreve et salg / kjøp av det aktuelle areal. Dette krever også dette årsmøtebehandling og 2/3-dels flertall. Vi har ved vår gjennomgang av dokumentasjon ikke funnet noen holdepunkter for at utbygger eller rettsetterfølger til denne sitter med noen form for utbyggingsrett knyttet til fellesarealene i sameiet.

4.2 Rettigheter knyttet til ombygging og reseksjonering

Det er opplyst at restaurantbygningen er vurdert ombygget «fra kafé til hytter/leiligheter», og at det vil innebære at det etableres flere enheter i det bygget.

En reseksjonering for etablering av flere enheter vil kreve årsmøtebehandling og 2/3-dels flertall jf eierseksjonsloven § 49 2. ledd bokstav g jf § 20 2. ledd da dette vil medføre en utvidelse av stemmeantallet i sameiet. Det følger av vedtektenes § 8 at hver seksjon har 1 stemme.

Vi har ved vår gjennomgang av dokumentasjon ikke funnet noen holdepunkter for at utbygger eller rettsetterfølger til denne sitter med noen form for reseksjoneringsrett, herunder rett til å utvide stemmetallet uten slik årsmøtebehandling.

Sameiets vedtekter har ikke bestemmelser som angir avvik fra eierseksjonslovens bestemmelser knyttet til vedlikeholdsplikt og grensesnitt for råderett knyttet til fasader mv. En ombygging av restaurantbygningen til flere enheter vil antas å kunne innebære inngrep i fasader og / eller bygningsdeler som utgjør fellesareal.

Eierseksjonsloven § 49 2. ledd bokstav a angir at «ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet» skal behandles av årsmøtet og at vedtak krever 2/3-dels flertall.

En ombygging som skissert krever dermed årsmøtevedtak med nødvendig flertall både for godkjenning av de fysiske arbeider og for godkjenning av reseksjonering med utvidelse av antall seksjoner samt etableringen av nye rettigheter i fellesareal i form av mulige nye p-plasser dersom de øvrige seksjonseiere finner å ville avstå slikt areal.

Vi har ikke vurdert de offentligrettslige forhold, men forutsetter at et eventuelt vedtak vil kreve at offentligrettslig godkjenning – herunder av parkeringsdekning opp mot utnyttelsesgrad for eiendommen – foreligger før arbeider iverksettes.

4.2.1 Gjeldende regulering

Vi har funnet det hensiktsmessig at gjeldende reguleringsplan omtales kort. Den aktuelle planen «Utgårdskilen fiskerihavn» ble vedtatt 20.12.2000. Den seksjonerte eiendom utgjør arealet T1 i planen. Planen er den samme som lå til grunn for byggesøknad og behandling av denne i 2004. Bestemmelsen vedrørende parkering er lyder

«Det skal opparbeides 1 parkeringsplass / 50 m2 restaurant/servicelokale og 1 parkeringsplass per utleieenhet.»

Bebyggelse godkjent i 2004 er angitt å gi en utnyttelse på 29,5% - av tillatte 30%. Reguleringsplanen angir at «Tillatt bebygd areal inklusive veranda er 30%-BYA.» Det er uklart om dagens etablerte «verandaer» var del av byggesak. Uavhengig av dette synes det å være svært lite tilgjengelig gjenværende utnyttelsesgrad for eiendommen etter gjeldende regulering.

4.3 Forkjøpsrett

Vi har i tilknytning til gjennomgang av partenes syn på parkeringsspørsmålet også blitt gjort oppmerksom på at det har blitt anført at det foreligger en forkjøpsrett i sameiet.

Det er uklart for oss hvorvidt denne er angitt å gjelde for alle seksjonseiere ved omsetning av alle seksjoner, eller kun til fordel for utbygger eller utbyggers rettsetterfølger.

Vi har ved vår gjennomgang av dokumentasjon ikke funnet noen holdepunkter for at seksjonseiere, utbygger eller rettsetterfølger til denne sitter med noen form for forkjøpsrett til de øvrige seksjoner i sameiet.

Slike forkjøpsretter kan eksempelvis fastsettes i vedtektene, men det er ikke gjort i dette sameiet.

Spørsmålet om forkjøpsrett kan ha sammenheng med en normal misforståelse, og vi omtaler derfor kort dette. Det er etter vår erfaring nokså vanlig at «sameieloven» blandes med «eierseksjonsloven». For tingsrettslige sameier regulert etter sameieloven (av 1965) gjelder det en forkjøpsrett. Den loven gjelder for delt eierskap til «ting», som en båt – eller en hytte – eller for den saks skyld en tomt som benyttes til parkering. For for eierseksjonssameier som reguleres etter eierseksjonsloven gjelder det *ikke* en forkjøpsrett med mindre dette er vedtektsfestet.

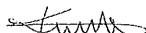
For å vedtektsfeste dette krever det 2/3-dels flertall, og i tillegg tilslutning (samtykke) fra samtlige seksjonseiere på vedtakstidspunktet jf eierseksjonsloven § 51.

5. AVSLUTNING

Dette notat er avgitt 05.12.2022, og er basert på den informasjon og de opplysninger som er angitt i notatet.

Vi tar forbehold om at informasjonen vi har mottatt er korrekt og uttømmende, og gjør oppmerksom på at ytterligere eller avvikende informasjon vil kunne gi grunnlag for helt eller delvis avvikende vurderinger.

Oslo, 5. desember 2022



Knut Hodneland
advokat | partner

Fra
Styret
Garnberget Sameie

Jessheim 4. februar 2025

Til
Kjell Christian Krange Thorsen
BAS arkitekter

T2 Gruppen
v/Thor Ryen og Tor-Erik Lund

Merknader til ombygging av kafebygget - utkast 4

Styret i Garnberget Sameie er innforstått med behovet for, og ønsket om en bruksendring for det såkalte «kafébygget». Vi er imidlertid skeptiske til løsninger som ser ut til å gå på bekostning av øvrige eiere.

Salg av et bygg med utforming slik foreslått vil etterlate et sameie med store utfordringer i å regulere parkeringer, samt å opprettholde tilfredsstillende miljø. Utkastet ivaretar heller ikke merknader som vi har oversendt tidligere.

Styret i sameiet har fått inn en del kommentarer fra eierne som kan oppsummeres som følger.

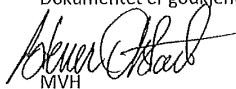
- Formålet med ombyggingen må klargjøres (utleie eller salg)/hvilken type utleie (langtids/korttids).
- Tekniske løsninger som går fra kafebygget og forgreiner seg ut til buene er ikke beskrevet og må løses.
- Arealberegninger er ikke fremlagt. Byggets areal øker ved utbygging av loftareal og disponering av utvendig felles areal øker. Reguleringen angir at tidligere utnyttelse er 29,5 av 30 tillatte og det er nødvendig å angi endring i arealutnyttelsen.
- Utearealene er ikke korrekt gjengitt og må detaljeres før sameiet kan behandle forslaget. Tidligere selger, og deleier i T2 gruppen, delte opp og kontraktfestet deler av fellesarealet før salgene. Disse arealene er juridisk bindende og noen av dem blir berørt av de foreslåtte endringene. Inndelingen må derfor gjengis i tegningene. At en utelater dette, kamuflerer enkelte utfordringer med ombyggingen.
- Som illustrasjon på dagens løsning er det lagt ved tegninger som ikke stemmer med virkeligheten. Illustrasjonen bidrar til å oppfatte endringene som mer positive og kan ikke benyttes i saksbehandling mot sameiet, naboer eller kommune.
- Til tross for stort areal er det ikke satt av arealer til bod i bygget. Manglende bod i bygget vil medføre uønsket lagring på terrasse og platting rundt bygget. Vi anser at en maksimerer antall sengeplasser for å påvirke pris og skyver mulige ulemper over til sameiet.

- Det er tegnet en gangbane fra bygget gjennom arealet ved hytte 8 og 9 ned til sanitærbygget. I tidligere utkast har det vært lagt opp til at loftet på sanitærbygget kan brukes som bod. Det vil gi uønsket trafikk i det som i dag er skjermet areal mellom hytte 8 og 9. Det har sameiets styre tidligere kommentert som et uaktuelt tiltak.
- Antall sengeplasser i bygget er trolig 12 (10 plasser er tegnet inn og ett soverom er tegnet uten senger). Et slikt belegg indikerer utleie til store grupper eller flere familier. 12 sengeplasser medfører minst 4 biler. Bygget har i dagens regulering 1 parkering. Hvordan tenker en at parkering skal løses?
- Gangbanen mot øst har ingen innganger og derved ingen funksjon foruten å invitere til trafikk og støy mot hytte 6, 7, 8 og 9. Gangbanen sammen med utvidelse av platting nord skape konflikt med hytte 9. Gangbanen på østsiden må fjernes for å hindre unødvendig trafikk og lagring mot hytte 7, 8 og 9 samt konflikt med utearealene til hytte 9.
- Byggets terrasser er koblet til terrassene til nabohyttene. Når en beveger seg på terrasseflatene til kafebygget forplanter lyden seg i hele komplekset. Terrasseflatene må frigjøres fra øvrige terrasser og utearealene må tilpasses allerede regulerte utearealer.
- Maksimering av sengeplasser medfører en uønsket økning som vil belaste omgivelsene med svært mye trafikk, øket aktivitet og støy.

Konklusjon

Styret imøteser en mer moderat ombygging der antall soverom reduseres, de tekniske løsningene for strøm- og vanntilførsel til buene er angitt og areal for oppbevaring er inkludert.

Dokumentet er godkjent i styremøte 4. februar 2025.



MVH

Stener Olstad

Protokoll fra styremøte i Garnberget Sameie den 21.05.2025 kl. 20:00

Innkalling: Tidspunkt for styremøte ble avtalt styremøte 8. mars 2025 og sakliste ble sendt ut 13.05.2025. Møtet ble avholdes på teams.

Styremøte deltagelse: Hege Stokstad Mathiesen, Mi Hanne Christiansen, Karl Petter Nordby og Stener Olstad

SAKER TIL BEHANDLING

Sak 1. GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA FORRIGE SYREMØTE

Protokoll fra forrige styremøte ble godkjent elektronisk og sendt ut til sameiet 10. mai 2025.

Sak 2. STATUS FOR PROSESS MED OMBYGGING AV KAFEBYGGET

Hvaler kommune har avist T2 gruppens søknad om bruksendring og fasadeendring for kafebygget. Vedtaket fra Utvalg for plan- og byggesaker er gjort kjent i sameiet gjennom E-post 10. mai 25. I tillegg til å avvise søknaden ber utvalget om at administrasjonen foretar en vurdering av lovligheten av tidligere gjennomførte endringer på eiendommen inkludert seksjoneringen fra 2015. T2 gruppen har klaget på vedtaket. Behandlingen i Hvaler kommune dekker kun den offentlig rettslige delen av prosessen. Privatrettslig skal samme sak behandles og godkjennes i vårt sameiermøte i tråd med våre vedtekter. Så langt har T2 gruppen kun endret ett punkt i sitt forslag til utforming av bygget ved å ta bort gjennomgangen fra kafebygget mellom sjøbu 8 og 9.

Vedtak:

Styret vil avvete kommunens behandling av klagen før en tar stilling til videre behandling i sameiermøte.

Sak 3. VEIRETTEN GJENNOM SAMEIET

I prosessen med nabovarsel fra T2 gruppen har nabo, Eirik Kasa, stilt krav om at kommunen følger opp utleieplikten i.h.t våre vedtekter. (Ref vedlegg 1 punkt 2f). Sammen med en mulig ombygging av kafebygget og et ev krav om å etterleve utomhusplanen fra 2004 vil dette kunne legge større press på våre parkeringsarealer. Styret drøftet derfor om vi skal anbefale en proaktiv juridisk vurdering av veiretten. Sameiet besluttet sommeren 2024 å sette saken i bero. Et samlet sameie bør derfor også beslutte om veiretten skal vurderes juridisk.

Vedtak:

Saken legges frem for beslutning i Sameiermøtet 2025.

Sak 4. KJØREPLAN FOR SAMEIERMØTE / ÅRSMØTE 2025

Foreløpig plan for årsmøtet ble gjennomgått og foreløpig agenda er vedlagt (vedlegg 2).

Vedtak:

Kjøreplanen ble vedtatt.

Innkallingen og grunnlagsdokumentene ferdigstilles og sendes ut iht vedtektene.

Sak 5.

UTKAST TIL ÅRSBERETNING FOR 2024

Styreleder fremla utkast til årsberetning som ble godkjent.

Vedtak:

Årsberetning (inkl. revidert regnskap for 2024 og budsjett for 2025) forberedes for utsending til sameiermøtet.

Sak 6.

BUDSJETT OG REGNSKAP

Regnskap for 2024 og budsjett for 2025 ble gjennomgått og ble godkjent

Vedtak:

Regnskapet sendes til revisor for godkjenning og begge saker klargjøres for utsending til årsmøtet i.h.t. sak 5.


Sak 7.

EVENTUELT

Eiendomsseksjonen i Østfold Fylkeskommune har kontaktet sameiet med anmodning om leie av sjøbuer for elever i 2025/26. Henvendelsen er videresendt til sameiet for direkte kontakt og ev kontrakter for utleie. T2 gruppen har hevdet rett til å organisere utleie som etter styrets vurdering er i strid med vedtekten da felles utleiemodell skal godkjennes av styret.

Vedtak:

Styret viderefører inntil videre den praktiserte modellen med enkeltvis utleieformidling.


Steiner Olstad
Styreleder
Garnberget Sameie

Dokumentet er elektronisk godkjent og derfor ikke underskrevet

o o O o o

Vedlegg 1: Klage og krav om politisk behandling – Erik Kasa

Vedlegg 2: Utkast til kjøreplan for årsmøtet 2025

VEDLEGG 1 til
STYREPROTOKOLL
21. MAI 25

Klage og krav om politisk behandling – Bruksendring Utgårdskilen 23, gnr/bnr 47/237

Til: Hvaler kommune
Att: Plan- og byggesaksavdelingen
Kopi: Planutvalget, Statsforvalteren i Viken
Fra: Eirik Kasa, eier av gnr/bnr 47/110
Dato: 08.04.2025

1. Innledning

Jeg viser til rammesøknad om bruksendring fra restaurant til utleiehytte på eiendommen gnr/bnr 47/237 i Utgårdskilen 23. Som direkte nabo og berørt part fremmer jeg med dette en formell protest mot tiltaket, og krever at saken behandles i sin helhet i planutvalget, med offentlighet og politisk involvering.

Det foreligger dokumenterte protester fra:

- Undertegnede som direkte nabo
- Borg Havn IKS (gnr/bnr 47/224)
- Garnberget sameie

Motstanden er ikke enkeltnabotvister, men uttrykk for prinsipielle og strukturelle betenkeligheter som krever grundig behandling.

2. Rettslige og planmessige forhold

a) Tiltaket bryter med strandsonens formål – plan- og bygningsloven § 1-8

Tiltaket ligger innenfor 100-metersbeltet langs sjøen, og er dermed underlagt det strengeste vernet i norsk planverk. Det skal i henhold til plan- og bygningsloven § 1-8 og nasjonale retningslinjer ikke tillates nye tiltak med privatiserende effekt eller som svekker allmennhetens tilgang.

Tiltaket innebærer en bruksendring som bidrar til privatisering, økt kommersiell utleie, støy og begrensning av fellesskapets adgang. Dette bryter både med lovens formålsparagraf og med statlige planretningslinjer for strandsonen.

Tiltaket krever etter loven en grundig vurdering av:

- Allmennhetens tilgang til området
- Landskaps- og naturverdier
- Presedens for ytterligere privatisering
- Alternativ bruk innenfor reguleringsformålet

Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon på slike vurderinger i søknaden.

b) Forholdet til reguleringsplan og formål – pbl. §§ 12-1, 12-4

Det anføres at tiltaket er i tråd med reguleringsplanens tillatte formål ("utleiehytte"). Men:
- Den aktuelle bygningen er tidligere regulert og godkjent til restaurantdrift, ikke hytte.

- Det er ingen vedtak om omregulering.
- Intensjonen bak reguleringsplanen for Utgårdskilen Fiskerihavn er å fremme næringsaktivitet, ikke økt fritidsutleie.

Vedtaket som svekker næringsgrunnlaget i et havneområde og som møter protest fra Borg Havn IKS bør behandles som avvik fra planformål, med tilhørende krav om dispensasjon etter pbl. § 19-2.

c) Mangelfull nabovarsling – feil begrepsbruk gir saksbehandlingsfeil
Nabovarselet brukte begrepet "fritidsbolig" istedenfor "utleiehytte". Dette er en vesentlig forskjell juridisk og funksjonelt, og kan ha ført til at naboer ikke forsto tiltakets faktiske karakter. I henhold til forvaltningsloven § 17 er det et krav om forsvarlig utredning og varsling. Jeg krever derfor at det gjennomføres ny nabovarsling med korrekt informasjon.

d) Omgåelse av reguleringsformål – reell bruksendring
Tiltaket fremstår som et forsøk på å omgå reguleringsplanens intensjon. Selv om «utleiehytte» teknisk sett er nevnt i planens formål, er det realiteten – ikke ordlyden – som må vurderes. Den omsøkte enheten har kapasitet, funksjon og planløsning som tilsvarer en kommersialisert fritidsbolig, med hotellpreg og gruppeutleie. Dette er ikke i samsvar med reguleringsplanens intensjon, og kan derfor anses som en reell bruksendring ut over planens rammer, som forutsetter dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2.

e) Presedensfare og uthuling av planverket
Godkjenning av dette tiltaket vil skape presedens for videre bruksendringer i området, særlig i et regulert og seksjonert sameie der flere seksjonseiere kan følge etter. Dette uthuler reguleringsplanens formål og svekker kommunens mulighet til å styre utviklingen i området. Det skaper i praksis et nytt planscenario uten politisk behandling, og kan bidra til gradvis privatisering og kommersialisering av strandsonen i strid med nasjonale retningslinjer.

f) Ulovlig eller ikke-planmessig bruk av eksisterende utleiehytter
Tiltakshaver hevder at bruksendringen til utleiehytte vil være et godt supplement til eksisterende hytter i området. Dette fremstår som et villedende og ufullstendig argument. Som nærmeste nabo kan jeg bekrefte at flertallet av de 11 eksisterende utleiehyttene på Garnberget i realiteten ikke benyttes i tråd med reguleringsformålet. Hyttene er solgt og brukes som rene private fritidsboliger. Etter min vurdering er det i dag kun én hytte som delvis og sporadisk benyttes til utleie.

Dette representerer et klart brudd med gjeldende reguleringsplan, som forutsetter næringsformål knyttet til korttidsutleie. I henhold til plan- og bygningsloven §§ 11-6 og 12-4 skal tiltak benyttes i samsvar med gjeldende planformål. Kommunen har et selvstendig ansvar for å føre tilsyn med dette. Før nye bruksendringer vurderes, må kommunen derfor:

- Påse at eksisterende enheter faktisk benyttes i tråd med reguleringsplanen.
- Kreve dokumentasjon på utleieaktivitet, herunder leiekontrakter, bookingsystemer og

markedsføring.

- Avvise bruksendringer som fremmer privatisering og sementerer ulovlig praksis.

Dersom tiltakshaver hevder at det nå foreligger grunnlag for lønnsom drift, bør kommunen kreve innsyn i faktisk dokumentasjon som underbygger dette. Det gjelder særlig oversikt over historisk utleie, markedsføringsstrategier og faktiske leieinntekter. Uten slik dokumentasjon fremstår påstanden om 'lønnsom utleie' som en hypotese brukt for å rettferdiggjøre ytterligere avvik fra regulert bruk.

3. Parkeringsdekning og økt belastning

Tiltakshaver viser til en utomhusplan fra 2004 og hevder at 14 plasser dekker behovet.

Dette holder ikke av flere grunner:

- Dagens bruk av plassene er ikke dokumentert
- Det er ikke fremlagt revidert parkeringsplan med tydelig fordeling
- Sameiet bestrider tilgjengeligheten til disse plassene
- Planlagt bruk til grupper, familier og firmaer med 10–12 sengeplasser innebærer 3–4 biler eller mer

Etter pbl. § 28-7 og TEK17 § 8-2 skal kommunen kreve at det dokumenteres tilfredsstillende og varig parkering, uten ulemper for naboer. Denne dokumentasjonen foreligger ikke. Tiltaket vil derfor medføre uakseptabel økning i trafikk, støy og press på infrastruktur.

4. Krav

Jeg ber kommunen:

1. Stanse behandling av tiltaket midlertidig
2. Kreve ny og korrekt nabovarsling
3. Oversende saken til politisk behandling i planutvalget
4. Vurdere krav om dispensasjon fra reguleringsformål og 100-metersbeltet
5. Innhente uttalelse fra Statsforvalteren og Borg Havn IKS som berørt instans
6. Kreve revidert og juridisk forpliktende parkeringsplan før tillatelse vurderes
7. Foreta tilsyn og innhente dokumentasjon på at eksisterende utleiehytter i området faktisk benyttes til utleie, i tråd med reguleringsformålet og plan- og bygningsloven §§ 11-6 og 25-1

5. Avslutning

Tiltaket kan ikke behandles som en ren bruksendring. Det har vidtrekkende konsekvenser for strandsonen, næringslivet og fellesområdene. Saken bør derfor undergis full offentlighet og politisk vurdering.

Med vennlig hilsen

Eirik Kasa

Eier av gnr/bnr 47/110

.....

**UTKAST - INNKALLING TIL ÅRSMØTE
GARNBERGET SAMEIE
16. JULI 2025 KL 1700**

Sak 1 VALG AV REFERENT

Innkomne forslag:

Vedtak:

**Sak 2 VALG AV PERSON TIL Å UNDERSKRIVE PROTOKOLL SAMMEN
MED LEDER**

Innkomne forslag:

Vedtak:

Sak 3 INNKALLESENS LOVLIGHET

Innkallingen er fullstendig og foretatt innenfor de rammene som vedtektene setter.

Vedtak:

Sak 4 ENDRING AV VERV I SAMEIET

Utkast til nye verv sendes ut som vedlegg 1 til innkallingen

Forslag til vedtak:

Styrets anbefaling vedtas

Vedtak:

Sak 5 VALG AV STYREMEDLEMMER

Styret består av 3 medlemmer pluss styreleder. Styreleder, Stener Olstad, ønsker avløsning mens Mi Hanne Christiansen, Hege Mathisen og Karl Petter Nordby fortsetter i styret. Valgkomiteen får i oppdrag å finne ny styreleder.

Valgkomitéen foreslår:

Styreleder

Styremedlem

Karl Petter Nordby, styremedlem og regnskapsansvarlig

Hege Stokstad Mathisen, styremedlem

Vedtak:

Sak 6

VALG AV VARAREPRESENTANTER

Vararepresentant velges for to år.

Anne Louise Vamnes ble valgt til vara representant i 2022 og sitter til 2025.

Valgkomiteen foreslår:

Vedtak:

Sak 7

VALG AV VALGKOMITÉ

Valgkomite består av Nils Øystein Pedersen og Eva Ekrem.

Valgkomiteen foreslår:

Reduseres til en

Vedtak:

Sak 8

VALG AV REVISOR

Karl Petter Norby vil føre sameiets regnskap også for 2024. Etter styrets oppfatning er det ikke behov for å engasjere eksterne til disse oppgavene.

Forslag til vedtak:

Øystein Pedersen reviderer regnskapet for 2024

Vedtak:

Sak 9

ÅRSBERETNING 2023

Styrets årsberetning vedlegges (vedlegg 2 til innkalling).

Forslag til vedtak:

Vedtak:

Sak 10 REGNSKAP FOR 2023 MED REVISORS RAPPORT

Regnskap for 2023 følger vedlagt (Vedlegg 3).

Forslag til vedtak:

Det reviderte regnskapet vedtas.

Vedtak:

Sak 11 BUDSJETT FOR 2025

Forslag til budsjett gjennomgås på møtet (vedlegg 4 til innkalling).

Forslag til vedtak:

Budsjettet vedtas

Vedtak:

Sak 12 FASTSETTING AV FELLESKOSTNADER

I sameiermøtet 2023 ble den årlige fellesavgiften satt til 2 400,- til pr seksjon.

Forslag til vedtak:

Vedtak:

Sak 13 ORIENTERING OM STATUS FOR KAFEBYGGET

Representant for T2 Gruppen anmodes om å redegjøre for status i saken.
Styreleder orienterer om prosessen med ombygging høsten 2023.

Sak 14 UTKAST TIL HUSHOLDSREGLER

Husholdsreglene (Vedlegg 5) er fast punkt på årlig sameiermøte og eierne oppfordres til å fremme ev forslag til endringer.

Vedtak:

Sak 16 EVENTUELT

- Vedlegg 1: Styrets anbefalte verv
- Vedlegg 2: Årsberetning for 2024
- Vedlegg 3: Regnskap for 2024
- Vedlegg 4: Budsjett for 2025
- Vedlegg 5: Husholdsregler for sameiet

**PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE
GARNBERGET SAMEIE
12. JULI 2025 KL 1600**

Deltagelse:

Hytte 9: Petter Strandli meldte avbud og utstedte fullmakt til Mi Hanne Christiansen (hytte nr 8).
Hytte 11: Odd Bakken og Anne Tine Staff (hytte nr11) meldte avbud og utstedte fullmakt til Nils Øystein Pedersen (hytte nr10).
Hytte 7: Janicke Sonberg (hytte nr7) deltok på Teams
T2 gruppen var ikke representert, meldte ikke avbud, formidlet ikke informasjon (som anmodet i innkallingen) og utstedte ikke fullmakt til noen i sameiet.

Sak 1 VALG AV REFERENT

Innkomne forslag:

Hege Stokstad Mathisen

Vedtak:

Møtet refereres av Hege Stokstad Mathisen

Sak 2 VALG AV PERSON TIL Å UNDERSKRIVE PROTOKOLL SAMMEN MED LEDER

Innkomne forslag:

Hege Stokstad Mathisen

Vedtak:

Hege Stokstad Mathisen undertegner protokollen sammen med styreleder.

