

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Bastoveien 106, 1684 VESTERØY
 HVALER kommune
 gnr. 42, bnr. 12, fnr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 26.04.2026

Rapportdato: 07.05.2026

Oppdragsnr.: 18492-1385

Eiendomsverdi ref nr: TZ2101

Autorisert foretak: KAA Bygg-Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ketil A. Asbjørnsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

KAA BYGG-TAKST AS



Rapportansvarlig

Ketil A. Asbjørnsen

Ketil A. Asbjørnsen

Uavhengig Takstingeniør

ketil@kaatakst.no

905 46 437



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Flere av avvikene kommer av endring i de tekniske forskriftene. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Fritidsbolig på 1 plan beliggende i skogsterreng med sjø utsikt på Spjærøy i Hvaler Kommune. Utvendig bod med behov for ombygging. Grunnmur i lett klinker blokker malt på utsiden. Etasje skiller av tre bjelkelag, før yttervegger i 1 etasjen med tradisjonelt bygget yttervegger. Yttervegger kledd utvendig med stående malt tre panel og saltak tekket med eternit plater. Takrenner og nedløp med plast belagt stål. Vinduer i tre med isolerglass. Balkong og ytterdører med malt dørblad og karm.

Fritidsboligen har behov for generelt vedlikehold.

Påkostninger:

- Nye fastkarmvinduer og balkong dør i 2017.
- Ny rent brennende vedovn ca 2010.
- Lagt inn vann og avløp, bygget bad og vaskerom 2004.

Fritidsbolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Yttertaket er tekket med eternitt plater. Takrenner av plastbelagt stål og hel beslått pipe over tak.

Tradisjonelt bygget trevegger fra byggeår.

Kledd utvendig med stående panel.

Da yttervegg er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.

Kun inspirert fra undersiden, skrå tak i hele hytten unntatt på kjøkkenet, det er ikke tilgang til loft over kjøkkenet.

Punktet vinduer er delt i to pga varierende alder og tilstand.

Vinduer med alder helt fra byggeperioden på vaskerommet og frem til ca. 1985 i forbindelse med tilbygget.

Fastkam vinduer byttet ut i 2017.

Punktet ytterdører er delt i to pga varierende alder og tilstand. Malt ytterdør og balkongdører.

Balkong dør byttet ut i 217 med malt ramme og dørblad.

Balkonger med impregneret bjelkelag og gulv, samt rekkverk. Fundamentert til terreng.

Trapp opp til veranda og inngangsparti bygget i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med laminat og furgulv.

Malt og ubehandlet trapanel på vegger og tak.

Etasje skiller med stubbloft i tre er en lukket konstruksjon, og oppbyggingen er derfor ikke kontrollert.

Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark.

Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.

Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.

Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.

På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.

Følgende rom ble målt:

1. etasje:

- Spisestue ble målt til ca 16mm gjennom hele rommet og ca 10mm innenfor en avstand på 2 meter
- Kjøkken målt som eget rom ca 17mm gjennom rommet og 13 innenfor en avstand på 2 meter
- Stuen ca 15mm gjennom rommet og ca 12 innenfor en avstand på 2 meter

Teglsteinspipe fra byggeår, hel beslått over tak. Det er tilkoblet vedovn til pipestokken i 2010.

Kryp kjeller med fjell i dagen mot stubb lofts konstruksjon. Kryp kjellere er risiko konstruksjon som krever oppfølging.

Dører med malt dørblad og karm.

Kontrollerte dører har god åpne- og lukke funksjon.

Det anmerkes at ikke alle dører er funksjons testet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerommet er i følge eier bygget nytt i 2004.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Flislagt vaskerom med gulv varme.

Vaskeroms innredning med nedfelt utslags vask.

Slett malt himling og flislagte vegger.

Det ble målt et fall på ca. 30mm fra dør til topp slukrist.

Plastluk med avlastnings rør fra vask.

Det er skader i skrog etter tidligere vannskade.

Vaskerommet luftes ved å åpne vindu eller dør.

Bad og vaskerom ligger såpas mye lavere en stuen slik at det ikke lar

Beskrivelse av eiendommen

seg gjøre å komme til svill.

Resten av veggene er yttervegger.

Det ble fukt søkt med Protimeter mms, ingen skadelig fukt ble avdekket.

Bad

Badet er i følge eier bygget nytt i 2004.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Flislagt baderom med gulv varme.

Badet er innredet med baderoms innredning bestående av med vask og speil over, dusj nisje og vegg hengt toalett.

Slett malt himling og flislagte vegger

10 mm lokalt fall i dusjnisen og 20 mm til hjelpesluk under vasken.

Plast sluk med synlig bane membran under klemring.

Skade i benkeplate

Mekanisk ventilasjon ut av vegg.

Bad og vaskerom ligger såpas mye lavere en stuen slik at det ikke lar seg gjøre å komme til svill.

Resten av veggene er yttervegger.

Det ble fukt søkt med Protimeter mms, ingen skadelig fukt ble avdekket.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er byttet ut etter byggeåret, med hvite profilerte fronter og benkeplater av laminat med nedfelt

kjøkkenvask. Innredningen består av under- og overskap, med avsatt plass i innredningen til kjøp/frysenskap. Integrerte hvitevarer inkluderer komfyr og oppvaskmaskin.

Alder og tilstand på hvitevarer er ikke vurdert, kun innredning og rommet for øvrig.

Kjøkken ventilator montert under overskap over komfyr med avtrekk ut.

Kjøkken viften bør renses jevnlig for å opprettholde best mulig funksjon i avtrekks systemet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør besiktiget i skapet sjekk ender om de er tettet og kurs fortegnelse

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse.

Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Boligen har vegg ventiler med naturlig avtrekk, dette har fungert bra med dagens situasjon.

Ved endret bruk av boligen vil dette kunne endre seg.

Det er montert rent brennede vedovn til pipstokken ca i 2010

Varmtvanns bereder på ca 120 liter montert i benke skap på vaskerommet.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforhold kan som regel ikke fastsettes med 100% sikkerhet ved visuell kontroll. Det antas at bygningen er fundamentert på fjell og

oppfylte masser.

Det ble ikke observert noen tegn til at det er utført arbeider i forbindelse med drenering av eiendommen.

Grunnmur av lett klinker blokker tilpasset og plassert på fjell.

Vann og avløp fra byggeår når vannet ble lagt inn i 2004.

Det er lagt opp med varmekabel.

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

[Gå til side](#)

Rekkverket bør forhøyes for å oppfylle dagens krav til sikkerhet, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom forhøyede verdier påvises. Manglende radonsperre og radonmålinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko knyttet til forhøyede radonnivåer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Det er gjort endringer på planløsningen.

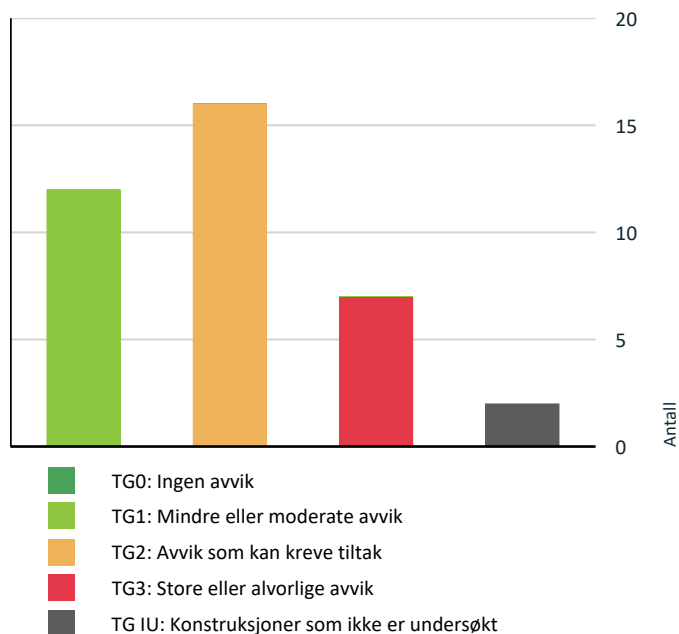
Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger og ferdigattest er ikke fremvist, nærmere undersøkelser er påkrevet.

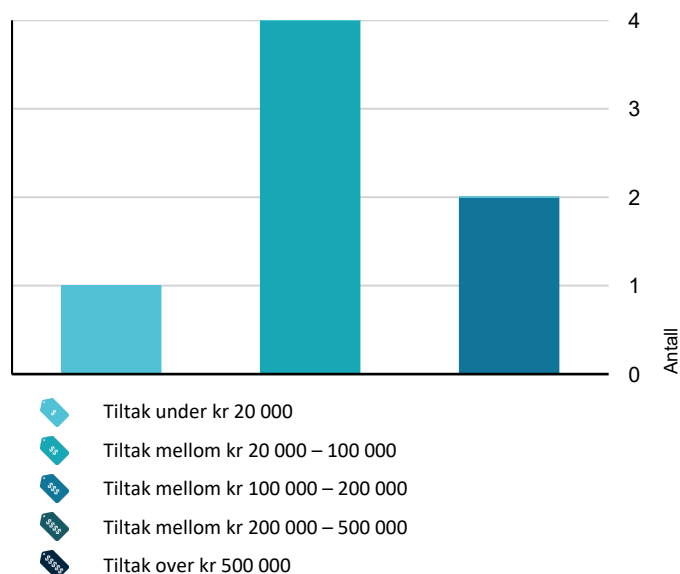
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

❗ Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

❗ Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

❗ Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1984	Tilbygg	Tilbygg stue og soverom opplysning fra eier om byggesøknad sendt inn i 1980
2004	Tilbygg	Vaskerom og badetrom.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Yttertaket er tekket med eternitt plater.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Yttertaket er tekket med eternittplater som inneholder asbest. Ved omlegging av yttertaket må det tas særskilt hensyn til håndtering og levering av platene til godkjent avfallsmottak, samt forsvarlig demontering for å unngå helserisiko.

Det anbefales å få utført en grundigere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold, da det kan foreligge skjulte skader som ikke er synlige fra bakkenivå. Manglende inspeksjon kan medføre risiko for uoppdagede skader og påfølgende lekkasjer eller andre bygningsmessige problemer.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner av plastbelagt stål og hel beslått pipe over tak.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier for å ivareta sikkerhet og forskriftskrav.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp og vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende tiltak kan føre til lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tradisjonelt bygget trevegger fra byggeår.
Kledd utvendig med stående panel.
Da yttervegg er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Råteskadet og værslitt trekledning bør skiftes ut, og det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risiko for fuktskader og råteutvikling.

Det anbefales å montere musebånd eller museklosser for å hindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen.

