

NYERE, INNHOLDSRIK HYTTE MED P-PLASS VED TOMTEGRENSA

Holtefeltet 13B

PRISANTYDNING
4 800 000



 STAVLUND



Innholdsrik og velholdt hytte med hems beliggende på
Holtefeltet på Kirkøy

5

Velkommen til Holtefeltet 13B

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

34

Om boligen

42

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Holtefeltet 13B

Nyere, innholdsrik hytte med parkeringsplass ved tomtegrensa



Holtefeltet 13B

Prisantydning	4 800 000
Totalpris	4 921 090
Omkostninger	121 090
Bruksareal	86 m ²
BRA-i	82 m ²
BRA-e	4 m ²
TBA	61 m ²
Soverom	4
Boligtype	Hytte
Eieform	Eier
Tomteareal	314 m ²
Byggeår	2018

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



Henning Hesselberg

Eiendomsmegler MNEF

958 50 192

henning.hesselberg@stavlund.no



Storgata 11, 1607 Fredrikstad



Stor treplattung og
plenareal med sol fra
morgen til kveld

PLANTEGNING



Innhold

Hytta inneholder: Entré, bod/teknisk rom, stue med åpen kjøkkenløsning, gang, bad, fire soverom og hems. Sammenhengende inngangsparti/veranda og terrasse mot sydøst. Bod med separat utvendig adkomst under hytten.

86 m²

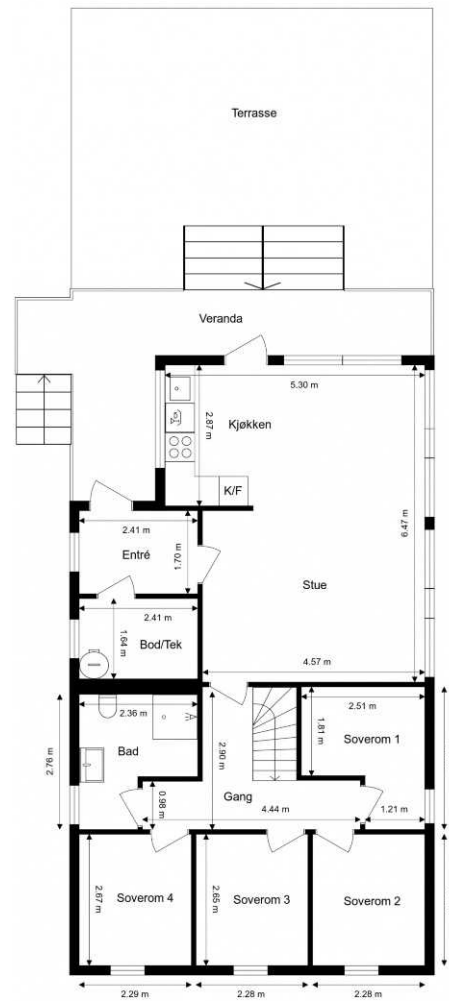








Holtefeltet 13B, 1680 SKJÆRHALDEN
Fritidsbolig - 1. Etasje

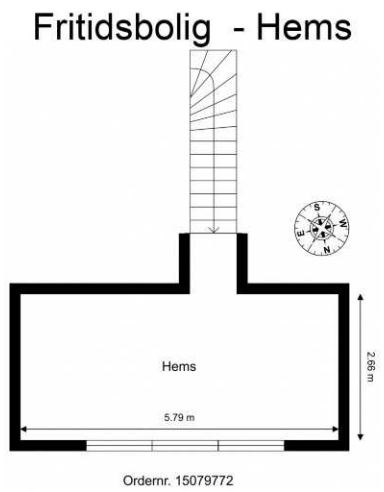


Ordernr. 15079772

1. etg

Holtefeltet 13B, 1680 SKJÆRHALDEN

Anneks



Standard

Hytta holder en gjennomgående god standard. Boligen har varierte overflater med parkett og fliser på gulv, samt vegger kledd med panelplater og himlinger i trefiberpanel. Innvendig er det profilerte dører. Ventilasjonen er basert på tilluftsventiler i vinduer og vegger, kombinert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.













Kjøkken

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate. Det er nedsenket oppvaskum i rustfritt stål med ettgreps armatur. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Det er installert komfyrvakt og ventilator med mekanisk avtrekk over kokesone.









Soverom og bad

Hytta er romslig og inneholder bla 4 soverom i tillegg til hems med soverom.



Moderne bad med dusjnische













Beliggenhet

Hytta ligger på Holtefeltet, Kirkøy, med kort gangavstand til et fantastisk friområde for bading og lek (Holtekilen). Her er det også mulighet for leie av båt plass i et nytt flytebryggeanlegg. Nær Skjærhalden med diverse servicetilbud (butikker, restauranter, båthavn og strand) ellers er det kort vei med båt til mange skjærgårdsskatter, blant annet Romsund, Gravningsund, Tisler og Koster. Det er også mange kulturaktiviteter og flotte turområder på øya. Hvaler er kjent for sine mange soldager, fauna og unike skjærgård - en mangfoldig øygruppe for både de som liker aktiviteter og de som vil roe sjelen. Buss fra Skjærhallen til Fredrikstad og Oslo.



Områder

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

OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 86,0 m²

- BRA-i: 82,0 m²
- BRA-e: 4,0 m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 61,0 m²

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

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

Kommentarer fra takstmann:

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i hytten til mellom 2,06 og 3,87 meter.

Bod under hytten har et areal mellom yttervegger oppmålt til ca. 17 m², men grunnet lav takhøyde/fjellgrunn er kun 4 m² av arealet måleverdig som bruksareal. Del av arealet med lav himlingshøyde (ALH) utgjør 13 m².

Hems i hytten har en gulvflate oppmålt til ca. 16 m². Arealet er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Beskrivelse

Innholdsrik og velholdt hytte med hems beliggende på Holtefeltet på Kirkøy. Pene uteområder bestående av gressplen, stor platting, overbygget veranda og svaberg og stein. Grønn hekk og levegg skjærmer mot fellesarealer/parkering. Hytta er romslig og inneholder bla 4 soverom og hems, stor stue med åpen kjøkkenløsning og flislagt bad. Området består av spredt hyttebebyggelse, utstrakt stinett og felles strandlinje med strand, svaberg og bryggeanlegg. Kirkøy byr på et unikt turområde fra skogsterreng til veier og stier i fjæra. I Skjærhalden finner du et flott bryggeanlegg, matvarebutikker, vinmonopol, bystrand og diverse restaurater/caféer. Restaurant på Edholmen.

Beliggenhet

Hytta ligger på Holtefeltet, Kirkøy, med kort gangavstand til et fantastisk friområde for bading og lek (Holtekilen). Her er det også mulighet for leie av båt plass i et nytt flytebryggeanlegg. Nær Skjærhalden med diverse servicetilbud (butikker, restauranter, båthavn og strand) ellers er det kort vei med båt til mange skjærgårdsskatter, blant annet Romsund, Gravningsund, Tisler og Koster. Det er også mange kulturaktiviteter og flotte turområder på øya. Hvaler er kjent for sine mange soldager, fauna og unike skjærgård - en mangfoldig øygruppe for både de som liker aktiviteter og de som vil roe sjelen. Buss fra

Skjærhallen til Fredrikstad og Oslo.

Innhold

Hytta inneholder: Entré, bod/teknisk rom, stue med åpen kjøkkenløsning, gang, bad, fire soverom og hems. Sammenhengende inngangsparti/veranda og terrasse mot sydøst. Bod med separat utvendig adkomst under hytten.

Standard

Hytta holder en gjennomgående god standard. Boligen har varierte overflater med parkett og fliser på gulv, samt vegger kledd med panelplater og himlinger i trefiberpanel. Innvendig er det profilerte dører. Ventilasjonen er basert på tilluftsventiler i vinduer og vegger, kombinert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate. Det er nedsenket oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps armatur. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Det er installert komfyrvakt og ventilator med mekanisk avtrekk over kokesone.

Bad

Bad fra byggeår med flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling med trefiberpanel. Badet er innredet med vegghengt servantinnredning med slette fronter, servant med ettgreps armatur, speil med belysning og stikkontakt. Videre er det dusjhjørne med innfellbare glassdører, vegghengt toalett med

innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk i vegg.

Adkomst

Enkel og kort adkomst fra parkeringsplass.

Parkering

Hytten disponerer en biloppstillingsplass på felles parkeringsområde.

Diverse

Det er mulighet for leie av båt plass i nytt flytebryggeanlegg i Holtekilen. Årlig leie er satt til kr 8.500,-.

Selgers egenerklærings skjema

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

Punkt 4: I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

-Ja, lagt blekk på vannbrett. Utført av eier i 2020.

Punkt 8: Er det utført arbeid med drenering?