Sak 3 INNKALLINGENS LOVLIGHET

Vedtak:

Innkallingen er fullstendig og foretatt innenfor de rammene som vedtektene setter.

Sak 4 ENDRING AV VERV I SAMEIET

Utkast til ny fordeling av verv var sendt ut som vedlegg til innkallingen. Forslaget reduserer antall verv og gir bedre mulighet for rullering på vervene.

Forslag til vedtak:

Styrets anbefaling vedtas.

Vedtak:

Styrets forslag til verv i sameiet ble vedtatt med virkning fra årsmøtet.

Sak 5 VALG AV STYREMEDLEMMER

Styret består av 3 medlemmer pluss styreleder. Styreleder, Stener Olstad, ønsker avløsning mens Hege Stokstad Mathisen og Karl Petter Nordby fortsetter i styret. Valgkomiteen hadde ikke lykket med å finne en ny leder for styret. Valgkomiteen foreslo derfor at årsmøtet bør vurdere å leie inn en forretningsfører. Diksjonen ga ingen ytterligere resultater og en konkluderte med videreføring av sittende styreleder som sa seg villing til å stille seg til disposisjon for ytterligere ett år med forutsetning om avløsning sommeren 2026.

Vedtak:

Styremedlem og regnskapsansvarlig Karl Petter Nordby, styremedlem Hege Stokstad Mathisen og styreleder Stener Olstad.

Sak 6 VALG AV VARAREPRESENTANTER

Det ble ikke utnevnt noen ny vararepresentant (iht vedtak under sak 4)

Sak 7 VALG AV VALGKOMITÉ

Valgkomite består av Nils Øystein Pedersen og Eva Ekrem.

Valgkomiteen foreslår:

Valgkomiteen reduseres til en og Nils Øystein Pedersen foreslås.

Vedtak:

Nils Øystein Pedersen videreføres i rollen som valgkomite.

Sak 8 VALG AV REVISOR

Etter styrets oppfatning er det ikke behov for å engasjere eksterne til denne oppgaven.

Forslag til vedtak:

Øystein Pedersen velges for ett nytt år.

Vedtak:

Øystein Pedersen reviderer regnskapet for 2025.

Sak 9 ÅRSBERETNING 2024

Styrets årsberetning var vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak:
Årsberetningen godkjennes.

Vedtak:
Årsberetningen ble godkjent og signeres av styreleder for utsending.

Sak 10 REGNSKAP FOR 2024 MED REVISORS RAPPORT

Regnskap for 2024 var vedlagt innkalling

Forslag til vedtak:
Det reviderte regnskapet vedtas og lagres som eget dokument signert av revisor.

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent og revisor signerer dokumentet for notoritet.

Sak 11 BUDSJETT FOR 2025

Forslag til budsjett var usendt før møtet og innebærer en videreføring av inntekter og utgifter på linje med tidligere år. Årsmøtet konkluderte med at en bør være forberedt på at det kan påløpe ikke budsjetterte kostnader for sakene under punktene 13 (utvikling av kafebygget) og 16 (veirett). Styret vil ev kalle inn til ekstraordinært sameiermøte dersom den økonomiske situasjonen tilsier betydelige avvik.

Forslag til vedtak:
Budsjettet vedtas.

Vedtak:
Budsjettet ble vedtatt

Sak 12 FASTSETTING AV FELLESKOSTNADER

I sameiermøtet 2024 ble den årlige fellesavgiften satt til 2 400,- til pr seksjon.

Forslag til vedtak:
Forutsatt at det ikke skal leies inn en forretningsfører videreføres fellesavgiften på samme nivå.

Vedtak:
Felles avgiften videreføres inntil videre på samme nivå

Sak 13 STATUS FOR KAFEBYGGET

T2 gruppen møtte ikke på Sameiermøtet og det ble derfor ikke formidlet annen informasjon enn den som er offentlig kjent. I saksforberedelsene til det politiske vedtaket som er oversendt sameie i april fremkommer det at T2 gruppen ikke forholder seg til at bruksendring og fasadeendring skal gjennomgå noen form for godkjenning i sameiet. Juridisk vurdering foretatt av BingHodneland i 2022 og Sameieloven stadfester at slik endring skal gjennom sameiebehandling og oppnå minst 2/3 flertall.

Vedtak

Sameiermøte ga styret i oppdrag å snarest presisere ovenfor T2 gruppen både hva loven og vedtektene regulerer. Sameiet vedtok at en om nødvendig vil ta rettslige skritt for at dette skal etterleves. Vedtaket ble gjort med 10 (ti) stemmer for og 1 (en) stemme mot.

Sak 14 UTKAST TIL HUSHOLDSREGLER

Husholdsreglene (Vedlegg 4 til innkallingen) er fast punkt på årlig sameiermøte og eierne oppfordres til å fremme ev forslag til endringer. Det er ikke fremmet forslag til endringer i husholdsreglene ut over presisering av fargekoder til beis og maling.

Vedtak:

Spesifisering av farge og produkt for maling/beisning oppdateres og husholdsreglene sendes deretter ut på nytt.

Sak 16 VEIRETT TIL BAKENFORLIGGENDE EIENDOMMER

Sameiet besluttet i årsmøtet 2024 å sette videre vurdering av veiretten i bero. Etter dette har det skjedd noen endringer som kan påvirke sameiets innstilling til rettigheten. En av de bakenforliggende eierne har bedt kommunen om å følge opp utleieplikten, T2gruppen ønsker bruksendring av kafebygget og kommunen henviser i sin behandling av søknaden til godkjent utomhusplan. Til sammen utgjør disse forholdene en mulig utfordring for parkering og gjennomkjøring. Sameiermøtet mente at det er klokt å være føre var og gjennomføre en tredjepartsvurdering av rettigheten som grunnlag for den videre prosessen. En tar foreløpig ikke stilling til bruken av resultatet.

Forslag til vedtak:

Styret gis i oppdrag å få gjennomført en juridisk vurdering av veiretten som grunnlag for videre oppfølging.

Vedtak:

Styret gis fullmakt til å innhente pris på, og gjennomføre, en tredjeparts vurdering av veiretten. Bakenforliggende eiendommer som berøres av rettigheten informeres om prosessen. Vedtaket ble godkjent med 9 (ni) stemmer for, 1 (en) stemme mot og 1 (en) blank stemme.

Sak 17 EVENTUELT

Det ble ikke fremmet saker under eventuelt.



Stener Olstad
Styreleder



Hege Stokstad Mathisen
Styremedlem og referent

- Vedlegg 1: Beslutning om verv i sameiet
- Vedlegg 2: Årsberetning for 2024
- Vedlegg 3: Regnskap for 2024 signert av revisor
- Vedlegg 4: Budsjett for 2025
- Vedlegg 5: Husholdsregler for sameietoppdatert

Vedlegg 1 til protokoll fra årsmøte
Garnberget Sameie 12. juli 2025

Roller i Garnberget Sameie

Besluttet i Årsmøte/Sameiermøte 12 juli2025

Garnberget består kun av 13 enheter fordelt på 12 eiere. Vi disponerer nå et stort antall, i alt 8 personer, i ulike verv og belegg ved dette en forholdsmessig høy andel av sameiet. Løsningen begrenser rotasjon i roller og umuliggjør en jevnere fordeling av belastning i sameiet.

Dagens roller		Alternativ disponering		Formalkrav
Styreleder	1	Styreleder	1	Styret skal bestå av inntil 4 medlemmer som velges for ett år av gangen
Styremedlemmer - 3	3	Reduseres til 2	2	
Vara styremedlem	1	Ikke behov		Vedtektene krever ikke vara
Regnskap del av styret		En av tre i styret		Kreves – kan være del av styret
Revisor	1		1	Kreves, skal ikke være i styret, men det er ikke krav om autorisert revisor
Valgkomite -2	2	Reduseres til 1	1	Bør være en person med stor tilstedeværelse
Sum i dagens løsning	8			
Sum anbefalt løsning			5	

Alternativ disponering ble besluttet og gjennomføres fra årsmøtet 2025.



Stener Olstad

Styreleder

Garnberget Sameie

ÅRSBERETNING 2024

FOR

GARNBERGET SAMEIE

1 ORGANISERING

Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet
2. Administrere og vedlikeholde fellesanlegg og fellesarealer
3. Ivareta andre saker av felles interesse

Styret har i 2024/25 bestått av:

Stener Olstad – styreleder

Mi Hanne Christiansen – styremedlem

Hege Stokstad Mathisen – styremedlem

Karl Petter Nordby – Styremedlem/regnskapsfører

Anne Vamnes – vararepresentant

2 VIRKSOMHET I 2024

- Sameiermøte ble avholdt i Utgårdskilen den 13. juli 24.
- Det ble avholdt fire styremøter i 2024.
- Styret har behandlet om lag 30 saker der noen saker er gjengangere/oppfølging.
- Saker:
 - Rett til gjennomkjøring (foreløpig satt i bero)
 - Regnskap 2024
 - Budsjett 2025
 - Behandling av nabovarsel for ombygging av kafebygget.

3 ØKONOMI

- Selskapet har ikke tatt opp lån.
- Selskapets inntekter består av innbetalte felleskostnader fra sameierne kr 2.400, - pr seksjon.
- Regnskapet for 2024 er gjort opp med en beholdning på 70.298,-.
- Budsjett for 2025 legger opp til en videreføring av dagens felleskostnader og gir i tilfelle en estimert beholdning på i overkant av 90 000.

Utgårdskilen den 12. juli 2025

Stener Olstad

Styreleder

Regnskap 2024 for Garnberget

Inntekter	
Innbetalinger Sjøbodene	50 972,54
Andre inntekter	27,00
Sum inntekter	50 999,54

Kostnader	
Strøm	7 380,18
Leie lokaler årsmøte	700,00
Andre kostnader	699,00
Kontigent Norges Hytteforbund	1 025,00
Finans kost	34,50
Sum kostnader	9 838,68

Årsresultat **41 160,86**

Kto 1506.30.40018	
Ib 1/1-2024	29 137,25
Årsresultat	41 160,86
Ub 31/12-2024	70 298,11

Nils Pedersen
"REVISOR"

Vedlegg 4 til protokoll fra smaiermøte Garnberget Sameie 12. juli 25

Budsjett 2025 for Garnberget	
Inntekter	
Innbetalinger kontingent 2025	31 575,54
Sum inntekter	31 575,54
Kostnader	
Strøm	7 000,00
Leie lokaler årsmøte	1 000,00
Andre kostnader	2 000,00
Kontigent Norges Hytteforbund	1 100,00
Finans kost	200,00
Sum kostnader	11 300,00
Årsresultat	20 275,54
Kto 1506.30.40018	
lb 1/1-2024	70 298,11
Årsresultat	20 275,54
Ub 31/12-2024	90 573,65

Budsjettet ble vedtatt på sameiermøte 12. juli 2025

Protokoll fra styremøte Garnberget Sameie den 08.09.2025 kl. 20:00

Innkalling: Tidspunkt for styremøte ble avtalt medio august og saksliste ble sendt ut 02.09.2025
Møtet ble avholdt på teams.

Styremøte deltagelse: Hege Stokstad Mathiesen, Karl Petter Nordby og Stener Olstad
Tiltredende deltager; Mi Hanne Christiansen,

SAKER TIL BEHANDLING

Sak 1. GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA FORRIGE SYREMØTE
Protokoll fra forrige styremøte ble godkjent elektronisk og sendt ut til sameiet 10. mai 2025.

Sak 2. STATUS FOR PROSESS MED OMBYGGING AV KAFEBYGGET
Hvaler kommune har, etter klage på avslag, godkjent bruks- og fasadeendring på Kafabygget i vårt sameie. Godkjenningen er en totrinns løsning der utbygger i neste fase må søke om igangsettingstillatelse. Til tross for oversendelse av brev, purringer på E-post og forsøk på komme i kontakt med T2 gruppen er den privatrettslige prosessen ikke avklart. Kommunens beslutning har klagefrist på 3 uker og sameiet ble informert om beslutningen 1 september 2025. Det innebærer at klagefristen er 22. september 2025. Styret besluttet å kreve et svar på hvordan en skal imøtekomme kravet til den privatrettslige prosessen innen 17. september. Besvares ikke dette innen fristen vurderer styret å klage på Kommunens beslutning. Det vil i tilfelle gi oppsettende virkning i prosessen. Styret møtes tentativt 17. eller 18. september.

Vedtak:

Styret besluttet å kreve et svar på hvordan en skal imøtekomme kravet til den privatrettslige prosessen med svarfrist 17. september. Kravet fremmes umiddelbart elektronisk og oversendes også rekommandert.

Sak 3. VEIRETTEN GJENNOM SAMEIET
Syret fikk i årsmøtet/sameiermøtet pålegg om å gjennomføre en juridisk vurdering av veiretten som grunnlag for den videre prosessen. Styreleder fremsendte før møtet et utkast til informasjon til bakenforliggende. Det var på forhånd innhentet et tilbud på vurderingen gjennom Norges Hytteforbund sin juridiske partner Økland.
Økland foreslår å lage et notat der en belyser hva som gjelder juridisk og hvordan det påvirker vår situasjon. De har beregnet jobben til 6 timer med en totalpris på 19.200,- inklusive MVA.

Vedtak:

Styret igangsetter den juridiske vurderingen av rettsforliket og avventer informasjon til bakenforliggende til resultatet foreligger.

Sak 4. ENDRING I HUSHOLDSREGLENE
Utkast til endringer fremmes styret av styreleder og ved godkjenning sendes disse umiddelbart ut til hele sameiet.

Vedtak:

Husholdsreglene ble vedtatt og sendes ut til sameiet.

Sak 6.

BUDSJETT

Budsjett er på prognosen, men det mangler noen innbetalinger som blir purret.

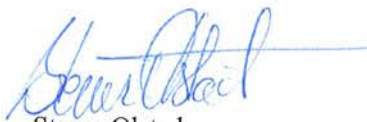
Sak 7.

EVENTUELT

Sameiet plikter å rapportere bruken av «vaskeriet» til kommunen. Dette har i år blitt gjennomført ved etterskuddsvis innrapportering. Det er ønskelig å bruke metoden som ble besluttet i årsmøtet i 2024 ved at en fører bruken på en liste i vaskeriet. Listen var hengt opp, men er forsvunnet.

Vedtak:

Registreringslisten henges opp på nytt og den enkelte fører sin bruk på listen.



Stener Olstad
Styreleder
Garnberget Sameie

o o O o o

Protokoll fra styremøte Garnberget Sameie den 18.09.2025 kl. 20:00

Innkalling: Tidspunkt var avtalt i styremøte 8. august 2025 og ble satt for å styrebehandle T2 Gruppens svar på privatrettslig prosess for godkjenning av bruks- og fasadeendring på kafebygget. Fristen var satt til 17. september
Møtet ble avholdt på teams.

Styremøte deltagelse: Hege Stokstad Mathiesen, Karl Petter Nordby og Stener Olstad
Tiltredende deltager; Mi Hanne Christiansen,

SAKER TIL BEHANDLING

Sak 2. **PROSESS MED OMBYGGING AV KAFEBYGGET**

Styret hadde i foregående styremøte besluttet å kreve et svar på hvordan T2 Gruppen AS skal imøtekomme kravet til privatrettslige prosessen innen 17. september. Dersom T2 Gruppen ikke besvarte med tilslutning til behandling i sameiet (vedtak med 2/3 flertall) vil sameiet vurdere å klage på kommunens godkjenning av ombyggingen. Utkast til klage var utarbeidet og ble ferdigstilt i møtet. I klagen poengterer styret at en ikke er motstander av ombyggingen, men at det er en del forhold som må avklares før det kan behandles i sameiet. T2 Gruppen kontaktet styret 17. august med ønske om en ukes utsettelse av fristen. Styret besvarte det med å sette en ny frist fredag 19. september kl. 12:00. Den nye fristen ble satt fordi klagefristen til kommunen utløper mandag 22. september. Styret drøftet situasjonen og ferdigstilte klagedokumentet i påvente av svar.

Vedtak:

Styret ferdigstiller klagen og avventer T2Gruppens svar ved fristen 19. september 25.
Dersom en ikke får ett positivt svar skal klagen fremsendes innen klagefristens utløp mandag 22. september.



Stener Olstad
Styreleder
Garnberget Sameie

o o O o o

Protokoll fra styremøte i Garnberget sameie den 10.11.2025 kl. 20:00

Innkalling: Møtet ble avholdt på teams.
Styremøte deltagelse: Hege Stokstad Mathiesen, Karl Petter Nordby og Stener Olstad

SAKER TIL BEHANDLING

Sak 1. GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA FORRIGE SYREMØTE

Protokoll fra forrige styremøte ble godkjent elektronisk og informasjon ble sendt ut til sameiet 24. september 2025. Styreleder fremmet en sak under punkt 5 eventuelt– Innspill til statsforvalter sin behandling av klage på ombygging av kafebygget.

Sak 2. STATUS FOR PROSESS MED OMBYGGING AV KAFEBYGGET

Styret har mottatt en tredjeparts uavhengig vurdering av ombyggingen som konkluderer med at ombyggingen krever behandling i sameiet. Skriv til T2 Gruppen AS, med krav om privatrettslig behandling, ble ferdigstilt i møtet.

Vedtak:

Styret godkjente utkast til skriv til T2 Gruppen AS (vedlegg 1).

Sak 3. VEIRETTEN GJENNOM SAMEIET

Syret har gjennomført en juridisk vurdering av veiretten som grunnlag for den videre prosessen. Konklusjonen er at det ikke foreligger en veirett som legitimerer dagens praksis. Styret må ta stilling til videre samarbeid med bakenforliggende og hvordan dialogen skal gjenopptas. Skriv med informasjon til bakenforliggende eiendommer ble ferdigstilt i møtet (vedlegg 2).

Vedtak:

Styret godkjente skrivet til bakenforliggende.

Sak 4. BUDSJETT OG REGNSKAP

Regnskapsfører ga styret status på budsjettet. Etter betaling av de juridiske vurderingene (vurdering av veiretten og privatrettslig vurdering av ombyggingen) er prognosen for utgangen av 2025 ca 41 000,-.

Vedtak:

Revidert budsjett ble godkjent.

Sak 5. EVENTUELT – PROSESS MED KLAGESAK FOR OMBYGGING AV KAFEBYGGET

Etter utsending av innkallingen ble styret informert om at klagesaken for ombygging av kafebygget var oversendt til statsforvalter. Oversendelsen omfattet kommunens fremstilling av saken og T2 gruppens kommentarer. Styret mener at deler av denne fremstillingen er unyansert og mangelfull. Styreleder hadde gjennomgått dokumentene og laget et utkast til innspill til statsforvalter.

Vedtak:

Dokumentet ble behandlet og godkjent i styremøtet (vedlegg 3).



Stener Olstad

Styreleder

Garnberget sameie

Vedlegg 1 Privatrettslig behandling av kafebygget - Skriv til T2 om.

Vedlegg 2 Veiretten - Informasjon til bakenforliggende.

Vedlegg 3 Innspill til statsforvalters behandling av klage.

VEDLEGG 1.

Fra

Styret Garnberget Sameie

Jessheim 10. november 2025

Til:

T2 gruppen AS v/ Thor Gunnar Ryen og Tor-Erik Lund

Postboks 28 1713 Grålum

Kopi:

Hvaler Kommune, Storveien 32

1680 SKJÆRHALLEN

e-post: postmottak@hvaler.kommune.no

Privatrettslige forhold ved bruksendring og fasadeendring Gnr 47, bnr 237 Utgårdskilen 23 Vesterøy.

Garnberget sameie fremmet 6. august 2025 et krav om privatrettslig behandling av endringene i kafebygget. Kravet ble begrunnet ved argumentasjon fra Bing Hodnelands vurdering fra 2022 som presiserte noen forhold som krever 2/3 flertall i sameiet. Denne vurderingen var utarbeidet med ett annet formål og berørte bare perifert hva som kreves for at sameiet skal godkjenne endringer.

Samme begrunnelse ble også benyttet i våre kommentarer til saksbehandlingen i kommunen og klagesak fremmet 19. september 2025 fordi det ikke var tid til å gjennomføre en ny juridisk vurdering innen gitt tidsramme for klagesak. Sameiet har nå fått en tredjeparts vurdering av forholdet som følger vedlagt (Vedlegg 1). Vurdering konkluderer med at ombyggingen krever 2/3 flertallsvedtak i sameie.

Sameiet anmoder igjen T2 Gruppen om å gjennomføre en privatrettslig prosess slik loven krever før det søkes om igangsettingstillatelse. Sameiet understreker at vi ikke er imot ombyggingen og at vi kun ønsker dialog om enkelte sider ved ombyggingen. Dette er typiske forhold man normalt kan diskutere med en utbygger og komme til enighet om.

Når T2 Gruppen tidligere utformet utkast (i alt tre ulike utkast) til seksjonering av bygget ble sameiets innspill godt ivare tatt gjennom en ryddig prosess. Vi konstaterer at T2 Gruppen AS så langt ikke har vist vilje til å gjennomføre en tilsvarende dialog om den omsøkte bygg endringen som nå er påklaget til statsforvalter. Sameiet håper nå at dette kan gjennomføres en tilsvarende prosess der en diskuterer enkelte endringer av liten betydning for utbygger, men som har stor konsekvens for omliggende bygg.

Dokumentet er godkjent i styrebehandling 10 november 25.



Stener Olstad

Styreleder

Garnberget Sameie

Vedlegg 1

RæderBing - Vurdering ombygging (m/to bilag)

Fra

Garnberget Sameie

Jessheim 10. november 2025

Til

Erik Kasa, Markus Tranes Vei 42A - 1470 Lørenskog

Roar Bergseng, Fritjofs Vei 6 - 1404 Siggerud

Heidi Anita Hansen, Vikaneveien 573 - 1623 Gressvik

Svein Johannes Krogh, Trøgstadveien 19 - 1807 Askim

Vurdering av veirett over Garnberget sameie

Garnberget Sameie besluttet i årsmøtet sommeren 2024 å sette vurdering veiretten i bero. Sameiets vurdering var den gang at kjøringen var på et akseptabelt nivå og ikke utgjorde en utfordring det var tvingende nødvendig å håndtere.

Etter den tid har tre nye forhold av betydning oppstått:

-T2 gruppen har fått godkjent bruksendring for kafebygget. Det innebærer en betydelig økning av antall sengeplasser og tilhørende parkeringsbehov. Ombyggingen medfører også at arealer som i dag benyttes for parkering ikke lenger kan brukes (langs kafebyggets vestvegg).

-En av de bakenforliggende eiendommene fikk, som tilstøtende eiendom, nabovarsel om planen for ombygging av kafebygget. I tilsvar krevde en av bakenforliggende eiere at kommunen (med kopi til fylkeskommunen) må følge opp utleieplikten (kopi følger i vedlegg 1). Et krav om praktisering av hyppigere korttidsutleie vil medføre større parkeringsbehov enn det man har erfart så langt.

-I sin behandling av T2s søknad forutsetter Hvaler kommune at uteareals planen som ble godkjent da anlegget ble bygget i 2005 skal gjelde. Må sameiet forholde seg til denne planen vil arealer som i dag benyttes til parkering ikke lenger kunne disponeres til dette formålet.

Disse tre forholdene vil sette parkeringsarealene under press og kunne komme i konflikt med dagens praktisering av gjennomkjøring dersom det ikke gjøres endringer. Sameiet har forsøkt å opprette dialog om praktiske løsninger på praktisering av retten, men er så langt blitt avvist med henvisning til juridiske rettigheter. I sameiermøtet sommeren 2025 var saken igjen oppe til

diskusjon. Det ble vedtatt at man, for å unngå å havne i en praktisk uløselig situasjon, skulle gjennomføre en uavhengig tredjepartsvurdering av praktisering av tingrettens forlik vedlagt (vedlegg 2).

Sameiet understreker at det ikke er tale om å utfordre verken rettsforliket eller en moderat bruk etter dagens praksis. Ønsket er at vi i samarbeid finner frem til en minnelig ordning som ivaretar både parkering og gjennomkjøring.

Dokumentet er godkjent ved styrebehandling 10. nov 2025.



Stener Olstad

Styreleder

Garnberget Sameie

Vedlegg2:

1. Klage på nabovarsel fra Kasa.
2. Juridisk vurdering av rettsforliket.

Fra

Garnberget Sameie

Jessheim 10. november 2025

Til

Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Pb 325, 1502 Moss

**Tilleggsinformasjon for saksbehandling av bruksendring og fasadeendring Gnr 47, bnr 237
Utgårdskilen 23, Vesterøy.**

Garnberget sameie sitt styre har gjennomgått kommunens sakssammendrag for klagebehandlingen og finner det nødvendig å komme med noen merknader til fremstillingen. Merknadene er kronologisk etter kommunens saksfremstilling.

1. Under vurdering av sameiets merknader (side 9) viser kommunen til at ombyggingen ikke betinger behandling i sameiet etter Eierseksjonslovens §49. Sameiet har fått gjennomført en uavhengig juridisk vurdering av dette som følger vedlagt (vedlegg 1). Vurderingen er gjennomført av Ræder Bing og konkluderer med at ombyggingen skal behandles og godkjennes med 2/3 flertall i sameiet. Vurderingen var, av tidsmessige årsaker, ikke tilgjengelig ved klagefristens utløp.
2. I samme vurdering (side 9 og 10) hevder kommunen at godkjenningen gis med forutsetning om tilgjengelig parkering for et bygg med 10-12 sengeplasser og overlater med det parkeringsutfordringen til sameiet. Utbygger har skriftlig dokumentert rett til to plasser og argumenterer for at det er naturlig at alle overskytende plasser naturlig tilfaller den ombygde enhet nr 12. Dette er ikke i tråd med sameiet vedtekter og en godkjenning på dette grunnlaget betinger vedtektsendringer.
3. Kommunen hevder at vi ikke har dokumentert en økt utfordring med parkering. Dokumentasjon ble fremmet i egen ekspedisjon med målsatte skisser (vedlegg 2) som viser at det ikke kan legges til rette for økt parkering uten en utvidelse av arealene. Kommunen påpeker også at de mener 3 meter bredde på gjennomkjøring er for mye. Traktorvei må forstås som mulighet for å frakte tyngre/større last frem til bakenforliggende hytter. Gjennomkjøringen benyttes bla til frakt av hengere og hengere med båt. I tillegg svinger gjennomkjøringen og en smalere trasé enn 3 meter vil derfor bli en utfordring. Kommunen bemerker også at de vil kreve en ny utomhusplan. Det første gang angitt i dette dokumentet. Tidligere har kommunedirektøren uttalt at utomhusplanen fra 2005 er tilstrekkelig utredet.