Manglende tiltak kan føre til ytterligere råteskader, redusert levetid på kledningen og økt risiko for inntrenging av mus og andre skadedyr.



Bildet viser råte i kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Kun inspisert fra undersiden, skrå tak i hele hytten unntatt på kjøkkenet, det er ikke tilgang til loft over kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilgang til loft over kjøkkenet, noe som medfører at denne delen av takkonstruksjonen ikke kunne inspiseres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres adkomst til loftet over kjøkkenet for å muliggjøre inspeksjon av takkonstruksjonen.
Konsekvensen av manglende tilgang er at eventuelle skader eller feil ikke kan avdekkes, noe som gir økt risiko for skjulte fukt- eller råteskader.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Punktet vinduer er delt i to pga varierende alder og tilstand.
Vinduer med alder helt fra byggeperioden på vaskerommet og frem til ca. 1985 i forbindelse med tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Tilstandsrapport

Vinduer med fukt- og råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av bygningsdelen og unngå følgeskader som kan føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert inneklima.

Vanskelig å åpne eller lukke vinduer kan tyde på deformasjon eller slitasje, og bør utbedres for å sikre funksjonalitet og tilfredsstillende lufting. Manglende utbedring kan medføre redusert bruksverdi og økt risiko for ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 1 Vinduer - 1

Beskrivelse

Fastkam vinduer byttet ut i 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier



! TG 3 Dører

Beskrivelse

Punktet ytterdører er delt i to pga varierende alder og tilstand. Malt ytterdør og balkongdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
- Døren(e) står foran utskifting.

Det bør foretas lokal utbedring eller utskifting av dører med fukt- og råteskader for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Karmene bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende funksjon og levetid.

Avvik rundt innsettsdetaljer bør utbedres for å unngå fuktopptrekk og redusert levetid på dører og omkringliggende konstruksjoner.

Dører som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller skiftes ut for å sikre normal bruk og funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



balkong dør med ødelagt håndtak, og sliten utvendig

Tilstandsrapport



Sprekk i glasset vanskelig å lukke



Mangler også beslag under

TG 1 Dører - 1

Beskrivelse

Balkong dør byttet ut i 217 med malt ramme og dørblad.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkonger med impregneret bjelkelag og gulv, samt rekkverk. Fundamentert til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det anbefales å utbedre fukt- og råteskader i konstruksjonen for å hindre videre forringelse og redusert bæreevne. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til ytterligere skader, svekket konstruksjon og økt risiko for sikkerhetsbrudd.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



15 behov for normalt vedlikehold



9 kvm cm råde i gulv bord og oppsprukket gulv



25 kvm oppsprukket gulv delvis takoverbygget

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp opp til veranda og inngangsparti bygget i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er behov for vedlikehold og utskiftinger av de utvendige trappene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og utskifting av de utvendige trappene for å hindre videre forfall og redusere risiko for skader eller ulykker som følge av svekket bæreevne eller glatte overflater.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv med laminat og furgulv.
Malt og ubehandlet trapepanel på vegger og tak.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes for å oppnå ønsket standard og funksjon.

Slitasje kan medføre redusert estetisk uttrykk og i noen tilfeller påvirke brukskvaliteten.

Nødvendigheten av utbedringer vurderes av ny eier ut fra egne behov og ønsker.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasje skiller med stubbloft i tre er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.

Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark.

Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.

Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene. Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.

På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.

Følgende rom ble målt:

1. etasje:

- Spisestue ble målt til ca 16mm gjennom hele rommet og ca 10mm innenfor en avstand på 2 meter
- Kjøkken målt som eget rom ca 17mm gjennom rommet og 13 innenfor en avstand på 2 meter
- Stuen ca 15mm gjennom rommet og ca 12 innenfor en avstand på 2 meter

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen, men bør vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

Skjevheter i gulv kan føre til ujevn slitasje, problemer ved legging av nytt gulvbelegg og redusert bokomfort. Forholdet anbefales holdt under oppsikt.

! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinspipe fra byggeår, hel beslått over tak. Det er tilkoblet vedovn til pipestokken i 2010.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av pipen for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for lekkasjer, brannfare eller redusert trekk i pipen.



! TG 3 Kryp kjeller

Beskrivelse

Kryp kjeller med fjell i dagen mot stubb lofts konstruksjon. Kryp kjellere er risiko konstruksjon som krever oppfølging.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det bør etableres bedre ventilering og fuktsikring i krypkjelleren for å redusere fuktbelastningen og risikoen for råte, sopp og skadedyr.

Videre undersøkelser bør gjennomføres for å avdekke eventuelle skjulte skader, spesielt i utilgjengelige områder.

Tiltak bør iverksettes for å hindre videre inntrenging av skadedyr, da fukt og skadedyr kan medføre omfattende skader på bærende konstruksjoner og økte utbedringskostnader.

Det anbefales å legge et lag med drenerende masser før plast over grunnen for å hindre fuktvandring til etasjeskiller.

Stubbloftskonstruksjonen er en lukket konstruksjon som ikke er kontrollert.

Det ble registrert støtter og skråavstivninger som bør utbedres.

Eternittplater med skader og hull rett inn i isolasjonen bør utbedres for å hindre ytterligere skade og varmetap.

Estimerte kostnader må her sees på som en antagelse, nærmere undersøkelser må påregnes, og estimatet vil kunne endre seg etter dette.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fritt vann over plast og råte i støtter.



Skadet eternitt plater, åpen isolasjon.

Tilstandsrapport



åpent inn i isolasjon.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Dører med malt dørblad og karm.
Kontrollerte dører har god åpne- og lukke funksjon.
Det anmerkes at ikke alle dører er funksjons testet.



VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er i følge eier bygget nytt i 2004.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.
Flislagt vaskerom med gulv varme.
Vaskeroms innredning med nedfelt utslags vask.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Slett malt himling og flislagte vegger.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det ble målt et fall på ca. 30mm fra dør til topp slukrist.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik på varmekilde.

Konsekvens/tiltak

- Varmekilde bør undersøkes og eventuelt repareres av rørfagkyndig personell.

Det bør gjennomføres utbedring av varmekilden for å sikre tilstrekkelig oppvarming og komfort. Manglende tiltak kan føre til redusert bokomfort og økt risiko for fuktskader som følge av utilstrekkelig oppvarming.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med avlastnings rør fra vask.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt rundt sluk, eller det bør foretas åpning for kontroll av utførelsen.

Manglende eller feil utført membran/tettesjikt kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid på våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Synlig bane membran i utett vegg.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er skader i skrog etter tidligere vannskade.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Skadet innredning bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader eller hygieniske utfordringer. Skader etter tidligere vannskade kan medføre økt risiko for mugg- og råteskader dersom tiltak ikke iverksettes.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet luftes ved å åpne vindu eller dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1 ETASJE > VASKEROM

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Bad og vaskerom ligger såpas mye lavere en stuen slik at det ikke lar seg gjøre å komme til svill.

Resten av veggene er yttervegger.

Det ble fukt søkt med Protimeter mms, ingen skadelig fukt ble avdekket.

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er i følge eier bygget nytt i 2004.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Flislagt baderom med gulv varme.

Badet er innredet med baderoms innredning bestående av med vask og speil over, dusj nisje og vegg hengt toalett.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Slett malt himling og flislagte vegger

Årstall: 2004

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

10 mm lokalt fall i dusjnisen og 20 mm til hjelpesluk under vasken.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plast sluk med synlig bane membran under klemring.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Overvåk tilstanden jevnlig.

Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen, er økt risiko for lekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Synlig bane membran under klemring på sluk under vask



Sluk i dusj nisje med bane membran under klemring

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

skade i benkeplate

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Benkeplaten bør utbedres eller skiftes for å hindre videre skade og forringelse av innredningen.

Manglende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sistene bør utbedres, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon ut av vegg.

1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Bad og vaskerom ligger såpas mye lavere en stuen slik at det ikke lar seg gjøre å komme til svill.

Resten av veggene er yttervegger.

Det ble fukt søkt med Protimeter mms, ingen skadelig fukt ble avdekket.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er byttet ut etter byggeåret, med hvite profilerte fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkkenvask.

Innredningen består av under- og overskap, med avsatt plass i innredningen til kjøl/fryseskap. Integrerte hvitevarer inkluderer komfyr og oppvaskmaskin.

Alder og tilstand på hvitevarer er ikke vurdert, kun innredning og rommet for øvrig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det er registrert svelleskader i platen under kjøkkenvasken. Skadene bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken ventilator montert under overskap over komfyr med avtrekk ut. Kjøkken viften bør renses jevnlig for å opprettholde best mulig funksjon i avtrekks systemet.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

rør i rør besiktiget i skapet sjekk ender om de er tettet og kursfortegnelse

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
 - Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Rørskapet mangler kursbetegnelse og sprutplate, noe som kan gjøre det vanskelig å identifisere de ulike rørkursene og gir redusert beskyttelse mot vannsprut.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene og sprutsikker plate i vannskapet. Rørkursene bør merkes tydelig.

Konsekvensen av manglende tettemuffer og sprutplate er økt risiko for vannskader ved lekkasje, samt at manglende merking kan gjøre det vanskelig å utføre vedlikehold og reparasjoner på anlegget.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse. Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har vegg ventiler med naturlig avtrekk, dette har fungert bra med dagens situasjon. Ved endret bruk av boligen vil dette kunne endre seg.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert rent brennede vedovn til pipstokken ca i 2010

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvanns bereder på ca 120 liter montert i benke skap på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannsberederen, da alder over 20 år øker risikoen for plutselige lekkasjer og påfølgende vannskader.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2004

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det skal foreligge samsvarserklæring fra elektriker på arbeider utført etter 1999.

Det anbefales å innhente denne dokumentasjonen.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

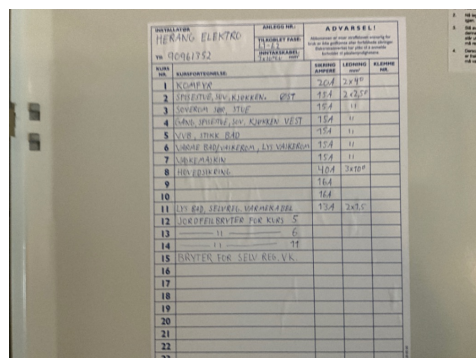
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold kan som regel ikke fastsettes med 100% sikkerhet ved visuell kontroll. Det antas at bygningen er fundamentert på fjell og oppfylte masser.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det ble ikke observert noen tegn til at det er utført arbeider i forbindelse med drenering av eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og tiltak for å forbedre dreneringen rundt eiendommen, for å redusere risikoen for fuktskader på grunnmur og innvendige konstruksjoner.