-Ja, drenering overvann i bod under hytte. Utført av eier i 2020. Drenering under platting. Faglært utført av Andreas Fjellholt i 2019.

Punkt 10: Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

-Ja, lagt opp ny kurs til varmpumpe og utebod. Nye stikkontakter på teknisk rom i forbindelse med dekoder tv, hjemmesentral etc. Arbeidene ble utført av Storm

elektro AS i 2020. Montering av stikkontakter og lys i utebod. Utført av Storm elektro AS i 2021.

Punkt 11: Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

-Ja, avløpskvern.

Punkt 12: Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

-Ja, avløpsrør mellom kjøkken og utebod fryst februar 2026, grunnet manglende opphengspunkt som resulterte i bøyg på rør. Utbedret av eier.

Punkt 15: Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

-Ja, utvendig kretskort varmpumpe byttet januar 2024. Utført av AC senteret. (Garantisak)

Punkt 16: Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

-Ja, montering av Mitsubishi Kaiteki varmpumpe. Utført av AC senteret i 2020.

Punkt 19: Har det vært skadedyr i leiligheten?

-Ja, mus på innsiden av utvendig vegg desember 2021. Ettermontering av musebånd utført av utbygger. Garantisak.

Punkt 32: Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

-Ja, platting med trapp og levegg oppført i 2019 (trapp fra platting og opp til terrasse er utført av snekker

tilknyttet utbygger). Opparbeidet hage og plen 2019. Beplantning av bøkehekk til hinder for innsyn 2019. Utebod oppført av eier i 2020/2021. Forskjønnelse av fasade - spiler under hytte oppført 2021. Plantekasse på kortsiden av terrasse oppført 2023.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 og tilstandsgrad 3 fra vedlagt tilstandsrapport. Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

VVS-teknisk rom - Teknisk rom/bod.:

- Lekkasjesikkerhet: Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vann tett sjikt har tilstrekkelig oppkant for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en eventuell lekkasje. Kompenserende tiltak som for eksempel etablering av automatisk lekkasjesikring kan vurderes.

Yttertak:

- Snøfangere: Snøfangerutstyr er ikke etablert. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS 3600. Konsekvens er at taket ikke oppfyller dagens forskriftskrav med hensyn til sikkerhet. Foreslått tiltak er ettermontering.

Drenering:

- Annet: Terrenget under hytten har fall mot bod som

er fundamentert til fjell. Konsekvens er økt fuktbelastning på bodens grunnmur og risiko for vanninntrengning. Det ble ikke registrert tilfelle av dette på befaringsdagen. Foreslått tiltak er videre overvåking slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten: Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.

Byggemåte

Hytte stående på pilarer av lettklinkerblokker og betongblokker fundamentert til fjell. Bjelkelag i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Profilert entrédør med glassfelt. Verandadør og vinduer med tre-lags og to-lags glass fra byggeår. Ventilasjon basert på naturlig tilluft via veggventiler kombinert med mekanisk avtrekk i bad og kjøkken. Det er oppført en bod under hytta og bygget en platting på bakkenivå - tiltakene er ikke byggemeldt.

Tomt

Denne tomten er festet.
314,00 kvm.

Tomten er delvis naturtomt, delvis opparbeidet med gruset adkomstvei, gressplen og diverse beplantning.

Festet tomt

Festenummer:93

Bortfester: Tore Mads Holte,
Festeavgift pr. år: 13 837
Festeavgift endret dato:29.11.2023
Festekontraktsdato: 29.11.2018
Festekontrakt start dato: 29.11.2018

Kreves samtykke til overdragelse: JA
Der det kreves samtykke fra bortfester er det en forutsetning for avtalen at denne gis. Dersom samtykke ikke blir gitt oppheves avtalen og partene går hvert til sitt uten forpliktelser ovenfor hverandre. Overtagelse kan ikke finne sted før kjøper er godkjent av bortfester.

Det gjøres oppmerksom på at festeavgiften - i utgangspunktet - blir å avregne direkte mellom partene pr. overtakelse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger en ferdigattest datert 30.10.2019. Ferdigattesten gjelder for ny fritidsbolig. Se ferdigattesten som vedlegg til salgsoppgaven.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og varmepumpe.

Energikarakter: D -

Energiforbruk foregående år var kwh.
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 800 000,-

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

120 000,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

4 940 990,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Felleskostnader

Felleskostnader er estimert til kr. ,- pr. mnd.

Fellesutgifter og hva disse dekker fremgår av budsjett for 1. driftsår utarbeidet i forbindelse med prosjektet. Dette følger vedlagt i opprinnelig prospekt.

Kommunale avgifter

Kr. 15 879,- for 2025

Eiendomsskatt

6999,00

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

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 847 500,00.

Sekundær formuesverdi kr. 0,00.

Gjeldende for ligningsåret 2025.

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

Offentlige forhold

Regulering

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen omfattes av kommuneplan 2019-2031, med formål fritidsbebyggelse.

Vei, vann og avløp

Hytta er tilknyttet kommunalt vann og avløp gjennom et privat anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

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

Dnr. 1617204, tgl. 29.11.2018 - Festekontrakt - vilkår
Fremleie av tomte er ikke tillatt uten bortfesters samtykke

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1617204, tgl. 29.11.2018 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om gjerde

Dnr. 1617204, tgl. 29.11.2018 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om veg

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

Boplikt

Ikke boplikt.

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

Erklæringen skal vedlegges skjøtet for tinglysning, og oppgjøret kan ikke foretas før skjøtet er tinglyst. Konesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:

(spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

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

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygnings sakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes

senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Kjøpsvilkår

Budgivning

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

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

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

kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgiverens finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i

salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

Det gjøres oppmerksom på at STAVLUND AS sine

standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

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

Om oppdraget

Eier

Eier er Alexander Ingvoldstad og Ellen Irene T Ingvoldstad.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Holtefeltet 13B.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 6, bnr. 1, fnr. 93 i Hvaler.

Vårt oppdragsnummer er 192260016.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,400 % av salgssummen inkl. mva (minimum 60 000 inkl. mva)

Tilrettelegging : 12 500,00

Markedpakke Premium : 19 900,00

www.stavlund.no: 750,00

Meglerns vederlag er avtalt til ,

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

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

Ansvarlig megler er Henning Hesselberg / +47 95 85 01 92 / henning.hesselberg@stavlund.no.

Oppdragstakers forretningsadresse er Storgata 11, 1607 FREDRIKSTAD. Org. nr. 983261523.

Prod. dato: 10.04.2026

The image features a large, abstract graphic design. On the left, there is a solid orange shape that tapers to a point on the right. This orange shape is partially overlapped by a white, curved, S-shaped element. To the right of the white element is a solid grey shape that also tapers to a point on the right. The overall composition is clean and modern, with a focus on geometric forms and color contrast.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Fritidsbolig - hytte

Holtefeltet 13B
1680 SKJÆRHALDEN
Gnr./Bnr.: 6/1
Hvaler kommune

Rapportdato: 16.03.2026
Befaringsdato: 27.02.2026
Referansenummer: 15079772

Areal

Fritidsbolig
Bruksareal: 86 m² (BRA-i: 82 m²)

Totalt bruksareal: 86 m² (BRA-i: 82 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128

www.anticimex.no

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:

Magnus Langvik

48276107

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fattsat av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsrapporten. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjer for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftfremmed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkerbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimert på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftfremmed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse avviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som avviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TGI uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggeteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (j) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	27.02.2026
Referansenummer	15079772
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-26-0016
Hjemmelshaver/selger	Alexander Ingvoldstad/Ellen Irene T Ingvoldstad
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Ellen Irene T Ingvoldstad.
Utvendige snødekte flater	Ja.
Utetemperatur	1 °C
Rapportdato	16.03.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Fritidsbolig - hytte
Gate/vei adresse	Holtefeltet 13B
Postnummer/sted	1680 SKJ/ERHALDEN
Kommune	3110 - Hvaler
Gnr./Bnr./Festenr.:	6/1/93
Tomt	Festet tomt: 314 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Fritidsbolig	2018		

Tomtebeskrivelse

Fritidsbolig beliggende på Kirkeøy i Hvaler kommune. Tomten er delvis naturtomt, delvis opparbeidet med gruset adkomstvei, gressplen og diverse beplantning. Hytten disponerer en biloppstillingsplass på felles parkeringsområde.

Byggemåte

Hytte stående på pilarer av lettklinkerblokker og betongblokker fundamentert til fjell. Bjelkelag i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Profilert entrédrør med glassfelt. Verandader og vinduer med tre-lags og to-lags glass fra byggeår. Ventilasjon basert på naturlig tilluft via veggventiler kombinert med mekanisk avtrekk i bad og kjøkken.




Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av elektrisitet og varmepumpe.