4. T2 gruppen legger til grunn at en utleiehytte vil sette betydelig lavere press på parkeringsarealene enn drift av restaurant (side 12 siste avsnitt). Dette er en fiktiv sammenligning fordi det aldri har vært drevet restaurant etter seksjoneringen til 11 sjøbuer i 2015.
5. I bilag 2 – 6 fremfører T2 gruppen en argumentasjon for at det er betydelig mer parkering enn de 14 sameiet dokumenterer i vedlegg 2. Det som ikke kommer frem i denne beskrivelsen er planen med 22 parkeringer var urealiserbar. Sameiet vedtok derfor kun en budsjettpost for å legge oppmalt asfalt på de eksisterende arealene for å hindre erosjon og sikre effektiv bruk av arealet. I bilag 4, parkeringsplan med 22 parkeringer, er det flere feil. Arealet for den enkelte plass er underdimensjonert (spesielt bredde) og skaper et feil inntrykk av potensialet. Parkering 1 og 3 ligger langt utenfor sameiets grunn og er plassert på areal som disponeres av Borg Havn. Parkering 3-6 er i gjeldende utomhusplanen ikke avsatt til parkeringsformål og forutsetter at kommunen godkjenner en endret plan. Dette har kommunen foreløpig ikke besluttet (ref. punkt 3). Skråparkering 7-10 er ikke forenlig med gjennomkjøring og det parkeres kun på langs i disse posisjonene (halvert antall). En slik parkering krever utbedret fundamentering for oppstillingsplassene og ble ikke gjennomført. Parkering i rekkene 14 til 18 og 19 til 22 er ikke forenlig i kombinasjon når en hensyntar mål på bakken. Skissen en her benytter for å påvise et overskudd av parkering er ikke realiserbart uten en utvidelse av parkeringsarealene. Argumentasjonen på dette punktet fremstår som en teoretisk eksersis der volum (antall dokumenter) trumfer fakta. Sameiets skisse (vedlegg 2) er basert på reelle måling av areal og fastsatte normer for krav til parkering. Med de eksisterende begrensningene vil sameiet få en plass utfordring.
6. Over vår eiendom er det ved rettsforlik gitt tilgang på gang og traktorvei (vedlegg 3- Rettsbok fra 1993). Ved seksjoneringen i 2015 la kommunen til grunn at denne særskilte utfordringen skulle håndteres i en utbyggings avtale (vedlegg 4 - Rammetillatelse 18. 11.2004). Utbyggingsavtalen var en forutsetning for å søke om igangsettingstillatelse. Det ble laget en utbyggingsavtale som **ikke** regulerte gjennomkjøringen (vedlegg 5 – Utbyggingsavtale 21.feb 2004 – signert 17 mars 2005). Daværende eier, Garnberget AS, tok for øvrig avstand fra denne avtalen etter at de selv hadde signert den. Kjøretraseen deler i dag parkeringsarealene diagonalt og krever derved at det avsettes uforholdsmessig stort areal til formålet. Økt krav til parkering, redusert areal (ref pkt 4) og rettsforliket forårsaker en u håndterbar parkeringssituasjon kommunen overser i sin saksbehandling. Kommunen har erkjent sitt ansvar for å regulere forholdet, men har ikke fulgt det opp. Dette forholdet er ikke dokumentert i kommunenes saksfremstilling til statsforvalter.
7. Sameiet har påpekt at det ikke er beskrevet hvordan det sikres tilgang til tekniske løsninger som går gjennom kafebygget til sjøbuene. Både kommunen og utbygger

avfeier dette med begrepet «ingen endringer». Det omsøkte bygget har vann og strøm som forgreines til sjøbodene. Vannrørene ligger oppe på fjellet (under gangbaner og terrasser) fra kafebygget til sjøbuene. Koblingspunktene for vannrørene er plassert i eller på kafebygget og vannledningene er sikret med elektrisk oppvarming. El-skap med sikringer for disse kretsene er også plassert i eller på kafebygget. Dersom en i frostperioder får utfall på el oppvarming kan vannrørene sprekke og pøse vann ut over terrenget under gangbaner, terrasser og sjøbuer. Dette vil i tilfelle fryse og potensielt skape store ødeleggelser på gangbaner, terrasser og pilarer. Stoppekraner i den enkelte sjøbu har selvsagt ingen effekt på dette da lekkasjen ev er mellom kafebygget og buene. Sameiet må sikres tilgang til hovedkran for vann og el skap for disse funksjonene som er lokalisert på eller i bygget. En slik tilgang er lovregulert. Påvisning av disse løsningene (lokalisering og funksjon) er etterspurt fra sameiet siden 2021 uten resultat. At man bruker (teoretisk) argumentasjon i dokumentasjon til kommune og statsforvalter embetet fremfor å påvise dagen løsning og dokumentere fremtidig løsninger er forunderlig.

Avslutningsvis understreker at Garnberget Sameie at vi er ikke motstander av den omsøkte bruksendringen, men kommunen må i sin saksbehandling foreta en balansert vurdering av konsekvensene av godkjenningen. Utbygger må også forholde seg til at sameiet må godkjenne løsningen.

Dokumentet er godkjent i styremøte 10. nov 2025

MVH

Stener Olstad

Styreleder

Garnberget Sameie

5 Vedlegg

Vedlegg 1 Ræder Bing – Vurdering av ombygging.

Vedlegg 2 Tilleggsinformasjon klage

Vedlegg 3 Veirettighet – rettsbok fra 1993

Vedlegg 4 Rammetillatelse 8. november 2004

Vedlegg 5 Utbyggingsavtale 21. februar 2005

Protokoll fra styremøte i Garnberget sameie den 17.02.2026 kl. 20:00

Innkalling: Tidspunkt for styremøte ble avklart på E-post og møteinnkalling ble sendt ut på teams uke 5/26
Møtet ble avholdt på teams. Innkallingen ble godkjent.

Styremøte deltagelse: Hege Stokstad Mathiesen, Karl Petter Nordby og Stener Olstad

SAKER TIL BEHANDLING

Sak 1. GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA FORRIGE SYREMØTE

Styreprotokoll fra møte 10. nov 2025 var godkjent og formidlet til hele sameiet i god tid før møtet.

Sak 2. KJØREPLAN FOR STYRETS ARBEIDE FØRSTE HALVÅR 2026

Styremøter våren 2026

Det gjennomføres tentativt to møter våren forsommeren

- 21. April 26
- 26. mai26

Sameiermøtet 2026

For ikke å båndlegge helg gjennomføres årsmøte/sameiermøte fredag 17. juli 2026 kl. 2000
Vårdugnad foreslås flyttes til høstdugnad.

Sak 3. OMBYGGING AV KAFEBYGGET

Statsforvalter har avslått klagen på ombygging av kafebygget og det offentlig rettslige prosessen er derved ferdigstilt. Neste steg i prosessen er at T2 Gruppen AS må fremme en søknad om igangsetting (IG) til Hvaler kommune. Styret behandlet utkast til et skriv som stadfester vårt krav til den privatrettslige prosessen som ikke er berørt hverken av kommunen eller statsforvalter. Skrivet oversendes T2 Gruppen, og deres advokat, dersom det ikke snarlig foreligger en invitasjon til dialog om sameiets medvirkning. Skrivet (vedlagt) stadkrefter og konkretiserer kravet og anbefaler at prosessen gjennomføres før IG fremmes til kommunen. Dersom skrivet ikke fører til dialog, vil sameiets styre vurdere juridiske tiltak for å sikre sameiets rettigheter. Styret vil i så tilfelle konsultere sameiet før det tas en beslutning om den videre prosessen.

Vedtak:

Styret ferdigbehandlet skriv til T2 Gruppen AS (vedlagt) og besluttet at det oversendes dersom det ikke snarlig komme et signal om dialog om privatrettslige behandling.

Sak 4. STYRESEMMENTSETNING 2026-27

Grunnlag for oppdrag til valgkomiteen.

Vedtak:

Styret gir følgende oppdrag til valgkomiteen.

Det må velges ny styreleder fra sameiermøte/årsmøte 2026.

Kasserer ønsker avløsning fra sameiermøte/årsmøte 2026.

Styremedlem Hege Stokstad Mathisen fortsetter som styremedlem.

Sak 5. BUDSJETT OG REGNSKAP

Det ble gitt status på regnskap 2025 og budsjett for 2026.

Vedtak:

Regnskap forberedes for revisor til neste styremøte.

Budsjett for 2027 forberedes for årsmøtet 2026

Sak 6. EVENTUELT

Styret gjennomførte en juridisk vurdering av veiretten til bakenforliggende i 2025. Vurderingen ble oversendt til bakenforliggende eiendommer med et forslag til dialog våren 2026. Ingen av bakenforliggende eiere har respondert på oversendelsen. Styret behandler en invitasjon til dialog i neste styremøte i april.



Stener Olstad

Styreleder

Garnberget sameie

Vedlegg 1: (skriv til T2 Gruppen AS)

Privatrettslige forhold ved bruksendring og fasadeendring Gnr 47, bnr 237

Utgårdskilen 23 Vesterøy

VEDLEGG 1.

Fra

Styret Garnberget Sameie

Jessheim 17. februar 2026

Til:

T2 gruppen AS v/ Thor Gunnar Ryen og Tor-Erik Lund

Postboks 28 1713 Grålum

BAS arkitekter v/ Kjell Christian Krange Thorsen

St. Maries gate 10 1706 Sarpsborg

Advokatfirmaet Bjørge – Skaaraas & Co AS v/Helge Skaaraas

St. Maries gate 10 1706 Sarpsborg

Privatrettslige forhold ved bruksendring og fasadeendring Gnr 47, bnr 237 Utgårdskilen 23 Vesterøy

Statsforvalters har besluttet å avvise klagesaken og den offentlig rettslige prosessen er med det avsluttet. I sin saksbehandling skiller både kommunen og statsforvalter tydelig mellom privatrettslige og offentlig rettslige forhold og tar kun stilling til det offentlig rettslige.

Sameiet fikk høsten 2025 en tredjeparts vurdering av privatrettslige forhold som ble formidlet til T2 Gruppen AS i november 2025 (Vedlegg 1). Vurderingen konkluderer med at både fasadeendringene og ombygging av terrassene krever 2/3 flertallsvedtak i sameiet.

Vi konstaterer at T2 Gruppen AS så langt ikke har tatt initiativ til å gjennomføre dialog om disse forholdene og krever at dette gjennomføres snarest og før søknad om igangsetting fremmes til Hvaler kommune.

Styret krever at følgende privatrettslige forhold godkjennes i sameiet før ombyggingen igangsettes:

- Fasadeendringer
- Endringer i bruk av fellesareal / ombygging av terrasser
- Disponering av parkeringer / ev. endring i utomhusplan
- Tekniske løsninger gjennom kafebygget (vann og strøm)
- Tidsplan for ombygging (ingen byggeaktivitet i høysesong for utleie)

Dersom kravet om dialog på disse tema ikke etterkommes må sameiet vurdere rettslige skritt for å sikre ivaretagelse av privatrettslige interesser.

Dokumentet er godkjent i styrebehandling 17. februar 2026.



Steiner Olstad

Styreleder

Garnberget Sameie

Vedlegg 1

RæderBing - Vurdering ombygging (m/to bilag)

NOTAT

Til: Styret i Garnberget Sameie
Ved: Styreleder Stener Olstad
garnberget.sameie@gmail.com

Fra: Mads Langeland
mla@raederbing.no

Vår ref.: 141290
Saksansvarlig advokat: Knut Hodneland

Oslo, 10.10.2025

**GARNBERGET SAMEIE - VURDERING OM TILTAK FORBUNDET MED
BRUKSENDRING KREVER SAMTYKKE FRA ÅRSMØTET****1. INNLEDNING - OPPDRAGETS MANDAT**

Ræder Bing advokatfirma AS er bedt om å vurdere hvorvidt byggetiltak forbundet med bruksendring fra restaurantdrift til utleiehytte krever årsmøtebehandling med 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer, jf. eierseksjonsloven (esl.) § 49 annet ledd. Videre skal notatet kort behandle felles strømtavle og hovedkran.

Notatet er følgelig begrenset til en vurdering av privatrettslige forhold. Det vil ikke bli vurdert om tiltaket er i samsvar med offentligrettslige krav.

Vår vurdering er basert på mottatte dokumenter og redegjørelser fra styreleder Olstad. Det tas forbehold om at de mottatte opplysningene er korrekte og fullstendige.

2. VÅR FORSTÅELSE AV FAKTUM**2.1 Sameiet og restaurantbyggets plassering**

Garnberget Sameie, heretter «Sameiet», ble stiftet ved tinglysning den 11.06.2015 og består av 13 næringseksjoner med gnr. 47 bnr. 237 i Hvaler kommune.

Seksjon 12 omfatter restaurantbygget og seksjon 13 inneholder et toalettbygg. Begge er eid av T2 Gruppen AS. Det er ikke tilknyttet en tilleggsdel til seksjon 12, heretter «Restaurantbygget», men ut ifra plankartet som medfulgte seksjoneringssøknaden er den utvendige terrassen del av seksjonens hoveddel.



(Utklipp fra kart som viser seksjon 12)

Ræder Bing advokatfirma AS

Dronning Eufemias gate 11
Postboks 2944 Solli
N-0230 Oslo

T: +47 23 27 27 00
Org. nr.: 919 100 265
E-post: posi@raederbing.no

raederbing.no

De øvrige 11 seksjonene (seksjon 1 – 11) består av separate utleiehytter og er etter det vi har forstått eid av privatpersoner. Både seksjon 13 og seksjonene 1 – 11 har tilleggsdeler.

Det ovennevnte plankartet samsvarer imidlertid ikke med Restaurantbyggets reelle plassering. Terrassen er videre utformet annerledes. Årsaken til denne diskrepansen er ukjent.



(Utklipp fra norgeskart.no som viser Restaurantbygget og tilhørende terrasse)

2.2 Felles infrastruktur

Etter det opplyste er strømtavle med måler og hovedkran for vanntilførsel installert et eller annet sted i Restaurantbygget. Fra Restaurantbygget går så vannrør ut til de øvrige seksjonene. Med vannrørene går strømkabler som har til hensikt å forhindre frostdannelse i rørene. Sikring til strømkablene befinner seg også i Restaurantbygget.

Styret har verken tilgang til hovedkran, strømtavle eller sikringsskap.

2.3 Omsøkt bruksendring og byggetiltak

2.3.1 Overordnet

T2 Gruppen AS har søkt kommunen om bruksendring fra restaurantdrift til utleiehytte. I den forbindelse er det også søkt om bygningsmessige endringer. Godkjennelse fra kommunen ble gitt den 27.08.2025.

2.3.2 Bygningsmessige endringer

Bruksendringen og ombyggingen er beskrevet på følgende måte i politisk vedtak datert 28.04.2025 s. 3 – «Sammendrag»:

Tiltakshaver søker om bruksendring til Utleiehytte. Utleiehytta vil ha 5 soverom med soveplass fra 8 til 12 personer. Det er tenkt 2 bad med wc og dusj og ett separat wc. En TV-stue med mulighet for overnatting (2 av de totalt 12 personene). Det er avsatt et stort luftig oppholdsrom med åpen kjøkkenløsning. I andre etasje er det ene soverommet innerst på loftet. I tillegg er det et allrom (eksisterende hems). Hemsen har blitt forlenget ut i allrommet og gir en hems over, med mulighet for opphold. Det er planlagt en fasadeendring med nytt panel og nye vinduer som i uttrykk er nærmere eksisterende utleiehytter rundt. Eksisterende terrasse får nytt rekkverk som utformes likt de hyttene som omkranser bygget. Bygningskropp og terrasse er i størrelse og utstrekning lik dagens kropp og utstrekning. Det bygde fotavtrykket vil være det samme som tidligere. Det er kun en mindre økning av arealer innvendig, ved at man forlenger hemsen i 2 etasje.

Som det fremgår, vil bygningskropp og terrasse i størrelse og utstrekning angivelig forbli uendret. Basert på den mottatte dokumentasjonen og forklaringer gitt av styreleder, er dette feil.

Dagens terrasseløsning fremgår på vedlagte bilder (**Bilag 1**).

Bilag 1: Bilder av terrassen rundt Restaurant

Som det fremgår bildene er terrassen bygd ut fra Restaurantbygget i høyden, med den konsekvens at det eksisterer et tomrom under terrassegulvet. Etter vår oppfatning vil grunnen og luftrummet som opptar areal under terrassen være del av Sameiets fellesareal. Som eksempel vises det til balkonger montert på boligblokker. Bakkeplanet under balkongene i andreetasje vil som utgangspunkt være fellesareal.

Ved en ombygging av terrasserekkerket vil det etter det opplyste bli lektet ut gitring med 5-10 cm fra utsiden av rekkverket. Gitringen vil videre gå helt ned til bakkeplan. Det vises til vedlagte illustrasjon fra BAS arkitekter datert 20.01.2025.

Bilag 2: Illustrasjon datert 20.01.2025**3. DEN RETTSLIGE VURDERINGEN****3.1 Skillet mellom bruksenhet og fellesareal**

I den daglige talen omtales gjerne boligen en eier som en seksjon. Det er imidlertid en noe unøyaktig beskrivelse. Etter loven har en seksjonseier enerett på å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen, jf. esl. § 4 bokstav a). En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer, jf. bokstav b).

I loven er fellesarealer negativt definert. Fellesarealer er de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene, jf. bokstav e). Vi viser i denne sammenheng til juridisk teori, som nærmere angir hva som anses for å være fellesarealer:

*«Fellesareal vil i første rekke være den delen av tomten som ikke er bebygget (og som ikke er tilleggsdel til noen seksjon) og innvendige ganger, trapper, heiser etc. **Selv om det ikke passer helt godt med ordlyden, må også grunnmur, utvendige vegger, bærende konstruksjoner og bygningens tak regnes som fellesareal. Det samme gjelder vegger mot bruksenhetene. Grensen mellom fellesareal og bruksenheten har størst betydning for vedlikeholdsplikten og er nærmere regulert i § 32 og § 33.»** (vår utheving)*

Formulert litt annerledes; bruksenheten utgjør innsiden, mens utsiden som regel er fellesareal. Det vil også være tilfellet ved frittstående bygg.

3.2 Rettslig og faktiske råderett

Det følger av esl. § 24 første ledd at en seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og loven. Seksjonseier har med dette i utgangspunktet full rettslig disposisjon over egen seksjon, med mindre det foreligger rettmessige begrensninger. Rettslig disposisjon innebærer blant annet å kunne selge eller pantsette seksjonen.

Vi kan ikke se at Sameiets vedtekter ilegger særskilte begrensninger på den rettslige råderetten.

Seksjonseier har videre faktisk råderett over egen bruksenhet, jf. esl. § 25 første ledd første punktum. Denne eneretten innebærer å kunne bruke seksjonen etter eget godtbefinnende, så lenge bruken ikke påfører andre seksjonseiere skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Tilsvarende har seksjonseier rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet

¹ Wyller, Norsk lovkommentar til eierseksjonsloven note 38 - Rettsdata

som er i samsvar med tiden og forholdene. Også her må bruken av fellesareal ikke være til skade/sjenanse for øvrige beboere.

I vedtektene kan det også fastsettes bestemmelser om bruken av en næringsseksjon, jf. esl. § 25 fjerde ledd. I praksis kan det ved samtykke fra seksjonseier vedtektsfestes begrensninger i virksomhetsformen som kan utøves i næringsseksjonen, fastsettes begrensninger for åpningstider, vareleveringsperioder eller tilsvarende. Vi kan ikke se at Sameiets vedtekter ilegger slike særskilte virksomhetsbegrensninger for snr. 12. En bruksendring fra restaurantdrift til utleie kan derfor gjennomføres uten samtykke fra Sameiet. Motsetningsvis vil en endring fra boligformål til næringsformål, eller omvendt, kreve samtykke.

3.3 Krever bruksendring og byggetiltak samtykke fra styret eller årsmøtet?

3.3.1 Det er nødvendig med samtykke fra styret/årsmøte

Etter esl. § 49 tas beslutninger på årsmøtet med simpelt flertall. Idet styret skal drifte og forvalte eiendommen, jf. esl. § 57, har lovgiver i § 58 gitt styret følgende beslutningsmyndighet:

«Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.»

Som vist har seksjonseier råderett og egen bruksenhet. En tilsvarende råderett gjelder ikke for fellesareal. En seksjonseier kan derfor ikke gjøre endringer i bygningskroppen uten samtykke fra styret eller årsmøte. Et mulig unntak er dersom vedtektene uttrykkelig åpner for at den enkelte seksjonseier skal kunne gjøre bygningsmessige endringer uten forutgående samtykke fra styret/årsmøte. En slik vedtektsbestemmelse foreligger ikke.

De omsøkte tiltakene er etter det vi forstår utskiftningstiltak på Restaurantbyggets fasadekledning, vinduer og terrasserekkverk. Tiltaket innebærer videre en permanent endring av antall vinduer og dermed bygningskroppen.

Det er vår klare oppfatning at de nevnte tiltakene ikke kan igangsettes uten samtykke fra Sameiet, hvilket vil si enten styrevedtak eller årsmøtevedtak med simpelt flertall.

3.3.2 Årsmøtevedtak med 2/3-deler av de avgitte stemmene

Etter esl. § 49 krever visse beslutninger minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Slike beslutninger er uttømmende angitt i bestemmelsens annet ledd.

Annet ledd bokstav a) sier:

«ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet»

Bestemmelsen er begrenset til fellesareal, og gjelder ikke tiltak inne i bruksenheten. Som nevnt er yttervegger del av fellesarealene.

Ifølge det politiske vedtaket er det planlagt fasadeendring med nytt fasadepanel og nye vinduer som i uttrykk anføres å være likere utleiehyttene.

Det er etter vår oppfatning derfor uklart om en endring av dagens fasadeplater vil oppfylle vilkåret - særlig dersom endringen ikke i negativ forstand endrer fasadeuttrykket.

Endringen av vinduer - særlig på sørsiden - fremstår noe mer omfattende idet det er tale om en permanent endring av fasadens utseende - se illustrasjon på neste side. Med mindre Sameiet har hatt en praksis som åpner for at den enkelte seksjonseier kan skifte plassering av egne vinduer, uten forutgående samtykke, så vil tiltaket etter vårt syn oppfylle lovens vilkår. Det medfører at tiltaket i så fall krever 2/3-dels flertall av de avgitte stemmene.



(utklipp fra karttjenesten til 1881.no)



(utklipp fra bilag 2)

Annet ledd bokstav b) sier:

«omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter»

Bestemmelsen tar sikte på tilfeller der bruksenheten vokser i størrelse, på bekostning av fellesareal. Etter det vi forstår vil gitring av nytt terrasserekkverk redusere underliggende fellesareal. Tiltaket krever følgelig årsmøtevedtak med 2/3-deler av de avgitte stemmene.

3.4 Tilgang til felles infrastruktur

Det følger av esl. § 33 første ledd første og annet punktum at Sameiet blant annet skal holde felles installasjoner forsvarlig ved like, slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Annet ledd sier videre:

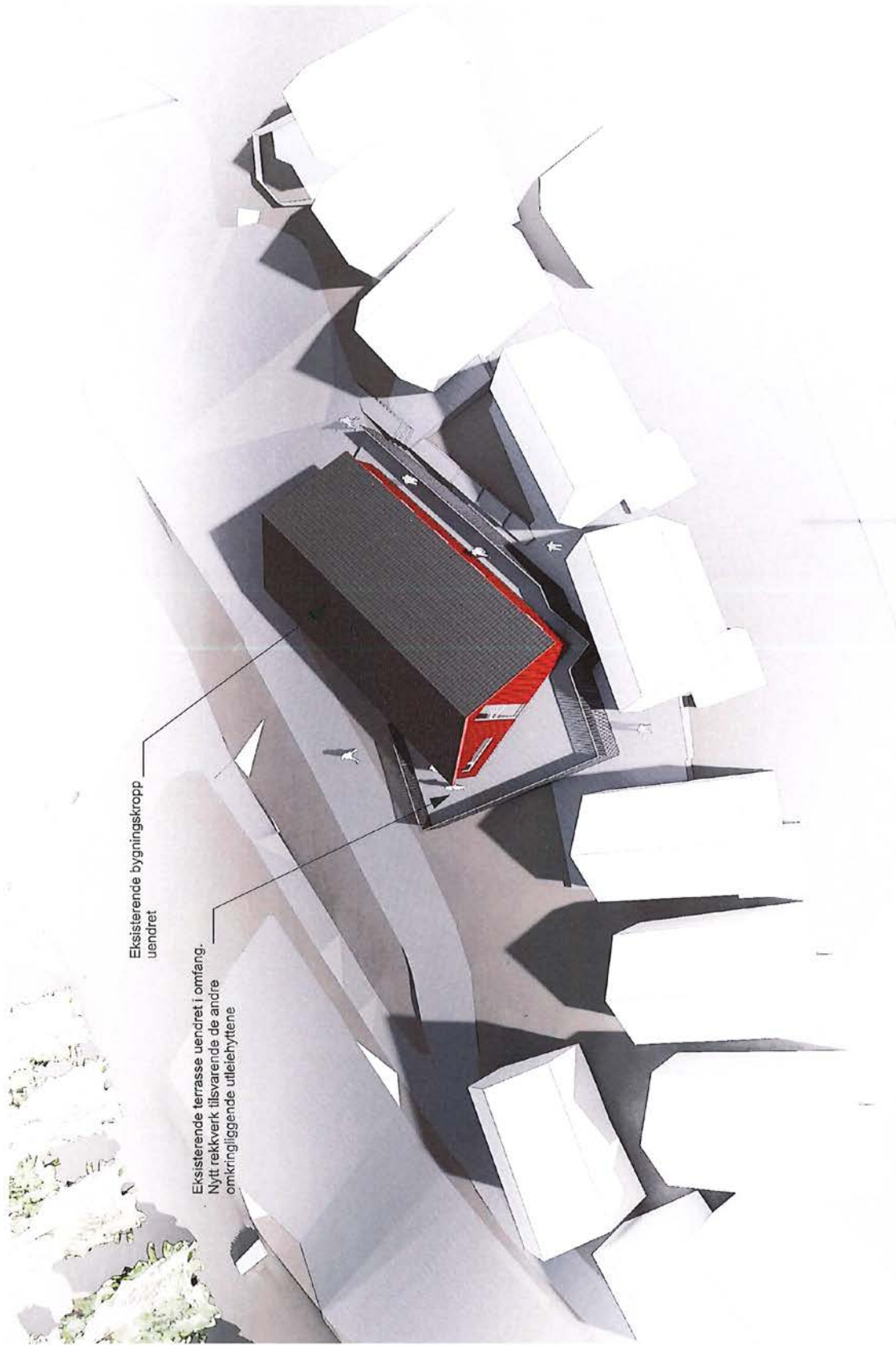
«Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheterne skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.» (våre uthevinger)

Etter det vi forstår er felles strømtavle, sikring til varmekabler, og hovedkran plassert i Restaurantbygget. Det innebærer at eier av seksjonen plikter å gi styret tilgang for inspeksjon av de nevnte felles installasjoner. Såfremt varsling er sendt, vil manglende tilgang utgjøre et mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor fellesskapet.