Mangelfull drenering kan føre til økt fuktbelastning, skader på bygningsdeler og redusert innelima. Se også under punktet krypkjeller, da dette henger sammen med drenering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av lett klinker blokker tilpasset og plassert på fjell.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkekannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktinntrenging og svekkelse av konstruksjonen.



! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann og avløp fra byggeår når vannet ble lagt inn i 2004. Det er lagt opp med varmekabel.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverket bør forhøyes for å oppfylle dagens krav til sikkerhet, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak bør vurderes dersom forhøyede verdier påvises. Manglende radonsperre og radonmålinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helse- og sikkerhetsrisiko knyttet til forhøyede radonnivåer.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Bod og lagring.

Byggeår

1960

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Bygningen er ikke vurdert på samme måte som boligen, den er kun beskrevet uten tilstands vurdering.

Enkelt bygget bod fundamentert direkte til terreng.

Tre bjelkelag med stubb lofts konstruksjon.

Yttervegger i tre med saltak tekket med tjære papp.

Bygget er i dårlig stand, det må beregnes full ombygging av boden.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

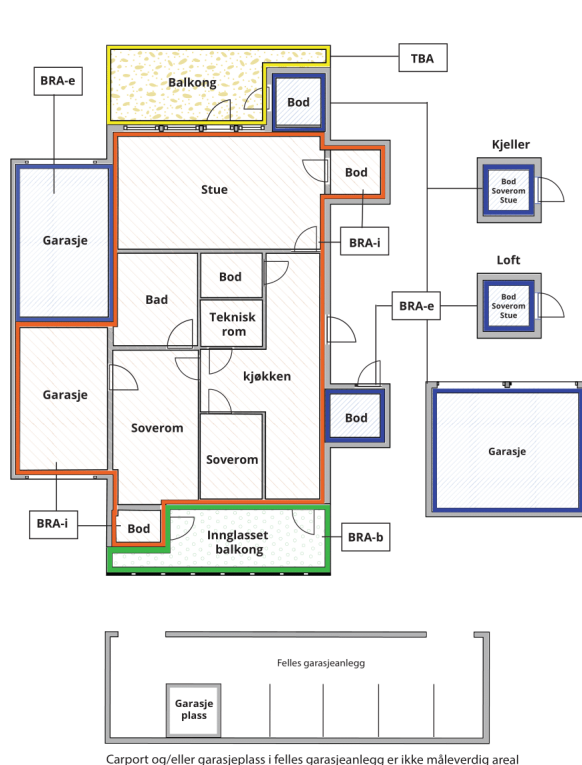
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	78		7	85	49
SUM	78		7		49
SUM BRA	85				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, vaskerom, bad, gang, soverom, stue, spisestue, kjøkken, soverom 2, soverom 3		Innglasset balkong

Kommentar

Takhøyde på laveste skråtak ca 178cm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort endringer på planløsningen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Boder	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger og ferdigattest er ikke fremvist, nærmere undersøkelser er påkrevet.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.4.2026	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingeniør
	Wenche Mannerud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold		
3110 HVALER	42	12	24	0	1132.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet		
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato		
Bastoveien 106									
Hjemmelshaver									
Mannerud Wenche									

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på området Basto, øst på Spjørøy i et etablert hytteområde i nærheten av Sand. Hytta ligger høyt, solrikt og har fin utsikt. Nærmeste dagligvarebutikk ligger på Rød på Asmaløy, 5 minutters kjøring unna. Det er restaurant på Sand marina og kun 10 min med bil til Hvalers kommunesentrum Skjærhalden, som har bl.a. flere restauranter, butikker, kafé og ulike andre servicetilbud, Det er ca. 15-20 min. med bil til Fredrikstad sentrum. Fra hovedveien er det bussforbindelse til Fredrikstad og Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har ikke adkomst via vei, bare over gangsti.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Uregulert området.

Kommuneplanens arealdel som gjeldende:

1120 - Fritidsbebyggelse

5200 - LNFR - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse

Om tomten

Naturtomt bestående av i hovedsak svaberg og spredt furu vegetasjon.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen.

Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold enn det som er nevnt i rapporten. Det er ikke foretatt kontroll av eventuelle offentlige påbud og heftelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie 6 500
Kommentar Summen er antatt av takstmann				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.05.2026	Egenerklæringen stemmer bra med mine observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	
2	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TZ2101>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Bastoveien 106, 1684 VESTERØY

06 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Bastoveien 106

Postadresse

Bastoveien 106

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Hytten har vært i familien siden den ble bygget i 1958-1959. Den ble bygget av min svigerfar som var tømmermester.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Dette er en hytte og familien har vært der gjennom alle år fra påske til over sommeren i mer eller mindre grad.

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

If Skadeforsikring Nuf-53, 1030727

Informasjon om selger

Selger

Mannerud, Wenche

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Varmekabel på toalettet virker ikke er i kontakt med forsikringsselskapet

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

Beskriv feilen og omfanget

Ja, en gang under kraftig uvær regnet det litt inn i stua, dette ligger flere år bak i tid

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

Byttet vindu i stue

Kjeller

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det er en krypkjeller under hytta og der har det vært med litt fukt

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

☒ Ja ☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det er en krypkjeller under hytta og det samlet seg en del vann under der og det var mangel på lufting. Dette ble utbedret i ca. år.2000, arbeidet ble utført av min mann som var tømmermester.

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

Det er observert små maur i hytta på sommeren, disse forsvinner ved å sette inn små maurbokser

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

Beskriv omfanget

Uthuset er i dårlig forfatning, taket ble tettet i 2020, men det er hull i gulvet og dårlige vegger. Hytta er ikke godt vedlikeholdt i de siste årene.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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 36249795

Egenerklæringsskjema

Name

Wenche Mannerud

Date

2026-05-06

Identification



Wenche Mannerud



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Wenche Mannerud

06/05-2026
09:13:05

BankID OIDC
High

Du har søkt på: Knr.: 3110 Gnr.: 42 Bnr.: 12 Fnr.: 24 Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Bastoveien 106
Gatenr:	1120
Kommune:	HVALER
Postkrets:	1684 VESTERØY
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:21.04.2026 kl. 21.00

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
2025/904505-1/200 05.08.2025 OVERDRAGELSE AV
21:00 FESTERETT MED BYGNING
VEDERLAG: NOK
Omsetningstype: Uskifte
MANNERUD WENCHE
F.NR:

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.

Heftelser i festerett:
1961/305253-4/86 21.11.1961 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 100
LEIEN KAN REGULERES
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

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 «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

2020/234535-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0111 GNR: 42 BNR: 12
FNR: 24

2024/789826-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3011 GNR: 42 BNR: 12
FNR: 24

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1961/305253-3/86 21.11.1961 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 3110
GNR: 42 BNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 3110
GNR: 42 BNR: 385
Rettighet hefter i: KNR: 3110
GNR: 42 BNR: 386
Rettighet hefter i: KNR: 3110
GNR: 42 BNR: 387
Rettighet hefter i: KNR: 3110
GNR: 42 BNR: 388

Rettighet hefter i: KNR: 3110
GNR: 42 BNR: 392
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

Stempelmerke kr. 25.- kassert
20/11.1961 av lensmannen i Hvaler.

5253
Dagb. nr. _____
Onsøy Sørenskriverembede
21 NOV. 1961

L e i e k o n t r a k t.

Undertegnede Erling Andersen, Spjørøy i Hvaler, bortleier herved til hr. Gunnar Mannerud, Bølerlia 13, Bøler p. 4 en hyttetomt av sin eiendom Djupedal østre, gnr. 42 bnr. 12 i Hvaler.

Parsellen ligger ved Bæsto og er 1 dekar stor. Den har form av et kvadrat med alle sider 33.0 meter lange. I hvert hjørne er slått inn kryss i fjellet.

Bortleien skjer ellers på slike vilkår:

1. Leietiden er 99 - nittini år regnet fra 1/8.1961
2. Leieavgiften er kr. 100.- etthundre kroner pr. år, som betales forskuddsvis og ukrevet innen hvert års 1. august.
3. Til sikkerhet for avgiften har eieren panterrett i tomten og de hus som blir ført opp på den. Unnlatelse av å betale avgiften innen 3 måneder etter forfall medfører rett for eieren til å erklære festet for brutt og kreve kontrakten slettet. Eieren har isåfall rett til uten forutgående søksmål å sette tomten med hus til tvangsauksjon. Når festet går ut, uansett av hvilken som helst grunn, medfører dette ikke noe krav på grunneieren for utbedringer m.v. Ved opphør plikter leieren å ryddiggjøre tomten innen 4 måneder etter festets opphør.
4. Partene har rett til å kreve avgiften regulert hvert 10. år. Kommer enighet ikke istand fastsettes avgiften ved skjønn av lensmannen og 2 menn oppnevnt av sorenskriveren.
5. De rettigheter og forpliktelser som tilkommer og påhviler leieren etter denne kontrakt hviler også på hans bo og arvinger.
6. Parsellen har rett til vei over hovedbølet etter utvisning, og likeså rett til å grave brønn på hovedbølet.
7. Omkostningene ved opprettelsen av denne kontrakt betales av leieren.

Spjørøy den 27.okt. 1961 Bøler den 9.november 1961

Erling Andersen

Gunnar Mannerud

Jeg bekrefter herved at Erling Andersen har
underskrevet kontrakten i mitt nærvær og at han er over 21 år.

Gudbr. Bækken Stempel Lensmannen i Hvaler

Vi bekrefter herved at Gunnar Mannerud har under-
skrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1. Paul Rimo

2. Gunnar Vangen

skr. om at eiend. ikke er konsesjonspl.; samt
attest om skandlev; lagt til lysk-dok.

Fwd: Bestilling av informasjon/ 192260049/ Bastoveien 106

1 e-post

Petter A Olsen <petter@petteraolsen.no>

22. april 2026 kl. 15:24

Til: Nils Tore Nilsen <nils.tore.nilsen@gmail.com>, Roy Hansen <hansenroy53@gmail.com>

Hei
Kan dere svare ut denne?

Mvh
Petter A Olsen
900 55 452

Med vennlig hilsen
Petter A Olsen

Utgårdsveien 4 1684 Vesterøy
Telefon: 69 37 60 57
Mobil: 900 55 452
E-post: petter@petteraolsen.no
Internet: www.petteraolsen.no

PETTER A OLSEN A/S**BORING & SPRENGNING**

Videresendt melding:

Fra: Jonas Strand Mikalsen <jonas.strand.mikalsen@stavlund.no>**Dato:** 22. april 2026 kl. 13:11:41 CEST**Til:** Petter A Olsen <petter@petteraolsen.no>**Emne:** Bestilling av informasjon/ 192260049/ Bastoveien 106

You don't often get email from jonas.strand.mikalsen@stavlund.no. Learn why this is important

Festeavtale på Bastoveien 106, 42/12/24/0 i Hvaler kommune - 192260049

Vi har mottatt salgsoppdrag på ovennevnte eiendom tilhørende:
Selger: Wenche Mannerud.