Boligen inneholder

Entré, bod/teknisk rom, stue med åpen kjøkkenløsning, gang, bad, fire soverom og hems. Sammenhengende inngangsparti/veranda og terrasse mot sydøst. Bod med separat utvendig adkomst under hytten.

Sammen drag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
VVS-teknisk rom - Teknisk rom/bod.		Lekkasjesikkerhet	10	
Yttertak		Snøfangere	12	
Drenering		Annet	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Ekstern bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som oppas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallsjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommens bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdsepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningssdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Fritidsbolig	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. Etasje	82			82	61
	Entré, bod/teknisk rom, stue med åpen kjøkkenløsning, gang, bad og fire soverom.				Veranda og terrasse.
Bod.		4		4	
		Bod.			
SUM	82	4		86	61
Total bruksareal: 86 m²					

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i hytten til mellom 2,06 og 3,87 meter.

Bod under hytten har et areal mellom yttervegger oppmålt til ca. 17 m², men grunnet lav takhøyde/fjellgrunn er kun 4 m² av arealet måleverdig som bruksareal. Del av arealet med lav himlingshøyde (ALH) utgjør 13 m².

Hems i hytten har en gulvflate oppmålt til ca. 16 m². Arealet er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringsstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600.2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vannrett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600.2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringsstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 25.02.2026.
Godkjent plantegning	Fremlagt plantegning fra byggeår datert 08.11.2016.
Godkjent fasadetegning	Fremlagt fasadetegning fra byggeår datert 08.11.2016.
Godkjent snittegning	Fremlagt snittegning fra byggeår datert 08.11.2016.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Fremlagt situasjonsplan datert 21.03.2017.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

Rapport

Våtrom - Bad.

Baderom fra byggeår.
Flislagt gulv med varme.
Flislagte vegger.
Himling belagt med trefiberpanel.
Vegghengt servantinnredning med slette fronter.
Servant med ett-greps armatur.
Stikkontakt og spill med belysning over servant.
Dusjhjørne med innfellbare glassdører.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Opplegg for vaskemaskin.
Vegghengt toalett med innebygget systerne.
Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i vegg.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tiliggende konstruksjon

TG 1 Fallforhold rundt sluk Dusjsonen er nedsenket i gulvet med ca. 9 mm. Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 7 mm over en avstand på 42 cm. Dette er vurdert som tilfredsstillende.

Lekkasjesikkerhet Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 24 mm. Gulv utenfor dusjsonen har fall mot sluk. Dette er vurdert som tilfredsstillende.

Utført kontroll i tiliggende konstruksjon Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (bod/teknisk rom). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold.

Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Fukttinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til under 8 vektprosent.



Utført kontroll i tiliggende konstruksjon - Fuktmåling bad.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk i bad.

VVS-teknisk rom - Teknisk rom/bod.

Gulvflate belagt med fliser.
Veggflater belagt med panelplater.
Himling belagt med trefiberpanel.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vanntett sjikt / membran - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon

TG 2 Lekkasjesikkerhet

Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en eventuell lekkasje. Kompenserende tiltak som for eksempel etablering av automatisk lekkasjesikring kan vurderes.



Vanntett sjikt / membran - Sluk i teknisk rom.

Kjøkken

Innredning med slette fronter.
Benkeplate av laminat
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.
Komfyrvakt og ventilator med mekanisk avtrekk over platetopp.
Vannrør av typen plastrør.
Synlige avløpsrør av plast. Automatisk lekkasjesikring plassert i benkeskap.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Tekniske anlegg

Vannrør av typen plastrør (rør-i-rør system).
Fordelerskap for vannrør, hovedstoppekran, vannmåler og varmtvannsbereider på 190 liter fra byggeår plassert i teknisk rom/bod.
Luft/luft varmepumpe fra 2019 (produksjonsår) plassert i stue.
Kvernepumpe for avløp med styringsenhet og brytere til varmekabler for vannrør plassert i bod under hytten.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Varmtvannsbereider - Varmepumper

Andre rom

Gulvflater belagt med fliser og parkett.
Veggflater belagt med panelplater.
Himlinger belagt med trefiberpanel.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på tilluftsventiler i vindu/vegg kombinert med mekanisk avtrekk i kjøkken og bad.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon
-  TG 1 Ventilasjon Det er ikke tatt stilling til om ventilasjonsløsningen tilfredsstillende gjeldende krav til frisklufttilførsel.



Innvendige trapper

Innvendig trapp i trekonstruksjon.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Tilstand
-  HMS Rekkverk og håndløper Trappen er ikke vurdert etter dagens krav til trapp, da den leder til hems. For slike bruksområder aksepteres avvikende utforming uten krav om fullverdig trapp.


Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Bjelkelag i trekonstruksjon.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
1. Etasje
-  TG 1 1. Etasje Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. I stue og gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm.


Yttervegger inkl. fasader

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflatebehandling - Ytterkledding (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Lufting av ytterkledding - Gnagersikring



Vinduer og ytterdører

Profilert entrédør med glassfelt. Verandadør og vinduer med tre-lags og to-lags glass fra byggeår.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming




Yttertak

Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekkt med takstein.

-  TG 2 Snøfangere Snøfangerutstyr er ikke etablert. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS 3600. Konsekvens er at taket ikke oppfyller dagens forskriftskrav med hensyn til sikkerhet. Foreslått tiltak er ettermontering.
-  TGIU Inspeksjonsmulighet Taket er kun inspisert fra bakkeplan og toppen av stige, grunnet glatt taktekkning på befaringsdagen. Konsekvens er at eventuelle negative forhold ved taket ikke er avdekket. Foreslått tiltak er helhetlig inspeksjon av taket når forholdene ligger til rette.


Balkonger

Sammenhengende inngangsparti/veranda og terrasse vendt mot sydøst.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Tilstand på rekkverk og overflatematerialer
-  TGIU Konstruksjon og fundamenter Fundamenter er delvis skjult og ikke inspisert.
-  HMS Rekkverkhøyde og lysåpninger Rekkverkhøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.
Det registreres følgende:
Det er ikke etablert rekkverk på trapp mellom veranda og terrasse.
Basert på dette oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet.

Grunnmur, fundament

Hytten står på søyler av betongblokker og lettklinkerblokker fundamentert til fjell.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Søyler og pilarer


Drenering

Hytten står på pillarer og det er god avstand til terreng.

-  TG 2 Annet Terranget under hytten har fall mot bod som er fundamentert til fjell. Konsekvens er økt fuktbelastning på bodens grunnmur og risiko for vanninntrengning. Det ble ikke registrert tilfelle av dette på befaringsdagen. Foreslått tiltak er videre overvåking slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Rørene er fra byggeår. Kvernepumpe for avløp plassert under hytten.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):
Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:
Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:
Byggeår

Forekommer det at sikringer løses ut:
Nei.

Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget:
Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:
Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?
Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?
Har ikke mottatt samsvarserklæring for mindre arbeider gjort etter opprinnelig installasjon av anlegget.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:
Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?
Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?
Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringskap plassert, er sikringskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Tilgjengelig sikringskap med automatsikringer plassert i teknisk rom/bod.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:
Varmtvannsberederen er fast tilkoblet og har ikke plugg/stikkontakt. Det er ikke observert tegn til termiske skader på tilkoblingen eller andre deler av berederen.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:
Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:
Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap:
Nei.

Er det observert åpenbare uafmessigheter på synlige deler av anlegget:
Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligen elektriske anlegg:
Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:
Det er fremlagt samsvarserklæring for nyanlegg, datert 22.01.2019.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring(er) for arbeider gjort på det elektriske anlegget i ettertid. Konsekvens er at det ikke kan verifiseres hvem som har gjort arbeidene eller om arbeidene er utført i henhold til gjeldende regelverk. Det er ikke registrert åpenbare avvik utover manglende dokumentasjon ved denne befaringen. Det anbefales derfor på generell grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggetegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdpunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:
Ja.

Er det avdekket bod, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:
Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:
Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:
Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:
Det foreligger ikke tegninger som viser bod under hytten. Det gjøres oppmerksom på at dette kan være et søknadspliktig tiltak.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?
Med bakgrunn i at det ikke finnes godkjente byggetegninger av bod under hytten, anbefales det å undersøke forholdet for å kartlegge om det foreligger lovlighetsmangler.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:
Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:
Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:
Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):
Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:
Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:
Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:
Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannskakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenges inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helseisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Med bakgrunn i bod mellom hytten og grunnen vurderes radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ja.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleide, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjerntmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nrområdet?

Nei.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgraden»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag for boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningsakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningsakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller futtskjøder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygge spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningsakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, leker og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningsakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep).

Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt.

Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videre salg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningsakkyndig:

Mobil: 48276107



Egenerklæring

Holtefeltet 13B, 1680 SKJÆRHALDEN

25 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Holtefeltet 13B	Holtefeltet 13B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

12.11.2018

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Ingvoldstad, Alexander

Selger

Ingvoldstad, Ellen Irene

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2020

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Lagt blekk på vannbrett. Utført av eier.