Dersom manglende tilgang leder til skader på bygningsmassen og/eller andre bruksenheter, vil seksjonseieren kunne komme i et erstatningsansvar.

Over tid vil en manglende tilgang kunne lede til at misligholdet blir vesentlig, hvilket i så fall gir styret rett til å kreve seksjonen tvangssolgt, jf. esl. § 38.

Det er følgelig vår klare anbefaling at partene blir enige om en kontrolladgang. Alternativt at infrastrukturen flyttes til fellesareal.

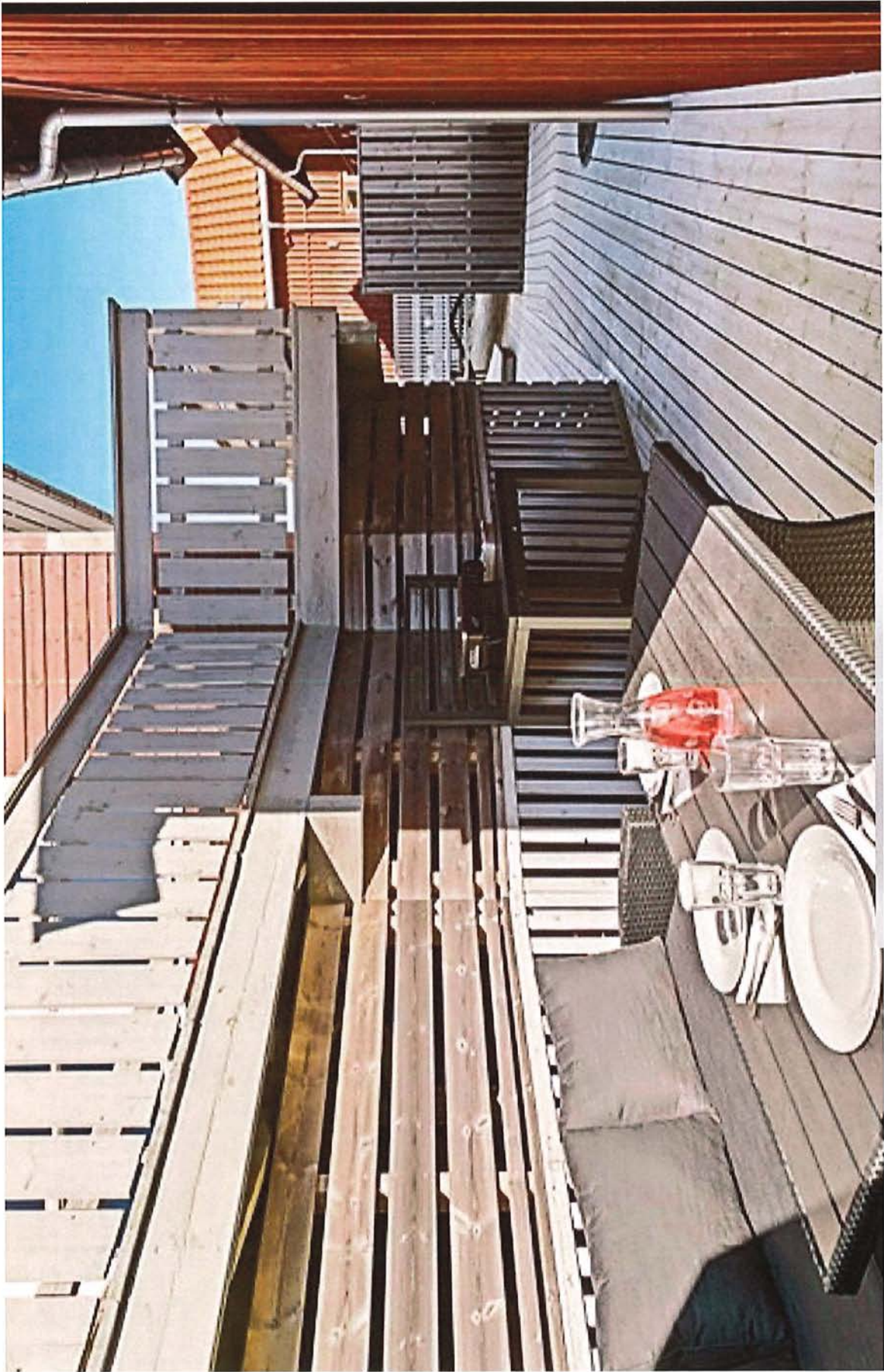


Eksisterende bygningskropp
uendret

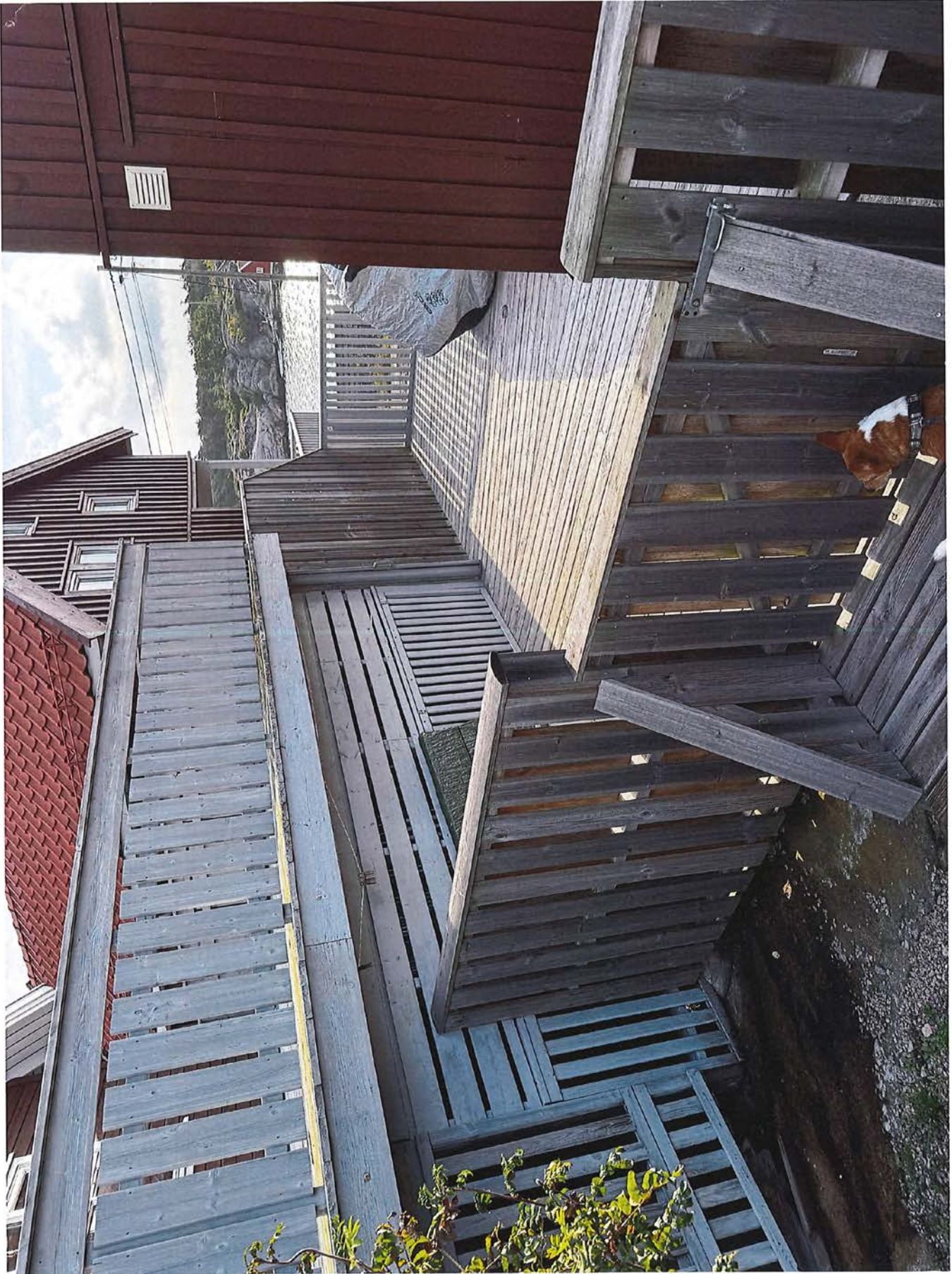
Eksisterende terrasse uendret i omfang.
Nytt rekkverk tilsvarende de andre
omkringliggende utleiehytene

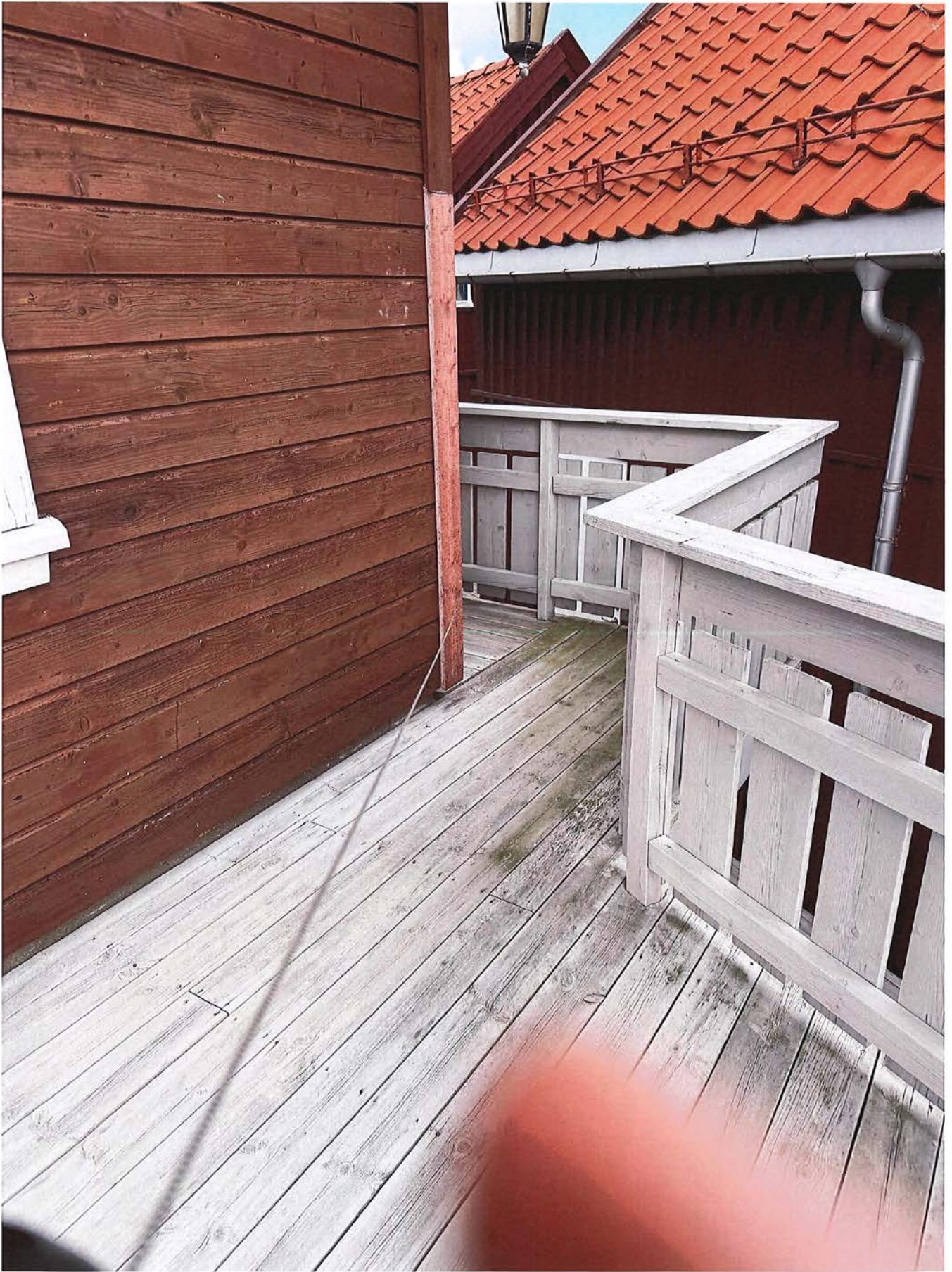












Protokoll fra Styremøte i Garnberget Sameie den 22.03.2026 kl. 20:00

Innkalling: Tidspunkt for styremøte ble avklart på SMS og møteinnkalling ble bekreftet elektronisk lørdag 21. mars. Møtet ble avholdt på teams.

Styremøte deltagelse: Hege Stokstad Mathiesen, Karl Petter Nordby og Stener Olstad

SAKER TIL BEHANDLING

Sak 1. GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA FORRIGE SYREMØTE OG GODKJENNING AV AGENDA

Protokollen fra styremøte 1-26 er godkjent elektronisk og sendt ut til hele sameiet. Det var ingen merknader til innkallingen.

Sak 2. OMBYGGING AV KAFEBYGGET

Sameiet mottok uke 12 informasjon fra T2 Gruppen AS om deres plan for ombygging av kafebygget sommeren 2026. Skrivet viser at T2 Gruppen AS hverken har til hensikt å etterfølge sameiets krav om privatrettslige medvirkning eller opprette dialog om praktiske forhold rundt gjennomføringen. Styret diskuterte ulike fremgangsmåter for å oppnå dialog med T2 Gruppen AS. Styret besluttet å kreve en bekreftelse på at dialog skal gjennomføres med svarfrist 7. april 2026. Dersom kravet ikke imøtekommes, vil styret fremme søksmålsvarsel og vurdere anmodning om administrativ forføyning (til tingretten).

Vedtak:

Skriv med krav til T2 Gruppen ble gjennomgått og ferdigstilt (vedlegg 1).

Sak 3. EVENTUELT

Neste styremøte ble berammet til 20. april 2026 kl. 20:00 og gjennomføres på teams.

Stener Olstad
Styreleder
Garnberget Sameie

o o O o o

Vedlegg 1: Varsel om rettslige tiltak

Veiretten foreløpig vurdering

1. Spørsmål til Norges Hytteforbund (E-post fra styret -utklipp)

I rettsforliket fra 1993 benyttes begrepet gang og traktorvei. Vi oppfatter at dette ikke er det samme som fri ferdsel og har følgende spørsmål til bruken av begrepet traktorvei:

- Er begrepet gang og traktorvei kun en begrensning for hvordan veien kan opparbeides eller begrenser dette begrepet også bruken av veien?
- Gitt at gjennomkjøringen går lengre enn rettsforliket hjemler, gir rettsforliket sameiet rett til å regulere (begrense) gjennomkjøringen?
- Vil den praksis som oppsto ved utbyggingen (i prinsippet fri ferdsel) kunne skape hevd for en rettighet ut over det som er angitt i rettsforliket?

Avslutningsvis vil jeg understreke at de svar som ev gis kun vil bli benyttet som grunnlag for dialog med bakenforliggende eiere og en mulig avtale som regulerer gjennomkjøringen. Vi ser i utgangspunktet ikke for oss å håndheve en eventuell rett til å begrense adkomsten, men det er alltid nyttig for en slik dialog å vite hvilke muligheter og begrensningen som foreligger.

2. Foreløpig svar fra Norges Hytteforbunds advokat (kopi av E-post)

3.

Hei Stener,

Jeg viser til korrespondansen under og dokumentene vedlagt. Takk for ryddig redegjørelse og fremstilling, samt oversendelse av rettsforliket fra 1993.

Jeg viser til det dere skriver i word-dokumentet:

I rettsforliket fra 1993 benyttes begrepet gang og traktorvei. Vi oppfatter at dette ikke er det samme som fri ferdsel og har følgende spørsmål til bruken av begrepet traktorvei:

- *Er begrepet gang og traktorvei kun en begrensning for hvordan veien kan opparbeides eller begrenser dette begrepet også bruken av veien?*
- *Gitt at gjennomkjøringen går lengre enn rettsforliket hjemler, gir rettsforliket sameiet rett til å regulere (begrense) gjennomkjøringen?*
- *Vil den praksis som oppsto ved utbyggingen (i prinsippet fri ferdsel) kunne skape hevd for en rettighet ut over det som er angitt i rettsforliket?*

I Thor Falkanger, *Fast eiendoms rettsforhold*, 5. utgave, Universitetsforlaget, 2016 s. 281, heter det om dette:

Innholdet av en servitutt kan skjematisk deles opp i:

- (i) det kvalitative – dvs. hva slags rådighet det gjelder (f.eks. veirett eller fiskerett), og*
- (ii) det kvantitative – dvs. hvor omfattende retten er (f.eks. hvor intensivt man kan utnytte ferdsels- eller fiskeretten).*

I begge henseender må innholdet av servitutten fastslås gjennom en tolkning av stiftelsesgrunnlaget, f.eks. en avtale, en jordskifteavgjørelse, et ekspropriasjonsvedtak osv.

Der servitutten har avtalegrunnlag, er utgangspunktet at de alminnelige tolkningsprinsipper anvendes. Det sentrale blir tolkning av selve avtalen – ut fra forholdene på avtaletidspunktet. Men ofte er avtalene kortfattede, ufullstendige og lite preget av at de skal gjelde for lang tid fremover, kanskje for bestandig – og når usikkerheten eller tvisten melder seg, er de som var med på avtaletiden, borte eller har glemt hva som passerte.

Et viktig tolkningsmoment kan være det vederlag som er betinget. Er dette lite, tyder det på at rettigheten er gitt som en velvillighet, noe som kan få konsekvenser når servitutens omfang skal fastslås.

Man må naturligvis også kunne gå utenom selve avtalen og tolke den i lys av alle de omstendigheter som forelå den gang avtalen ble sluttet. F.eks. vil servitutthaverens behov være av betydning; normalt vil det være en viss presumpsjon for at man ved stiftelsen har ment å ville tilfredsstille dette behov. Det må også ses hen til hvilken ulempe servitutten vil være for den tjenende eiendom. Vil en full behovstilfredsstillelse avbøyet. Skikk og bruk i egnen spiller videre inn ved at en avtale i tvilstilfelle gis det innhold som er vanlig for denne type avtaler.

Kanskje mer enn i de fleste andre kontraktsforhold vil den faktiske handlemåte være av betydning, fordi servitutavtalen som nevnt ofte ikke er ut-penslet med synderlig omhu. Den faktiske handlemåte kan avdekke hvorledes partene har oppfattet avtalen, og den kan vitne om senere (kanskje stilltiende) endringsavtale (og den kan etter omstendighetene gi hevdsgrunnlag).

Poenget er altså at rettighetens, her veirettens, innhold først og fremst fastlegges ved å se hen til avtalen. I dette tilfellet er det altså rettsforliket fra 1993 som må tolkes. I noen tilfeller er dette enkelt, for eksempel ved at det fremgår direkte av avtaleteksten at det er tale om «rett til bilkjøring» eller liknende. I rettsforliket fra 1993 er det noe verre. Det står at:

Adkomsten skal være gangvei samt traktorvei.

Ordlyden alene kan ikke tas til inntekt for at det skal kjøres med bil i det hele tatt. Som det fremgår av sitatet jeg har inntatt over her, må imidlertid den knappe ordlyden ses i sammenheng med:

- **Hvordan var forholdene på tidspunktet da rettsforliket ble inngått i 1993?** Ble den aktuelle veien også da benyttet som kjørevei i stor utstrekning, vil det typisk tale for at rettsforliket mente å regulere den type kjøring.
- Hva sier rettighetshavernes behov om dette? Har de noen andre muligheter for å kjøre til eiendommene sine? **Kan de parkere andre steder?**
- Hvordan har de bakenforliggende eiendommene forholdt seg til rettigheten sin etter 1993? Dvs.: **Hvordan har den faktisk utøvende bruk vært?**
- Og i forlengelsen av det over; **Har dere stilltidene akseptert en utvikling fra gåing til kjøring?**

Alt dette er faktum som må klarlegges før man kan trekke en endelig konklusjon.

Videre har man servituttilova § 2, som kompliserer det hele ytterligere. Der fremgår det:

Korkje rettshavaren eller eigaren må bruka rådveldet sitt over eigedomen såleis at det urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe for den andre.

I avgjerda om noko er urimeleg skal det leggjast vekt på kva som er føremålet med retten, kva som er i samsvar med tida og tilhøva, og kva som høver til å fremje naturmangfaldet på staden.

Bestemmelsen angir altså at rettigheter har noe dynamisk over seg. Det som tidligere var angitt som en adkomstvei med hest og kjerre, vil altså på et eller annet tidspunkt kunne utvikle seg til å bli rett til å kjøre bil. Det skjer imidlertid ikke automatisk. Vurderingstemaene jeg har listet opp over her, må tale for en slik endring/utvidelse.

Det er dessverre vanskelig å konkludere her. Ser man imidlertid på rettsforliket fra 1993 isolert sett, mener jeg gjennomkjøringen må opphøre og dere har anledning til å kreve redusert ferdsel med bil. Utfordringen deres er at de bakenforliggende eiendommene i praksis har utviklet en gjennomkjøringsrett fra utbyggingen i 2005. Her er ikke bare hevd et moment, men også passivitet. Jeg ser ikke for meg det er enkelt for de bakenforliggende eiendommene å vinne frem med hevd. Det forutsetter blant annet aktsom god tro. Det mener jeg de mangler, all den tid de har kunnskap om rettsforliket og ordlyden som der fremgår. Verre er det nok at dere har forholdt dere relativt passive, og på den måten «vært med på» utviklingen fra gangadkomst/traktorvei til kjørevei.

Resultatet i en eventuell rettstvist er mildt sagt usikkert.

Beklager at jeg ikke får gitt dere noe bedre svar enn dette, men jeg håper likevel redegjørelsen var noe til hjelp. Gi meg gjerne beskjed hvis dere ønsker at jeg skal se nærmere på dette. Vi kan i så fall avtale en kostnadsramme for et slikt arbeid.

Ønsker dere en fortsatt fin kveld.

Med vennlig hilsen

Marte Risøy
senioradvokat
M +47 468 37 147

Advokatfirmaet Økland & Co DA / Stortorget 28 / Postboks 63, 2001 Lillestrøm / +47 64 84 60 60 / oklandco.no

Konfidensialitet:

Denne e-posten er ment utelukkende for den eller de personer den er adressert til og kan inneholde konfidensiell, begrenset eller på annen måte beskyttet informasjon. Bruk, kopiering eller spredning av denne melding til andre enn den er adressert til, er forbudt. Dersom De har mottatt e-posten ved en feil, bes De vennligst underrette meg straks.

Matrikkelrapport for Seksjon 3110-47/237/0/9

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	11.06.2015	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	11.04.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
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
PETTER STRANDLI		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		
SE - Seksjonering	27.05.2015	27.05.2015	Sak Hvaler 15/396	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
21739146	0	524 - Camping/utleiehytte	IG - Igangsettingstillatelse

Bygning 21739146: 524 - Camping/utleiehytte

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	58.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	58.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	18.11.2004	01.02.2005
IG - Igangsettingstillatelse	22.02.2005	14.03.2005

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
F - Fritidsbolig	H0101	58.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	0	0.0	31.0	31.0	0.0
H01	0	0.0	27.0	27.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Utgårdskilen	21C		1684 VESTERØY

Matrikkelkart



Adresse: Utgårdskilen 21C, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 47/237/0/9

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-05



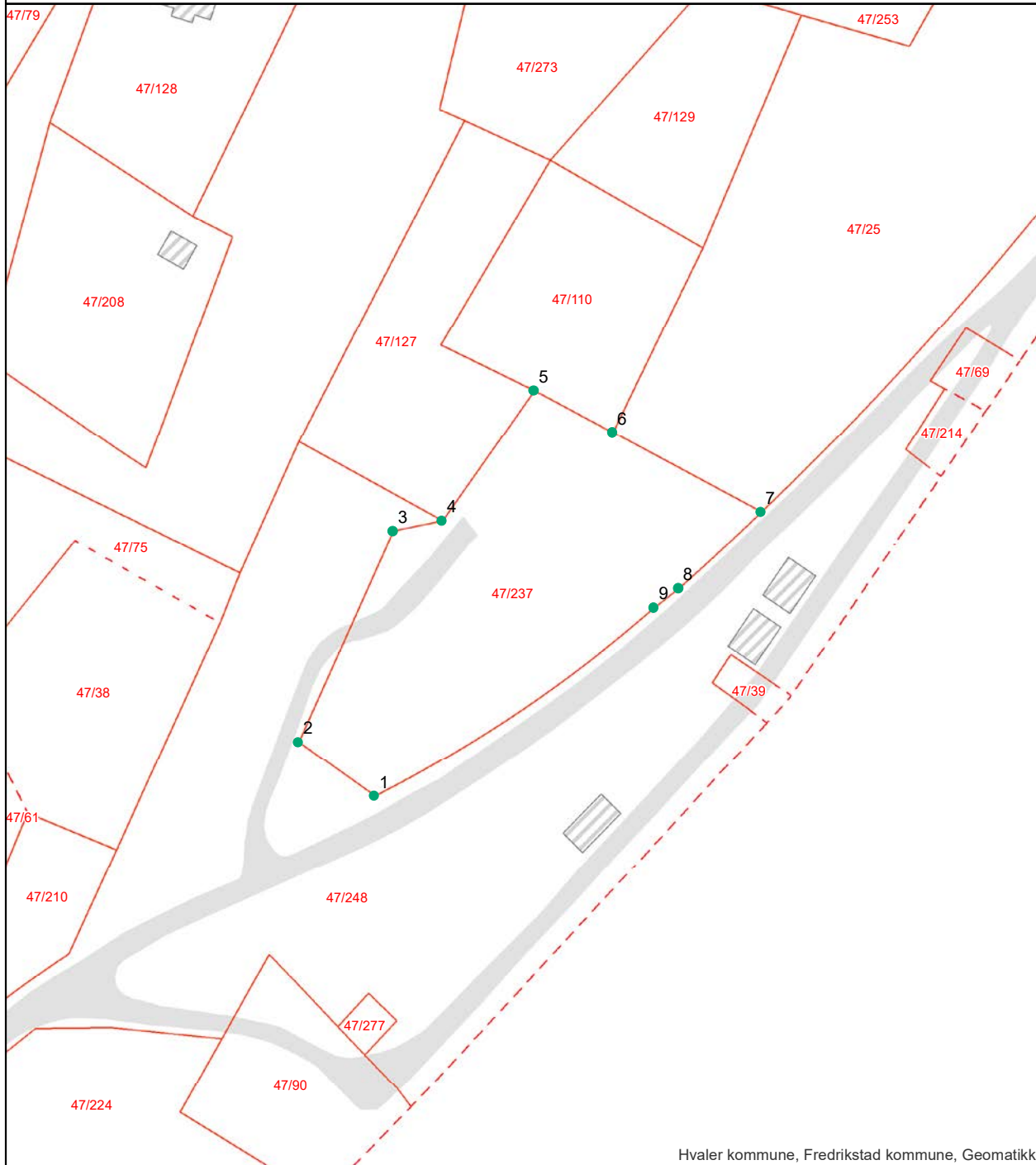
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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.