I forbindelse med utarbeidelse av salgsoppgave er vi i medhold av Lov om eiendomsmegling pålagt å innhente og kontrollere vesentlig informasjon om boligen som skal selges.

Vi ber i den forbindelse om følgende opplysninger vedr. festeavtalen:

Festeavgift for inneværende år

Kr. 7.587,-

Festeavgift faktureres pr.:

(Måned/Kvartal/Halvår/år)

År

Faktureres festeavgiften forskudds- eller etterskuddsvis?

1. juni

Når skal festeavgiften reguleres neste gang? (År)

2032

Når ble festeavgiften regulert sist? (År)

2022

Festeavgiften er regulert iht.:

KONSUM PRIS INDEKS (KPI)

Vennligst spesifiser hvilken regulering som ble benyttet (KPI eller markedsverdi ev. annen regulering)

Har grunneier rett til å oppjustere festeavgiften ved eierskifte? (hjemlet i lov/Avtale)

Nei

Hvis ja, hva blir ny festeavgift?

Er det mulighet til/gitt tilbud om innløsning av tomten?

Ja

Hvis ja, til hvilken pris?

Er det bestemmelser om forkjøpsrett i festekontrakten?

Nei

Hvis ja, kan det være aktuelt å benytte seg av denne forkjøpsretten?

Er nåværende fester ajour med innbetaling av festeavgift? JA/NEI

JA

Hvis nei, hvilket beløp er utestående? Kr

Hvilket kontonummer skal festeavgiften settes inn på?

Ev. andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten?

—

Har grunneier rett til å kreve eierskiftegebyr ved overdragelser?

JA.

Eierskiftegebyr kr? 2500,-

Kontonummer for betaling?

1506 58 94 561

OBS: Gebyret må være hjemlet i festeavtalen.

Kontaktinformasjon ved restansesjekk ved overtagelse av festetomten

Navn
Tlf
E-post

Foreligger det andre avtaler enn den tinglyste festekontrakten?

Nei

Kreves det samtykke til overdragelse fra grunneier?

Nei

Ved krav til samtykke, har grunneier BankID for e-signaturer på skjøtet?

—

Vi ber også om å få oversendt kopi av gjeldende festekontrakt og eventuelle andre viktige avtaler.

Opplysningene bes returnert snarest mulig, gjerne på e-post til undertegnede. Så snart eiendommen er solgt vil du bli orientert om ny eier.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen
STAVLUND AS

Jonas Strand Mikalsen
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Mobil: +47 94 16 90 89
E-post: jonas.strand.mikalsen@stavlund.no

Mvh.
NILS TORE NILSEN
STYRELEDER STIFTELSEN
DYPEDALSÅSEN


Tlf 90961214



WI30110100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 42	Bnr: 12	Fnr: 24	Snr: 0 ▼
Adresse:	Bastoveien 106 ▼		
Areal:	1132.4	m ² *	
Antall boenheter:	0		

OBS !

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan 2019-2031 Plandokumenter på kommunens nettsider	Formål/Hensynssone: 1120 - Fritidsbebyggelse 5200 - LNFR - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse	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 tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

Kommuneplan



Hvaler
kommune

Adresse: Bastoveien 106, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 42/12/24/0

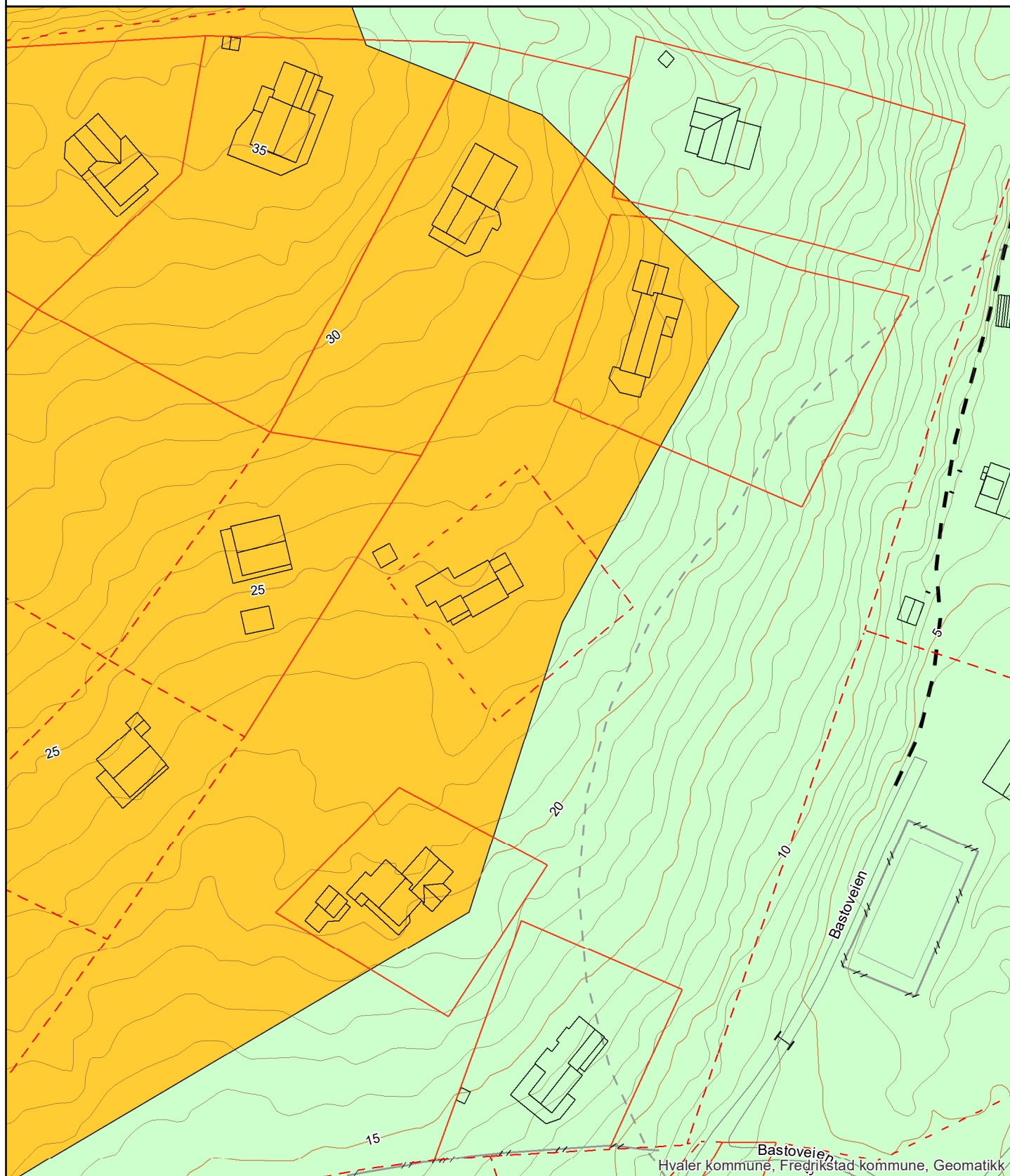
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-22



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.



Bestemmelser og retningslinjer



Kommuneplanens arealdel 2019 – 2031
Hvaler kommune

**PLANFORSLAG TIL SLUTTBEHANDLING I
KOMMUNESTYRET 20.06.2019**

Endringdato 05.06.2019

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2019-2031

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje til § 2.2

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til § 2.3

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

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

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

Retningslinjer for dispensasjonspraksis - boliger

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

Retningslinjer for dispensasjonspraksis - fritidsboliger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ii. *Tiltak kan godkjennes under forutsetning av at områdets kulturhistoriske verdier ikke forringes. Nybygg, tilbygg eller påbygg skal underordnes eksisterende bebyggelse. Plassering og utforming mht størrelse, form, materialer, detaljering, farger med videre skal harmonere med eksisterende struktur og bebyggelse i området.*
- iii. *Utomhusanlegg og elementer som brygger, terrasser, trapper, gjerder, stenstolper, stengarder, stenkjellere, gamle frukttrær, karaktertrær, med videre skal beholdes i landskapet. Nye utomhusanlegg skal i utforming og materialbruk tilpasses terrenget og harmonere med stedets karakter. Skjøtsel og utbedring skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.*
- iv. *Gamle 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 Herfølrenna, Lauer og Gravningsund bør utformes som tradisjonelle stolpebrygger eller steinbrygger av hensyn til verneverdiene i områdene.*
- vi. *Eksisterende sjøbodmiljø skal søkes bevart ved utbygging av småbåtanlegg i Papperhavn (Vesterøy) og på Rød (Asmaløy).*

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

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

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

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

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

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

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

Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret.

§ 4 Generelle og tematiske bestemmelser

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

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

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

Kommunen kan fravike plankrav for:

- a) Utvikling av eksisterende boliger, fradeling til og oppføring av inntil 3 nye boenheter, i områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg (fortetting). Fradeling og oppføring av nye boenheter skal følge bestemmelser og retningslinjer for utbyggingsfordeling som fremgår i § 4.6. Møne- og gesimshøyde for bolig skal ikke overstige henholdsvis 7,5 m og 6,5 m. For øvrig må bestemmelsene i § 5.1.1 følges. Unntaket gjelder ikke dersom tiltaket medfører vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Unntaket gjelder heller ikke areal avsatt til nåværende boligbebyggelse i Papperhavn (B1).
- b) Mindre tilbygg og påbygg til fremtidig og eksisterende bebyggelse, samt oppføring av maksimalt én frittliggende bod, anneks eller garasje på inntil 50 m² BRA på bebygd eiendom, innenfor arealformål framtidig bebyggelse og anlegg som ikke er omfattet av reguleringsplan.
- c) Utvikling av eksisterende fritidsboliger i områder avsatt til framtidig fritidsbebyggelse (BFR 1 – 14).
- d) Oppføring/utvidelse av nye fritidsboliger i områder avsatt til framtidig fritidsbebyggelse i felt BFR 1 – 9 (de gamle disposisjonsplanene), jf. § 5.1.2.
- e) Utvikling av teknisk infrastruktur knyttet til etablert bebyggelse innenfor arealformål bebyggelse og anlegg.
- f) Opparbeiding av enkel parkeringsplass uten asfaltering innenfor arealformål parkering.
- g) Utvidelse av lovlig oppførte brygger i områder avsatt til småbåthavn når følgende krav er oppfylt:
 - Bryggeanlegget inneholder etter utvidelse/etablering maks 9 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, slamforskrift, graveforskrift og veinorm.