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2020

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

Side 2



8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Drenering overvann i bod under hytte. Utført av eier.

8.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

8.2.2 **Årstall**
2019

8.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

8.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Drenering under platting.

8.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Andreas Fjellholt

8.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2020

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt opp ny kurs til varmepumpe og utebod.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Storm elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2020

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye stikkontakter på teknisk rom i forbindelse med dekode tv, hjemmesentral

Side 3



etc.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Storm elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**
2021

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Montering av stikkontakter og lys i utebod.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Storm elektro

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Avløpskvern

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Avløpsrør mellom kjøkken og utebod fryst februar 2026, grunnet manglende opphengspunkt som resulterte i bøy på rør. Utbedret av eier.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Side 4



Utvendig kretskort varmpumpe byttet januar 2024. Utført av AC senteret. (Garantisak)

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2020

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montering av Mitsubishi Kaiteki varmpumpe.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

AC senteret

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus på innsiden av utvendig vegg desember 2021. Ettermontering av musebånd utført av utbygger. Garantisak.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 5



Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Platting med trapp og levegg oppført i 2019. (trapp fra platting og opp til terrasse er utført av snekker tilknyttet utbygger)
Opparbeidet hage og plen 2019.
Beplantning av bøkehekk til hinder for innsyn 2019.
Utebod oppført av eier i 2020/2021.
Forskjønnelse av fasade - spiler under hytte oppført 2021.
Plantekasse på kortside av terrasse oppført 2023.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

Side 6



En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 75020770

Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Ellen Irene T Ingvaldstad	2026-02-25	Alexander Ingvaldstad	2026-02-25
Identification		Identification	
 Ellen Irene T Ingvaldstad		 Alexander Ingvaldstad	



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Ellen Irene T Ingvoldstad	25/02-2026	BankID OIDC
Alexander Ingvoldstad	20:30:39	High
	25/02-2026	BankID OIDC
	20:27:28	High

Du har søkt på: Knr.: 3110 Gnr.: 6 Bnr.: 1 Fnr.: 93 Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Holtefeltet 13 B
Gatenr: 1173
Kommune: HVALER
Postkrets: 1680 SKJÆRHALDEN
Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per:23.02.2026 kl.
12.19

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

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett	
2018/1617204-1/200	ETABLERING AV FESTERETT
29.11.2018 21:00	MED BYGNING
	VEDERLAG: NOK 0
	Omsetningstype: Fritt salg
	INGVOLDSTAD ALEXANDER
	F.NR: IDEELL:
	1/2
	INGVOLDSTAD ELLEN IRENE
	THORESEN
	F.NR: IDEELL:
	1/2

PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger.

Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Hefteiser i festerett:
2018/1617204-2/200
29.11.2018 21:00

FESTEKONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE
Årlig festeavgift: NOK 11 705
Tomteverdi: NOK 850 000
Inngåelsesdato: 12.11.2018
Fremleie av tomta er ikke tillatt
uten bortfesters samtykke
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2018/1617364-1/200
29.11.2018 21:00

PANTEDOKUMENT

GJELDER FESTE
Beløp: NOK 2 850 000
Pantlaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Hefteiser».

Servitutter i feste:
2018/1617204-3/200
29.11.2018 21:00

BESTEMMELSE OM GJERDE

GJELDER FESTE

GRUNNDATA

2017/115957-1/200 07.02.2017 REGISTRERING AV FESTENR.
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 3110 GNR: 6 BNR: 1

2020/1461122-1/200
01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:

KNR: 0111 GNR: 6 BNR: 1 FNR:
93

2024/767619-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING

Tidligere:
KNR: 3011 GNR: 6 BNR: 1 FNR:
93

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Servitutter:
2018/1617204-4/200
29.11.2018 21:00


BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 3110
GNR: 6 BNR: 1

61170041

Festekontrakt for tomt til fritidsbolig

TINGLYSING GJELDER FØRSTEGANGSOVERFØRING AV 1 S IN HELHET NYOPPHØRT FRIIDSBOLIG PÅ FESTE TOMT. DET HEVDES FELTAK FOR DOK. AVG. JFR. SKOTANS VERTYNETT § 3.

Innsenders navn (rekvirant): WEBOPPLØKK AS		Platen for elektronisknotat	
Adresse: PB 2454 PROTINGEN		 Doknr.: 1617204 Tinglyst: 29.11.2018 STATENS KARTVERK	
Postnummer: 7834	Poststed: BERGEN		
Fødselsnr./Org.nr. 983570658	Ref.nr.		
Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken			
1. Eiendommen(e)			
Kommunenr.: 0111	Kommunenavn: HVALEK	Gnr.: 6	Bnr.: 1
Festensnr.: 93			
Beskaffenh.: <input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebyggd <input type="checkbox"/> 2 Ubebyggd	Tomtens areal: 314 m ²	Tomtverdi: 850.000,- kr	
Hva skal grunnen brukes til:			
Bolig- <input type="checkbox"/> B eiendom <input checked="" type="checkbox"/> F eiendom <input type="checkbox"/> V kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off.vei <input type="checkbox"/> A Annet			
2. Bortfestes av			
Fødselsnr./Org.nr. 040360	Navn: TORRE-MADS HOLTE	Ideell andel: 1/1	
3. Til			
Fødselsnr./Org.nr. 261274-	Navn: ALEXANDER INGVALDSTAD	Ideell andel: 1/2	
Fødselsnr./Org.nr. 100982-	Navn: ELLEN IRENE INGVALDSTAD	Ideell andel: 1/2	
4. Festeavgift pr. år			
kr 11.705,-			
5. Festetid			
Kontrakten gjelder til den sies opp av festeren eller tomta blir innlöst. Opprettet - dato			
6. Panterett for festeavgiften			
Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomta for inntil 3 års forfalt festeavgift. Panteretten har prioritet foran alle rettsstiftelser som festeren har påheftet tomta, jf. tomtefeste-loven § 14.			
7. Rettigheter og forpliktelser som skal tinglyses			
7.1 Råderett over tomta Fremleie av tomta er ikke tillatt uten bortfesteres samtykke. Tomta kan ikke inngjerdes. Eventuell inngjerding må avtales særskilt. Festeren må finne seg i at det beltes på området.			
7.2 Vel, adkomst og parkering For atkomst til sin hytte gis gnr. 6 bnr. 1 fnr. 93 (festeren) rett til å benytte eksisterende veier på gnr. 6 bnr. 1 som bortfester eier eller har bruksrett til. Festeren må dekke sin del av årlige vedlikeholdskostnader, herunder brøytekostnader for den vei som benyttes.			
Dato: 2/11-18	Bortfesteres underskrift: Sore-clado Holte	Festeres underskrift: M EI	

Utarbeidet av Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund – revidert pr. 05. oktober 2015 – Ettertrykk forbudt 1 av 3

8. Utfyllende opplysninger og vilkår som ikke skal tinglyses

8.1 Festetomt (fyll ut korrekt punkt og stryk det som ikke passer)

<input type="checkbox"/> Feste av avgrenset areal Tomta er oppmålt, jf. matrikelbrev datert Areal er m ² . Grensepunkter skal vedlikeholdes av festeren. Grunn under vann er ikke inkludert i tomta.	<input checked="" type="checkbox"/> Punkt feste Koordinater: x= 6547680,77 y= 617726,39 jf. matrikelbrev datert 20-02-2017
---	---

8.2 Bebyggelse
Fester gis rett til å sette opp fritidshus som skal plasseres på tomta etter anvisning fra kommunen og etter godkjenning fra bortfester. For øvrig vises til reguleringsbestemmelsene for området.

8.3 Overføring og pantsettelse av festerett
Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Overføring og pantsettelse av festeretten kan bare skje sammen med bebyggelsen, jf. tomtefeste-loven § 18 og pantloven § 2-3. Fester skal varsle bortfester om hvem som er ny fester. Dersom bortfester ikke har fått slikt varsel, kan han fortsatt kreve inn festeavgiften hos forrige fester, jf. tomtefeste-loven § 17.

8.4 Innløsning
Eventuell rett til innløsning reguleres av lov og forskrift.

8.5 Betaling og regulering av festeavgift
Festeavgiften skal normalt representere en risikofri avkastning av tomteverdien. Ved avtaleinngåelsen utgjør avkastningen % av tomteverdien som ved avtaleinngåelsen er kr

Festeavgiften betales forskuddsvis den **5** hvert år. Avgiften reguleres hvert **5** år.
Festeavgiften reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeksen, og beregnes ved å benytte indekstallet for måned året før ny avgift tre år i kraft, og indekstallet for måned før avgiften sist ble regulert eller fastsatt. Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetida, anvendes den indeks som avleser konsumprisindeksen.