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
2895.3		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6550301.36691	607273.483974	Ikke spesifisert	17	Umerket		Terrengmålt	14	0
2	6550311.17577	607259.614746	Ikke spesifisert	42.27	Umerket		Terrengmålt	14	0
3	6550349.74736	607276.841356	Ikke spesifisert	9.18	Umerket		Terrengmålt	14	0
4	6550351.65041	607285.821836	Ikke spesifisert	29.15	Umerket		Terrengmålt	14	0
5	6550375.44318	607302.634068	Ikke spesifisert	16.27	Umerket		Terrengmålt	14	0
6	6550367.7631	607316.963759	Ikke spesifisert	30.77	Umerket		Terrengmålt	14	0
7	6550353.21583	607344.064707	Ikke spesifisert	20.52	Geometrisk hjelppunkt		Terrengmålt	14	571.687
8	6550339.31367	607328.990403	Ikke spesifisert	5.66	Geometrisk hjelppunkt		Terrengmålt	14	0
9	6550335.80269	607324.550163	Ikke spesifisert	61.79	Umerket		Terrengmålt	14	243.082

side: 1

Grunnkart



Adresse: Utgårdskilen 21C, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 47/237/0/9

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-05



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



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk



Til informasjon!

Eiendom: Utgårdskilen 21C

Gnr.: 47
Bnr.: 237
Fnr.: 0
Snr.: 9

På denne eiendom er det ikke registrert fyringsanlegg for oppvarming, derfor ingen opplysninger hos oss.

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

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

Fredrikstad Brannvesen	Besøksadresse:	Tlf: 915 16 004
St. Crixo gate 17,	Tomteveien 30	
1617 Fredrikstad	1618 Fredrikstad	Mail: stic@fredrikstad.kommune.no



Eiendomsopplysninger

Knr-Gnr/bnr/fnr/snr

17. februar 2025

3110-47/237/0/9

Kommunale pålegg

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



1680 Skjærhallen
Sentralbord: 69375000
Telefaks: 69375001

Dato: 18.07.2005

Garnberget AS
Pb 73
1720 GREÅKER

Kopi til:

Hvaler likningskontor og folkeregister Postboks 274 1601 Fredrikstad
Multiconsult AS Postboks 1424 1602 Fredrikstad

Kopi til:

Hvaler likningskontor og folkeregister, Postboks 274, 1601 Fredrikstad
Feiervesenet

Vår ref: 2004/1732 - 5687/2005/TEKNISKF/JOM/47/237

Tidl ref:

Journalposter

- | | | | |
|----|---|--|---|
| 0 | U | Behandling av søknad om midlertidig brukstillatelse for utleiehytter i Utgårdskilen gnr. 47 bnr. 237 | Garnberget AS |
| 0 | U | Krav om stansing av ulovlig bruk av utleiehytter Garnberget | Multiconsult AS |
| 1 | I | Utleiehytter, eiendom 47/237, Utgård - oppføring 11 stk., ny balkong Garnberget, nabovarsel | Multiconsult AS |
| 2 | I | Kommentarer til nabovarsel - kopi | Kari Solvang Andersen, Leif R. Andersen |
| 3 | I | Søknad rammetillatelse | Multiconsult AS |
| 4 | I | Adkomstspørsmål | Kari Solvang Andersen |
| 5 | U | Foreløpig svar vedrørende naboprottest til bygging av utleiehytter, eiendom gnr.47, bnr.237, Garnberget, Utgårdskilen | Kari Solvang Andersen |
| 6 | U | Parkeringsplasser i forhold til restaurantlokale | Multiconsult |
| 7 | U | Avklaringer i forbindelse med naboprotester/e-post | Multiconsult |
| 8 | I | Vedr. rammesøknad utleiehytter - e-post | Multiconsult AS |
| 9 | U | Behandling av søknad om rammetillatelse for oppføring av 11 utleiehytter, eiendom gnr.47, bnr.237, Utgårdskilen | Garnberget AS |
| 10 | I | Bruksareal - e-post | Siv.ark. Kjell Christian Thorsen |
| 11 | I | Søknad om igangsettingstillatelse | Multiconsult AS |
| 12 | U | Behandling av søknad om igangsettingstillatelse for oppføring av utleiehytter på eiendom gnr.47, bnr.237, Utgårdskilen | Garnberget AS |
| 13 | I | Søknad midlertidig brukstillatelse | Multiconsult AS |
| 14 | U | Midlertidig brukstillatelse | Multiconsult AS |
| 15 | I | Tilbaketrening v kontrollerkjøring | G-Bygg & Eiendom |
| 16 | U | Vedrørende tilbaketrening av kontrollerkjøring - Garnberget, gnr 47 bnr 237, Vesterøy i Hvaler | G-Bygg & Eiendom |
| 17 | I | Søknad om midlertidig brukstillatelse - supplerende opplysninger | Multiconsult AS |

Midlertidig brukstillatelse

Vedtak: Adm. Bygge- og delesaker - BY
Avgjort etter fullmakt.

346/05

Eiendom: Gnr./ bnr. /fnr: 47/237

Arbeidets art: Nybygg

Tiltakets art : Utleiehytter

Saksbeskrivelse:

Det anmodes fra ansvarlig søker Multiconsult AS i brev av den 15.07.05 om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak i tråd med innvilget byggetillatelse BY-63/05 og kvittert sluttkontroll.

Hjemmelsgrunnlag:

Tillatelsen er gitt etter fullmakt i samsvar med kommuneloven i kommunestyresak 16/02, og etter bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 99 nr 2 og 3.

Vurdering:

Ansvarlig søker Multiconsult AS ved Kjell Christian Thorsen søker om brukstillatelse for del av utleiehyttene ved overnevnte tiltak. Det er tidligere søkt om midlertidig brukstillatelse og det henvises til vedtak BY 322/05 for disse vurderingene. Tidligere er kontrollerklæringer fra følgende foretak godkjent:

- Borg Rør AS datert 23.06.05 som viser at arbeider innenfor deres ansvarsområde (VVS) er slutført uten mangler.
- Ingeniørfirmaet BIG AS datert 22.06.05 som viser at deres arbeide innenfor deres ansvarsområde (kontroll av plassering) er slutført uten mangler.
- Leif Hansen AS datert 22.06.05 som viser at deres arbeide innenfor deres ansvarsområde (utførelse av atkomstveier/parkering) er slutført uten mangler.

Kontrollerklæring fra Grefsen Bygg & Eiendom AS ble ikke akseptert.

Kommunen gjennomførte på nytt besiktigelse av den del av tiltaket som det er søkt brukstillatelse for den 18.07.05. Ved første gangs besiktigelse ble det påpekt noen mangler som retter seg mot sikring av byggeplassen, samt sikre området under terrassen på restauranten og sikring av plattformen foran de øverste hyttene (nr. 9-11). Dette ble rettet i løpet av dagen, og ved besiktigelse annen gang vurderer administrasjonen det dithen at det kan utstedes midlertidig brukstillatelse for den omsøkte del av tiltaket.

Det forutsettes at den delen av tiltaket som ikke er ferdigstilt eller innvilget brukstillatelse for, fortsatt skal være forsvarlig avsperrt fra resten. Med tanke på at dette er utleiehytter som blant annet barnefamilier vil kunne benytte, vil det kunne være aktuelt å besiktige dette på et senere tidspunkt.

Vedtak:

I medhold av Plan- og bygningslovens § 99 nr 2 og 3 gis med dette midlertidig brukstillatelse for del av utleiehytter på Utgårdkilen, nærmere bestemt hytter nr. 7 til 11 på eiendommen gnr./ bnr./ fnr: 47/237 i tråd med innsendt anmodning og sluttkontroll. Ferdiggjøring må begjæres når alle byggearbeider som omfattes av tillatelsen er ferdig og senest innen 01.10.05.

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

Faktura for behandling av midlertidig brukstillatelse, kr 500,- vil bli ettersendt.

Med hilsen

Per Otto Rød
Per Otto Rød
(etter fullmakt)
Byggesaksjef

Jon Mjellekås
Jon Mjellekås
Saksbehandler



TYPISKE FASADER



FARGER OG MATERIALER

REKUPPERENSET BEIS	BRUNN GARDRA TEGELBLOK	NE 1 900-N	200	REKUPERT TEGELER "NATURLIG LØSNET"
VEGGER LEKTEPANEL	TAK TAKSTEIN	VINDUER/DØRER MALT TREVERK	BESLAG/RENNER	REKKVERK OG PLATTINGER

UTLEIEHYTTER GARNBERGET AS		Original form A3	Fig. ARKITEKT
FARGER OG MATERIALER FASADER		1:100	
MULTICONSULT AS ARKITEKTER & INGENIØRER Christianslund alle 2 · Postboks 1424 · 1902 Fjellvikvatn Tlf. 02 30 20 00 · Fax: 02 30 20 99	Dato 30.01.2005	Konst./Figurert KUT	Kontrollert TERK
	Oppmåling 510261	Figurert	Godkjent A35-003

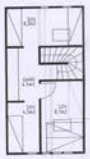
TYPE 1

TYPE 2

TYPE 3

HENVISNINGER: e-8

FASADER TYPE 1,2 OG 3	510261	A35.001	
UTLEIEHYTTER GARNBERGET GARNBERGET AS		RAMMESØKNAD	
<p>AMTØKSTYPER</p> <p>AMTØK:</p> <p><input checked="" type="radio"/> MULTICONSULT AS</p> <p>BYGGETEKNIKK:</p> <p><input type="radio"/> ELEKTROTØKNIKK:</p> <p><input type="radio"/> VVS-TØKNIKK:</p> <p><input type="radio"/> MULTICONSULT AS</p>			
UTLEIEHYTTER GARNBERGET GARNBERGET AS		FASADER	
FASADER TYPE 1,2 OG 3		1:100	
MULTICONSULT AS		510261 A35.001	



TYPE 3



TYPE 2



TYPE 1



BRA 31,5m²

BRA 27,2m²
BYA 33,9m² (inkl. balkong)



TVERRSNITT

HEMSENINGER: e-7

Prosjekt	510261	Oppdragsnr	A31.001
Prosjekt	PLANER TYPE 1,2 OG 3		
Oppdragsnavn	UTLEIEHYTTER GARNBERGET		RAMMESØKNAD
Oppdragsleder	GARNBERGET AS		
Byggherrens navn			
Byggherrens adresse			
Byggherrens telefon			
Byggherrens e-post			
Byggherrens faks			
Byggherrens nettside			
Byggherrens hjemmeside			
Byggherrens e-post			
Byggherrens faks			
Byggherrens nettside			
Byggherrens hjemmeside			

ANSØKST: MULTICONSULT AS
 BYGGTEKNIKK:
 ELEKTROTEKNIKK:
 VVS-TEKNIKK:
 MULTICONSULT AS

ANSØKST	MULTICONSULT AS	Byggherrens navn	GARNBERGET AS
ANSØKST	MULTICONSULT AS	Byggherrens adresse	
ANSØKST	MULTICONSULT AS	Byggherrens telefon	
ANSØKST	MULTICONSULT AS	Byggherrens e-post	
ANSØKST	MULTICONSULT AS	Byggherrens faks	
ANSØKST	MULTICONSULT AS	Byggherrens nettside	
ANSØKST	MULTICONSULT AS	Byggherrens hjemmeside	
ANSØKST	MULTICONSULT AS	Byggherrens e-post	
ANSØKST	MULTICONSULT AS	Byggherrens faks	
ANSØKST	MULTICONSULT AS	Byggherrens nettside	
ANSØKST	MULTICONSULT AS	Byggherrens hjemmeside	



WI30110100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 47	Bnr: 237	Fnr: 0	Snr: 9 ▼
Adresse:	Utgårdskilen 21C ▼		
Areal:	2895.4	m ² *	
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: Kommuneplan 2019-2031 Kommuneplankart vest.pdf Kommuneplankart øst.pdf Planbeskrivelse.pdf Planbestemmelser.pdf Vedlegg - Inndeling av bebyggelse i LNF-B-områder.pdf Vedlegg - Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanens arealdel.pdf Vedtak.pdf	Formål/Hensynssone: 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 , ID 011151 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 20, 2019
Reguleringsplan, navn: 51 Utgårdskilen fiskerihavn	Formål/Hensynssone: 180 - Herberge og bevertningssted	Godkjent/vedtatt: desember 20, 2000
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.

Kommuneplanens arealdel
Hvaler kommune
2019-2031
Reguleringsplan 2019

Utgangstingsversj:
 1. gangs utgjeving: Dato: 12.12.14
 2. gangs utgjeving: Dato: 11.05.17 - 21.08.17
 Behandling Kommune- Dato: 23.03.18 - 21.05.18
 styret (egenforbehold): Dato: 20.06.19

Koordinatsystem: ETRS2011 UTM zone 32
 Kartprosjekt: FDB
 Kartskala: N:500
 Prosjekt er utarbeidd av Plan- og Utviklingsseksjonen, Fackskolei kommunen

Tegnforklaring

Boligbygging og arealstatus (1-7, NR 1)

Boligbygging	Arealstatus
Boligbygging	Utsatt
Frilandsboligbygging	Utsatt
Særboligformål	Utsatt
Forreningar	Utsatt
Offentlig eller privat beredning	Utsatt
Frilands- og landskapsformål	Utsatt
Næringsbygging	Utsatt
Landbruksbygging	Utsatt
Andre typer bygging og areal	Utsatt
Utsatt/forbehold	Utsatt
Kombinert boligbygging og arealformål	Utsatt

Samferdselsnett og teknisk infrastruktur (8, 9, NR 2)

Samferdselsnett og teknisk infrastruktur	Utsatt
Vei	Utsatt
Havn	Utsatt
Parkering	Utsatt
Tovest	Utsatt
Skjapst	Utsatt
Sjalskild	Utsatt

Grønnstruktur (10, 11, NR 3)

Grønnstruktur	Utsatt
Frilands	Utsatt
Park	Utsatt

Landskaps-, natur- og frilandsformål (12, 13, NR 4)

LMFR areal for oppsett bolig-, frilands- eller næringsbygging osv.	Utsatt
--	--------

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilh. strandsone (14, 15, NR 5)

Bruk og vern av sjø og vassdrag	Utsatt
Fiske	Utsatt
Sjalskild	Utsatt
Fiske	Utsatt
Naturreservat	Utsatt
Naturreservat (natur- og sjø og vassdrag med eller utan tilhørende strandsone)	Utsatt

Naturreservat (16, 17, NR 6)

Sone med særlige hensyn til landskap, frilands, landskap, forvaring av naturlege og kulturlege

Heterogen landskap	Utsatt
Heterogen frilands	Utsatt
Heterogen landskap	Utsatt
Heterogen naturlege	Utsatt
Heterogen kulturlege	Utsatt

Sjalskild

Sjalskild	Utsatt
Sjalskild for regulering eller sjø	Utsatt
Sjalskild eller sjø om naturvern	Utsatt
Sjalskild eller sjø om kulturvern	Utsatt

Gjennomføringsone

Gjennomføringsone	Utsatt
Plan om løyve for bygging	Utsatt
Direktiveringsone	Utsatt
Reguleringsone (skilte skilt gule)	Utsatt

Bestemmelser (18, 19, NR 7)

Bygginger, utbygging og fornyingsprosjekt	Utsatt
Miljøvern, kultur, natur, landskap og grønnstruktur	Utsatt

Linjesymboler

Kjenningslinje	Utsatt
Kjenningslinje	Utsatt
Kjenningslinje	Utsatt
Kjenningslinje	Utsatt
Kjenningslinje	Utsatt
Kjenningslinje	Utsatt
Kjenningslinje	Utsatt
Kjenningslinje	Utsatt
Kjenningslinje	Utsatt
Kjenningslinje	Utsatt



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Hvaler kommune

Fastmerker	Område for industrilager	Rasteplass	Kulturminne(*)
Reguleringsplan - juridiske punkter	Område for fritidsbebyggelse	Parkeringsplass	Fiskebruk
Vegstenging av veg, avkjørsel	BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER	Kollektivanlegg	Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
Avkjørsel	Offentlig barnehage	Busstreminal	
Brukar	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	Bussholdeplass	Naturvernområde (på land)
Tunnellåpning	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Drosjeholdeplass	Naturvernområde i sjø og vassdrag
Grensepunkter	Offentlig kirke	Jernbane	Klimaveronsone
Off. godkj. grensemerke	Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Sporveg-/forstadsbane	Område for steinbrudd og masseuttak
Bolt	Offentlig administrasjon	Havneområde	Andre områder for vesentlige terrenginngrep
Kors	BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL	Kai	
Grensestein/-røys	Almennyttig barnehage	Småbåtanlegg (landdelen)	Område for reindrift
Grensemerke, annen type	Almennyttig undervisning (skole, universitet mv.)	Trafikkområde i sjø og vassdrag	Pelsdyranlegg
Juridiske linjer	Almennyttig Kirke	Skipsled	Handelsingartneri
Sti	Almennyttig administrative bygg	Havneområde i sjø	Område for særskilte anlegg
Regulert tomtgrense	Almennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)	Offentlig småbåhavn(*)	Taubane
Eiendomsgrense som skal oppheves	Område for jord- og skogbruk	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag	Fornøyelsespark
Grense for restriksjonsomr.	Område for jordbruk(*)	Annet trafikkområde (på land)	Område for vindkraft
Grense for bevaring	Område reindrift	FRIMRÅDER	Annet spesialområde
Bygg som skal bevares	Område for reindrift	Park	FELLESOMRÅDER
Byggegrense	Område reindrift	Turveg	Felles avkjørsel
Grenser, bygg, fjernes	Område reindrift	Skiløype	Felles adkomst(*)
Byggelinje/-grense	Område reindrift	Anlegg for lek	Felles gangareal
Tre	Område reindrift	Anlegg for idrett og sport	Felles parkeringsplass
Støyskjerm	Område reindrift	Leirplass	Felles lekareal for barn
Eiendomsgrense som skal oppheves	Område reindrift	Annet friområde	Felles gårdplass
Reguleringsplan bestemmelser	Område reindrift	Friområde i sjø og vassdrag	Fellesareal for garasjer
Reguleringsplangrens	Område reindrift	Badeområde	Felles grøntareal
Formålsgrens	Område reindrift	Småbåhavn	Annet fellesareal for flere eiendommer
Jernbanelinjer	Område reindrift	Regattbane	KOMBINERTE FORMÅL
Jernbanelinje	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Bolig/Forretning
Sitasjonslinjer, jernbane	Område reindrift	SPESIALOMRÅDER	Bolig/Forretning/Kontor
Eiendomsgrens	Område reindrift	Privat vei	Bolig/Kontor
Målte grenser	Område reindrift	Privat parkering(*)	Bolig/Offentlig
Målte grenser	Område reindrift	Park(*)	Forretning/Kontor
Ikke-målte grenser	Område reindrift	Parkbette i industristrek	Forretning/Kontor/Industri
Frihåndstegnede grenser	Område reindrift	Campingplass	Forretning/Industri
Kommunegrens	Område reindrift	Friluftsområde (på land)	Forretning/Kontor/Offentlig
Reguleringsplan - bestemmelser	Område reindrift	Friluftsområde i sjø og vassdrag	Forretning/Offentlig
Fareområde	Område reindrift	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig	Kontor/Industri
Restriksjonsområde	Område reindrift	Golfbane	Kontor/Offentlig
Bevaringsområde	Område reindrift	Grav- og urnelund	Kontor/Bensinstasjon
Fornøyelsesområde	Område reindrift	Privat småbåtanlegg (land)	Offentlig/Almennyttig
Røkkeløpingsområde	Område reindrift	Privat småbåtanlegg (sjø)	Veggserviceanlegg (Beverning/Bensinstasjon)
Reguleringsplan - formal	Område reindrift	Område for anlegg i grunnen	Annet kombinert formål
BYGGEOMRÅDER	Område reindrift	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet	Unyansert formål (kun for eldre planer)
Område for boliger med tilhørende anlegg	Område reindrift	Område for anlegg og drift av fjernvarmeanlegg	Reguleringsplaner
Frittliggende småhusbebyggelse	Område reindrift	Drikkevannsmagasin	Vannflater
Konsentrert småhusbebyggelse	Område reindrift	Vann- og avløpsanlegg	Vannflater
Blokkbebyggelse	Område reindrift	Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg	Planomriss for reguleringsplaner under arbeid
Garasjer i boligområder	Område reindrift	Anlegg for telekommunikasjon	
Område for forretning	Område reindrift	evingsområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvar	
Område for kontor	Område reindrift	Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass	
Forts...	Område reindrift	Forts...	

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3110-47/237/0/9, Utgårdskilen 21C, 1684 VESTERØY



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	27.01.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
------	----------------	--------



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.