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

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

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

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

Retningslinje til § 4.6

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

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

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

Retningslinje til § 4.7

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

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

§ 4.8.1 Generelle bestemmelser

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

§ 4.8.2 Områdehensyn

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

§ 4.8.3 Utforming

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

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

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

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

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

§ 4.10 Støy (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

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

Retningslinjer til § 4.9

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Høyspentanlegg omfatter høyspentledninger, jordkabler og transformatorstasjoner.

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

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

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

Retningslinje til § 4.14

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

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

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

Retningslinje til § 4.15

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

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

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

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

§ 4.17.1 Plassering av midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg

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

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

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

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

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

Forbudet gjelder ikke

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

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

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

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

§ 4.18.1 Generelle bestemmelser

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

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

Retningslinje til § 4.18.1

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

§ 4.18.2 Eiendommer med verneverdige bygninger

- a) På eiendom med fritidsbolig som i henhold til kulturminneplanen har verdi som kulturminne kan kommunen tillate at det oppføres 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

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

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

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

Retningslinje til § 4.21

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

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

Innenfor bestemmelsesområdet tillates parkeringshall i fjell.

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

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

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

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

Retningslinjer til § 5.1

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

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

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

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

Retningslinje til § 5.1.1

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

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

- a) Ved utarbeiding av nye reguleringsplaner skal det settes av uteoppholdsareal i henhold til underliggende tabell. MUA skal fortrinnsvis opparbeides som grønnstruktur med plass til lek og opphold. MUA skal ikke kunne brukes til parkering. Opparbeiding av MUA skal sikres med rekkefølgebestemmelse. Følgende arealer kan 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

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

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

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

Retningslinje til § 5.1.1.1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 5.1.4 Sentrumsformål

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

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

Idrettsbanen på Rove tillates benyttet til langtidsparkering.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Bruksendring og innredning av eksisterende bygninger, for eksempel boliger, sjøboder, uthus, landbruksbebyggelse eller lignende til fritidsbebyggelse er ikke tillatt.
- c) Det er ikke tillatt å etablere ny bolig- eller næringsbebyggelse/nye enheter.
- d) Deling av grunneiendom er ikke tillatt. Unntak er fradeling til uendret bruk og fradeling til landbruksformål.
- e) Mindre tilretteleggingstiltak for allment friluftsliv tillates i form av for eksempel tursti, toalett, skilting og badeplasser under forutsetning av at tiltaket ikke beslaglegger dyrket mark, eller er i strid med andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser.
- f) Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE er tillatt dersom de ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur-, friluftsinnteresser. 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 terrenginnngrepene 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 vanntilførselen. Gravearbeidene skal ikke føre til at vannets naturlige løp endres. Det skal tas særlig hensyn til drenering av dyrket mark.*
- vi. *Tiltaket må ikke føre til hindringer for allmennhetens muligheter til ferdsel og opphold. Anleggs-elementer som pumpestasjoner o.l. skal ikke eksponeres i landskapet.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til § 5.2.4

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til § 5.3

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

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

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

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

Retningslinjer til § 5.3.1

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

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

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

Retningslinje til § 5.3.2

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

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

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

§ 5.3.4 Bestemmelser om akvakultur

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

Reguleringsplan



Hvaler
kommune

Adresse: Bastoveien 106, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 42/12/24/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-22

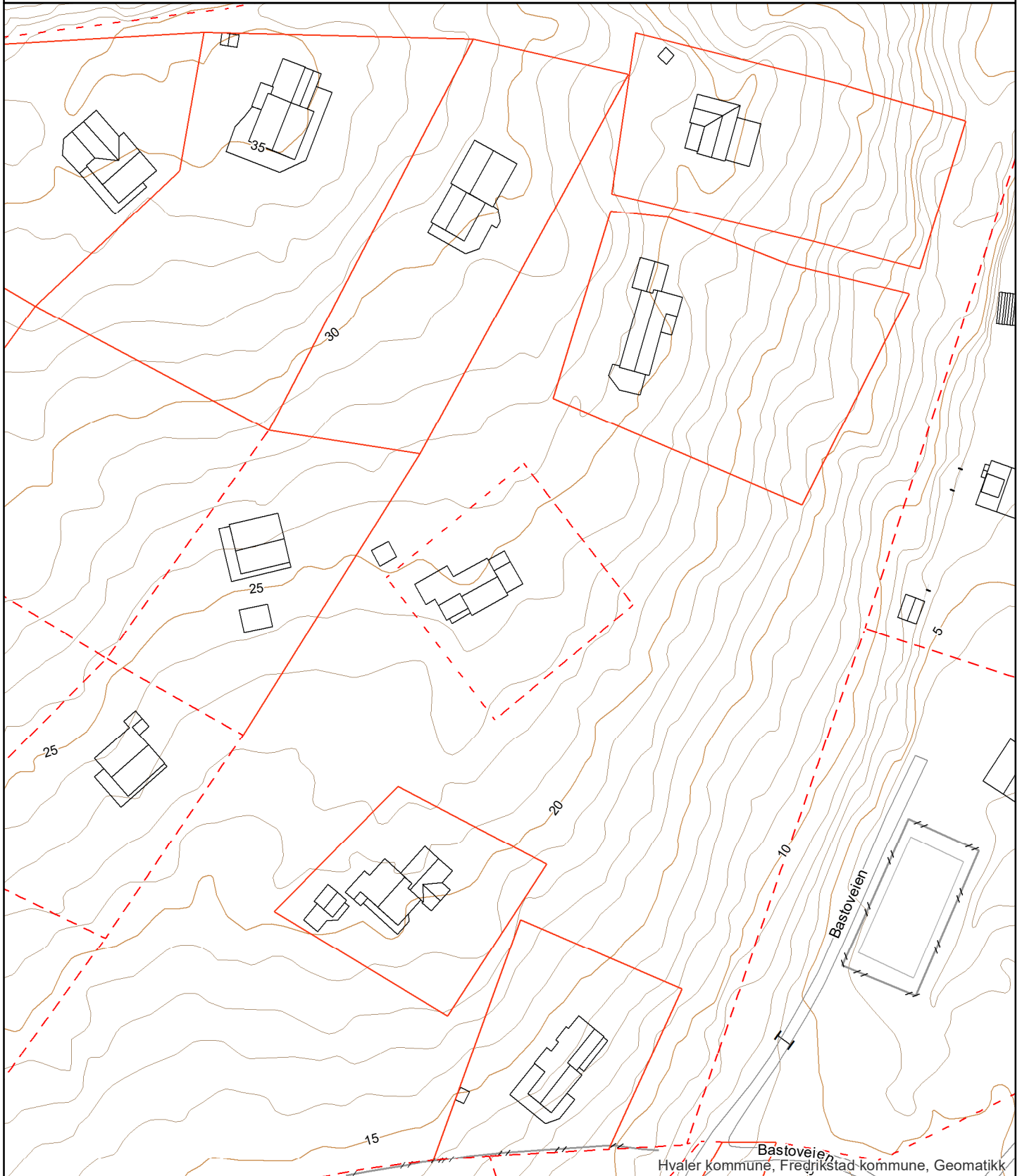


Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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.



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3110 Hvaler - 42/12/24/0

Eierrepresentant: Mannerud Wenche

Regningsmottaker: Mannerud Wenche



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3110 Hvaler	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	42	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	12	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	24	Beregnet areal	1132,4 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Bastoveien 106 1684 VESTERØY	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
		Grunnkrets	Nordre Spjærøy	Valgkrets	Vestre

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
MANNERUD WENCHE	Åsstubben 5	0381 OSLO	1/1	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
120 Renovasjon fritid	1,00 stk	kr 3 424,00	01.05.2026	1/1	0	kr 4 280,00
506 Branntilsyn fritidsbolig	1,00 stk	kr 400,00	01.05.2026	1/1	0	kr 400,00
228 Vann årsgebyr fritid	1,00 stk	kr 2 165,22	01.05.2026	1/1	0	kr 2 490,00
328 Avløp årsgebyr fritid	1,00 stk	kr 2 965,22	01.05.2026	1/1	0	kr 3 410,00
63 Eiendomsskatt fritid	3 707 200,00 prom	kr 2,26	01.05.2026	1/1	0	kr 8 378,00
326 Avløp antatt forbruk	6,00 m3	kr 52,77	01.05.2026	1/1	0	kr 364,00
226 Vann antatt forbruk	6,00 m3	kr 37,49	01.05.2026	1/1	0	kr 259,00
						kr 19 581,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
75808311	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	20.12.2025	2025	6	124



Hvaler kommune Meglerinformasjon

Mannerud Wenche

Åsstubben 5

0381 Oslo

Adresse: Bastoveien 106 (H - 1 - 1)
Bygningsnr: 146790380
Eiendom: 42 / 12 / 24 / 0
Antall røykløp: 1
Antall ildsted: 1
Tilsyn: Ikke utført 13.06.2024
Hyppighet: Hvert 6. år

Dato: 26.04.2026
Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)
Vår referanse: Cate Eriksen
Avtale nr: 75937

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

OBS!

Opplysninger om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem.

Endringer av diverse art på eiendommen som det er ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.