Dersom lov og forskrift senere skulle gi anledning til det, reguleres festeavgiften hvert 10. år i samsvar med prisen på lignende tomt i distriktet slik at festeavgiften gir avkastning på % av regulert tomteverdi. I mellomværende år reguleres festeavgiften i samsvar med endringer i konsumprisindeksen slik som ovenfor.

8.6 Grunnlagsinvesteringer og avgifter
Ved kontraktens underskrivelse betales andel av fellesinvesteringer (vannforsyning, avløpsanlegg, vegger og lignende) med kr. Festeren forplikter seg til å betale avgifter/gebyrer for renovasjon, vann, avløp og andre servicefunksjoner i samsvar med særskilt avtale. Dersom det kommer offentlig pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a., forplikter fester seg til å dekke sin del av disse kostnadene.

Eventuell framtidig innløsning av festetomta har ikke innvirkning på forpliktelsen til å dekke kostnader som nevnt ovenfor.

8.7 Vel, adkomst og parkering, se punkt 7.2 foran
Bruksretten til vei innebærer ikke at festeren blir medeier i veien. Dersom atkomstveg eies av veiforening, må det inngås egen avtale med veiforeningen for å få bruksrett. Eventuell parkering utenfor festetomta foregår etter avtale med bortfester. Ved eventuell innløsning av tomta, er fester fortsatt forpliktet til å betale årlig vederlag for rettighetene nevnt ovenfor.

8.8 Råderett over tomta, se punkt 7.1 foran
Festeretten gir ikke rettigheter til jakt, fangst eller fiske på bortfesteres eiendom. Til bruk innenfor festemålet har festeren samme fysiske råderett over tomtearealet som eier har. Dersom avtaleforholdet gjelder punkt feste (hvor arealet ikke er fast avgrenset), har festeren likevel rettigheter som nevnt ovenfor innenfor areal på ett dekar med passende utforming omkring bebyggelsen.

8.9 Framtidig utvikling
Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan datert **2009** er ikke tillatt med mindre reguleringsplanene blir endret.

Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot framføring av vann- og avløpsledninger eller kabler for elektrisitet, telefon, bredbånd og fjernsyn. Dersom luftledninger, jordkabler eller rørdninger ikke kan legges utenfor festetomta, forplikter festeren seg til å la slike anlegg passere over tomta uten vederlag for anlegg og framtidig vedlikehold. Festeren har krav på istandsetting av tomta etter at inngrepene er utført.

8.10 Mislighold
Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves.

Bortfester har adgang til å beregne morarente etter § 3 i Lov om renter ved forsinket betaling (17.12.1976 nr. 100) fra forfallsdato på tilsendt krav om innbetaling fram til betaling skjer.

Skyldig festeavgift som ikke er betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav, kan grunneieren kreve tvangsinnrevet uten søksmål etter §§ 7-2 og 4-18 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (26.06.1992 nr. 86).

Dato: 2/11-18	Bortfesteres underskrift: Sore-clado Holte	Festeres underskrift: M EI	
-------------------------	--	--------------------------------------	--

Utarbeidet av Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund – revidert pr. 05. oktober 2015 – Ettertrykk forbudt 2 av 3

8. Utfyllende opplysninger og vilkår som ikke skal tinglyses, forts.

8.11 Tinglysning og omkostninger
Alle omkostninger ved tinglysning, kart- og oppmålingsforretning eller andre lovbestemte gebyrer ved opprettelse og overføring av denne kontrakten bæres av fester.

Ved overdragelse til ny fester, skal gammel fester betale transportgebyr til bortfester med kr 600,-
Gebyret indeksreguleres fra dato for underskrift.

8.12 Kontraktsforutsøtning
Kontrakten er betinget av at eventuell nødvendig delingslåtelse og konsesjon blir gitt.

8.13 Elektronisk kommunikasjon
 Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefesteloven § 6a.

8.14 Andre bestemmelser

Kontrakten er utstedt i tre eksemplarer – ett til bortfester, ett til fester, pluss ett tinglysingseksemplar.

Underskrifter

Sted	Dato
HOLTE	12/11-2018
Bortfesteres underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Sore-clads Holte	TOKE-MADS HOLTE
Sted	Dato
FREDRIKSTAD	12/11-18
Festeres underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Ellen Ingvaldstad	ELLEN INGVALDSTAD
Alexander Ingvaldstad	ALEXANDER INGVALDSTAD
Sted	Dato
Grunneier samtykke	Gjentas med blokkbokstaver

Noter

- Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjete på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysingsstidspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15.
- Oppsigelsesfristen er to år, jf. tlf § 9. Reglene for innlåsning følger av tomtefesteloven kap VI
- Her påføres kun rettsstiftelser som er gjenstand for tinglysning, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd

Dato	Bortfesteres underskrift	Festeres underskrift
2/11-18	Sore-clads Holte	M Ei

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3110 Hvaler - 6/1/93/0

Eierrepresentant: Ingvaldstad Alexander

Regningsmottaker: Ingvaldstad Alexander



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn	Grunnforensning	Nei
Kommune	3110 Hvaler	Tinglyst	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	6	Seksjonert	Punkt feste	Ja
Bruksnr	1	Oppgitt areal	Kulturminne	Nei
Festelnr	93	Beregnet areal		
Seksjonsnr	0			

ADRESSER

Adresse	Holtefeltet 13B 1680 SKJÆRHALDEN	Tilleggsnavn	Brekke	Kirkesogn	Hvaler
		Grunnkrets		Valgkrets	Østre

(Antall: 1)

TINGLYSTE EIERE

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
INGVOLDSTAD ALEXANDER	ILAVEIEN 88	1605 FREDRIKSTAD	1/2	Fester
INGVOLDSTAD ELLEN IRENE T	ILAVEIEN 88	1605 FREDRIKSTAD	1/2	Fester

(Antall: 2)

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
120	Renovasjon fritid	1,00 stk	kr 3 424,00	01.03.2026	1/1	0	kr 4 280,00
328	Avløp årsgebyr fritid	1,00 stk	kr 2 965,22	01.03.2026	1/1	0	kr 3 410,00
228	Vann årsgebyr fritid	1,00 stk	kr 2 165,22	01.03.2026	1/1	0	kr 2 490,00
63	Eiendomsskatt fritid		kr 2,26	01.03.2026	1/1	0	kr 6 990,00
326	Avløp antatt forbruk	55,00 m3	kr 52,77	01.03.2026	1/1	0	kr 3 337,00
226	Vann antatt forbruk	55,00 m3	kr 37,49	01.03.2026	1/1	0	kr 2 371,00
						kr 22 878,00	

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
57831977	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	15.12.2025	2025	52	418



WI30110100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 6	Bnr: 1	Fnr: 93	Snr: 0
Adresse:	Holtefeltet 13B		
Areal:	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 plandokumentet.

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan 2019-2031 Plandokumenter på kommunens nettsider	Formål/Hensynssone: 1120 - Fritidsbebyggelse	Godkjent/vedtatt: juni 20, 2019
Kommunedelplan, navn:	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser.

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

Hvaler kommune 23.02.2026

Kommuneplan



Hvaler
kommune

Adresse: Holtefeltet 13B, 1680 SKJÆRHALDEN
 Gnr/Bnr: 6/1/93/0

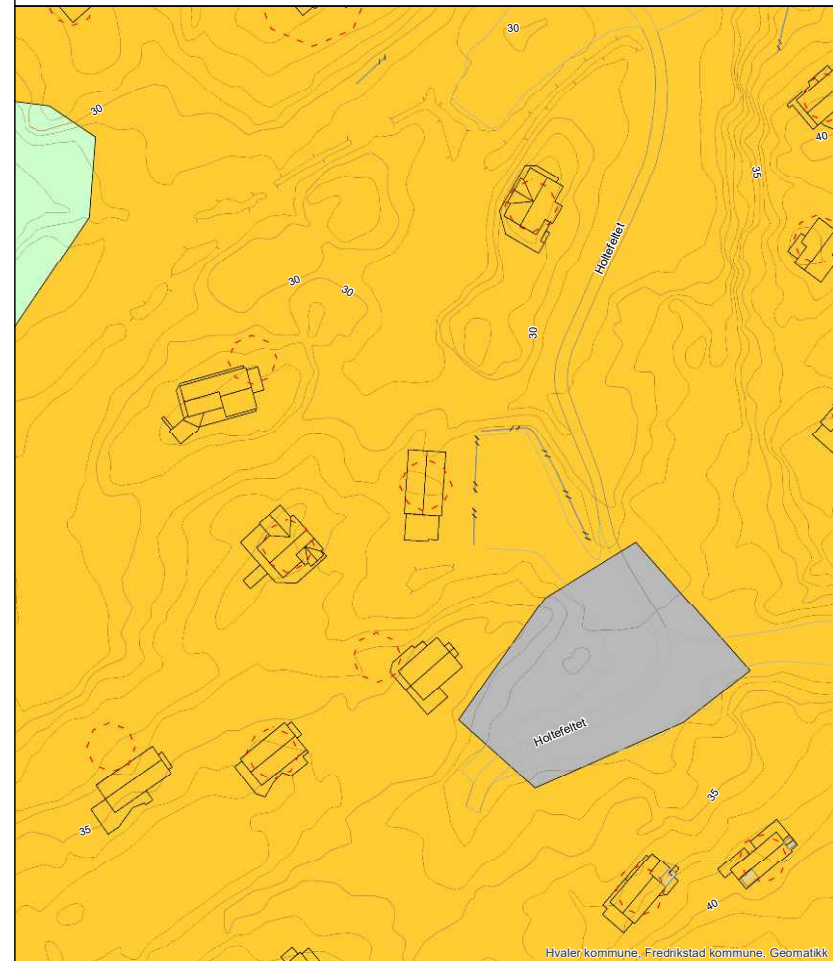
Målestokk: 1:1000
 Leveransedato: 2026-02-23