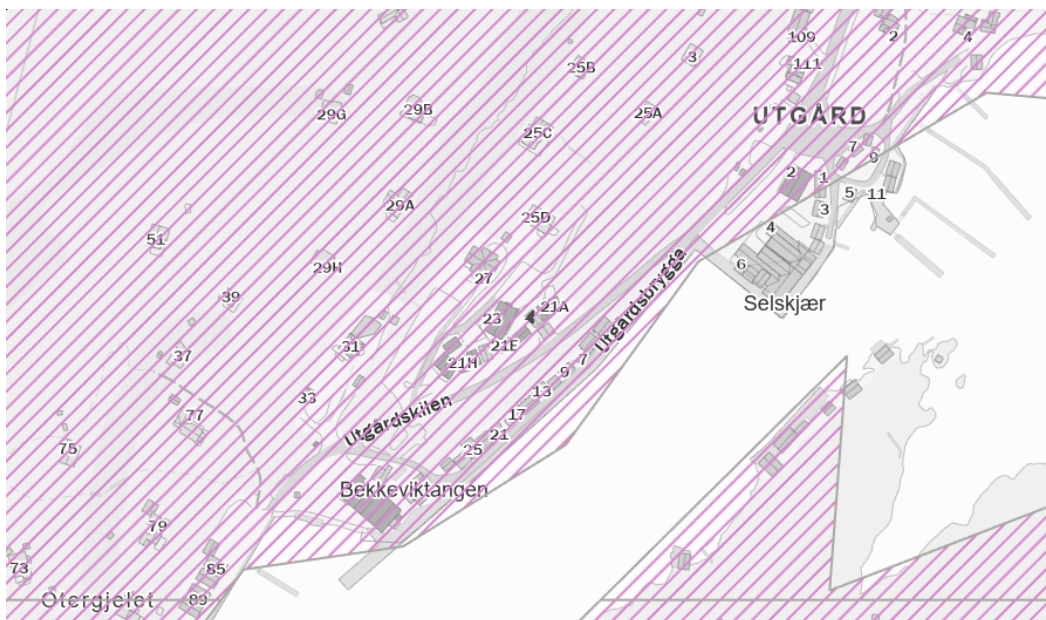
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	16.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	10.12.2024	Ikke funnet	1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	2.5 km
Flomfaresoner	27.01.2025	Ikke funnet	0.07 km
Forurenset grunn	27.01.2025	Ikke funnet	7.6 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltninner og Sikringssoner	27.01.2025	Ikke funnet	0.88 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	27.01.2025	Ikke funnet	0.39 km
Kvikkleire	27.01.2025	Ikke funnet	0.34 km
Skredfaresoner	27.01.2025	Ikke funnet	107 km
Stormflo	29.01.2025	Ikke funnet	0.02 km
Støysoner	27.01.2025	Ikke funnet	0.16 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: 27.01.2025

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/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Reguleringsplan



Adresse: Utgårdskilen 21C, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 47/237/0/9

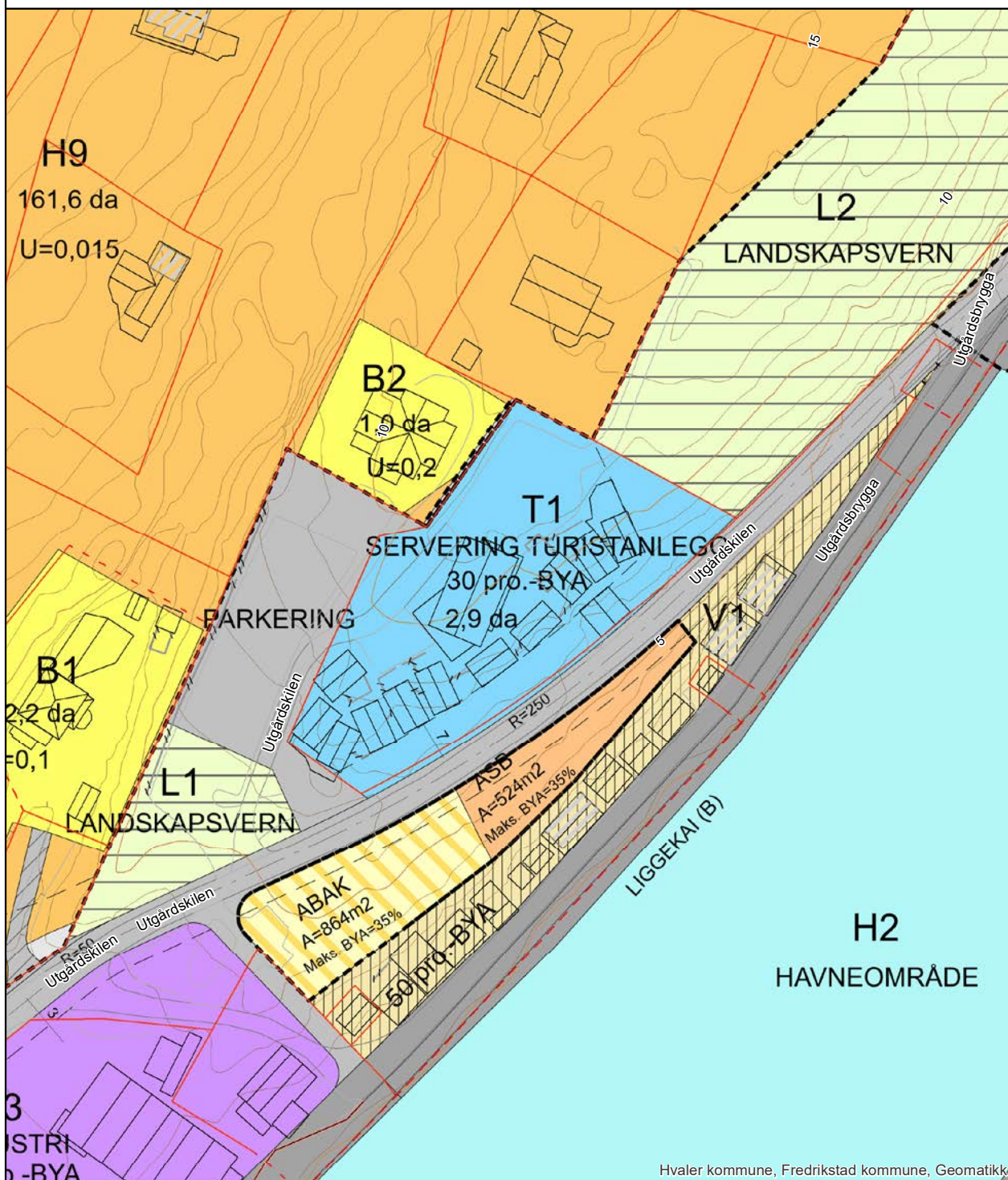
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-05



Planident: 51
Ikrafttredelsesdato: 20.12.2000
Plannavn: Utgårdskilen fiskerihavn

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.



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk

BESTEMMELSER TIL
REGULERINGSPLAN FOR

UTGÅRDSKILEN FISKERIHAVN

HVALER KOMMUNE

DISSE REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR DET OMRÅDET SOM PÅ PLANKARTET ER VIST MED REGULERINGSGRENSE.

Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

- Byggeområder Serviceindustri
 Industri
 Næring Servering/Turistanlegg
 Bolig
 Fritidsbebyggelse
 Næring Lager/Turistanlegg

- Landbruksområde Landbruk

- Offentlige trafikkområder Kjørevei
 Gang- og sykkelvei
 Bussholdeplass
 Havneområde
 Parkeringsplass
 Havneområde i sjø
 Annen veigrunn

- Friområde Grøntområde

- Spesialområder Bevaring sjøboder
 Frisiktsone
 Landskapsvernområde
 Friluftsområde
 Naturvernområde i sjø – våtmark
 Friluftsområde i sjø - badeplass
 Privat småbåthavn
 Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
 Privat parkeringsplass

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1. GENERELT

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de anviste byggesoner. Der byggegrense ikke er angitt gjelder formålsgrense som byggegrense.

Nærheten til fiskerihavnen gjør at det må påregnes lukt og støy som en naturlig følge av fiskerihavnvirksomheten. Dette gjelder hele planområdet, men spesielt områder for turist-anlegg og sjøboder.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlig grunner taler for det tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.

1.2 LANDBRUKSGJERDER

Nødvendige landbruksgjerder i østre del av Utgårdskilen skal settes opp parallelt med utbygging av området.

1.3 UTOMHUSPLAN

For områder for industri, serviceindustri, lager/overnatting og overnatting/servering skal det samtidig med byggesøknaden foreligge en utomhusplan i målestokk 1:500 som for den enkelte tomt skal vise:

- bygningers plassering
- parkeringsplasser
- interne gangveier
- framtidig og eksisterende vegetasjon
- utendørs belysning

Ikke bebygd tomteareal skal være ferdig opparbeidet slik som vist på utomhusplan før bygningen kan taes i bruk.

1.4 UTENDØRS BELYSNING

Bestemmelsene gjelder permanent oppsatt utendørs belysning.

Belysning med primærfunksjon å belyse bygningers fasader er ikke tillatt.

Skilte kan belyses.

Belysningen skal retnings skjermes slik at den bare lyser opp området som er formål med installasjonen.

For å oppnå tilstrekkelig skjerming når større områder skal belyses bør det heller brukes flere mindre armaturer enn en stor.

1.5 FARGE- OG MATERIALVALG

Farge og materialvalg skal godkjennes av bygningsrådet.

Av hensyn til den relativt homogene bygningsmiljøet i Utgårdskilen tillates kun farger i tonene brun-rød-oker og svart-grå-hvit. I tillegg er naturmaterialers egenfarge tillatt, f eks grånet treverk, tegltak, granitt, sink og ufarget pussmørtel.

1.6 TAKVINKEL

Takvinkelen skal være mellom 14-40° i alle områder unntatt industriområdene I1 og I2 og serviceindustriområdet S2.

2. BYGGEOMRÅDER

2.1 BOLIG

I områdene tillates bolig med tilhørende anlegg oppført i maks. 1 ½ etg. Sokkeletasje er tillatt bare der terrenget legger godt til rette for det.

Følgende antall parkeringsplasser/garasjeplasser kreves oppført:

2 plasser per bolig over 90 m² BRA

1,5 plass per bolig mellom 65 – 90 m² BRA

1 plass per bolig inntil 65 m² BRA

Maksimal bebygd areal er 15%-BYA.

Maksimal høyde til gesims / møne er 5,5 / 8,5 m.

2.2 FRITIDSBEBYGGELSE

Fritidsbebyggelse kan oppføres i 1 etasje.

Maksimal høyde til gesims / møne er 3,0 / 5,5 m.

Bygningens grunnflate (BYA) må ikke overstige 80 m².

Det tillates ikke oppført gjerder.

2.3 SERVICEINDUSTRI

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer med maks gesimshøyde på 7 m og maks mønehøyde 9 m.

Tillatt bebygd areal er 35 %-BYA.

Det skal opparbeides 1 parkeringsplass / 50 m² kontorlokale/salgslokale og 1 parkeringsplass / 100 m² produksjons- og lagerlokale.

Opplag for båter er ikke tillatt.

I område S1 kan det drives kontor- og handelsvirksomhet, lettere småindustri, fiskemottak, håndverksbedrifter og lager. Forsamlingslokale er også tillatt.

I område S2 kan det drives kontorvirksomhet, lettere småindustri, håndverksbedrifter og lager. I tilknytning til de virksomheter som er tillatt på området kan det tillates detalj salg i begrenset omfang, så lenge dette er en naturlig del av virksomheten og ikke dens primære formål. Mindre forretninger med maks 200 m² bruksareal kan også tillates.

I område S1 er bebyggelsens retning er angitt med piler på plankartet.

Siktlinjer fra veien til havnen i nord mot havnen og havet skal ivaretas.

Dersom fasadens bredde overstiger 13 m skal fasaden brytes opp i flere bygningsvolumer ved hjelp av sprang i fasaden. Fasadenes lengde i pilenes retning tillates overstige 13 m uten krav om oppdeling.

I område S3 kan det drives samme virksomhet som i T2, men det kan også oppføres forsamlingslokale.

Bestemmelser for område T2 (§2.6) gjelder også for område S3.

2.4 INDUSTRI

I området for industri kan det oppføres bygninger for industri, kontor, lager, service- eller håndverksbedrifter.

I tilknytning til de virksomheter som er tillatt på området kan det tillates detalj salg i begrenset omfang, så lenge dette er en naturlig del av virksomheten og ikke dens primære formål.

I område I3 tillates dessuten drivstoffutsalgsalg.

I område I1 og I2 må virksomheten ikke være i konflikt med næringsvirksomhet, for eksempel luftforurensende.

Dersom fasadens bredde/lengde overstiger 13 m skal fasaden brytes opp i flere bygningsvolumer ved hjelp av sprang i fasaden.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer med maks gesimshøyde på 8 m og maks mønehøyde 10 m.

Tillatt bebygd areal er 70%-BYA i område I1 og I2.

Tillatt bebygd areal er 50%-BYA i område I3.

Det skal opparbeides 1 parkeringsplass / 50 m² kontorlokale/salgslokale og 1 parkeringsplass / 100 m² produksjons- og lagerlokale.

Opplag for båter er tillatt.

2.5 LAGER/TURISTANLEGG

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer med maks gesimshøyde på 7 m og maks mønehøyde 9 m.

Tillatt bebygd areal inklusive veranda er 50%-BYA.

Dersom fasadens bredde/lengde overstiger 13 m skal fasaden brytes opp i flere bygningsvolumer ved hjelp av sprang i fasaden.

I området kan det oppføres bygninger for lager/sjøboder. I 2 etasje tillates overnatting/utleiehytte. Utleie skal være for kort tid, maksimalt 4 uker. Utleievirksomheten kan foregå hele året.

Fradeling og seksjonering av utleieenheter er i strid med formålet og skal ikke tillates.

Det skal opparbeides 1 parkeringsplass / utleieenhet og 1 parkeringsplass / 100 m² lagerlokale. Parkeringsplasser kan samordnes med områder for servering/overnatting.

2.6 TURISTANLEGG/SERVERING

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.
Utleiehytter kan oppføres i inntil 1 ½ etasje.
Tillatt bebygd areal inklusive veranda er 30%-BYA.

Dersom fasadens bredde/lengde overstiger 13 m skal fasaden brytes opp i flere bygningsvolumer ved hjelp av sprang i fasaden.

Det skal opparbeides 1 parkeringsplass / 50 m² restaurant/servicelokale og 1 parkeringsplass per utleieenhet.
Parkeringsplasser kan samordnes med område for lager/overnatting.

Opplag for båter er ikke tillatt.

I område T1 tillates service- og restaurantbygning og utleiehytter.
Maksimal høyde til gesims / møne er 5,0 / 7,5 m.

I område T2 tillates utleiehytter.
Maksimal høyde til gesims / møne er 4,0 / 6,5 m.
Balkong/veranda er ikke tillatt.

Utleie skal være for kort tid, maksimalt 4 uker. Utleievirksomheten kan foregå hele året.

Fradeling og seksjonering av utleieenhetene er i strid med formålet og skal ikke tillates.

3. LANDBRUKSOMRÅDER

Innenfor landbruksområdene er det bare tillatt å oppføre bygninger med direkte tilknytning til næringen.

Det kan anlegges turstier etter nærmere avtale med grunneieren.

4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 KJØREVEIER

Kjørefeltenes bredde er 2,75 m + skulder/kantstein for veier til havnen.

4.2 GANG- OG SYKKELVEIER

Regulert gang- og sykkelvei, område GS1, kan benyttes som adkomst til tilstøtende boligeiendommer.

På gang- og sykkelvei GS2 er kjøring til liggekai tillatt.

På gang- og sykkelvei GS3 er kjøring ikke tillatt.

Gang- og sykkelvei GS4 er liggekai og forbindelse til sjøboder, molo og båthavn. Der det ikke er mulig å anlegge en smal vei på land uten store terrenginngrep skal liggekaien bygges som åpen brygge uten skjørt. Brygger skal festes til fjellkanten og eller fundamenteres med pæler.

4.3 BRO

Fri seilingshøyde nær midten av broen skal være 4 m ved normalvannstand. Broen regnet fra fylling ved strandkant i vest til planlagt kai i øst skal være min 90 m, dvs fylling er maks tillatt 30 m fra strandlinje i vest. Rekkverk skal utføres mest mulig åpent, for at broen ikke skal bli for dominerende.

4.4 PARKERING

Båtopplag er ikke tillatt.

4.5 OFFENTLIG HAVNEOMRÅDE – KAI

Områdene skal benyttes som allmenn kai, mottakskai, utrustningskai og liggekai som vist på plankartet.

I område mottakskai er motorisert ferdsel kun tillatt for betjening av mottaksanleggene.

I området liggekai (D) skal kaien bygges som åpen brygge uten skjørt. Brygger skal festes til fjellkanten og eller fundamenteres med pæler.

4.6 OFFENTLIG HAVNEOMRÅDE I VANN

Havneområdet skal primært anses som manøvreringsareal. Det skal ikke anlegges faste eller flytende fortøyningsanretninger i havneområdet utover det som er vist på plankartet.

I området H1 og H3 kan det etter Kystverkets tillatelse anlegges småbåthavn (jmf. Havne- og farvannslovens §8)

5. FRIOMRÅDER

Eksisterende vegetasjon skal bevares. Skjøtsel skal sikre foryngelse av vegetasjonen.

Bekken tillates ikke lagt i rør. Der bekken i dag ligger i rør bør den åpnes slik at den blir et berikende landskapselement helt fram til havneområdet.

Eksisterende adkomster til bolig/hytter tillates opprettholdt.

6. SPESIALOMRÅDER

6.1 SPESIALOMRÅDE FRISIKTSONE

I området mellom frisktlinjer og veiformål (frisiktsonen) skal det i avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens plan.

6.2 SPESIALOMRÅDE FRILUFTSOMRÅDE

Området er friluftsområde. Beite og skjøtsel av vegetasjonen er tillatt.

I områdene kan det tillates oppført bygninger/byggverk som har naturlig tilknytning til reguleringsformålet.

Opplag for båter er ikke tillatt.

Det tillates ikke oppført gjerder, unntatt nødvendige landbruksgjerder.

6.3 SPESIALOMRÅDE NATURVERNOMRÅDE

Områdene er en viktige landskapsformer og fungerer som skjermer mellom byggeområder. Bygninger og veier tillates derfor ikke oppført.

Snauhogst er forbudt. Skjøtsel av vegetasjonen er tillatt.

Opplag for båter er ikke tillatt.

Det tillates ikke oppført gjerder, unntatt nødvendige landbruksgjerder

6.4 SPESIALOMRÅDE NATURVERNOMRÅDE I SJØ - VÅTMARK

I naturvernområdet tillates ikke varig oppankring av båter i bøyer eller staker.

Dumping av gjenstander og masser er forbudt.

Nødvendige landbruksgjerder er tillatt.

6.5 SPESIALOMRÅDE FRILUFTSOMRÅDE I SJØ - BADEPLASS

Området benyttes som badeplass.

I området tillates ikke varig oppankring av båter.

Dumping av gjenstander og masser er forbudt.

Maksimal hastighet for båter er 3 knop.

6.6 SPESIALOMRÅDE PRIVAT BÅTHAVN

Områdene skal benyttes som havn for fritidsbåter.

I område BÅT1 tillates bygget inntil 275 m brygge.

Område BÅT2 skal benyttes som uthavn for gjestende båter. Brygger og moringer er forbudt. Bolter i fjellet er tillatt.

6.7 SPESIALOMRÅDE PRIVAT PARKERING

Områdene skal benyttes til parkeringsplass for nærliggende private småbåthavner, hytter og besøkende i friluftsområdene.

Båtopplag er tillatt i område P1, P2 og P4.
Båtopplag er ikke tillatt i område P3.

6.8 SPESIALOMRÅDE BEVARING AV SJØBODER

Området reguleres til bevaring av sjøboder. Grad av utnytting er angitt på plankartet. Bygningene tillates bare ombygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende.

Riving tillates ikke. Evt dispensasjon fra denne bestemmelsen kan ikke gis før uttalelse fra Fylkeskonservatoren foreligger.

Sjøbodenes relativt lukkede form skal bevares. Derfor skal den samlede overflaten som opptaes av dører og vinduer ikke overstige 25 % av fasadens areal. Takvinduer og takopplett er ikke tillatt. Balkong/veranda er ikke tillatt.

I områdene V1 og V6 skal sjøbodene benyttes til lager/verksted for fiskere. For nybygg er maksimal tillatt bebygd areal (BYA) er 70 m² per sjøbod. Intern forbindelse mellom flere sjøboder er tillatt.

I områdene V2-V5 og V7-V9 skal sjøbodene benyttes til lager/verksted for fiskere. I tillegg tillates overnatting/utleiehytte som bruksområde. For nybygg er maksimal tillatt bebygd areal (BYA) er 50 m² per sjøbod.

For nybygg gjelder dessuten følgende bestemmelser:
Maks høyde til gesims/møne er 3,0/5,5 m.
Takvinkelen skal være mellom 14-40°.
Bygningens bredde (gavlvegg) skal ikke overstige 7 m.

15.09.00
rev 15.12.00 / AH

SG arkitekter AS / AH

Kommuneplan



Adresse: Utgårdskilen 21C, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 47/237/0/9

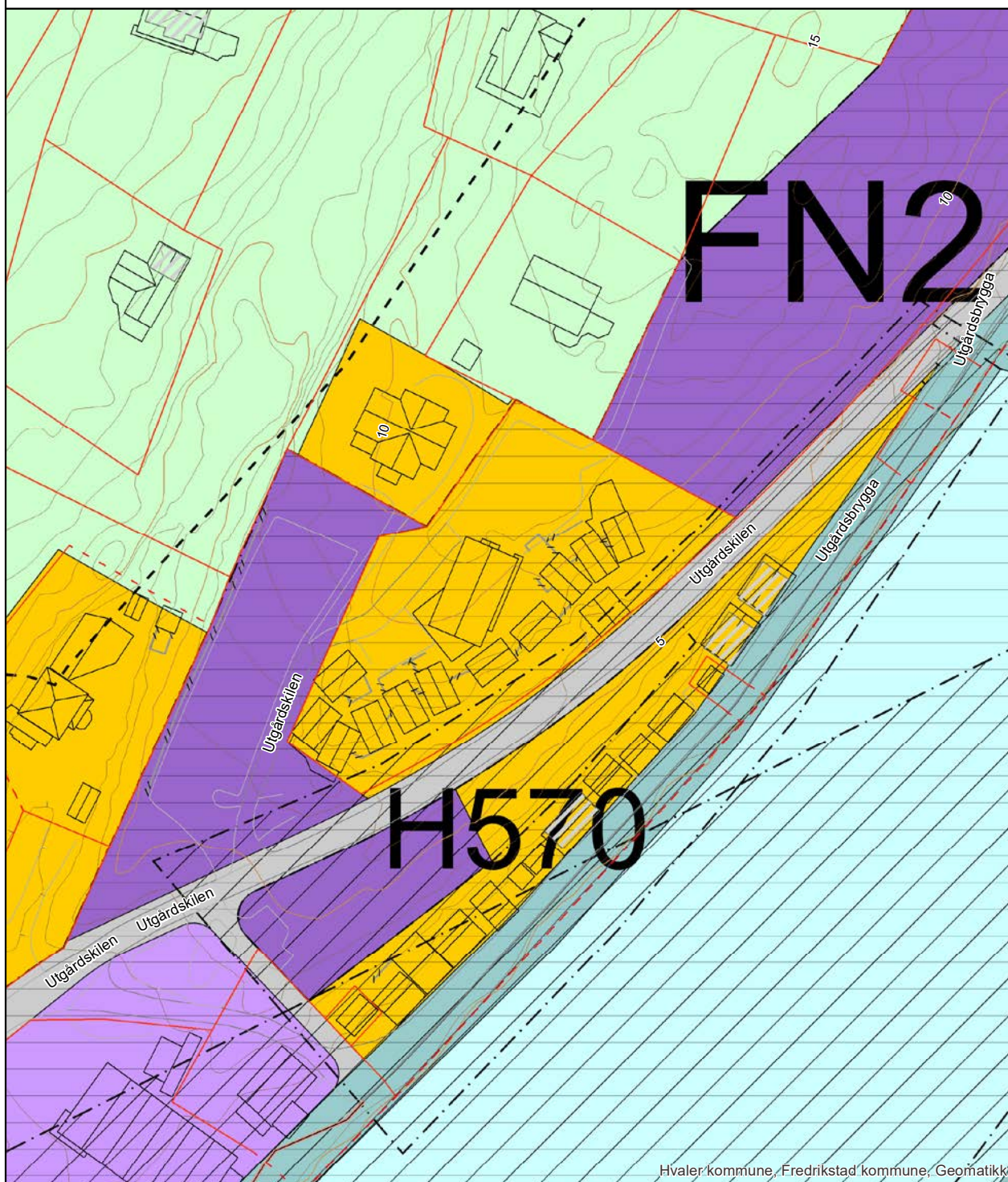
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-05



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.



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med bruksfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 6011
 Vedli

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 973871714 Navn FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK Adresse Mygaardsgata 16, 1606 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 947731815 Navn Gamberget AS Bruksenhet Adresse Postboks 73, 1720 GREAKER

Matrikkelenheter) som er seksjonert

Knr 0111 Gnr 47 Bnr 237

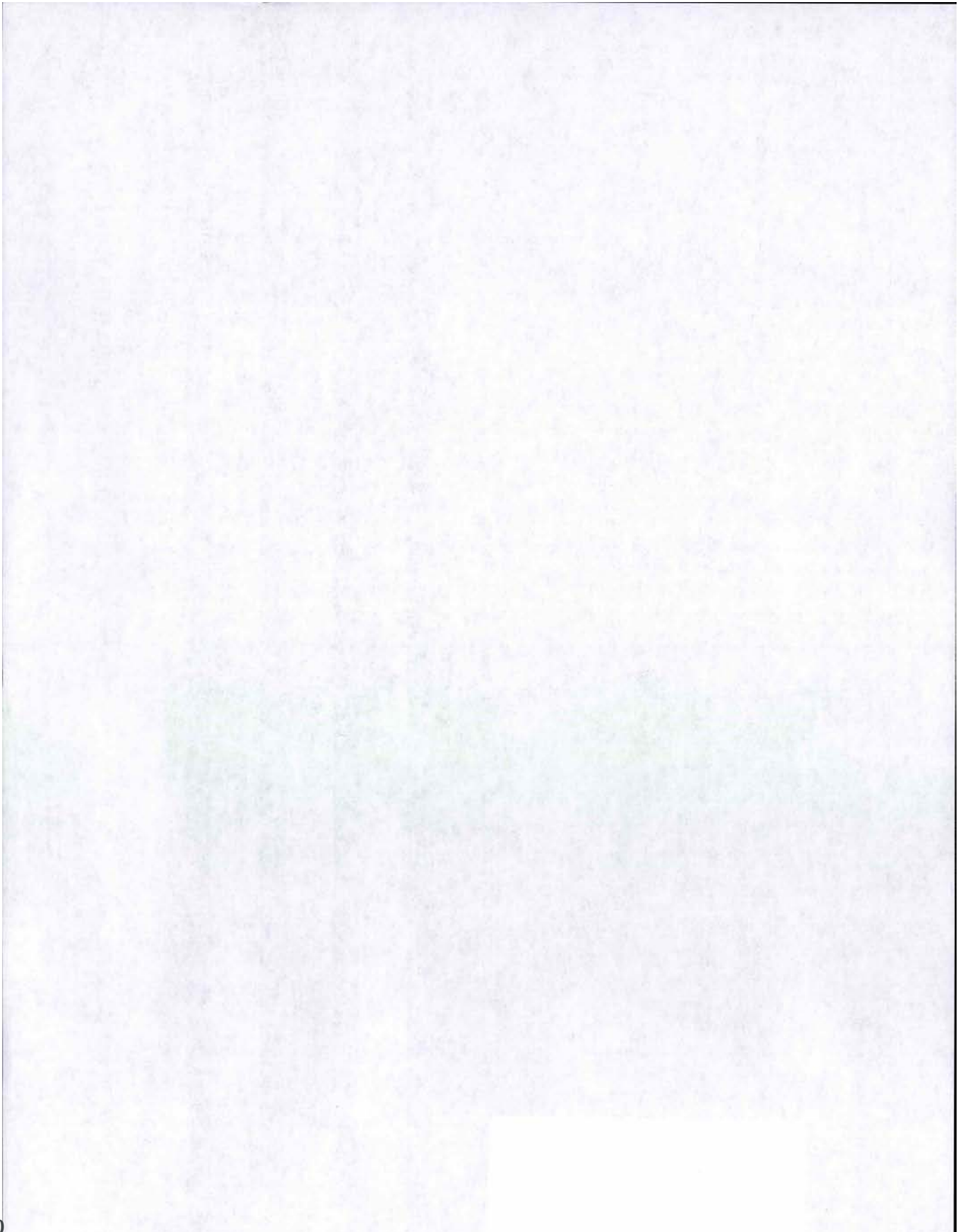
Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utearreal
0111	47	237	0	1	58 / 821	Næringsseksjon	Ja	Nei
0111	47	237	0	2	58 / 821	Næringsseksjon	Ja	Nei
0111	47	237	0	3	58 / 821	Næringsseksjon	Ja	Nei
0111	47	237	0	4	58 / 821	Næringsseksjon	Ja	Nei
0111	47	237	0	5	58 / 821	Næringsseksjon	Ja	Nei
0111	47	237	0	6	58 / 821	Næringsseksjon	Ja	Nei
0111	47	237	0	7	58 / 821	Næringsseksjon	Ja	Nei
0111	47	237	0	8	58 / 821	Næringsseksjon	Ja	Nei
0111	47	237	0	9	58 / 821	Næringsseksjon	Ja	Nei
0111	47	237	0	10	58 / 821	Næringsseksjon	Ja	Nei
0111	47	237	0	11	58 / 821	Næringsseksjon	Ja	Nei
0111	47	237	0	12	158 / 821	Næringsseksjon	Nei	Nei
0111	47	237	0	13	25 / 821	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr. 520886 Tinglyst: 11.06.2015
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Føllestatus etter tinglysing 8