**Eiendomsopplysninger****Knr-Gnr/bnr/fnr/snr****27. april 2026****3110-42/12/24/0****Kommunale pålegg**

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



Hvaler Kommune

Megleropplysninger

Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
26. april 2026

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	42	Bnr.:	12	Fnr.:	24	Snr.:	0
Adresse:		Bastoveien 106					

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:		Nei:	X	Sist tilbud, dato: 13.06.2024	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?						
	Ja:		Nei:		Ukjent:	X
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	X	Sist tilbud, dato: 13.06.2024	

Med vennlig hilsen

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

Grunnkart

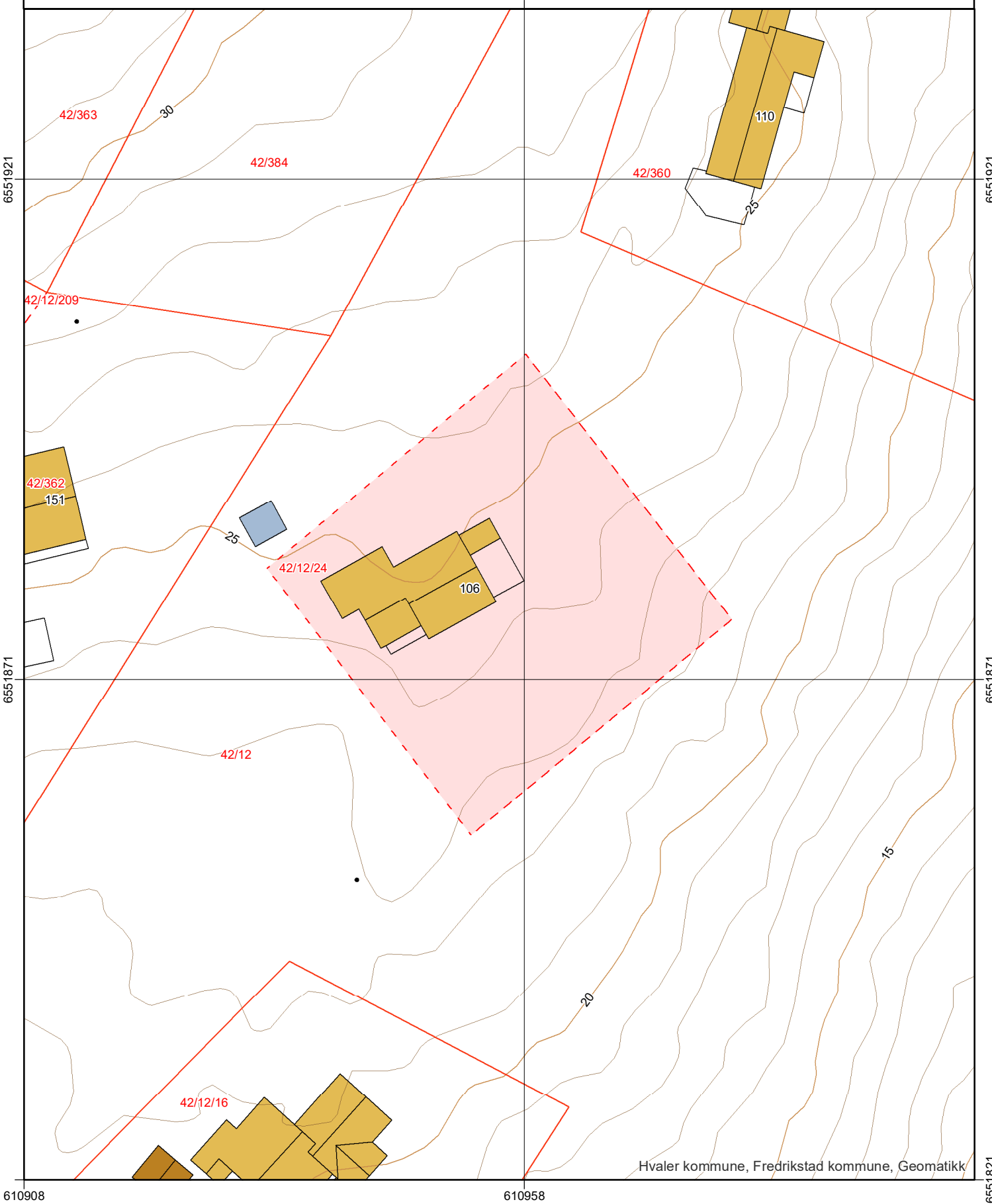
Adresse: Bastoveien 106, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 42/12/24/0



Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-04-22



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



Grunnkart

Adresse: Bastoveien 106, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 42/12/24/0

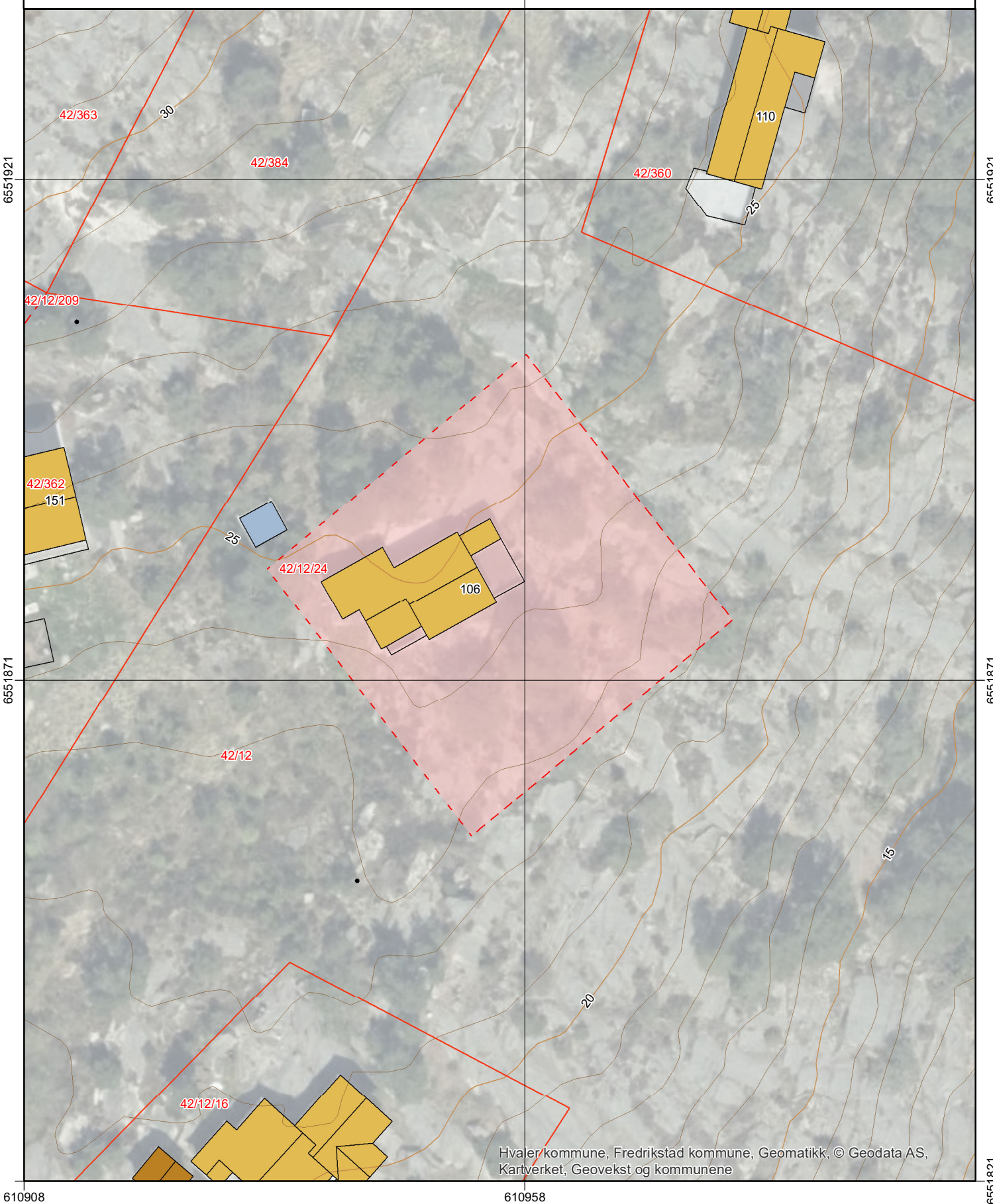


Hvaler
kommune

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-04-22



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



Oversiktskart



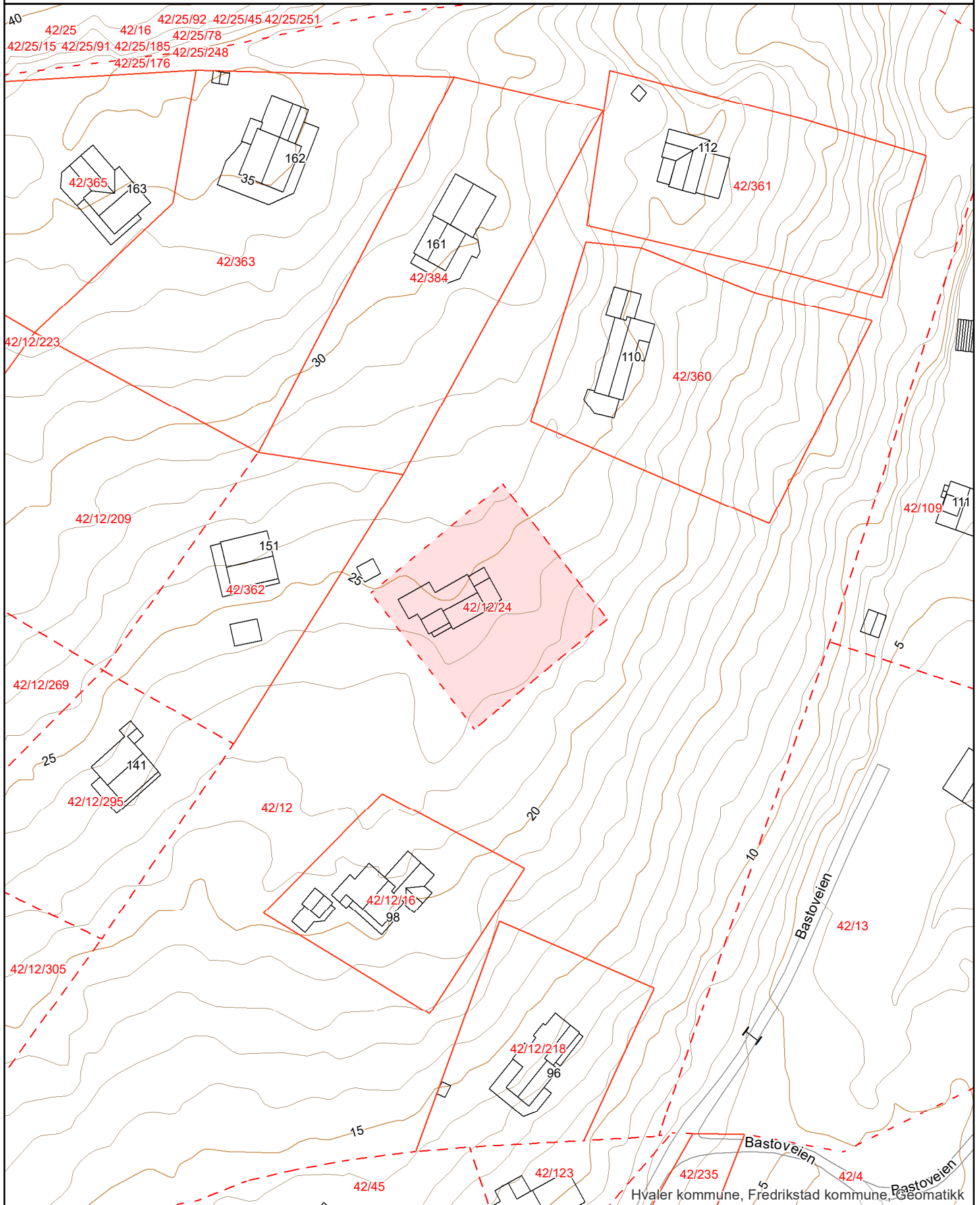
Hvaler
kommune

Adresse: Bastoveien 106, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 42/12/24/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-22