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

Reguleringsplan



Adresse: Holtefeltet 13B, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 6/1/93/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-23



Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

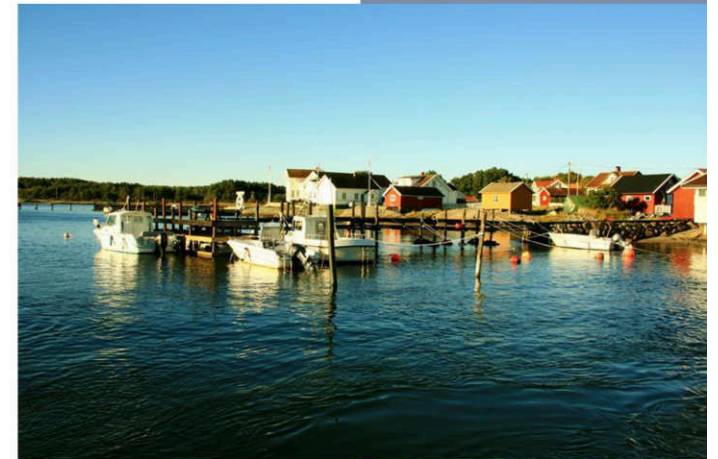
Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen

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



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk

Bestemmelser og retningslinjer



Kommuneplanens arealdel 2019 – 2031
Hvaler kommune

**PLANFORSLAG TIL SLUTTBEHANDLING I
KOMMUNESTYRET 20.06.2019**

Endringdato 05.06.2019

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2019-2031

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje til § 2.2

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til § 2.3

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

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

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

Retningslinjer for dispensasjonspraksis - boliger

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

Retningslinjer for dispensasjonspraksis - fritidsboliger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret.

§ 4 Generelle og tematiske bestemmelser

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

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

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

Kommunen kan fravike plankrav for:

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

Retningslinje til § 4.2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje til § 4.6

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

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

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

Retningslinje til § 4.7

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

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

§ 4.8.1 Generelle bestemmelser

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

§ 4.8.2 Områdehensyn

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

§ 4.8.3 Utforming

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

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

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

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

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

§ 4.10 Støy (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

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

Retningslinjer til § 4.9

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Høyspentanlegg omfatter høyspentledninger, jordkabler og transformatorstasjoner.

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

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

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

Retningslinje til § 4.14

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

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

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

Retningslinje til § 4.15

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

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

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

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

§ 4.17.1 Plassering av midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg

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

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

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

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

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

Forbudet gjelder ikke

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

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

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

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

§ 4.18.1 Generelle bestemmelser

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

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

Retningslinje til § 4.18.1

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

§ 4.18.2 Eiendommer med verneverdige bygninger

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje til § 4.20

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

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

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

Retningslinje til § 4.21

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

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

Innenfor bestemmelsesområdet tillates parkeringshall i fjell.

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

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

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

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

Retningslinjer til § 5.1

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

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

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

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

Retningslinje til § 5.1.1

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje til § 5.1.1.1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5.1.4 Sentrumsformål

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

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

Idrettsbanen på Rove tillates benyttet til langtidsparkering.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til § 5.2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til § 5.2.4

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til § 5.3

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

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

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

23

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

Retningslinjer til § 5.3.1

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

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

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

Retningslinje til § 5.3.2

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

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

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

§ 5.3.4 Bestemmelser om akvakultur

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

24

Grunnkart

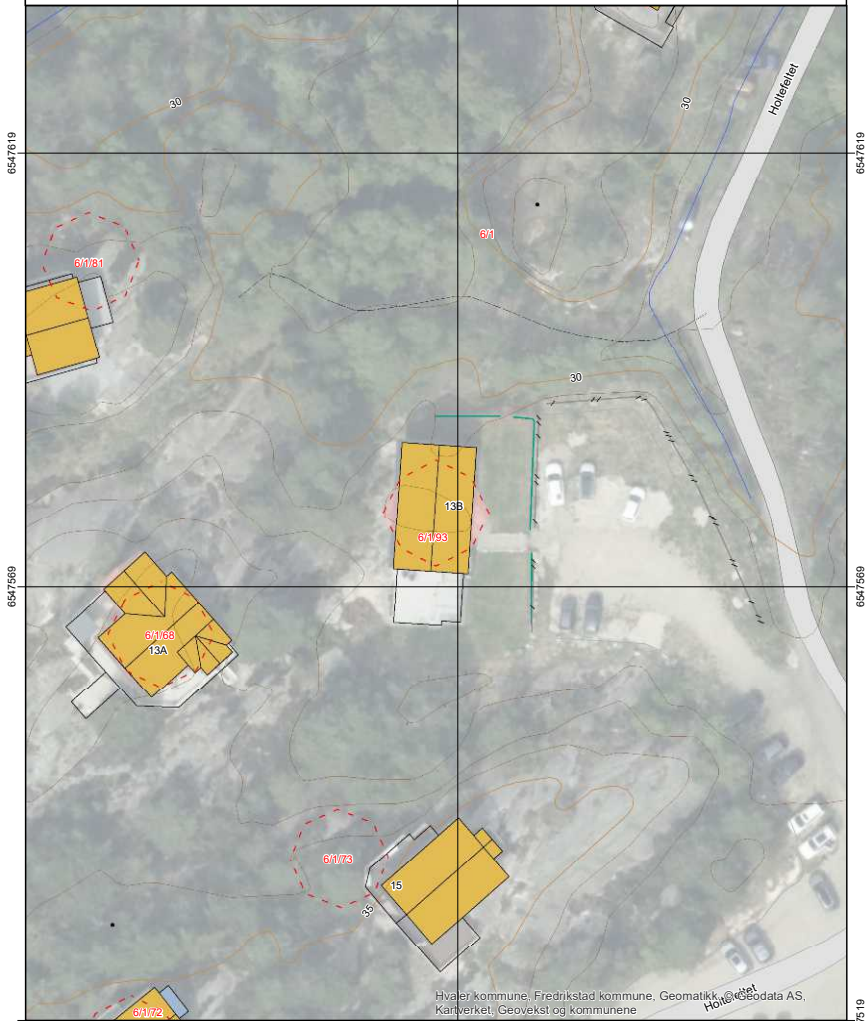
Adresse: Holtefeltet 13B, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 6/1/93/0



Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-02-23



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



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

Oversiktskart

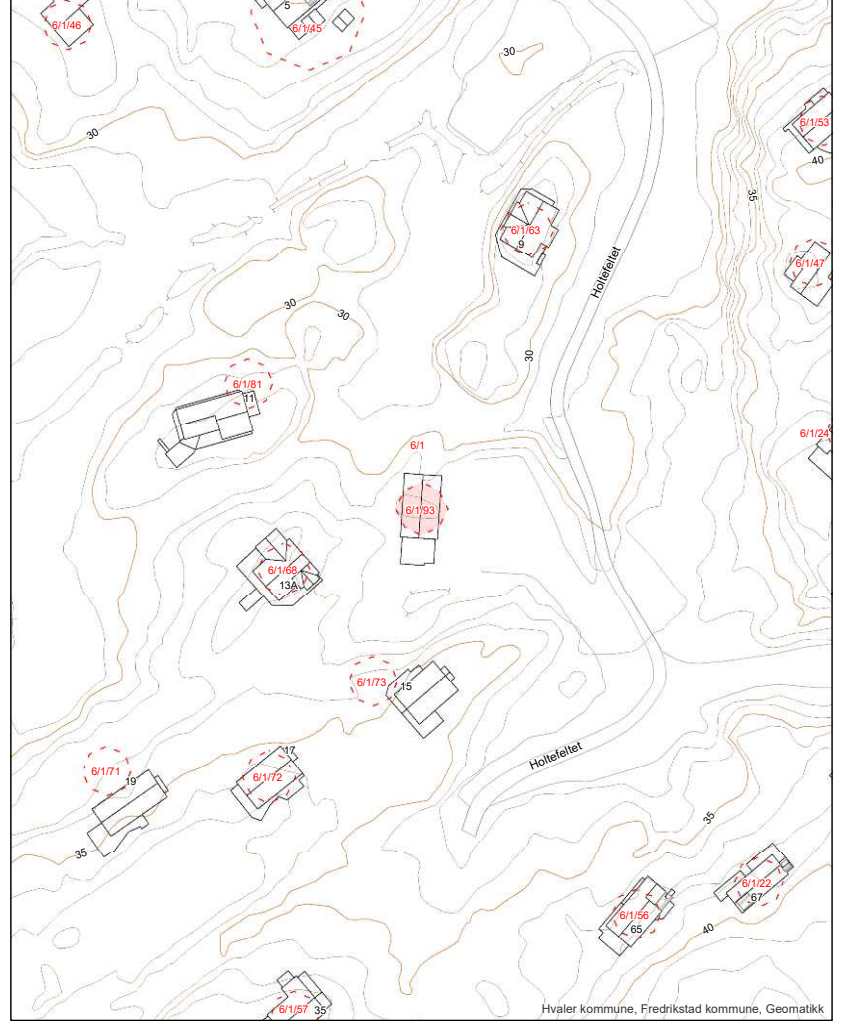
Adresse: Holtefeltet 13B, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 6/1/93/0



Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-23




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




Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk

Matrikkelkart

Adresse: Holtefeltet 13B, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 6/1/93/0



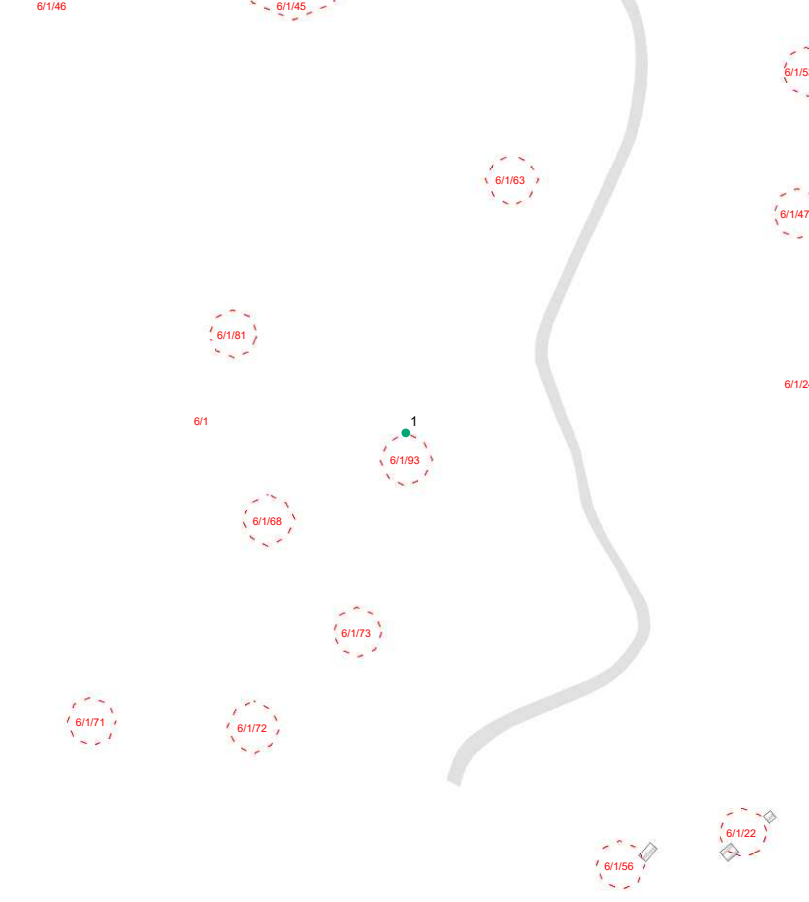
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-02-23



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

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

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



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm)	Arealmønstr	Koordinatsystem
99.9		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løper	Nord	Øst	Grensemerke nedbatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinje	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6547583.7619	617726.387406	Ikke spesifisert	36.51	Geometrisk hjelpelinje		Ukjent målemetode	9999	0

side: 1

Matrikkelrapport for Festegrunn 3110-6/1/93

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	07.02.2017	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3110	Kommunenavn	HVALER

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
TORE MAD S HOLTE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt	Holte	1/1
ALEXANDER INGOLDSTAD		F - Fester	B - Bosatt		1/2
ELLEN IRENE THORESEN INGOLDSTAD		F - Fester	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involvte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
KF - Karforretning	06.02.2017	06.02.2017	2016/2808	

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagerreferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0.0	PF - Punktfeste

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300640310	0	161 - Fritidsbygg(hytersommerh. ol	FA - Ferdigattest

Bygning 300640310: 161 - Fritidsbygg(hytersommerh. ol

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	89.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	89.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammellatelse	20.03.2017	29.08.2017
IG - Igangsettingstillatelse	20.03.2017	29.08.2017
MB - Midlertidig brukstillatelse	18.09.2018	07.12.2018
FA - Ferdigattest	30.10.2019	04.11.2019

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
F - Fritidsbolig	H0101	89.0	5	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	89.0	89.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Holtefeltet	13B		1680 SKJ/ERHALDEN

Til informasjon!

Eiendom: Holtefeltet 13 B

Gnr.: 6
Bnr.: 1
Fnr.: 93
Snr.: 0

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, Boligtilsyn
Telefon: 915 16 004

Eiendomsopplysninger	Knr-Gnr/bnr/fnr/snr
	3110-6/1/93/0

5. mars 2026

Kommunale pålegg

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

BYGGTEKNIKK ASPostboks 2058
1523 MOSS

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2017/624-8-14959/2019-CAOJOH	6/1/93	30.10.2019

Ferdigattest- ny fritidsbolig- 6/1/93, Kirkøy**Vedtak:Adm. byggesaker (ferdigattest/midlertidig brukstillatelse) - FMB - 178/19**

Avgjort ifølge fullmakt.

Eiendom: Gnr/bnr/fnr 6/1/93**Tiltak:** Ny fritidsbolig**Saksbeskrivelse:**

Det anmodes fra ansvarlig søker i brev av 16.10.2019 om ferdigattest for overnevnte tiltak i tråd med tidligere innvilget byggetillatelse BY- 85/17 av 20.03.2017 og midlertidig brukstillatelse FMB-152/18 av 18.09.2018.

Hjemmelsgrunnlag:

Attesten er gitt etter fullmakt i samsvar med kommuneloven i kommunestyrets vedtak i sakene PS 52/14 og 53/14 av 19.06.2014, sak 12/487.
Plan- og bygningsloven § 21-10 første og andre ledd, og forskrift om byggesak (SAK10) kap. 8.

Vurdering:

Det er opplyst i søknaden at tiltaket tilfredsstillt kravene til ferdigattest.

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

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



Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 første og andre ledd gis ferdigattest for ny fritidsbolig på eiendom gnr/bnr/fnr 6/1/93 på Kirkøy.

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

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

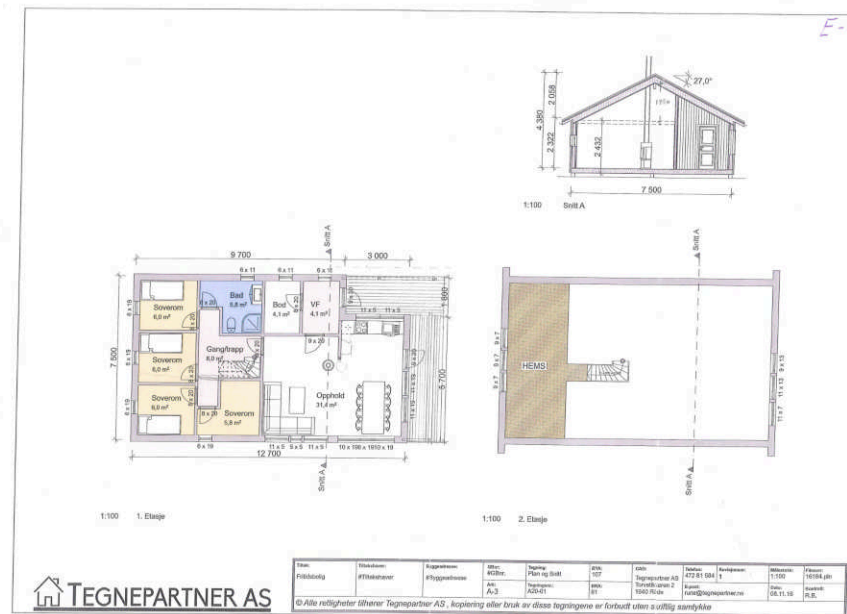
Gebyrkrav for ferdigattest er per i dag kr 0.