FREDRIKSTAD KOMMUNE
 Org.nr. 973 871 714
 Postboks 1405
 1702 Fredrikstad

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

08 FEB. 2015

Saksnr.: 15/396

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
011	HVALER	47	237		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
947731815	AS GARNBERGET	

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																	
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾		
1	N	58		13	N	25		25				37			49		
2	N	58		14				26				38			50		
3	N	58		15				27				39			51		
4	N	58		16				28				40			52		
5	N	58		17				29				41			53		
6	N	58		18				30				42			54		
7	N	58		19				31				43			55		
8	N	58		20				32				44			56		
9	N	58		21				33				45			57		
10	N	58		22				34				46			58		
11	N	58		23				35				47			59		
12	N	158		24				36				48			60		
Sum tellere:								821	= nevner:				821				

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

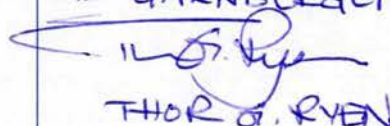
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v


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

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

7. Underskrifter

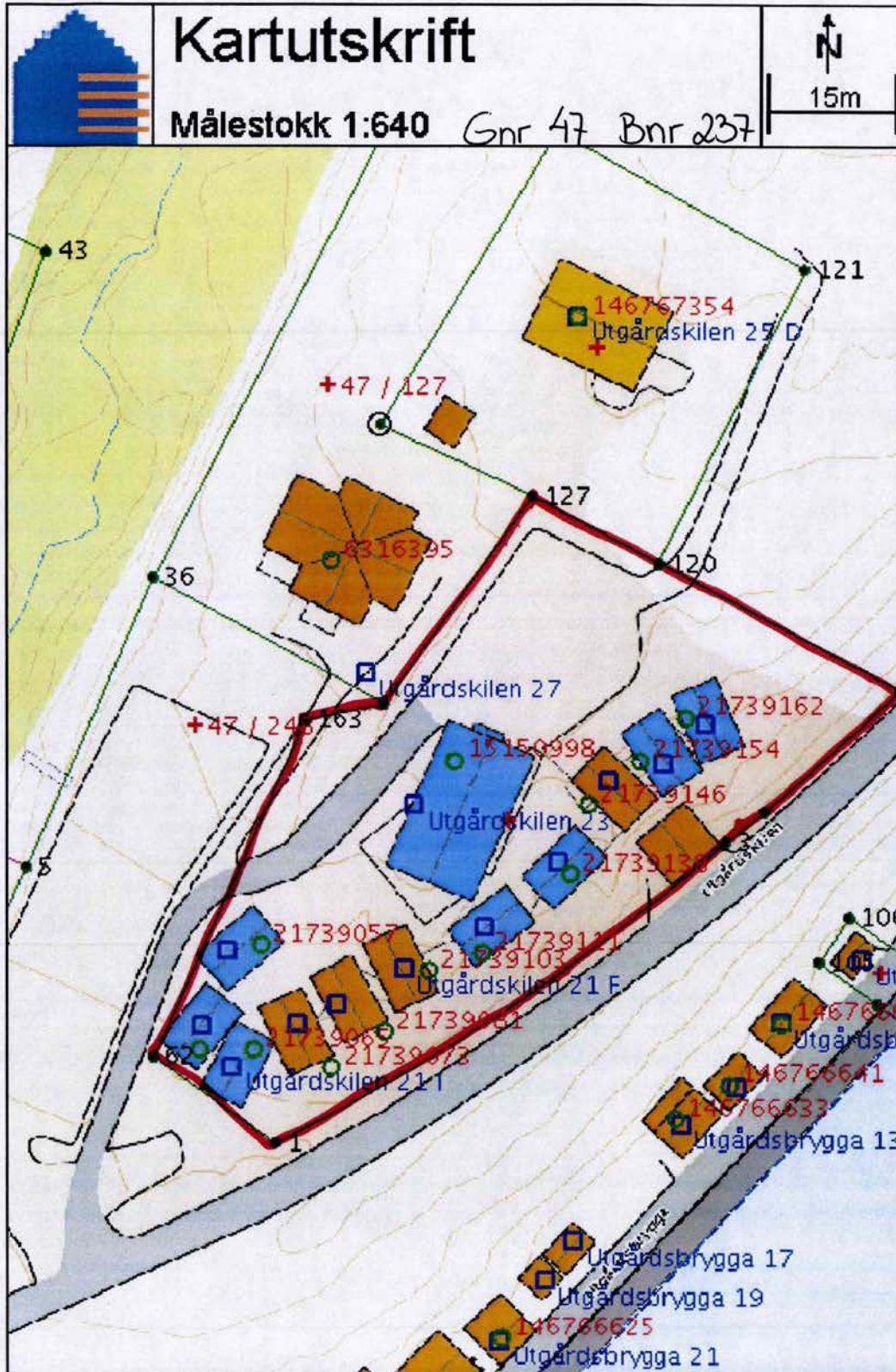
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
HVALER 3.2.2015	AS GARNBERGET  THOR O. RVEN	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁹⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

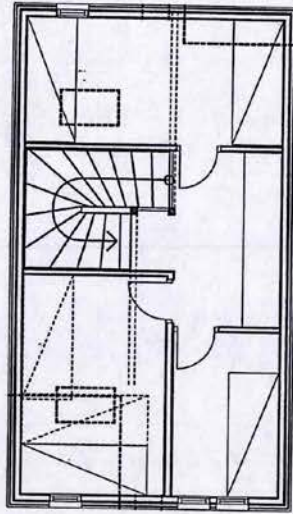
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering					
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾					
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt					
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:					
Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
47	237		1-13	Hvaker	kommune
Dato		Stempel og underskrift			
8/6-2015					

Noter:

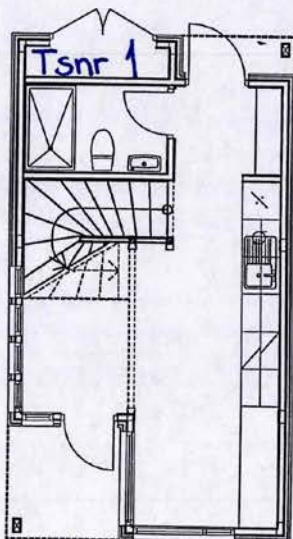
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglyingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
-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



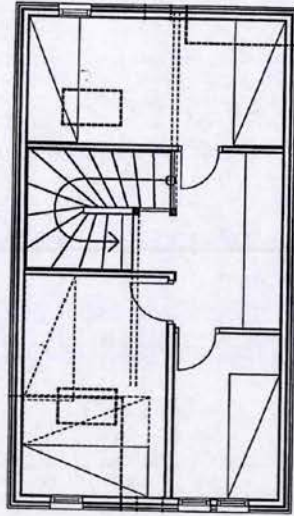
SEKSJON NR. 1
Gnr 47 Bnr 237



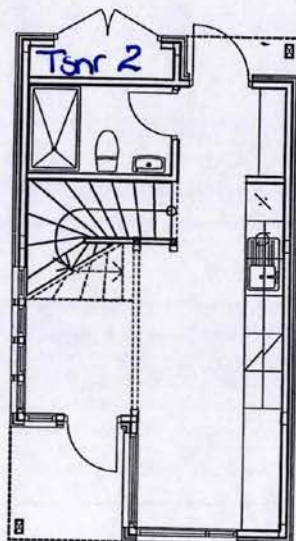
T2-2 etg.



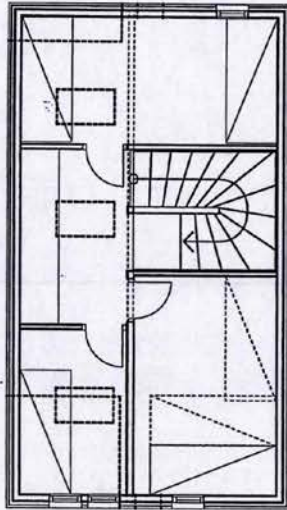
SEKSJON nr. 2
Gnr 47 Bnr 237



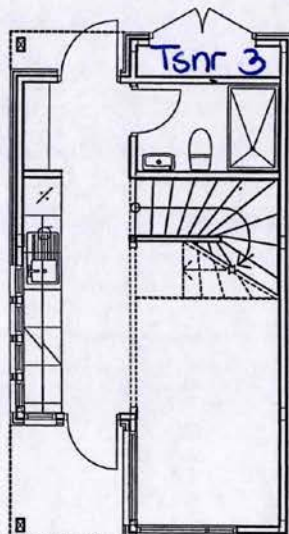
T2-2 etg.



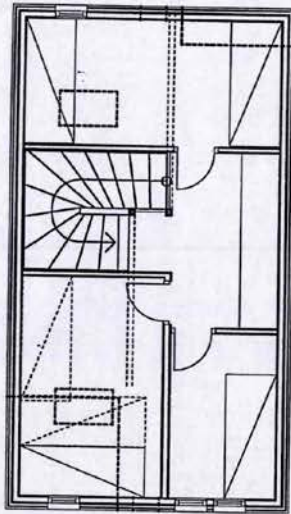
SEKSION NR. = 3
Gnr 47 Bnr 237



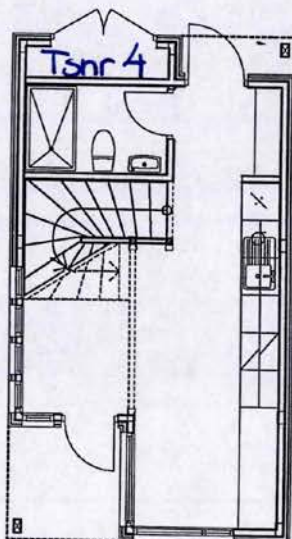
T1-2 etg.



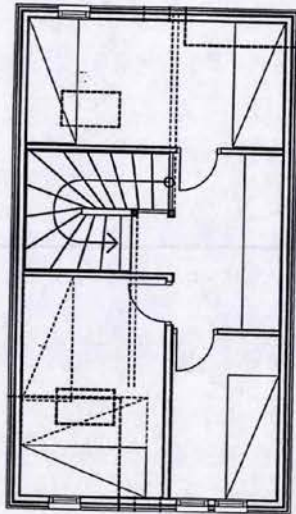
SEKSJON NR.: 4
Gnr 47 Bnr 237



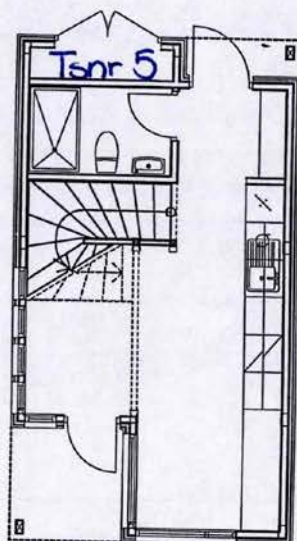
T2-2 etg.



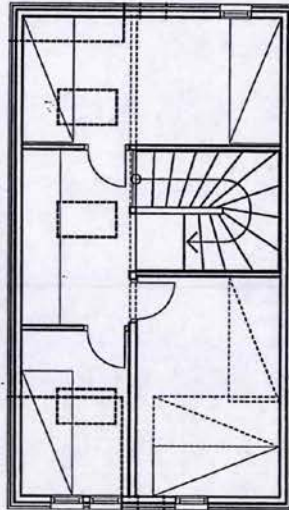
SEKSJON nr. 5
Gnr 47 Bnr 237



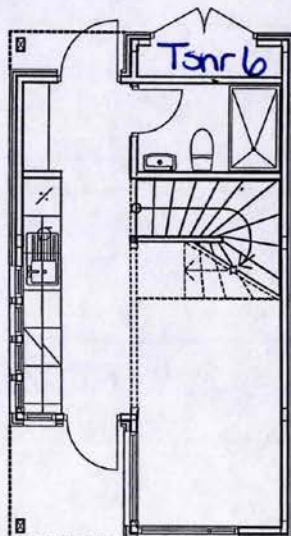
T2-2 etg.



SEKSIJON NR. = 6
Gnr 47 Bnr 237

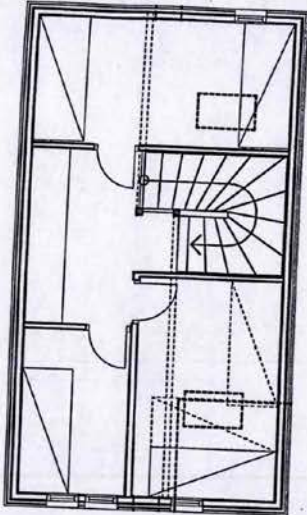


T1-2 etg.



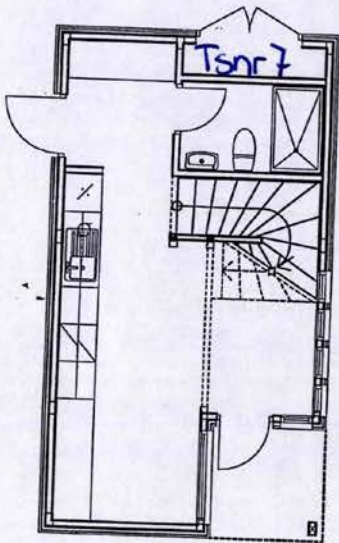
SEKSJON NR. 3 7

Gnr 47 Bnr 237



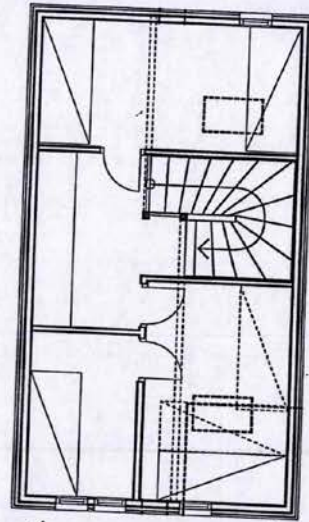
(SEKSJON 7)

T3-2 etg.



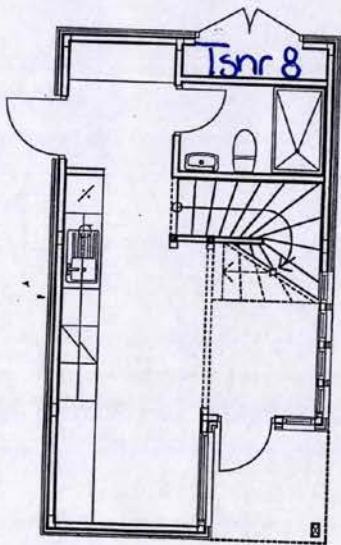
T3-1 etg.

SEKSJON NR.: 8
Gnr 47 Bnr 237



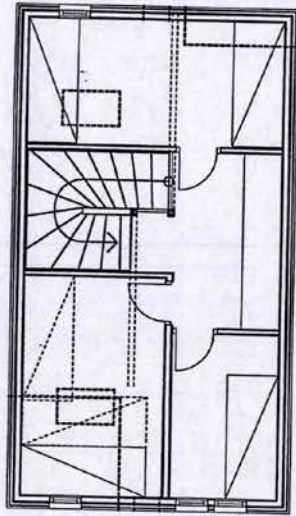
(SEKSJON 8)

T3- Hytte 8-2 etg.

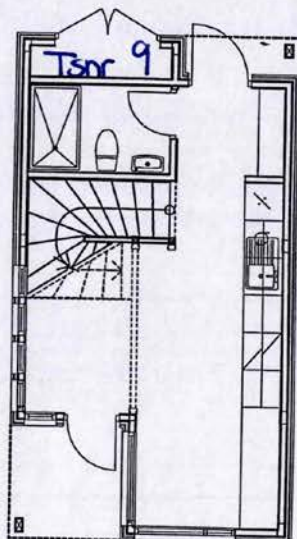


T3-1 etg.

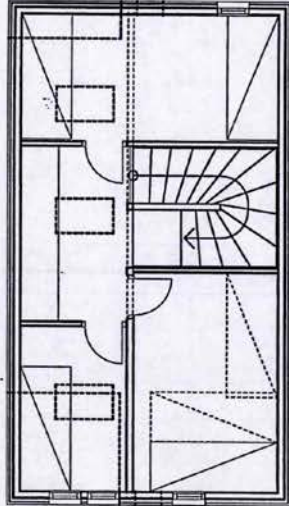
SEKSJON nr.: 9
Gnr 47 Bnr 237



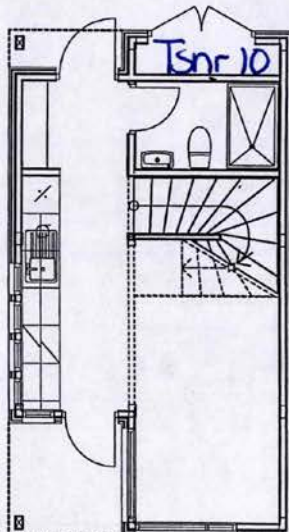
T2-2 etg.



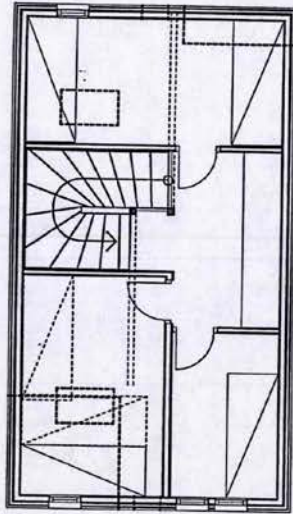
SEKSIJON NR. = 10
Gnr 47 Bnr 237



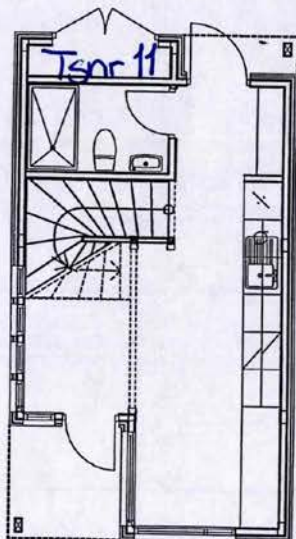
T1-2 etg.



SEKSJON NR.: 11
Gnr 47 Bnr 237

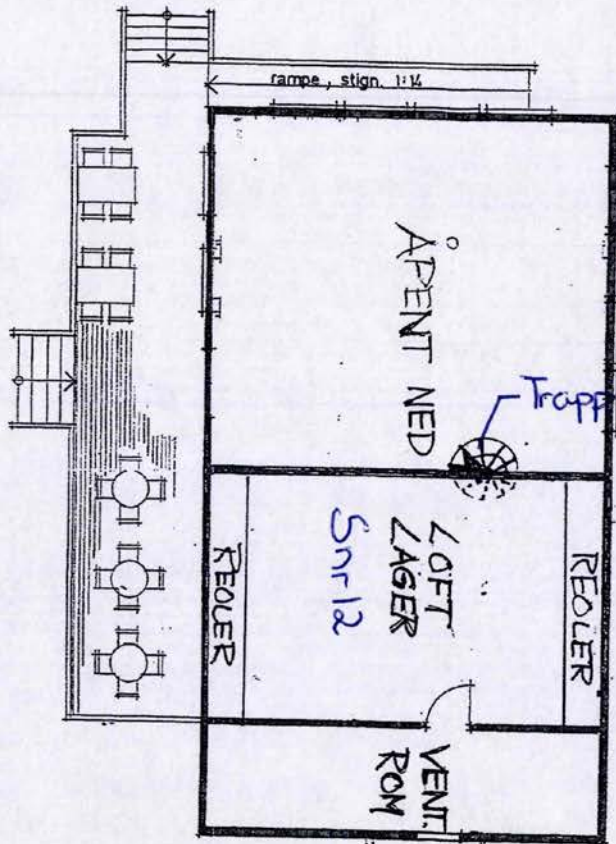


T2-2 etg.



SEKSJON NR 12
 Gnr 47 Bnr 237

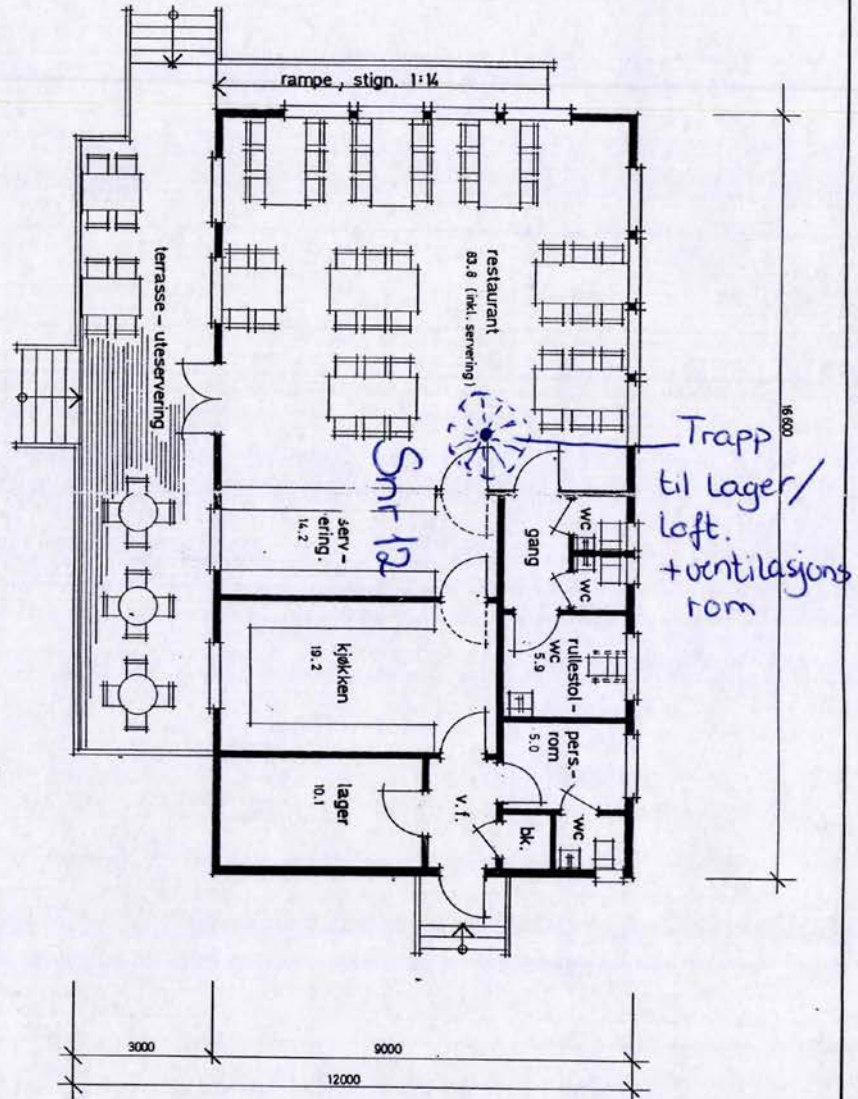
PLANTLOFT / MESANIN



PROSJEKTNR.	
REK.	
FORANBRUKER	A/S GARNBERGET
	Restaurant Utgårdskilen.
	PLANTLOFT / MESANIN
VEIINGEN	
PROSJEKTANT	VEIINGEN & KARLSØEN AS • ARKITEKTER MNAL • NVA
PROSJEKTNR.	1509/2015
REK.	
SEAL	
MALESTOR	1:100
TILBEREIT AV	L.E.F.
DATE	5.9.91
OPDRAGS NR.	
REK.	
REK. NR.	

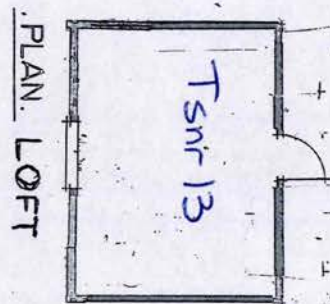
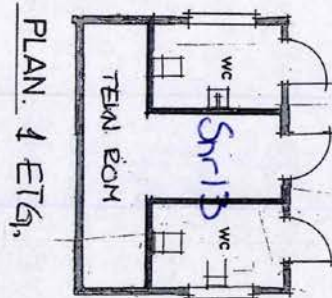
SEKSJON NR. 12
 Gnr 47 Bnr 237

PLAN.




REV	FORSKRIFTER
1	A/S GARNBERGET
1	Restaurant Utgårdskilen.
1	PLAN.
OPPRIS	VEINE & KARLSØEN AS • ARKTEKTER MNAL • NVA
REV	UTGÅRDSTUN 31 • 1800 GÅLDEFJELLEN • TLF. 09 222245

SEKSJON NR. 13
Gnr 47 Bnr 237



REV.	FORANDRINGER	SON
		MALEST
		1:
		TEINET
		DATE
		OPPRØR
		REV.

A/S GARNBERGET
PLAN.

1500. 1/1000 1/1000 1/1000 1/1000 1/1000 1/1000 1/1000 1/1000 1/1000 1/1000
 1680 Skjorhallen

 G. G. G.

 UTBYGGINGSAVTALE
 FOR UTGÅRDSKILEN

OMRÅDE T 1

mellom

GARNBERGET AS (org.nr.947731815) OG HVALER KOMMUNE

HVALER KOMMUNE	
Saksnr. 2005/201	Dok. 2
21 FEB 2005	
Saksbehandler: Bel	
Ark.kode	Bok.
Unnt.off.	