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



Matrikkelkart

Hvaler
kommune

Adresse: Bastoveien 106, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 42/12/24/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-22



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

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

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

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

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



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1132.4		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunktttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6551855.19387	610952.962038	Ikke spesifisert	33.62	Ukjent		Analytisk plotter	14	0
2	6551881.88606	610932.563074	Ikke spesifisert	33.6	Ukjent		Direkte innlagt på skjerm	1000	0
3	6551903.3236	610958.419047	Ikke spesifisert	33.65	Ukjent		Analytisk plotter	14	0
4	6551876.74073	610979.028946	Ikke spesifisert	33.84	Ukjent		Analytisk plotter	14	0

Matrikkelrapport for Festegrunn 3110-42/12/24

Bruksnavn		Beregnet areal	1 132.4
Etablert dato	21.11.1961	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
STIFTELSEN DYPEDALSÅSEN	974986469	H - Hjemmelshaver		c/o Petter A Olsen AS	1/1
WENCHE MANNERUD		F - Fester	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
FE - Feilretting	06.12.2018	06.12.2018	18/1929	
EF - Etablering av feste	21.11.1961			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

Klage

Klagereferanse

Gjelder

Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	01.01.1996	1 132.4	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
146790380	0	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	TB - Tatt i bruk

Bygning 146790380: 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

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

Bruksenheter

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

Bygningsendringer

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
146790380-1	T - Tilbygg	TB - Tatt i bruk	23.01.2026

Arealendringer

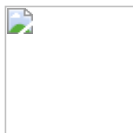
Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0.0	6.0	6.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	06.05.2002	14.05.2002
IG - Igangsettingstillatelse	06.05.2002	14.05.2002
TB - Tatt i bruk	06.05.2002	14.05.2002
EB - Endre bygningsdata	23.01.2026	23.01.2026

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Bastoveien	106		1684 VESTERØY



Hvaler kommune

Adresse Storveien 32, 1680

Telefon

Utskriftsdato: 27.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Hvaler kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3110 **Gårdsnr.:** 42 **Bruksnr.:** 12 **Festenr.:** 24

Adresse: Bastoveien 106, 1684 VESTERØY

Referanse: 192260049

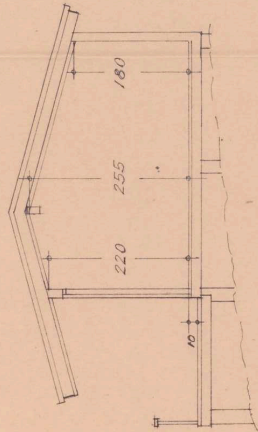
Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

[FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.](#)

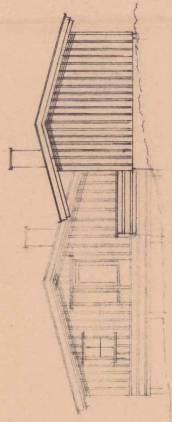
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

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

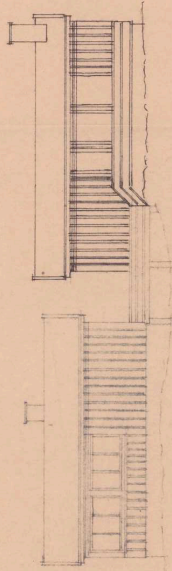
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



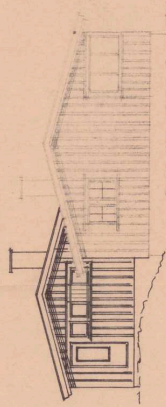
SNITT TILBYGG 1:50



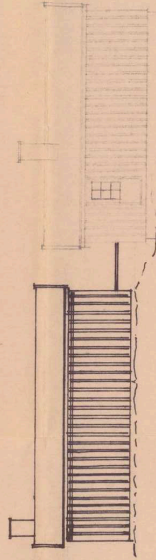
FASADE MOT ØST 1:100



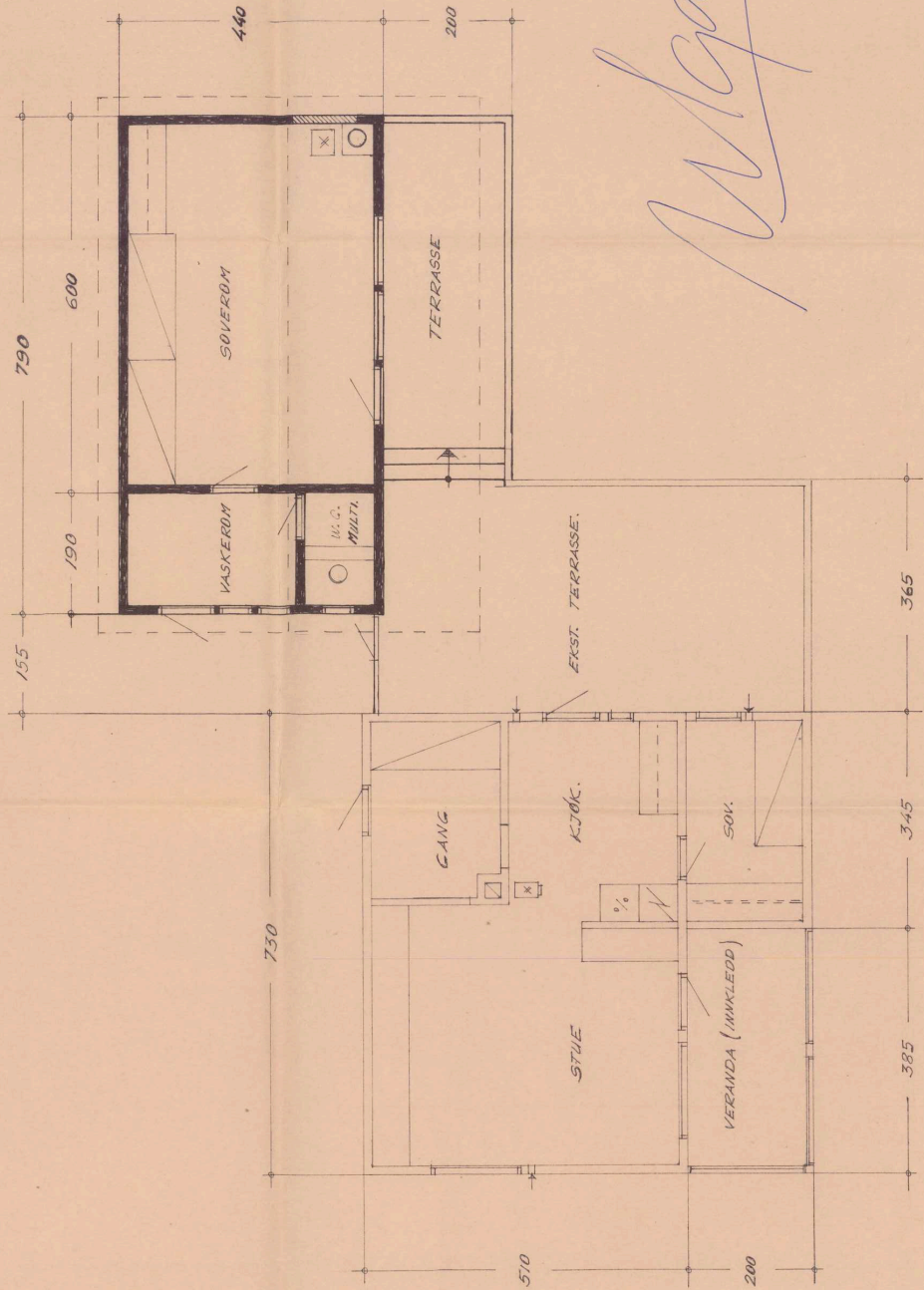
FASADE MOT SYD 1:100



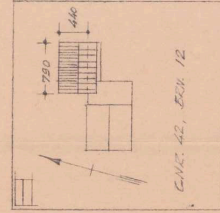
FASADE MOT VEST 1:100



FASADE MOT NORD 1:100



PLAN 1:50

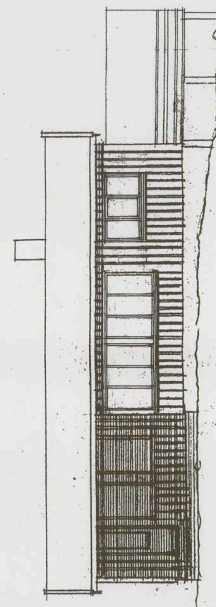
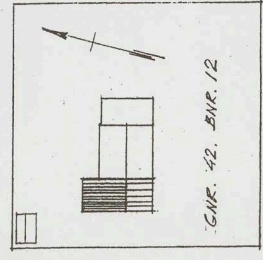
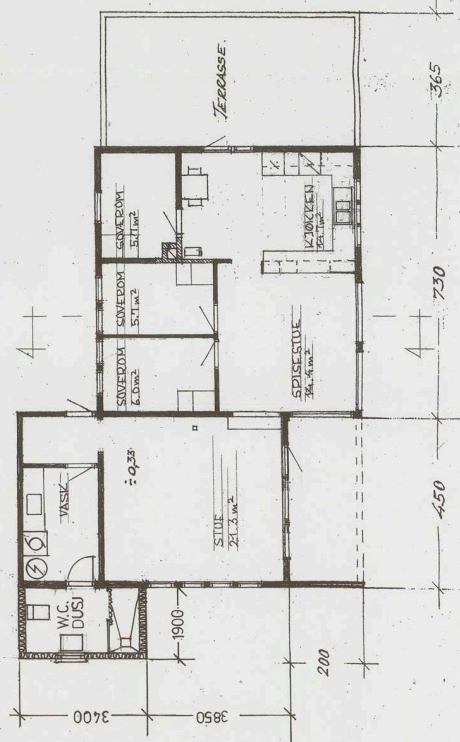
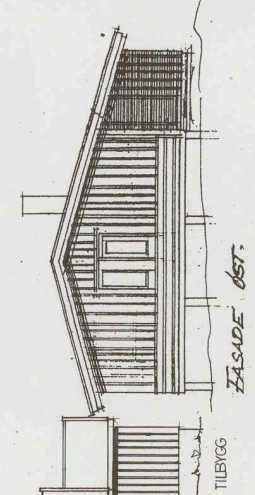
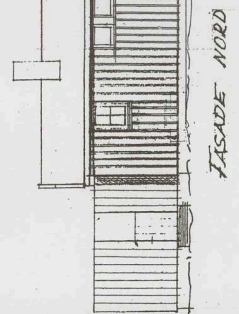
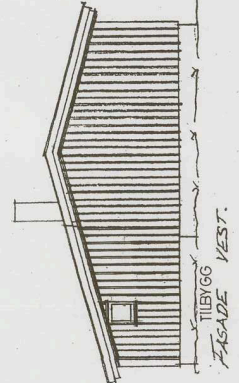
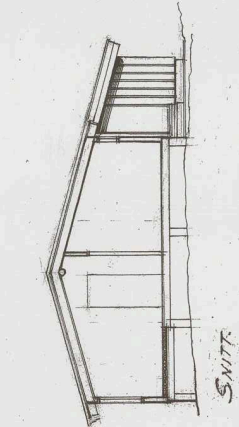


CAVET 42, BOK 12

STUBBINGPLAN 1:500

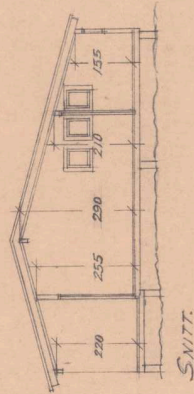
TILBYGG TIL HYTTE.

Bygghytt byggesak
 101
 15.04.02

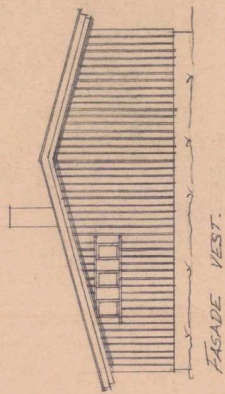


HYTTE PÅ SPJARØY 101
 OMBYGGING AV KJØKKEN OG SOVEROM
 PLAN SNITT OG FASADER MST 1:100 09.08.00
 J. NORSTEIN OG V.B. NICOLAYSEN ARK MNAL
 WENCHE OG HARALD MANNERUD

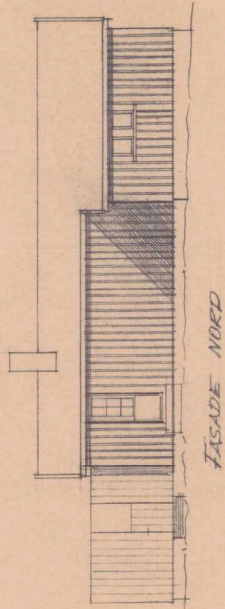
TILBYGG W.C OG DUSJ
 15.04.02



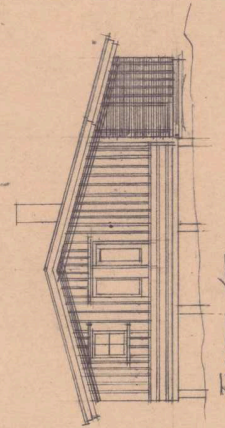
SNITT.



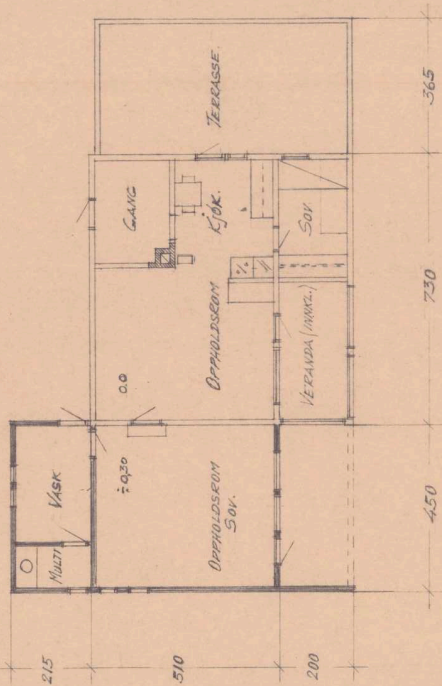
FASADE VEST.



FASADE NORD

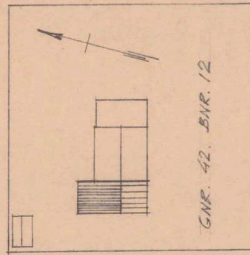


FASADE OST.



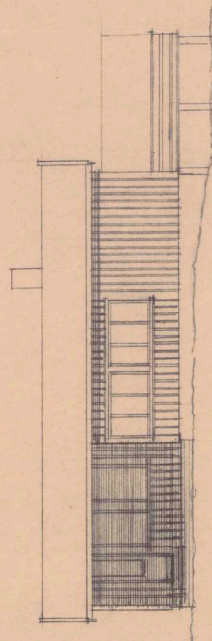
TILBYGG

PLAN. 12 100



GNR. 42. BNR. 12

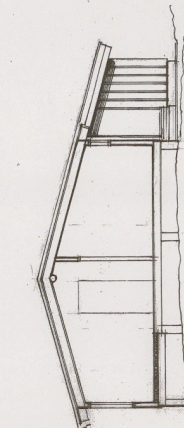
SITUATIONSPLAN 1:500



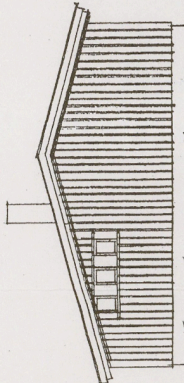
FASADE SUD.

ТІВУСС ТІЛ НУТТЕ.

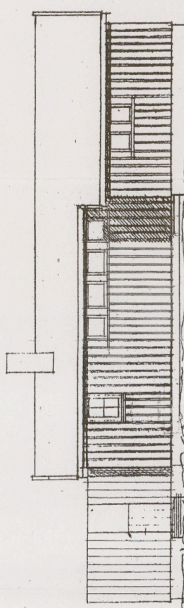
KOLBOTTN, 26. 5. 1980.
AASE OG GUNNAR MANNERUD.



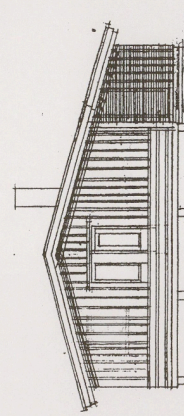
SNITT



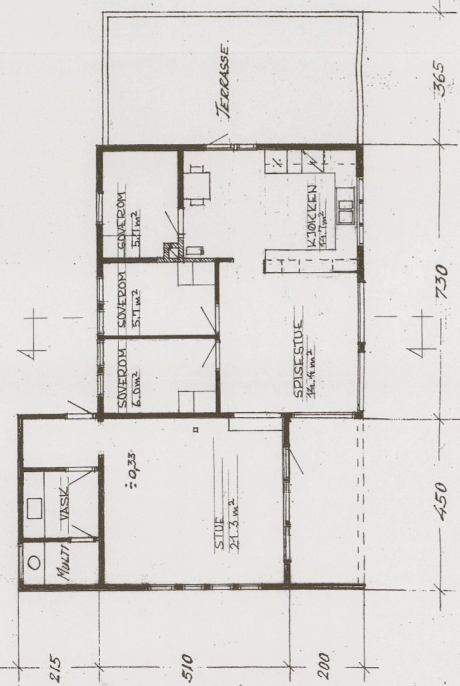
FASADE VEST



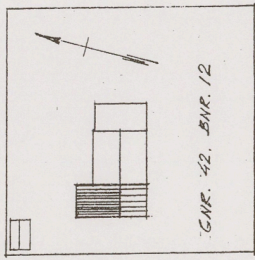
FASADE NORD



FASADE ØST



PLAN 1:100



SITUASJONSPLAN 1:500

HYTTE PÅ SPJARØY 101
OMBYGGING AV KJØKKEN OG SOVEROM
PLAN SNITT OG FASADER MST 1:100 09.08.00
J. NORSTEIN OG V.B. NICOLAYSEN ARK MÅL
WENCHE OG HARALD MANNERUD

GNR. 42. BNR. 12



Adresse

Bastoveien 106, 1684 VESTERØY

Dato for energimerking

06.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-291689

Bygningstype

Boligblokker

Bygningstype

146790380

Gårdsnummer

42

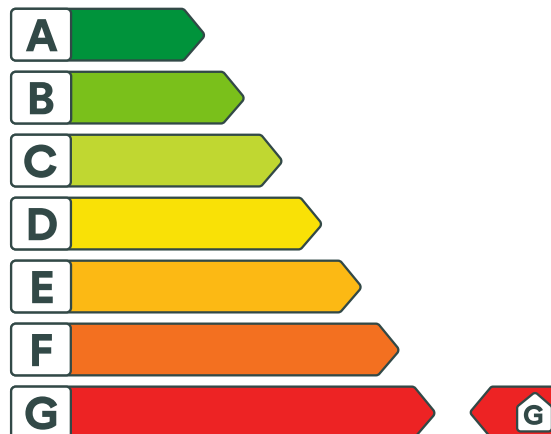
Bruksnummer

12

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1959

Bygningstype

Annen bolig

Bruksareal

95,0 m²

Oppvarmet bruksareal

95,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

431,24 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

397,97 kWh/m²

Totalt levert pr. år

40 311 kWh



Bastoveien 106, 1684 VESTERØY



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Bastoveien 106, 1684 VESTERØY



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 9: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 10: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: 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 13: Tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 14: 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.

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 19: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 20: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 21: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 22: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 23: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 24: Bruk varmtvann fornuftig

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



Om grunnlaget for energimerket

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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

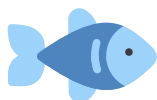
<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Bastoveien 106

Avstand til sjø

135 m



Offentlig transport

Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	22 min 18.7 km
Rød Asmaløy Linje NX6, 171, 172, 196, 197, 198, 199	4 min 2.9 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	22 min 19 km
Sand Linje VY6, 171, 199	17 min 1.4 km
Bekkene Linje VY6, 171, 199	25 min 1.7 km

Avstand til byer

Fredrikstad	24 min
Oslo	1 t 34 min

Ladepunkt for el-bil

Dypdalåsen Hvaler Kommune	4 min
Hvalerhallen Hvaler Kommune	5 min

Havner i området

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



Aktiviteter

Døvika badeplass	7 min
Spjærodden badeplass	6 min
Brattestø badeplass	9 min
Skinnarholmen badeplass	10 min
Putten badeplass	11 min
Kjøkøy fort	11 min
Ekebukta badeplass	11 min
Ørekroken badeplass	11 min

Sport

Idrettspark Asmaløy - Kunstgressba... Fotball	5 min 3.5 km
Hvalerhallen - Flerbrukshall Aktivitetshall	5 min 3.5 km
SATS Fredrikstad	19 min
SKY Fitness Fredrikstad	21 min

Dagligvare

Bunnpris Hvaler Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5 min 3.5 km
Rema 1000 Hvaler PostNord, søndagsåpent	5 min 4.5 km