Med hilsen

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

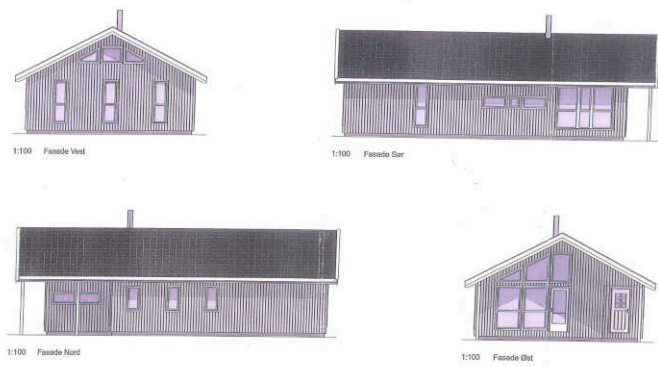
Anne Strømsæther (e.f.)
fagleder

Caroline Marie Johansen
rådgiver byggesak



Kopi til interne mottakere:
Elin Karlsen Eiendomsskatt

E-2



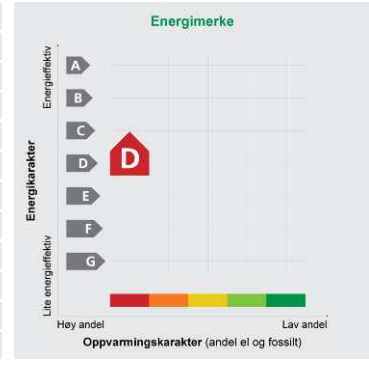
TEGNEPARTNER AS

Navn	Stadion	Prosjekt	Ark. RBEK	Bygningstype	Byg. nr.	GM	Byggherren	Byggherrens	Byggherrens	Byggherrens	Byggherrens
Fødselsnr.	#123456789	#123456789	AK	Byggherrens	1234	Byggherrens AS	Byggherrens AS	Byggherrens AS	Byggherrens AS	Byggherrens AS	Byggherrens AS
© Alle rettigheter tilhører Tegnepartner AS. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.											

ENERGIATTEST



Adresse	Holtefeltet 13B
Postnr	1680
Sted	Skjærhalden
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	6
Bnr.	1
Seksjonsnr.	
Festenr.	93
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merknr.	A2017-754473
Dato	22.03.2017



Eier	ØBU Prosjekt AS
Innmeldt av	Christian Harstad

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.

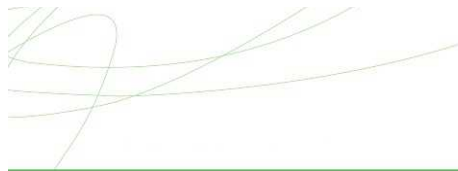
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet 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.

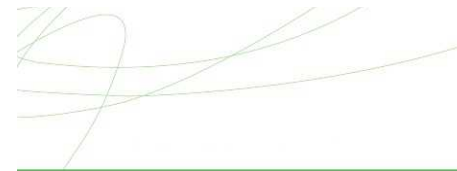
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

- Installere luft/luft-varmepumpe

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.

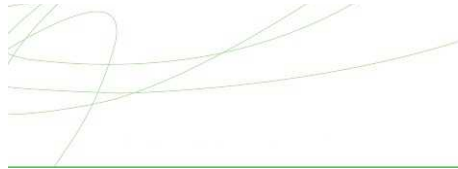
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Annet småhus
Byggeår:	2017
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	83
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Vet ikke
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler





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: Holtefeltet 13B
Postnr/Sted: 1680 Skjærhalden
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 22.03.2017 11:51:50
Energimerkenummer: A2017-754473
Ansvarlig for energiattesten: ØBU Prosjekt AS
Energimerking er utført av: Christian Harstad

Gnr: 6
Bnr: 1
Seksjonsnr:
Festenr: 93
Bygnnr:

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 på varmeanlegg

Tiltak 2: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra utelufta som tilføres innelufta, og reduserer dermed energitilførselen til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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. Montér 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.

Tips 4: 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 krane. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: 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.

Nabolagsprofil

Holtefeltet 13B

Avstand til sjø

366 m

**Offentlig transport**

Skjærhalden Buss, ferge	5 min	4,2 km
Kjenvik Linje 171	7 min	0,7 km
Kilebrygga Linje 171	16 min	1,5 km
Skjærhalden fergeleie Linje 801	5 min	4,2 km

Avstand til byer

Fredrikstad	33 min
Oslo	1 t 43 min

Ladepunkt for el-bil

Kople Skjærhalden Hvaler	4 min
Hvalerhallen Hvaler Kommune	12 min

Havner i området

- Skjærhalden Gjestehavn
Drivstoff, matvarer
- Edholmen Marina
- Nedgården Gjestebygge

Aktiviteter

Hvaler Golfklubb	2 min
Skogstunet sykkelutleie	4 min
Storesand badeplass	4 min
Ørekroken badeplass	5 min
Kroksand badeplass	6 min
Rødshue skulpturpark	6 min
Skinnarholmen badeplass	11 min
Brattestø badeplass	11 min

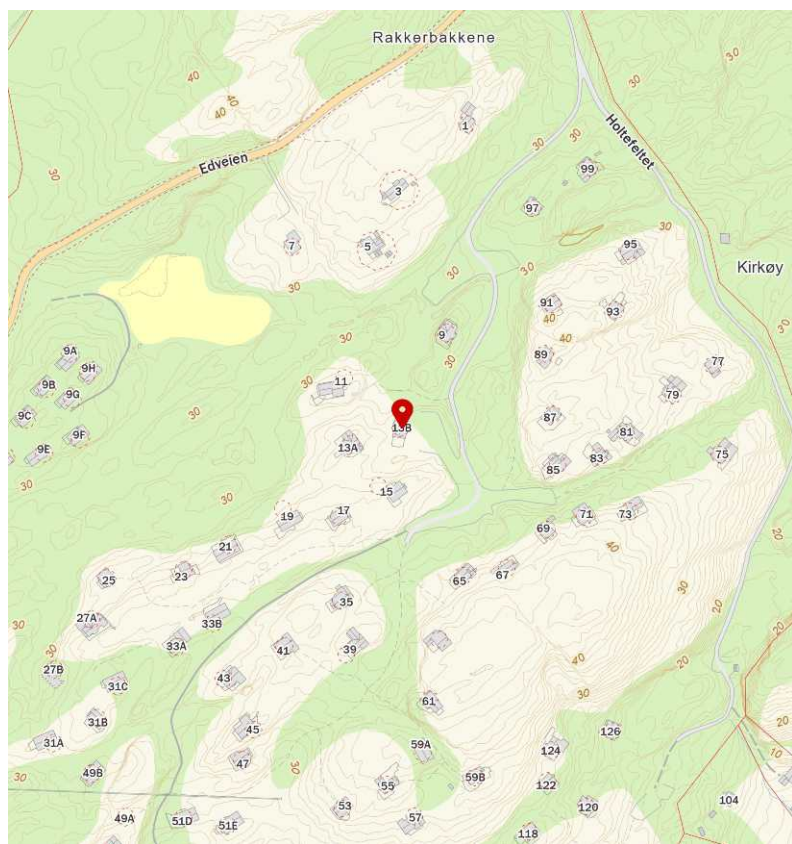
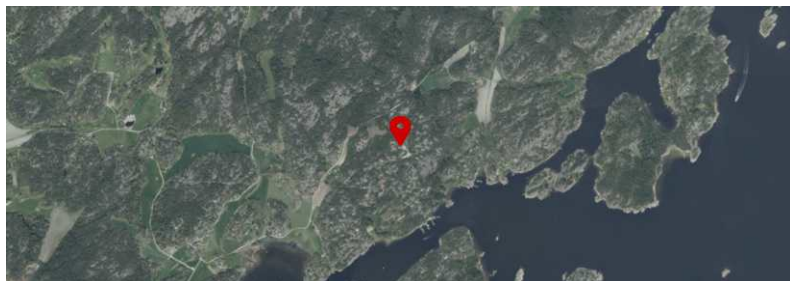
Sport

Rove - Fotball (gressbane) Fotball	3 min	3,1 km
Aktivitetspark Floren Diverse aktiviteter	4 min	3,7 km
SATS Fredrikstad	28 min	

Dagligvare

Kiwi Skjærhalden	4 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	3,9 km
Spar Skjærhalden	5 min

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Gjensidige 

Boligkjøperforsikring

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



Gjensidige 

Boligkjøperpakken

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

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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

STAVLUND AS

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