1. Avtalens formål er gjennom gjensidig åpenhet og samarbeid å sikre en effektiv fremdrift i utviklingen av et serverings- og turistanlegg på gnr. 47 bnr. 237 i Hvaler tilhørende Garnberget AS, med grunnlag i reguleringsplan og andre kommunale vedtak som angir forutsetninger for utbygging.
 2. Det forutsettes utarbeidet en bindende utomhusplan som beskriver og illustrerer påtenkt bebyggelses utforming og landskapstilpasning, veianlegg, parkeringsanlegg og beplantning.
 Som utbygger forplikter Garnberget AS seg til å gi området en god standard, teknisk og estetisk, i samsvar med gjeldende reguleringsplan.
 3. Partene har som felles forutsetning og mål å utvikle turistnæringen i Utgårdskilen og sikre at turistanlegg og utleievirksomhet baseres på *korttidsleie*. Med dette begrep menes leie inntil maksimalt 4 uker sammenhengende til samme person eller rettssubjekt, hvilket også utelukker åremålsutleie.
 Ved forespørsel fra kommunen dokumenteres dette forhold ved fremleggelse av booking-journal.
 Denne bestemmelse er ikke til hinder for at drifts/operatøransvaret for turistanlegget overlates en profesjonell aktør i form av leiekontrakt omfattende hele anlegget.
- Det er en forutsetning og forpliktelse for utbygger/grunneier, som tinglyses på eiendommen, at det ikke skal fradeles eller seksjoneres noe bebygd areal i strid med eller som kan vanskeliggjøre det felles mål for turistanlegget på området.
4. Før utbygging igangsettes skal det foreligge godkjente planer for ledningsanlegg, veilys, el- og forsyningsanlegg. Utbedring og opparbeidelse av trafikkområder for turistanlegget, -veier og parkeringsplass og stier/ gangveier, - skal foretas og bekostes av utbyggeren sammen med øvrige tekniske anlegg før eller parallellt med turistanlegget. Planlegging og opparbeidelse av felles offentlige og private utearealer er også utbyggers ansvar.

Internt VA-anlegg, fra off. tilkoblingspunkt, skal utføres i samsvar med gjeldende normalreglement i Hvaler kommune.

Eier av gnr.47 bnr.237 beholder eiendomsretten og har driftsansvaret for interne anlegg.


Utbygging og utbedring av eksisterende og nødvendig ekstern hovedvei til områdets reguleringsgrense er kommunalt/offentlig ansvar, dog slik at utbygger etter nærmere avtale skal kunne belastes med en forholdsmessig del av kostnadene ut fra det økte behov/dimensjonering m.v. som utbyggingen på T1 måtte medføre.

5. I den utstrekning utbyggingen på området T 1 berører kommunen som grunneier og/eller andre grunneiere og rettighetshavere rundt området skal kommunen bidra til å ordne disse forhold på en tilfredsstillende måte.
Beboere og yrkesutøvere i området rundt anlegget skal hensyntas og informeres om forhold av direkte betydning.
Eventuell endring av rettigheter og forpliktelser etter avtale av 15.01.98 mellom kommunen og eier av gnr. 47 bnr. 127 om kjørevei er i økonomisk henseende utbyggers ansvar og risiko.
6. Før igangsettelse skal det foreligge en bankgaranti utstedt til kommunen tilsvarende 3 % av anleggets antatte utbyggingskostnad. Garantiens varighet er inntil 3 år etter ferdigstilling, dog slik at den trappes ned med 1 % hvert år etter overtagelsen.
Dersom utbygger ikke fullfører sine forpliktelser etter denne avtale har kommunen rett, men ikke plikt, til istandsetting og opprydding og ev. fullføring av påbegynte anleggsarbeider, med dekning i den gitte garanti.
7. Allmennheten skal ha fri ferdselsrett på interne veier i og gjennom området.
Det forutsettes videreført et servicehus for allmennheten i samsvar med avtalen av 29.04.1996. Medfører en hensiktsmessig utbygging av turistanlegget at huset får endret plassering skal utbyggeren betale utgiftene forbundet med flytting eller reetablering, herunder med nødvendig utskifting av inventar/møblering.
8. Denne avtale gir ingen føringer for eller binder på noen som helst måte utøvelsen av kommunens forvaltningsmyndighet i h.t. gjeldende lovgivning.

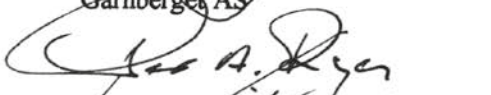
Dersom avtalen faller bort skal hver av partene bære sine egne omkostninger med mindre annet fremgår uttrykkelig av annen avtale. For øvrig skal ikke partene ha noe krav de kan gjøre gjeldende mot hverandre.

Eventuelle tvister vedrørende forståelsen av denne avtale avgjøres ved voldgift.
9. Denne avtale er underskrevet i 2 eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt.
Avtalen er ikke bindende før den er godkjent av kommunestyret.

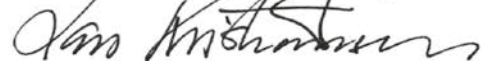
Hvaler, den 17.3.2005




.....
Garnberget AS




.....
Paul Jensen



.....
Paul Jensen



.....
Paul Jensen



Hvaler kommune, v/ordføreren

DAGBOKFØRT

15.01.88 00525 kfr Bl

FREDRIKSTAD BYRETT

K J Ø P E K O N T R A K T

Mellom undertegnede

Jacob Arntzen, pnr. 170125 [REDACTED] 4370 Egersund

og

Karl Fredrik Karlsen, pnr. 241050 [REDACTED] 1674 Vesterøy

er det i dag inngått slik avtale:

1. Jacob Arntzen fradeler og overdrar en nærmere angitt parsell av sin eiendom gnr. 47 bnr. 25 av Hvaler kommune til Karl Fr. Karlsen.
2. Arealet ligger på oppsiden av den nye veien, og er inntegnet med gul farge på vedlagte kartskisse.
3. Jacob Arntzen gir Karl Fr. Karlsen fullmakt til å begjære nødvendig kart og oppmålingsforretning, og forplikter seg til å utstede skjøte til kjøperne, så langt parsellen er fradelt og kjøperene har ordnet med de nødvendige tilatelser.
4. Salgssummen er avtalt til kr. 42,- pr. m². Beløpet faller til betaling ved påkrav, mot skjøte rede til tinglysning og fri for andre heftelser.
5. Karl Fr. Karlsen refunderer Jacob Arntzen utgiftene med juridisk bistand i anledning tilretteleggelsen av overdragelsen og gjennomføringen av denne.

-2-

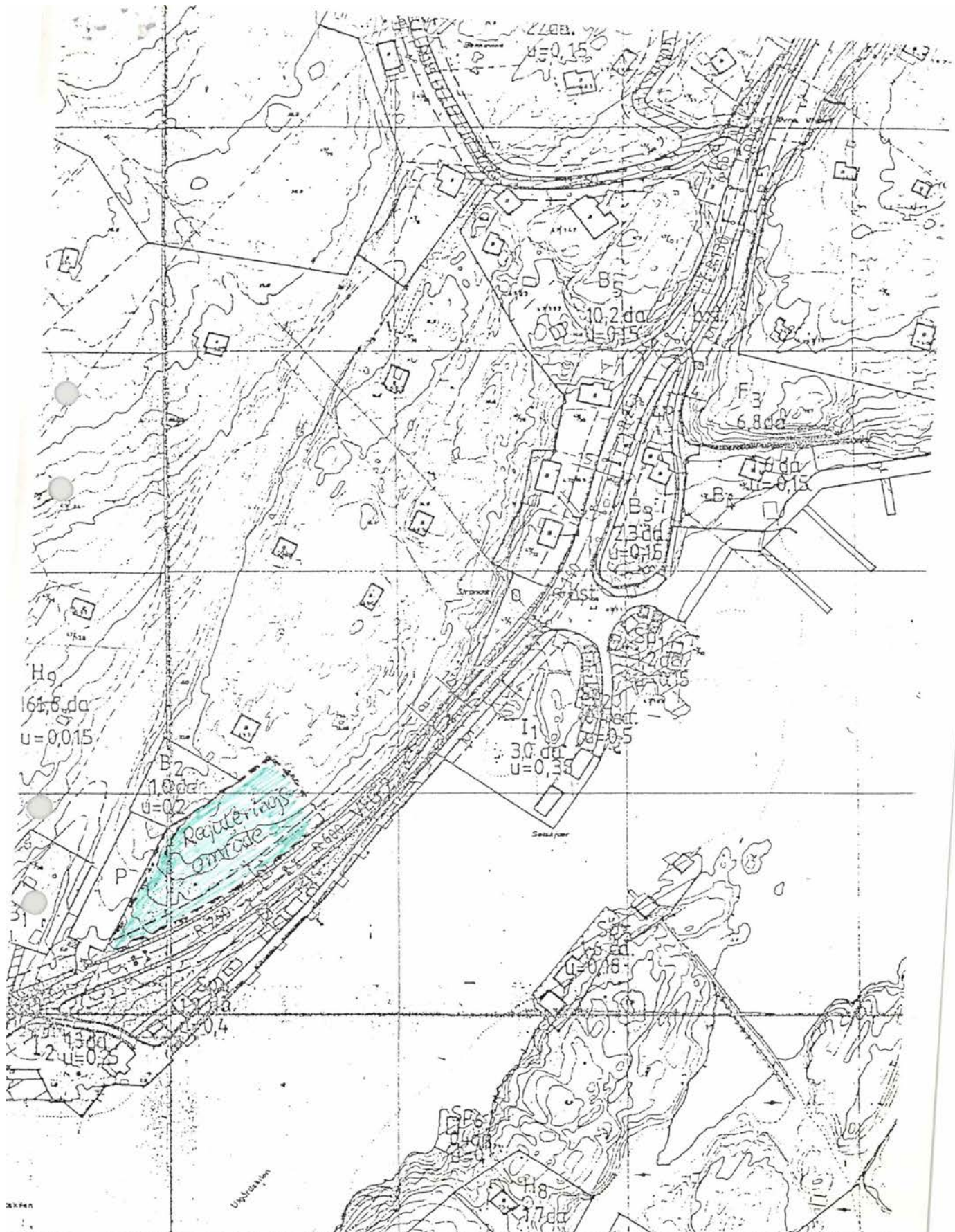
6. Nærværende avtale i 3 eksemplarer, hvorav selgeren beholder 1 og kjøperen 2. Kontrakten kan tinglyses på gnr. 47 bnr. 25 for kjøperens regning.

Egersund, den 11/12-87.

J. Arntzen
.....
Jacob Arntzen

Vesterøy, den 12.12.87.

Karl Fredrik Karlsen
.....
Karl Fredrik Karlsen



Prosess-skjema nr. 2.
(Hovedforhandling
uten domsmenn,
saksforberedelse m.v.)



Rettsbok

for

Fredrikstad by- rett



År 19 93 den 29. april ble rett holdt i rettens lokale,
Brochs gt. 3, Fredrikstad

Dommer: Justitiarius Jørn Vilsted

Rettsvitne: -

Protokollfører: Bjørg Larsen

Sak nr.: 1222/1992 A

Saksøker: 1) Else Hansen, Pettersand 1, 1614 Fredrikstad,
2) Karin Jansen, Sofus Sørensensv. 38, 1671 Kråkerøy,
3) Frank Kaarud, Lillosetervn. 34, 0957 Oslo

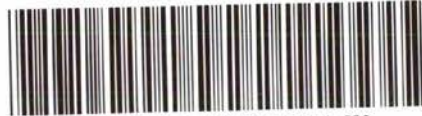
Prosessfullmektig: Advokat Vibeke Olavesen, Stortorvet 2,
1607 Fredrikstad

Saksøkt: Garnberget A/S v/Karl Fredrik Karlsen, Ugårdskilen,
1684 Vesterøy

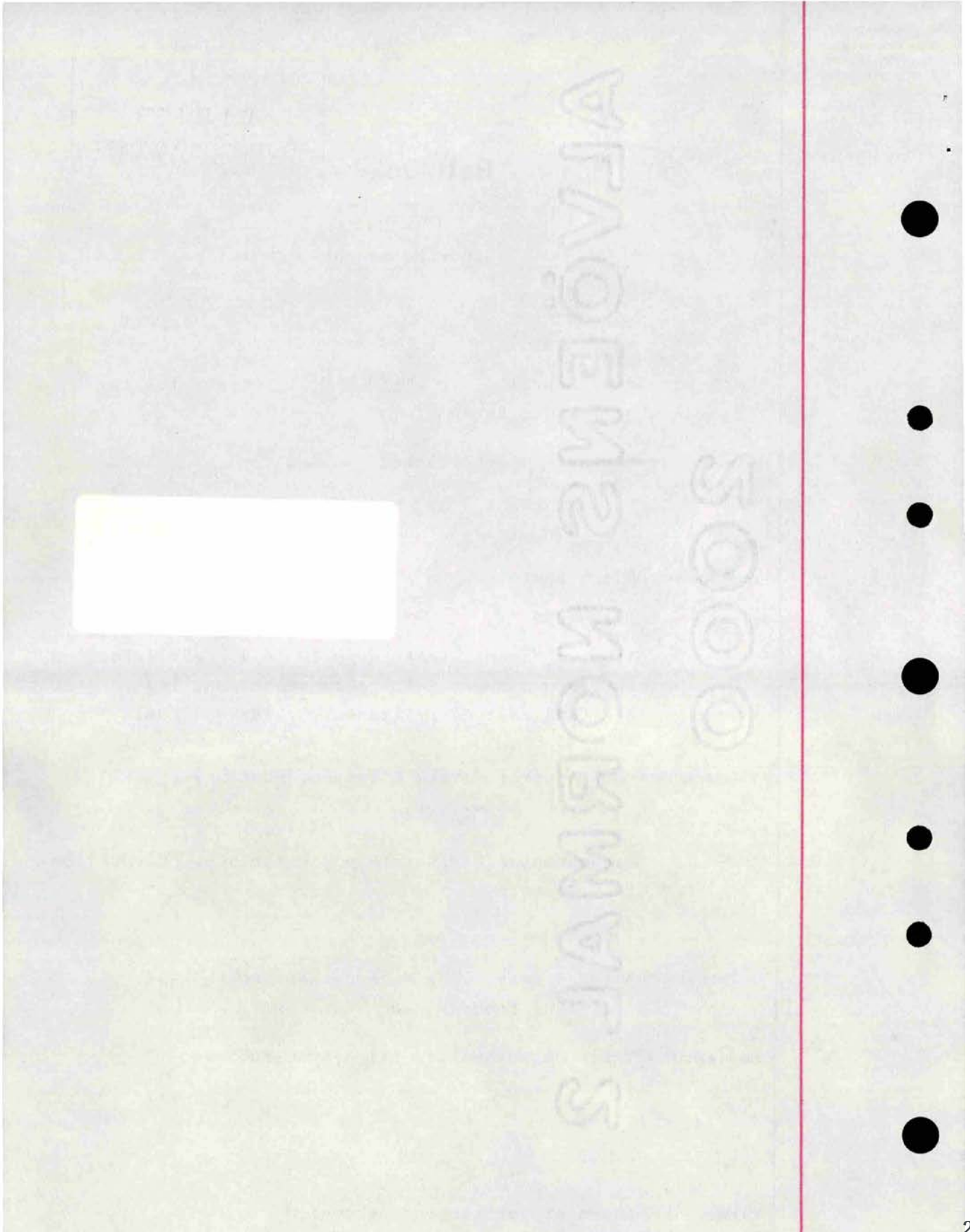
Prosessfullmektig: Advokat Terje M. Andersen, Postboks 4,
1601 Fredrikstad

Saken gjelder: Tvist om adkomstvei til hytteeiendommer

Til stede: Ingen utover rettens personale



Doknr: 4411 Tinglyst: 01.06.1993 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Det ble deretter avsagt slik

kjennelse:

Partene har under hovedforhandling avholdt 30. mars 1993
inngått slikt

rettsforlik:

1. Saksøkte Garnberget A/S gir med dette nåværende og fremtidige eiere av følgende eiendommer (nedenfor kalt hytteeierne):

gnr. 47 bnr. 109, gnr. 47 bnr. 110, gnr. 47 bnr. 253
alle i Hvaler rett til adkomst over eiendommen gnr. 47
bnr. 237 i Hvaler. Hytteeierne har rett til å benytte
den over eiendommen gnr. 47 bnr. 237 i Hvaler anlagte
og planlagte vei. Adkomsten skal være gangvei samt
traktorvei. Hytteeierne skal ha rett til å tilrette-
legge veien for adkomst med mindre igjenfyllinger og
utbedringer. Dersom veitraseen endres skal eieren av
gnr. 47 bnr. 237 i Hvaler tilrettelegge nødvendig
adkomst for hytteeierne over gnr. 47 bnr. 237 i Hvaler
for gangvei og traktorvei.

2. Nærværende rettsforlik blir å tinglyse på eiendommen
gnr. 47 bnr. 237 i Hvaler.
3. Retten avgjør saksomkostningsspørsmålet.
4. Saken begjæres hvet som forlikt.

Knut Hansen og Jens Fredriksen undertegner nærværende
rettsforlik på vegne av saksøkerne Else Hansen og Karin
Jansen (nå Fredriksen). Else Hansen og Karin Jansen (nå
Fredriksen) har gitt fullmakt som også innebærer rett
til å inngå rettsforlik.

Partene er gjort kjent med at et rettsforlik har samme
virkning som en rettskraftig dom.

Knut Hansen /s./

Jens Fredriksen /s./

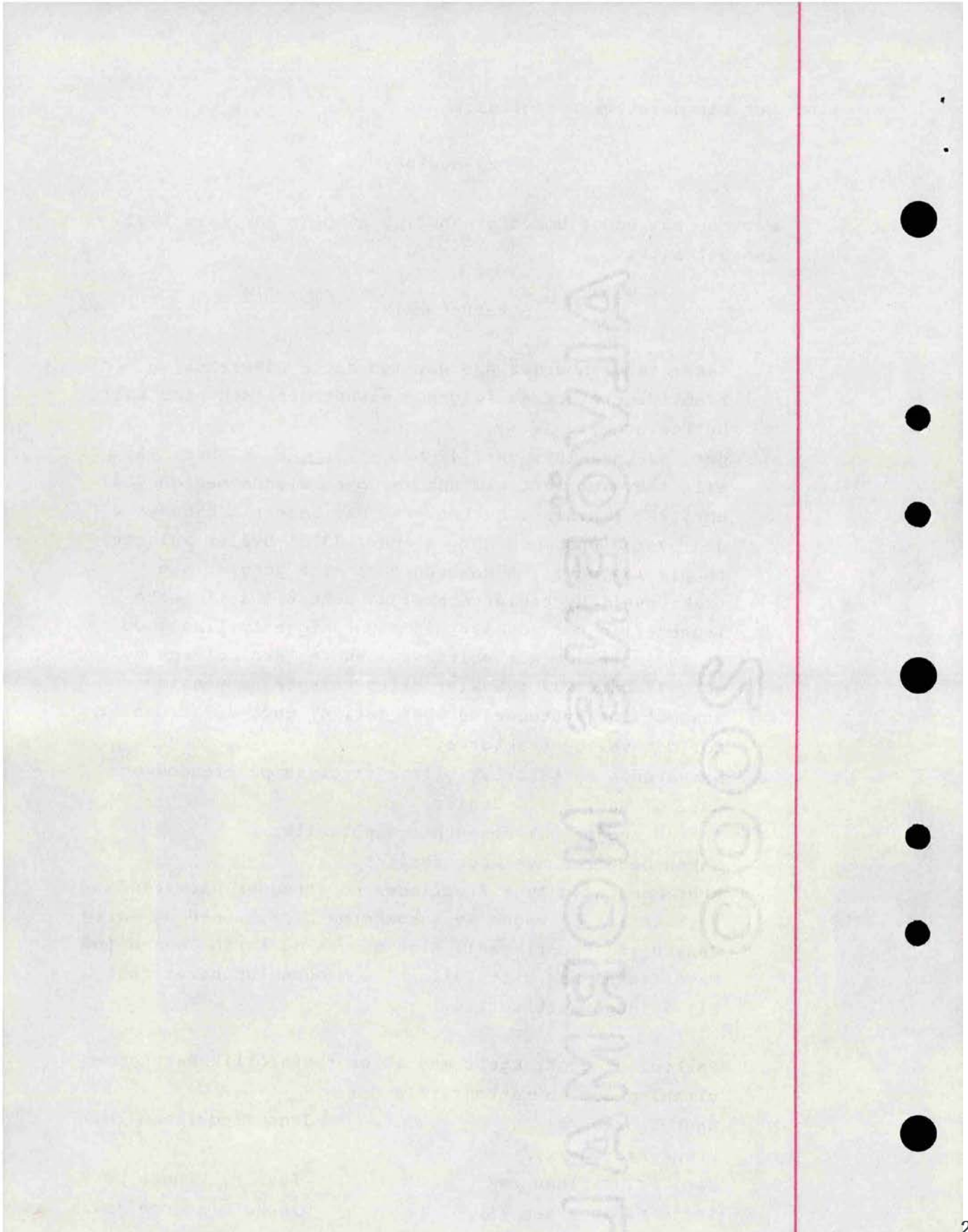
Frank Kaarud /s./

Karl Fr. Karlsen /s/

Ivar Martinsen /s./

Terje M. Andersen /s./

Vibeke Olavesen /s./



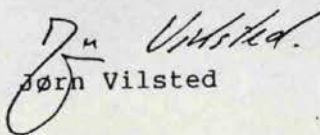
I henhold til forlikets punkt 3 har partene overlatt til retten å avgjøre saksomkostningsspørsmålet. Partenes advokater har innsendt sine omkostningsoppgaver og motparten er gitt anledning til å fremkomme med merknader til denne. Retten har ikke mottatt bemerkninger til noen av omkostningsoppgavene.

Retten har vurdert om den foreliggende sak har vært nødvendig idet partene åpenbart har hatt et kommunikasjonsproblem. Ut fra en totalvurdering finner allikevel retten at hver av partene bærer sine omkostninger.

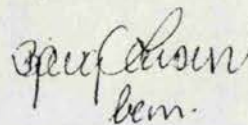
Slutning:

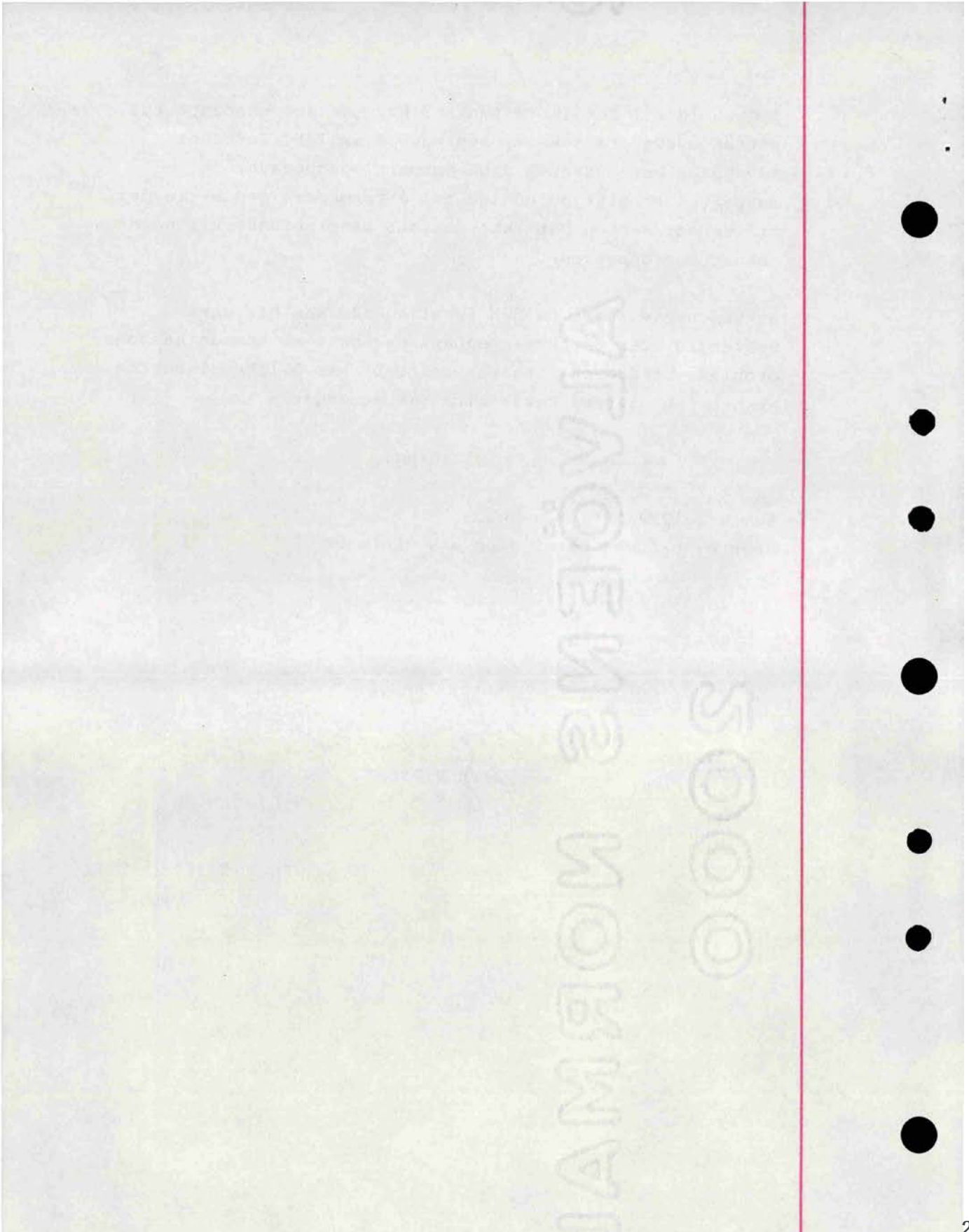
Sak nr. 1222/1992 A heves.
Hver av partene bærer sine omkostninger.

Retten hevet.


Jørn Vilsted

Retten forbeholdt


Per Olsen
lem.





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.

HELP Renteforsikring

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

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


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

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



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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Utgårdskilen 21C
1684 VESTERØY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jens August Larsen

Telefon: 997 17 879
E-post: jens.august.larsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre