

Stormmusbrinken 35



Velkommen til

Stormmusbrinken 35



Salgsoppgaven produsert 13. juni 2025

Vesterøy

Høytliggende villa på Vesterøy med nydelig utsikt fra store åpne uteplasser. Innholdsrik og velbygd. Båtplass.

Prisantydning	8 300 000,-
Omkostninger	208 850,-
Totalpris	8 508 850,-
BRA-i	319 kvm
Totalt BRA	346 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1987

Megler	Madeleine Flodin
Telefon	948 72 136
E-post	m.flodin@nordvikbolig.no


Til salgs
35





Kort fortalt

- På Vesterøy, 24 min fra Fredrikstad sentrum, finner du Stormmusbrinken 35 i et høytliggende boligfelt kun 150 meter fra Vauerkilens glitrende bredder. Der fins bademuligheter og adkomst til Norges vakreste skjærgård. Når du bor her trenger du ikke sommerhus, og Vesterøy er et godt sted å bo med skoler og barnehager like. Et utvalg av søndagsåpne butikker og spisesteder letter hverdagen. Boligen fra 1987 har sterke linjer og hviler flott på naturtomten. En påkostet skiferforblending dekker underetasjens vegger, og steinsatte gangveier løper rundt hele huset med oppmurte bed og vakre beplantninger. Terrassen løper rundt nesten hele huset og gir et flott utsyn utover skjærgården. Denne velholdte boligen har to etasjer med flotte rom og er rikelig utstyrt. Båtplass medfølger.

Arealer og innhold

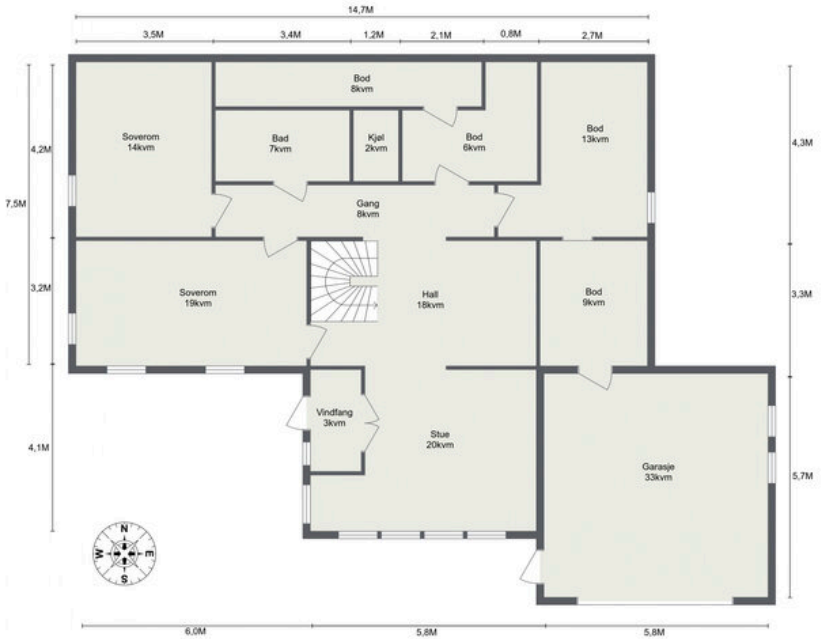
BRA-i:	319 kvm
BRA-e:	27 kvm
Totalt BRA:	346 kvm
TBA:	90 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 173 kvm. -Entre, peise-stue, hall m/trapp, soverom, innredet soverom(Hobbyrom), bad, kjølerom, garasje og boder
Total BRA: 173 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 146 kvm. -Stuer, kjøkken, entre, wc-rom, kontor, soverom og bad
BRA-e: 14 kvm.
BRA-e: 13 kvm. -Anneks
Total BRA: 173 kvm.
TBA: 90 kvm.

Stormmusbrinken 35, Vesterøy
Underetasje

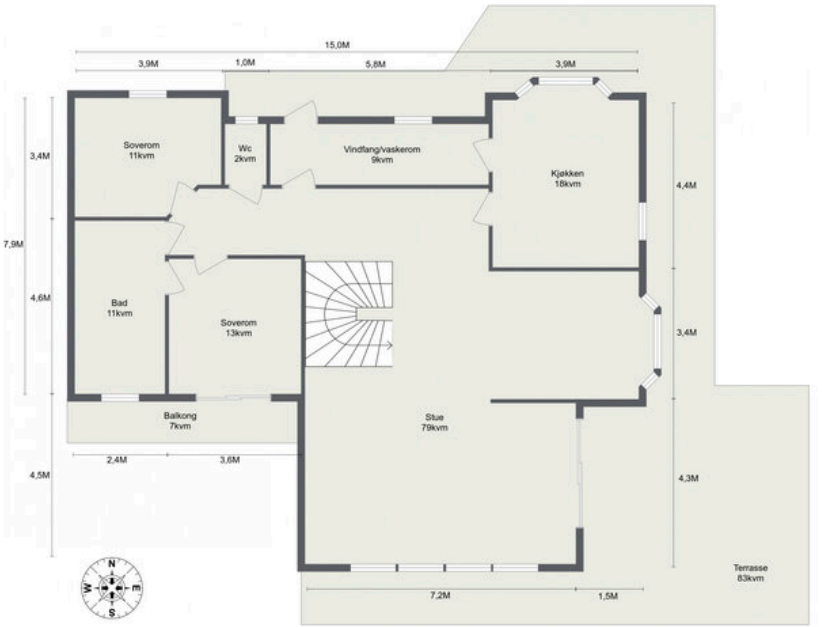


Din BoligBistand

Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet

Stormmusbrinken 35, Vesterøy
1.etasje



Din BoligBistand

Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet





Beliggenhet

Øykommunen Hvaler består av 833 øyer, holmer og skjær. Vesterøy ligger som nummer to etter Kjøkøy.

Øykommunen Hvaler består av 833 øyer, holmer og skjær. Vesterøy ligger som nummer to etter Kjøkøy. Du passerer Hvalerporten og Puttesund bru og kjører deretter ut på kanskje den vakreste strekningen i søndre Oslofjord — like over vannoverflaten, fra holme til holme med langstrakt utsikt — og straks er du ute på Vesterøy som er kjent for sitt myke frodige landskap, med svingete veier, eiketrær, koller og kløfter. Av en eller annen grunn vokser det mer løvtrær her enn på de andre øyene.

Her finner du altså Stormmusbrinken 35, 24 minutter med bil fra Fredrikstad sentrum. Dette litt høytliggende boligfeltet har utviklet seg fra 90-tallet og frem til i dag. Det er et barnevennlig og stille sted med pene hus, hager og åpent landskap der enkelte furutrær stikker opp.
Like nedenfor glitrer Vauerkilen som er et fint, stille vann med to passasjer ut i sjø og åpent farvann. Her har eiendommen båtplass og en brygge du tar morgenbadet fra. Dette stille vannet er et fint utgangspunkt for padleturer i kajakk, sup og liknende. Dessuten er det perfekt å fortøye båten i så rolig sjø, for så å sette fart ut i villere farvann når du skal på utflukt i Norges vakreste skjærgård. Det er utallige steder å besøke, og du kan like gjerne dra til Koster, som Søsterøyene eller inn til Fredrikstad sentrum og elvepromenaden.

Å bo som fastboende her er enkelt og praktisk. 4,5 km unna finner du en klynge med tre søndagsåpne dagligvarebutikker, bensinstasjon, ladestasjon, apotek og en restaurant. Fra boligen er det kort vei for skolebarn å gå til busstoppet som tar dem til Asmaløy barne- og ungdomsskole 9 km unna. Hauge barnehage ligger kun 450 meter unna.



Standard

Fra gangen følger vi franske dører inn i peisestuen. Gulvene er flislagt, og det er ubehandlet panel på veggene og blankhvitt panel i taket. Peisestuen er særdeles flott med flere vinduer. Vi fortsetter inn i hallen gjennom en hvit murt buegang. Hallen har halvsvingtrapp opp.

Videre finner vi to soverom her nede. Og et bad fra byggeåret. Det fins også et kjølerom som var vanlig på 80-tallet og like nyttige i dag. Alle rom i underetasjen er flislagt og har vannbåren varme, og i hallen henger en varmepumpe. Første etasje har også vannbåren varme i alle rom unntatt vaskerommet. Der er stuen utstyrt med varmepumpe. I tillegg til to peiser, har man dermed rikelig med god oppvarming av dette store huset.

Den åpne trappegangen har gallerirekkverk og viser oss stuene allerede før vi er oppe.

Parketten flyter ubrutt og gyllen gjennom rommene. Mot vest finner vi peisestuen med fire store vinduer på rad mot den flotte utsikten. I vinkel til disse står de doble skyvedørene ut på terrassen. Det er lite vegg her, men det lille vi ser har en behagelig tapetsert overflate. Taket derimot er hvitmalt, blankt panel — en flate som bidrar til rommets utmerkede lysspredning. Peisen er murt opp med skifer, og slekter både til fasaden og terrassen utenfor.

Brannmuren danner en midtdeler i rommet, og på baksiden ligger spisestuen. Her peker alle linjer mot endeveggens heldekkende karnapp. Her får man en svært klassisk stemning, takket være symmetrien, og dette må være en av de fineste plasseringene av et karnapp.

Kjøkkenet har også karnapp ved den store spisesonen. Her inne er veggene kled i liggende, hvitmalt panel, som er noe uvanlig, men friskt. Kjøkkeninnredningen er fra byggeår, i heltre og av god kvalitet. Det er ingen grunn til å bytte noe som helst. Det hvite, mot den rødbrune benken, vitrineskapet og den hvitflisede bakveggen danner en fin helhet.

Vaskerommet er fint plassert innenfor kjøkkenet, godt utstyrt med vask, skap og benkeplass og oppheng til tørking, og videre inn finner vi gangen som på en måte er hverdagsgangen.

Det fins et lite toalett her oppe, og et stort bad her — vegg i vegg med soverommet. Baderommet er helfliset i litt varme toner. Servantskapet byr på to servanter og svært mange skap, skuffer og hyller. Rommet er behagelig stort, og dusjkabinettet har masse plass rundt seg. Også her er lysinnslippet godt.

Soverommet har en svært pen innebygget garderobe i heltre, og doble glassdører leder ut til

det punktet på terrassen det utsikten er best. Kontoret har liknende imponerende garderobeskap. Her er veggene ubehandlet furupanel, og rommet er litt brunt. Dette kan selvfølgelig fungere utmerket som et ekstra soverom


















MANKELL
WAHLROOS











































































Informasjon

Stormmusbrinken 35

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0170/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Stormmusbrinken 35, 1684 VESTERØY
Gnr 49, bnr 318 (ideell andel 1/1) i Hvaler kommune

Selger
Steinar Forsberg

Kjøpesum og omkostninger
8 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
207 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
208 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
228 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 508 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 528 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1987

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 319 kvm
BRA-e: 27 kvm
Totalt BRA: 346 kvm
TBA: 90 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 173 kvm. -Entre, peise-stue, hall m/trapp, soverom, innredet soverom(Hobbyrom), bad, kjølerom, garasje og boder
Total BRA: 173 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 146 kvm. -Stuer, kjøkken, entre, wc-rom, kontor, soverom og bad
BRA-e: 14 kvm.
BRA-e: 13 kvm. -Anneks

Total BRA: 173 kvm.
TBA: 90 kvm.

Solforhold

Eiendommen har gode solforhold gjennom hele dagen, fra morgen til kveld.

Standard

Fra gangen følger vi franske dører inn i peisestuen. Gulvene er flislagt, og det er ubehandlet panel på veggene og blankhvitt panel i taket. Peisestuen er særdeles flott med flere vinduer. Vi fortsetter inn i hallen gjennom en hvit murt buegang. Hallen har halvsvingtrapp opp.
Videre finner vi to soverom her nede. Og et bad fra byggeåret. Det fins også et kjølerom som var vanlig på 80-tallet og like nyttige i dag. Alle rom i underetasjen er flislagt og har vannbåren varme, og i hallen henger en varmepumpe. Første etasje har også vannbåren varme i alle rom unntatt vaskerommet. Der er stuen utstyrt med varmepumpe. I tillegg til to peiser, har man dermed rikelig med god oppvarming av dette store huset.
Den åpne trappegangen har gallerirekkverk og viser oss stuene allerede før vi er oppe.
Parketten flyter ubrutt og gyllen gjennom rommene. Mot vest finner vi peisestuen med fire store vinduer på rad mot den flotte utsikten. I vinkel til disse står de doble skyvedørene ut på terrassen. Det er lite vegg her, men det lille vi ser har en behagelig tapetsert overflate. Taket derimot er hvitmalt, blankt panel — en flate som bidrar til rommets utmerkede lysspredning. Peisen er murt opp med skifer, og slekter både til fasaden og terrassen utenfor.
Brannmuren danner en midtdeler i rommet, og på baksiden ligger spisestuen. Her peker alle linjer mot endeveggens heldekkende karnapp. Her får man en svært klassisk stemning, takket være symmetrien, og dette må være en av de fineste plasseringene av et karnapp.
Kjøkkenet har også karnapp ved den store spisesonen. Her inne er veggene kled i liggende, hvitmalt panel, som er noe uvanlig, men friskt. Kjøkkeninnredningen er fra byggeår, i heltre og av god kvalitet. Det er ingen grunn til å bytte noe som helst. Det hvite, mot den rødbrune benken, vitrineskapet og den hvitflisede bakveggen danner en fin helhet.
Vaskerommet er fint plassert innenfor kjøkkenet, godt utstyrt med vask, skap og benkeplass og oppheng til tørking, og videre inn finner vi gangen som på en måte er hverdagsgangen.
Det fins et lite toalett her oppe, og et stort bad her — vegg i vegg med soverommet. Baderommet er helfliset i litt varme toner. Servantskapet byr på to servanter og svært mange skap, skuffer og hyller. Rommet er behagelig stort, og dusjkabinettet har masse plass rundt seg. Også her er lysinnslippet godt.
Soverommet har en svært pen innebygget garderobe i heltre, og doble glassdører leder ut til det punktet på terrassen det utsikten er best. Kontoret har liknende imponerende garderobeskap. Her er veggene ubehandlet furupanel, og rommet er litt brunt. Dette kan selvfølgelig fungere utmerket som et ekstra soverom

Parkering

Boligen har innebygd dobbeltgarasje og god plass til parkering på egen tomt.
Båtplass medfølger.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende:

-Byggmester Arild Andersen AS. Nytt tak fra bunnen av inkludert ny takstein inkludert pipebeslag, takrenner og nedløp. Arbeidet i år 2023. Nye skyvedører stue og soverom
-Al. Elektriske. Nye automat sikringer sikringsboksen. Kurs 8, 11 og 15. Samsvarserklæring: 2018-6-22. Tilkobling av 3 stk. Solskjermer. 2019-11-05.

Utskifting av lamper på kjøkken og i garasje. Opplegg til ny stikkontakt i garasje. 2020-09-09. Tilkobling av screen ved hovedsoverom. 2022-09-12. Opplegg til Easeelader i garasje. 2023-05-11. Satt opp OSO smart styring på vvb. Tilkoblet markise ved verandadør fast tilkoblet
-Malerfirmaet Hans Kjøstelsen AS Huset malt med 2 strøk i 2023
-Radonlab. 4 rom i 2009. Eurofins. 2 rom i 2017. Installert pumpe som suger kontinuerlig luft under støpt dekke i 1. etg.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
- Eventuell kommentar: Små sprekker golv mot kortvegger.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Arild Andersen AS. Nytt tak fra bunnen av inkludert ny takstein inkludert pipebeslag, takrenner og nedløp. Arbeidet i år 2023. Nye skyvedører stue og soverom

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
- Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Al. Elektriske. Nye automat sikringer sikringsboksen. Kurs 8, 11 og 15. Samsvarerklæring: 2018-6-22. Tilkobling av 3 stk. Solskjermer. 2019-11-05. Utskifting av lamper på kjøkken og i garasje. Opplegg til ny stikkontakt i garasje. 2020-09-09. Tilkobling av screen ved hovedsoverom. 2022-09-12. Opplegg til Easeelader i garasje. 2023-05-11. Satt opp OSO smart styring på vvb. Tilkoblet markise ved verandadør fast tilkoblet.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
- Når ble kontrollen utført? Av AL Elektriske,

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Al. Elektriske AS. Arbeidet ble utført 27.09.2022. Faktura mottatt og betalt 12-09-2022.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Malerfirmaet Hans Kjøstelsen AS Huset malt med 2 strøk i 2023

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
- Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonlab. 4 rom i 2009. Eurofins. 2 rom i 2017. Innstallert pumpe som suger kontinuerlig luft

under støpt dekke i 1. etg.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
- Beskriv: Små sprekker i flisgolv på kortsidene. Skjedde umiddelbart etter legging av golv for ca. 35 år siden. Har ikke ført til lekkasje.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Nei
- Eventuell kommentar: Ny pipetopp montert i forbindelse med skifting av tak.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
- Beskriv: Garasje. Sprekker i vegg mot sør og øst. Der pumpe suger luft har støpt golv en liten sprekk.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja
- Beskriv: Sukkermaur på kjøkkenet i en liten periode om sommeren. Maur fjernet med Maurkverk. (Nippon)

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
- Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tomtens størrelse 1555,3 mål. Oppmålt i 1986 ved kjøp av tomten. Selveier tomt.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja
- Beskriv: Flott utsikt til Vauerkilen -Oslofjorden med Vestfold i bakgrunnen. Båtplass 2,5 m. bredde på flytebrygge ikke langt fra eiendommen.

Bygningssakkyndig

Marcus Winther

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte:

Grunnforhold bestående av fjell og sprengte masser, det er støpt gulv mot grunn i underetasjen med grunnmur/yttervegger av leca som utvendig er slammet/pusset og malt, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering fra byggeår, takvann ledet mot

avløpssystem.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående tømmermannspanel og skiferstein. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep, det tas hensyn til gjeldende byggemåte ved oppføringsåret. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving, og hev- og skyvedør på soverom og stue i 1.etasje. Det registreres datostempling fra 1986 på vinduer og 2022 på hev- og skyvedører. Ytterdør fra byggeår med Yale Doorman kodelås.

Saltakkonstruksjon oppført med prefabrikkerte takstoler i tre. Takets oppbygning med undertak av sutaksplater fra byggeår og ny takduk fra 2024, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak. Kaldtloft/kryploft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra gangen i 1.etasje, loftet er delvis/ikke gangbart. Loftet har gjennomgående lufting nederst via takfot.

Boligen har terrasse rundt boligen i trekonstruksjon som er dels oppført på søyler med tilfarere anlagt mot husvegg, utkraget terrasse utenfor soverom i 1.etasje. Terrassebord antas å være fra byggeår, nyere rekkverk i stående malt format. Deler av terrassen er også oppført i mur/betong over garasje og utenfor entre i 1.etasje belagt med skiferstein.

Bygningssakkyndig opplyser følgende om lovligheter/endringer:

-Det er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, fremlagte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk, se under:
-I underetasjen er opprinnelig trim-rom i dag innredet som soverom, vinduer i rommet har ikke tilfredsstillende tilgang på dagslys. Gjennomsnittlig dagslysfaktor i rommet må være minimum 2,0 %, eller ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Vinduer er heller ikke godkjent som alternativ rømningsvei, avstand fra gulv til underkant vindu skal maks være 1,0 meter, samt at det må minimum ha fri høyde på 60 cm og fri bredde på 50 cm bredde, summen av bredde og høyde må være minst 1,5 meter
-Tidligere rom som var definert som badstue eksisterer ikke og er i dag kjølerom, og tidligere kjølerom som var tegnet inn er bod som også er slått sammen med rommet som ligger ved siden av fyrrom
-Tidligere bod i hall som hadde tilkomst fra fyrrom eksisterer heller ikke, rommet er i dag en del av hallen med plassbygde garderober
-Overnevnte endringer berører tilleggsdeler av boligen og er søknadspliktig ved bruksendring, ytterligere undersøkelser anbefales med kommunen
-Rekkverkshøyde på innvendig trapp er under 0,9 meter og avstand mellom liggende bord er 13 cm. Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm

Bygningsdeler som har fått TG2:

1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
-Det er påvist riss/sprekker enkelte steder på grunnmur (mot nord og sør) tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må regnes med. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner
-Drenering fra byggeår og er begrenset å kontrollere. Erfaringsmessig kan drenering med denne alder ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom som ligger under terreng. Forventet levetid er 20 til 60 år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år, vil dermed drenssvikt kunne være

forventbart og utskiftning må kunne regnes med

1.3 Terrengforhold
-Terreng heller mot boligen fra øst og kan gi fuktpåkjenninger på rom ligger under terreng. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning der tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjon. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Punktet kan ofte sees i sammenheng pkt 1.1 og 9

2.1 Yttervegger
-Vertikal riss/utglidning mellom skiferstein og grunnmur/leca mot nord
-Fug mellom vannbrett av stein og vindu har sprukket, gjelder vindu utenfor soverom lengst mot nord i underetasjen. Fornying av fuger anbefales
-Trekledning ligger stedvis tett mot skifer-platting mot øst, som gjør trekledning og konstruksjon sårbar for vannsprut og snø, som vil kunne føre til fuktskader over tid
-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Dels vridninger og tørkesprekker på trekledning mot sør, sørveggen er spesielt utsatt for sol som kan føre til vridninger og tørkesprekker på kledningen

3.1 Vinduer og ytterdører
-Som tidligere nevnt i pkt 2.1 er Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Tettingsliser er nokså harde og slitte med begrenset funksjon. For å unngå eventuelle varmetap kan tetningslister skiftes ut med nye
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)
-Tilstrekkelig lufting/ventilering av loft er begrenset ved at isolasjon stedvis ligger tett mot undertak. Ved manglende ventilering/lufting av loft vil det kunne oppstå kondensdannelser som videre kan gi fukt- og råteskader

6.1 Balkonger, verandaer og lignende
-Det registreres noen løse skifer på terrasse, tiltak ved reparasjoner/liming må kunne forventes
-Dels sprekker i terrassegulv, som kan gjøre trevirke mer sårbar for fukt- og råteskader. Utskiftning/oppgraderinger i fremtiden må kunne forventes

7.1.2 Bad u.etg Overflate gulv
-Tilnærmet flatt gulv utenfor dusj. Dusj har forhøyet kant som er tett mot gulvet, bruks- og lekkasjevann fra andre installasjoner vil ikke kunne ledes til sluk

7.1.3 Bad u.etg Membran, tettesjiktet og sluk
-Eldre sluk uten tegn til membran/tettesjikt eller mansjett
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Våtrommet er heller ikke dokumentert som gjør det vanskelig å fastslå om membranen er korrekt installert og om den fortsatt er i god stand

7.2.2 Bad 1.etg Overflate gulv
-Tilnærmet flatt gulv, laveste punkt på gulv målt mot vegg mot soverom v/toalett.

Bruks- og lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende
-Sprukkede fliser ved yttervegg og ved vegg mot kontor
-Det registreres hulrom under flere fliser og det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger

7.2.3 Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
-2 stk eldre sluk, det påvises smøremembran eller lignende men ingen mansjett og klemring
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Våtrommet er heller ikke dokumentert som gjør det vanskelig å fastslå om membranen er korrekt installert og om den fortsatt er i god stand

7.3.3 Vaskerom 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått. Punktet kan sees på i sammenheng med pkt 7.3.2, det må kunne forventes oppgraderinger i fremtiden

9.1.1 Deler av u.etg Veggenes og himlingens overflater
-Sprekker i malt lecavegg i bod, samt mindre saltutslag i toppen mot himling. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Saltutslag skjer som oftest ved manglende eller sviktende drenering på utside. Tilstand gjeldende drenering er kommentert i pkt. 1.1.
-Påforede vegger som ligger under terreng er alltid å anse som en risikokonstruksjon. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørking mot innsiden som videre fører kondens som gir fukt- og råteskader over tid

9.1.2 Deler av u.etg Gulvets overflate
-Stedvis riss/sprekker i betonggulv (gjelder fyrrom v/garasje)
-Det registreres hulrom under flere fliser i 1.etasje uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger

9.1.3 Deler av u.etg Fuktmåling og ventilasjon
-Ved måling av påforet veggkonstruksjon til yttervegg, ble det målt høyere verdier enn det som kan forventes av lukkede konstruksjoner som ligger under terreng. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørking mot innsiden som videre fører kondens

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
-Avløpslufting er avsluttet med durgoventil på loft. Avløpslufting skal føres mot det fri, helst over tak med minst samme dimensjon som starten på avløpsrøret. Ved underdimensjonert avløpslufting kan det oppstå vakuum i rørsystemet. God avløpslufting bidrar til at det ikke blir en oppsamling av farlige gasser i avløpsrørene
-Vegghengte toaletter har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig
-Anlegget er i hovedsak fra byggeår, utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner. Eldre vannrør som ligger dels lukket

i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått

10.3 Vannbåren varme
-Anlegget er fra byggeår, det ble allikevel ikke avdekket forhold som tilsier at det er behov for strakstiltak

10.5 Ventilasjon
-Det er ikke etablert tilluft til rom med avtrekk (gjelder bad i underetasje). Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling
-Mekanisk loftsvifte fra byggeår, ingen tegn til funksjonssvikt, men vær oppmerksom på at bruks- og levetid er forbigått for anlegget

Bygningsdeler som har fått TG3:

7.3.2 Vaskerom 1.etg Overflate gulv
-Ujevnt fallforhold på gulv, laveste punkt målt ved dør til kjøkken og ytterdør. Bruks- og lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes mot sluk og tilstøtende rom vil kunne være utsatt
-Stedvis knirk i gulv, spesielt ved dør til kjøkken. Knirk kan være tegn til at innfesting til undergulv har sluppet. Ved at belegg er montert ikke-sugende underlag vil det være større risiko for blæredannelser og at belegget løsner fortere
-TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold
- Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger, untatt:
- Tørketrommel og en fryser

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

E - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger

og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- U.etg: Vannbåren varme i alle rom unntatt boder. Luft til luft varmepumpe i hall og peis/ildsted
- 1.etg: Vannbåren varme i alle rom unntatt soverom, peis/ildsted og luft til luft varmepumpe i stue

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 25 155 Kwh. Inkludert i strømforbruket er ca. 3 000 kwh som er lading av bil. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 25 071,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Branntilsyn, renovasjon, vann og avløp.

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 23 040,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 593,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Nexgentel kr 628,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 11 758,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Hvaler kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 729 421,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 917 682,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Storebrand
Polisenr: 8522992

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 556 kvm (Eiertomt)
Eneboligen fra 1987 hviler godt på en vakker naturtomt bak en gruset innkjørsel flankert av kantstein, og lykter — en staselig ankomst opp til en staselig bolig. Den reiser seg over to etasjer og med valmet tak i vinkel. Det første som trekker blikket er terrassen som løper som et belte rundt boligen. Det neste vi legger merke til er underetasjens murvegger. De er forblendet med skifer og knytter kontakt til svabergene og skjætgårdsnaturen. Fire sidestilte vinduer oppe i første etasje gjentas som et ekko nede i underetasjen og tegner en flott vertikal flate som krysser det vertikale terrassebåndet. Disse sterke linjene gjør at boligen hviler skikkelig godt og balansert i terrenget.
I enden av oppkjørselen møter du garasjen som er innebygd i underetasjen. Den fikk elbillader i 2023, og er dessuten svært romslig med en bod og har selvfølgelig inngang til boligen. Legg merke til hvor fint villvinen vokser rundt den røde porten. Rundt boligen har det blitt gjort et nydelig steinarbeid. Foran inngangsdøren både oppe og nede brer det seg store plattingen steinsatt med skifer og naturstein. Det lune inngangspartiet nede har både terrassen som overbygg og inntrukket fasade. Steinsatt stier løper langs begge husveggene, forbi nydelige oppmurte bed med blomster og busker, opp forbi blankskurte svaberg og til platået bak på oversiden. Her er inngang nummer to med en trapp opp på baksidens terrasse.

I 2023 ble hele boligen malt to strøk av en malerfirma, og taket ble fullstending lagt om inkludert nedløp og beslag. Flere vinduer fikk solskjermer i 2019 og 2022, som er nyttig siden det er mange vinduer mot vest, og solen kan bli intens. Det vi ser er en svært velholdt og modernisert bolig.

Terrassen snor seg rundt tre hushjørner. Det blir mange meter med uteplasser, og dessuten er den solid bygget med et godt, brunbeiset dekke. Over garasjen veksler tregulvet over i skiferheller, og her utvider sitteflaten seg til en virkelig fenomenal uteplass med en utrolig utsikt mot Vauverkilen og dens særegne, avrundede klippeformasjoner — og mot milevis med åpent landskap bak og rundt.

Den store steinsatte plassen øverst på baksiden, har også en oppbygd treplatting formskåret mot landskapet. Her kan man døse i solsteken hele dagen og kvelden — selv om plassen ligger på østsiden, for plassen er så stor og terrenget så åpent at skyggene først inntreffer sent på kvelden. Ved siden av finner vi et trivelig og velbygd anneks. Natursteinplassen løper helt bort hit og klatrer opp et par trinn før den fortsetter bort til anneksets doble glassrutedører som kan åpnes når du ønsker å bruke det som en sommerstue. Like bak ligger svabergene mellom vridde furuer og minner deg på at du er ved sjøen. Det merker du også på luften og de fjerne måkeskrikene.

Radonmåling

Radonmåling ble foretatt i 2009 og 2017. Ventilalsjonspumpe ble installert.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Øykommunen Hvaler består av 833 øyer, holmer og skjær. Vesterøy ligger som nummer to etter Kjøkøy. Du passerer Hvalerporten og Puttesund bru og kjører deretter ut på kanskje den vakreste strekningen i søndre Oslofjord — like over vannoverflaten, fra holme til holme med langstrakt utsikt — og straks er du ute på

Vesterøy som er kjent for sitt myke frodige landskap, med svingete veier, eiketrær, koller og kløfter. Av en eller annen grunn vokser det mer løvtrær her enn på de andre øyene.

Her finner du altså Stormmusbrinken 35, 24 minutter med bil fra Fredrikstad sentrum. Dette litt høytliggende boligfeltet har utviklet seg fra 90-tallet og frem til i dag. Det er et barnevennlig og stille sted med pene hus, hager og åpent landskap der enkelte furutrær stikker opp.
Like nedenfor glitrer Vauerkilen som er et fint, stille vann med to passasjer ut i sjø og åpent farvann. Her har eiendommen båtplass og en brygge du tar morgenbadet fra. Dette stille vannet er et fint utgangspunkt for padleturer i kajakk, sup og liknende. Dessuten er det perfekt å fortøye båten i så rolig sjø, for så å sette fart ut i villere farvann når du skal på utflukt i Norges vakreste skjærgård. Det er utallige steder å besøke, og du kan like gjerne dra til Koster, som Søsterøyene eller inn til Fredrikstad sentrum og elvepromenaden.

Å bo som fastboende her er enkelt og praktisk. 4,5 km unna finner du en klynge med tre søndagsåpne dagligvarebutikker, bensinstasjon, ladestasjon, apotek og en restaurant. Fra boligen er det kort vei for skolebarn å gå til busstoppet som tar dem til Asmaløy barne- og ungdomsskole 9 km unna. Hauge barnehage ligger kun 450 meter unna.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 2/6-87. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Omfattes av reguleringsplan 15 Hauge samt 58 Stormmusfjellet Nord.

Boplikt

Det er boplikt på eiendommen.

Hvaler kommune har vedtatt forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Dette medfører at det er boplikt på eiendommen.

Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som bekrefter at boligen vil bli benyttet som helårsbolig.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er konsesjonspliktig.

Kjøper må søke om konsesjon hos kommunen, og må dekke kostnaden til

konsesjonsgebyr.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3110/49/318:
14.10.1985 - Dokumentnr: 10632 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3110 Gnr:49 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1715009 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0111 Gnr:49 Bnr:318

01.01.2024 - Dokumentnr: 796412 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3011 Gnr:49 Bnr:318

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning

avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant

markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg

Det foreligger ingen offentligrettslig pålegg

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 90 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 000,-

Samlet skal selger betale kr. 178 190,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 28. juli 2025

Megler

Madeleine Flodin, Eiendomsmegler
Tlf. 94872136

Meglerforetaket

Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Storgata 22
1607 FREDRIKSTAD
Juridisk navn: Fredrikstad Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927652633

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Stormmusbrinken 35

Stormmusbrinken 35

Nabolaget Hauge/Utgård - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Hvaler barne- og ungdomsskole ...	**9 min**
398 elever, 16 klasser	8.7 km
WANG Toppidrett Fredrikstad	**20 min**
180 elever, 6 klasser	18.2 km
Hans Nielsen Hauge vgs	**21 min**

Offentlig transport

Åttekanten	**6 min**
Linje 172	0.5 km
Fredrikstad stasjon	**21 min**
Linje RE20, RX20	18.1 km

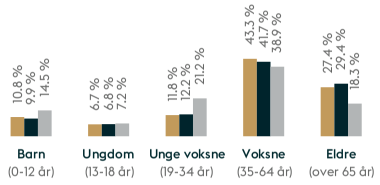
Barnehager

Hauge barnehage (1-5 år)	**5 min**
26 barn	0.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Hvaler	**5 min**
Kiwi Vesterøy	**6 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hauge/Utgård	932	437
Hvaler kommune	4 741	2 364
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Samkjøring

Sport

Åttekanten	**6 min**
Laenga gressbane - Papperøy	**6 min**
SATS Fredrikstad	**18 min**
SKY Fitness Fredrikstad	**20 min**

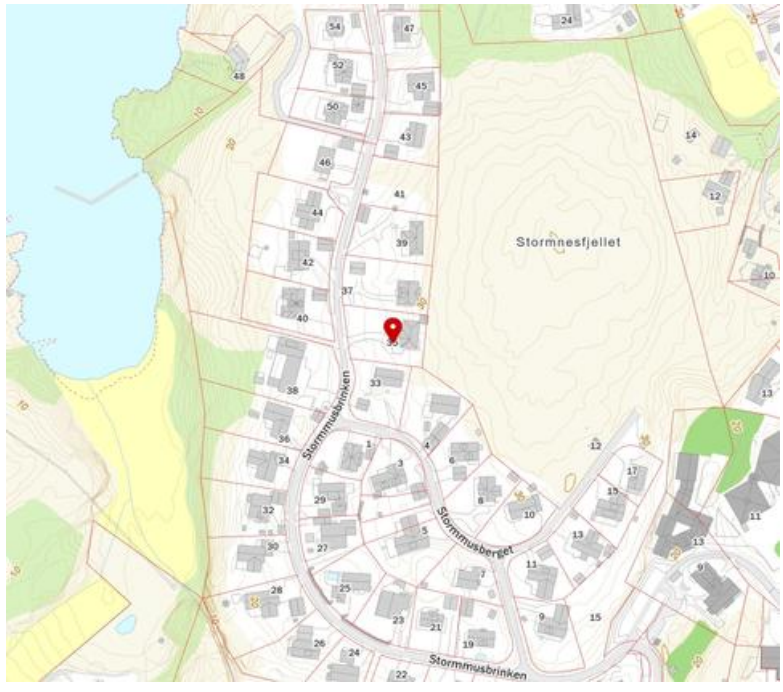
«Vakkert, koselig, avslappende, nært havet, mye sol, gode naboer, trivelige handelssteder. Hva mer kan du ønske»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig
Stormmusbrinken 35
1684 Vesterøy

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
8	TG 1	Ingen vesentlige avvik
17	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 13/06/2025

Jernbanegata 13B
Sarpsborg 1706
92825503
marcus@dinboligbistand.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:49, Bnr: 318
Hjemmelshaver:	Steinar Forsberg
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 556 m²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Hauge
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	1987

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	15.05.2025
Forutsetninger:	Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen
Oppdragsgiver:	Jessie Forsberg
Tilstede under befaringen:	Jessie & Steinar Forsberg
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:
Boligen står oppført i skrående terreng fra øst mot vest, bestående hovedsakelig av fjell og naturtomt. Det er gruset oppkjørsel, steinbelagte gangarealer og mindre forstøtningsmurer, ellers naturtomt og diverse beplantninger arrondert på tomten.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

OM BYGGEMETODEN:
Grunnforhold bestående av fjell og sprengte masser, det er støpt gulv mot grunn i underetasjen med grunnmur/yttervegger av leca som utvendig er slammet/pusset og malt, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering fra byggeår, takvann ledet mot avløpssystem.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående tømmermannspanel og skiferstein. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep, det tas hensyn til gjeldende byggemåte ved oppføringsåret. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving, og hev- og skyvedør på soverom og stue i 1.etasje. Det registreres datostempling fra 1986 på vinduer og 2022 på hev- og skyvedører. Ytterdør fra byggeår med Yale Doorman kodelås.

Saltakkonstruksjon oppført med prefabrikkerte takstoler i tre. Takets oppbygning med undertak av sutaksplater fra byggeår og ny takduk fra 2024, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak. Kaldtloft/kryploft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra gangen i 1.etasje, loftet er delvis/ikke gangbart. Loftet har gjennomgående lufting nederst via takfot.

Boligen har terrasse rundt boligen i trekonstruksjon som er dels oppført på søyler med tilfarere anlagt mot husvegg, utkraget terrasse utenfor soverom i 1.etasje. Terrassebord antas å være fra byggeår, nyere rekkverk i stående malt format. Deler av terrassen er også oppført i mur/betong over garasje og utenfor entre i 1.etasje belagt med skiferstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Stor enebolig fordelt på 2.etasjer og integrert garasje i underetasjen. Boligen ble oppført på slutten av 1980-tallet og fremstår godt vedlikeholdt av eier, taket ble blant annet lagt om i 2023 med nytt undertak, opplekting og takstein, samt tilhørende deler med beslag. Boligen fremstår for det meste med standard fra byggeår og har behov for oppgradering/moderniseringer i tiden fremover. Det gjøres oppmerksom på at boligen er oppført etter eldre byggeskikk, som ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav/standard, men i henhold til de krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Slike boliger kan ha skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll og det må kunne forventes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep ved f.eks oppussing/omgjøringer. For å få en helhetsoppfatning av boligen, oppfordres det til å lese hele rapporten av de undersøkelsene og vurderingene som gjennomført av undertegnede.

ANNET:
OPPVARMING:
-U.etg: Vannbåren varme i alle rom unntatt boder. Luft til luft varmepumpe i hall og peis/ildsted
-1.etg: Vannbåren varme i alle rom unntatt vaskerom, peis/ildsted og luft til luft varmepumpe i stue

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:

-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-PropCloud.no
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Det er fylt ut tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
U.ETG
Vegger: Trepanel og malt mur, fliser på bad
Tak: Trepanel og tak-ess
Gulv: Fliser og betonggulv

1.ETG
Vegger: Malt/tapetsert og fliser på bad
Tak: Trepanel og tak-ess
Gulv: Parkett, laminat og fliser på bad

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i begge etasjer viser høydeforskjell på opptil 5mm på strekker under 2 meter og opptil 10mm over lengre strekker der måling kunne utføres

GULV:
-Det registreres hulrom under enkelte fliser i underetasjen uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
-Dels knirk i parkett/tregulv i 1.etasje, ellers normal slitasje

VEGG/HIMLING:
-Normal slitasje, eventuelle merker/skruehull etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg av bolig

ANNET:
-Separat wc-rom i 1.etasje med gulvmonter toalett og servant. Avtrekksventil i tak og lufting via vindu

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

-Byggmester Arild Andersen AS. Nytt tak fra bunnen av inkludert ny takstein inkludert pipebeslag, takrenner og nedløp. Arbeidet i år 2023. Nye skyvedører stue og soverom
-Al. Elektriske. Nye automat sikringer sikringsboksen. Kurs 8, 11 og 15. Samsvarserklæring: 2018-6-22. Tilkobling av 3 stk. Solskjermer. 2019-11-05. Utskifting av lamper på kjøkken og i garasje. Opplegg til ny stikkontakt i garasje. 2020-09-09. Tilkobling av screen ved hovedsoverom. 2022-09-12. Opplegg til Easeelader i garasje. 2023-05-11. Satt opp OSO smart styring på vvb. Tilkoblet markise ved verandadør fast tilkoblet
-Malerfirmaet Hans Kjøstelsen AS Huset malt med 2 strøk i 2023
-Radonlab. 4 rom i 2009. Eurofins. 2 rom i 2017. Installert pumpe som suger kontinuerlig luft under støpt dekke i 1. etg.

Avhendingsloven sier:
§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.
-Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Underetasje	173	14			88	85
1.etasje	146			90	146	
SUM BYGNING	319	14		90	234	85
SUM BRA	333					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Anneks		13				13
SUM BYGNING		13				13
SUM BRA	13					

BRA-i:

Underetasje:
-Entre, peise-stue, hall m/trapp, soverom, innredet soverom(Hobbyrom), bad, kjølerom, garasje og boder

1.etasje:
-Stuer, kjøkken, entre, wc-rom, kontor, soverom og bad

BRA-e:

Underetasje:
-Bod under terrasse

1.etasje:
-Ingen

Annet:
-Anneks

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i underetasjen er 2,37 - 2,38 meter
-Takhøyden i 1.etasje er 2,39 meter

MÅLING:
-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no

GARASJE / UTHUS:

Boligen har garasje tilknyttet underetasjen og er på ca. 33kvm. Det er tilkomst via automatisk port, boddør på bakside og fra innside via bod. Biloppstillingsplass, Innlagt strøm og automatisk leddet port. Boligen har også frittstående anneks på baksiden som er uisolert.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

13/06/2025

Din BoligBistand
Rådgiver innen oppussing og bolig

Marcus Winther

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Grunnforhold bestående av fjell og sprengte masser, det er støpt gulv mot grunn i underetasjen med grunnmur/yttervegger av leca som utvendig er slammet/pusset og malt, etasjeskille i trekonstruksjon. Drenering fra byggeår, takvann ledet mot avløpssystem.

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene til å være stabile

Merknader:
-Det er påvist riss/sprekker enkelte steder på grunnmur (mot nord og sør) tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må regnes med. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner
-Drenering fra byggeår og er begrenset å kontrollere. Erfaringsmessig kan drenering med denne alder ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom som ligger under terreng. Forventet levetid er 20 til 60 år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år, vil dermed drenssvikt kunne være forventbart og utskiftning må kunne regnes med

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Boligen står oppført i skrående terreng fra øst mot vest, bestående hovedsakelig av fjell og naturtomt. Det er gruset oppkjørsel, steinbelagte gangarealer og mindre forstøtningsmurer, ellers naturtomt og diverse beplantninger arrondert på tomten.

Merknader:
-Terreng heller mot boligen fra øst og kan gi fuktpåkjenninger på rom ligger under terreng. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning der tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjon. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Punktet kan ofte sees i sammenheng pkt 1.1 og 9

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med stående tømmermannspanel og skiferstein. Mengde isolasjon og tilstand på vindsperre kan ikke verifiseres med sikkerhet uten fysiske inngrep, det tas hensyn til gjeldende byggemåte ved oppføringsåret.

-Selger opplyser om at ytterkledning ble sist malt September 2023
-Tilstrekkelig lufting bak trepanel kan ikke konstateres uten fysiske inngrep, det registreres spalte mellom lusinger til trekledning, som indikerer normal utførelse for ventilering

©mstr.no

Merknader:
-Vertikal riss/utglidning mellom skiferstein og grunnmur/leca mot nord
-Fug mellom vannbrett av stein og vindu har sprukket, gjelder vindu utenfor soverom lengst mot nord i underetasjen. Fornying av fuger anbefales
-Trekledning ligger stedvis tett mot skifer-platting mot øst, som gjør trekledning og konstruksjon sårbar for vannsprut og snø, som vil kunne føre til fuktskader over tid
-Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Dels vridninger og tørkesprekker på trekledning mot sør, sørveggen er spesielt utsatt for sol som kan føre til vridninger og tørkesprekker på kledningen

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving, og hev- og skyvedør på soverom og stue i 1.etasje. Det registreres datostempling fra 1986 på vinduer og 2022 på hev- og skyvedører. Ytterdør fra byggeår med Yale Doorman kodelås.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:
-Som tidligere nevnt i pkt 2.1 er Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold
-Tettingsliser er nokså harde og slitte med begrenset funksjon. For å unngå eventuelle varmetap kan tetningslister skiftes ut med nye
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er påvist ventilering/lufting.

Saltakkonstruksjon oppført med prefabrikkerte takstoler i tre, utvendig tekket med takstein av betong.

-Konstruksjonen er kontrollert fra innside via loft og fra utside via bakkenivå. Ventilering/lufting over takkonstruksjon
-Konstruksjonen fremstår stabil og normal, ingen tegn til svikt eller nedbøyninger observert på befaringsdagen

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

©mstr.no

Undertaket antas å være i fra Byggeår og 2024

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Takets oppbygning med undertak av sutaksplater fra byggeår og ny takduk fra 2024, opplekting og takstein av betong, renner, nedløp og beslag med plastbelagt stål. Helbeslått skorstein over tak.

-Taket ble lagt om i 2024, med nytt undertak av takduk over eksisterende sutaksplater, nye sløyfer, lekter og takstein av betong. Nedløp, renner og beslag ble også skiftet ut
-Taktekkingen fremstår i god stand

Merknader:
-Eldre fuktskjolder i sutaksplater, disse er fra før taket ble lagt om med nytt undertak/takduk

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft/kryploft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra gangen i 1.etasje, loftet er delvis/ikke gangbart. Loftet har gjennomgående lufting nederst via takfot.

Merknader:
-Tilstrekkelig lufting/ventilering av loft er begrenset ved at isolasjon stedvis ligger tett mot undertak. Ved manglende ventilering/lufting av loft vil det kunne oppstå kondensdannelser som videre kan gi fukt- og råteskader
-Avløpslufting er avsluttet med durgoventil på loft. Avløpslufting skal føres mot det fri, helst over tak med minst samme dimensjon som starten på avløpsrøret (vurdert i pkt 10.1, VVS)

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Boligen har terrasse rundt boligen i trekonstruksjon som er dels oppført på søyler med tilfarere anlagt mot husvegg, utkraget terrasse utenfor soverom i 1.etasje. Terrassebord antas å være fra byggeår, nyere rekkverk i stående malt format. Deler av terrassen er også oppført i mur/betong over garasje og utenfor entre i 1.etasje belagt med skiferstein.

-Tettesjikt og forhold under skifer som er over garasje er ikke mulig å kontrollere uten fysiske inngrep. Anbefalt fall på slike konstruksjoner er minimum 1:40

Merknader:
-Rekkverkshøyde måles til 0,9 meter og er forskriftsmessig iht gjeldende krav ved oppføring og men for lavt iht dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng. Dette er også nevnt under ulovligheter senere i rapporten. Rekkverkshøyde vurderes ut ifra hva som gjaldt på oppføringstidspunktet
-Det registreres noen løse skifer på terrasse, tiltak ved reparasjoner/liming må kunne forventes
-Dels sprekker i terrassegulv, som kan gjøre trevirke mer sårbar for fukt- og råteskader. Utskiftning/oppgraderinger i fremtiden må kunne forventes

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7. Våtrom

7.1 Bad u.etg

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Badet er fra byggeår.

Fliser på vegger og tak-ess i taket. Badet har servantinnredning med skuffer og speil med skap, vegghengt toalett, dusj rett på flis med dører. Mekanisk avtrekk i tak.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:
-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling (vurdert i pkt 10.5, ventilasjon)

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Fall rundt sluk er ca. 1:50

Merknader:
-Tilnærmet flatt gulv utenfor dusj. Dusj har forhøyet kant som er tett mot gulvet, bruks- og lekkasjevann fra andre installasjoner vil ikke kunne ledes til sluk

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Byggeår

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er ukjent og kan ikke konstateres. Badet er oppført før krav til dokumentasjon og uavhengig kontroll.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon(soverom) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger. Ideelt område ville vært bak dusj, men vegg er av mur og mot kjølerom

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Eldre sluk uten tegn til membran/tettesjikt eller mansjett
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Våtrommet er heller ikke dokumentert som gjør det vanskelig å fastslå om membranen er korrekt installert og om den fortsatt er i god stand

7.2 Bad 1.etg

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Badet er fra byggeår.

Fliser på vegger og tak-ess i taket. Badet har servantinnredning med skuffer og speil med skap, vegghengt toalett, dusjkabinett. Mekanisk avtrekk i tak og spalter under dører for tilførsel av tilluft. Badet har tilkomst fra gang og hovedsoverom.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under kabinett og ved opplegg for badekar v/vindu.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

Merknader:
-Tilnærmet flatt gulv, laveste punkt på gulv målt mot vegg mot soverom v/toalett. Bruks- og lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende
-Sprukkede fliser ved yttervegg og ved vegg mot kontor
-Det registreres hulrom under flere fliser og det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Byggeår
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membran er ukjent og kan ikke konstateres. Badet er oppført før krav til dokumentasjon og uavhengig kontroll.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon(kontor) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

Merknader:
-2 stk eldre sluk, det påvises smøremembran eller lignende men ingen mansjett og klemring
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Våtrommet er heller ikke dokumentert som gjør det vanskelig å fastslå om membranen er korrekt installert og om den fortsatt er i god stand

7.3 Vaskerom 1.etg

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Vaskerom/entre er fra byggeår.

Malt strietapet og tak-ess i taket. Rommet har benkeinnredning med skaper, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk i tak.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk

Merknader:

TG 3 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist knirk i gulvet.

Belegg på gulv med oppbrett mot vegger og dørterskel, sluk under utslagsvask.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

Merknader:
-Ujevnt fallforhold på gulv, laveste punkt målt ved dør til kjøkken og ytterdør. Bruks- og lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes mot sluk og tilstøtende rom vil kunne være utsatt
-Stedvis knirk i gulv, spesielt ved dør til kjøkken. Knirk kan være tegn til at innfesting til undergulv har sluppet. Ved at belegg er montert ikke-sugende underlag vil det være større risiko for blæredannelser og at belegget løsner fortere
-TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Byggeår
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membran av strietapet på vegger og belegg på gulvet

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(stue/bak dør) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Plastsluk under utslagsvask, belegg påvist intakt og tilstrekkelig klemt i sluk

Merknader:
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått. Punktet kan sees på i sammenheng med pkt 7.3.2, det må kunne forventes oppgraderinger i fremtiden

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etg

TG 1 8.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra Byggeår

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Malt heltre-kjøkken fra byggeår.

Malt trepanel på vegger med fliser over benk og malt trepanel i taket. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert stekeovn, frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:
-Dels knirk i gulv, knirk kan være at innfesting til undergulv har sluppet eller ujevnt underlagt
-Kjøkkenet er fra byggeår og fremstår funksjonelt. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre

9. Rom under terreng

9.1 Deler av u.etg

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Deler av underetasjen ligger under terreng, innredete rom har malte murvegger, påforede vegger med med trepanel, trepanel og tak-ess i taket. Det er naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer og veggventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk på bad.

-Eventuelle riss/sprekker, saltutslag og setninger er begrenset å kontrollere da det er påforede vegger

Merknader:
-Sprekker i malt lecavegg i bod, samt mindre saltutslag i toppen mot himling. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Saltutslag skjer som oftest ved manglende eller sviktende drenering på utside. Tilstand gjeldende drenering er kommentert i pkt. 1.1.
-Påforede vegger som ligger under terreng er alltid å anse som en risikokonstruksjon. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørking mot innsiden som videre fører kondens som gir fukt- og råteskader over tid

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Støpt gulv mot grunn, ukjent mengde isolasjon og om det er etablert fuktsperre mot grunn. Gulver har fliser og malt betonggulv.

-Det er på tilfeldige steder målt med krysslaser for å avdekke evt. skjevheter/setninger

Merknader:
-Stedvis riss/sprekker i betonggulv (gjelder fyrrom v/garasje)
-Det registreres hulrom under flere fliser i 1.etasje uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det ble gjennomført hulltaking i påforet yttervegg på innredet soverom (hobbyrom) mot nord.

Til orientering:
-Ved dårlig terrengforhold samt sviktende drenering, kan det være høyere fuktverdier i betonggulv, yttervegger samt påforede vegger. Perioder ved mye nedbør kan det oppstå noe høyere verdier da treverk, spon, gipsplater og lignende materialer suger til seg fuktighet som videre gir følgeskader som sopp og råteskader. Rom under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt boliger oppført etter eldre byggeskikk.

Merknader:
-Ved måling av påforet veggkonstruksjon til yttervegg, ble det målt høyere verdier enn det som kan forventes av lukkede konstruksjoner som ligger under terreng. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørking mot innsiden som videre fører kondens

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

BMTF TILSTANDSRAPPORT

VVS anlegg fra byggeår, bestående av kobber, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
-Stoppekran med vannmåler plassert i inspeksjonsluke i fyrrom

Merknader:
-Avløpslufting er avsluttet med durgoventil på loft. Avløpslufting skal føres mot det fri, helst over tak med minst samme dimensjon som starten på avløpsrøret. Ved underdimensjonert avløpslufting kan det oppstå vakuum i rørsystemet. God avløpslufting bidrar til at det ikke blir en oppsamling av farlige gasser i avløpsrørene
-Veggehengte toaletter har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig
-Anlegget er i hovedsak fra byggeår, utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner. Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2022

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

194 liter smartbereder fra oSo, plassert i fyrrom i underetasjen. Berederen er tilkoblet fast strøm og plassert i rom med sluk.

-En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år

Merknader:

TG 2 10.3 Vannbåren varme

Rørene er synlige og tilgjengelige.

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Rørene vurderes som ok i forhold til alder.

Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.

Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Vannbåren varme-anlegget forsyner boligen med varme via gulvvarme i underetasje og 1.etasje. El-kassett og fordelerskap i fyrrom/bod i underetasjen og fordelerskap bak dør på vaskerom i 1.etasje.

-Det ble ikke observert forhold på gulver i rom med vannbåren varme som indikerer problemer med innebyggede rør
-Det ble ikke observert tegn til lekkasjer i teknisk skap eller problemer med reguleringsventiler

Merknader:
-Anlegget er fra byggeår, det ble allikevel ikke avdekket forhold som tilsier at det er behov for strakstiltak

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2022

Boligen er utstyrt med 2 stk luft til luft varmepumper, plassert i hall i underetasje og stue i 1.etasje.

-Selger har fremlagt dokumentasjon for installasjon, om service er utført etter installasjon er ikke kjent
-Anbefalt intervall for service er minst hvert 2 år, innvendig filter bør regelmessig renses/støvsuges

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer/yttervegger, mekanisk avtrekksystem på våtrom og kjøkken.

-Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Merknader:
-Det er ikke etablert tilluft til rom med avtrekk (gjelder bad i underetasje). Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling
-Mekanisk loftsvifte fra byggeår, ingen tegn til funksjonssvikt, men vær oppmerksom på at bruks- og levetid er forbigått for anlegget

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i 1.etasje, mindre sikringsskap med skrusikringer i underetasje. Anlegget er åpent og skjult, det er totalt 15 kurser i skapet i 1.etasje, skap i underetasje med 5 kurser inkludert hovedsikring og sikring til skap i 1.etasje.

Selger opplyser om følgende oppgraderinger av anlegget:
-Nye automat sikringer sikringsboksen. Kurs 8, 11 og 15. 22.06.2018
-Tilkobling av 3 stk. Solskjermer. 05-11-2019
-Utskifting av lamper på kjøkken og i garasje. Opplegg til ny stikkontakt i garasje. 09.09.2020
-Tilkobling av screen ved hovedsoverom. 2022-09-12. Opplegg til Easeelader i garasje. Satt opp OSO smart styring på vvb. Tilkoblet markise ved verandadør fast tilkoblet. 11.05.2023

Det er fremlagt dokumentasjon for overnevnte oppgraderinger/endringer, utført av AL Elektriske

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Det er sendt forespørsel til det lokale el-tilsynet for siste kontroll gjennomført på anlegget, men svar er ikke mottatt enda. Rapporten kan oppdateres så fort svar foreligger hos oss

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Deler av anlegget er av eldre dato og har skursikringer og eldre automatsikringer, skrusikringer er en gammel type sikring og et sikkert tegn på at anlegget bør oppgraderes/skiftes ut

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, fremlagte tegninger samsvarer ikke med dagens bruk, se under:
-I underetasjen er opprinnelig trim-rom i dag innredet som soverom, vinduer i rommet har ikke tilfredsstillende tilgang på dagslys.Gjennomsnittlig dagslysfaktor i rommet må være minimum 2,0 %, eller ved at
rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Vinduer er heller ikke godkjent som alternativ rømningsvei, avstand fra gulv til underkant vindu skal maks være 1,0 meter, samt at det må minimum ha fri høyde på 60 cm og fri bredde på 50 cm bredde, summen av bredde og høyde må være minst 1,5 meter
-Tidligere rom som var definert som badstue eksisterer ikke og er i dag kjølerom, og tidligere kjølerom som var tegnet inn er bod som også er slått sammen med rommet som ligger ved siden av fyrrom
-Tidligere bod i hall som hadde tilkomst fra fyrrom eksisterer heller ikke, rommet er i dag en del av hallen med plassbygde garderober
-Overnevnte endringer berører tilleggsdeler av boligen og er søknadspliktig ved bruksendring, ytterligere undersøkelser anbefales med kommunen
-Rekkverkshøyde på innvendig trapp er under 0,9 meter og avstand mellom liggende bord er 13 cm. Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm, og avstand mellom horisontale spiler skal være maksimalt 2 cm

FERDIGATTEST:
-Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tiltak utført på eiendommen

BRANN OG SIKKERHET:
-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år
-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:
-Siste tilsyn og feiing av ildsteder er ukjent, siste tilbudt dato var 25.05.2022 og ble ikke utført i følge Hvaler kommune

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Det er påvist riss/sprekker enkelte steder på grunnmur (mot nord og sør) tiltak ved reparasjoner og vedlikehold må regnes med. Større sprekker bør holdes ved tilsyn ved eventuelle utvidelser. Riss og sprekker kan være forårsaket av flere forhold som f.eks belastninger, setninger eller temperaturvariasjoner -Drenering fra byggeår og er begrenset å kontrollere. Erfaringsmessig kan drenering med denne alder ha nedsatt funksjon. Dette kan i tilfellet føre til fuktskader i rom som ligger under terreng. Forventet levetid er 20 til 60 år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år, vil dermed drenssvikt kunne være forventbart og utskiftning må kunne regnes med
1.3	Terrengforhold
	-Terreng heller mot boligen fra øst og kan gi fuktpåkjenninger på rom ligger under terreng. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning der tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjon. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Punktet kan ofte sees i sammenheng pkt 1.1 og 9
2.1	Yttervegger
	-Vertikal riss/utglidning mellom skiferstein og grunnmur/leca mot nord -Fug mellom vannbrett av stein og vindu har sprukket, gjelder vindu utenfor soverom lengst mot nord i underetasjen. Fornying av fuger anbefales -Trekledning ligger stedvis tett mot skifer-platting mot øst, som gjør trekledning og konstruksjon sårbar for vannsprut og snø, som vil kunne føre til fuktskader over tid -Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold -Dels vridninger og tørkesprekker på trekledning mot sør, sørveggen er spesielt utsatt for sol som kan føre til vridninger og tørkesprekker på kledningen
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Som tidligere nevnt i pkt 2.1 er Utvendig omramming er utført uten tilstrekkelig spalte mellom vannbrett og belistning, beslag har heller ingen oppkant som kan gjøre konstruksjon værutsatt og levetiden redusert. En slik utførelse er ikke anbefalt og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold -Tettingsliser er nokså harde og slitte med begrenset funksjon. For å unngå eventuelle varmetap kan tetningslister skiftes ut med nye -Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Tilstrekkelig lufting/ventilering av loft er begrenset ved at isolasjon stedvis ligger tett mot undertak. Ved manglende ventilering/lufting av loft vil det kunne oppstå kondensdannelser som videre kan gi fukt- og råteskader
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Det registreres noen løse skifer på terrasse, tiltak ved reparasjoner/liming må kunne forventes -Dels sprekker i terrassegulv, som kan gjøre trevirke mer sårbar for fukt- og råteskader. Utskiftning/oppgraderinger i fremtiden må kunne forventes
7.1.2	Bad u.etg Overflate gulv
	-Tilnærmet flatt gulv utenfor dusj. Dusj har forhøyet kant som er tett mot gulvet, bruks- og lekkasjevann fra andre installasjoner vil ikke kunne ledes til sluk
7.1.3	Bad u.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Eldre sluk uten tegn til membran/tettesjikt eller mansjett -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Våtrommet er heller ikke dokumentert som gjør det vanskelig å fastslå om membranen er korrekt installert og om den fortsatt er i god stand
7.2.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	-Tilnærmet flatt gulv, laveste punkt på gulv målt mot vegg mot soverom v/toalett. Bruks- og lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende -Sprukkede fliser ved yttervegg og ved vegg mot kontor -Det registreres hulrom under flere fliser og det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
7.2.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-2 stk eldre sluk, det påvises smøremembran eller lignende men ingen mansjett og klemring -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Våtrommet er heller ikke dokumentert som gjør det vanskelig å fastslå om membranen er korrekt installert og om den fortsatt er i god stand
7.3.3	Vaskerom 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått. Punktet kan sees på i sammenheng med pkt 7.3.2, det må kunne forventes oppgraderinger i fremtiden
9.1.1	Deler av u.etg Veggenes og himlingens overflater
	-Sprekker i malt lecavegg i bod, samt mindre saltutslag i toppen mot himling. Saltutslag dannes når fuktighet trenger gjennom murkonstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Saltutslag skjer som oftest ved manglende eller sviktende drenering på utside. Tilstand gjeldende drenering er kommentert i pkt. 1.1. -Påforede vegger som ligger under terreng er alltid å anse som en risikokonstruksjon. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørking mot innsiden som videre fører kondens som gir fukt- og råteskader over tid
9.1.2	Deler av u.etg Gulvets overflate
	-Stedvis riss/sprekker i betonggulv (gjelder fyrrom v/garasje) -Det registreres hulrom under flere fliser i 1.etasje uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastinger
9.1.3	Deler av u.etg Fuktmåling og ventilasjon
	-Ved måling av påført veggkonstruksjon til yttervegg, ble det målt høyere verdier enn det som kan forventes av lukkede konstruksjoner som ligger under terreng. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørking mot innsiden som videre fører kondens
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Avløpslufting er avsluttet med durgoventil på loft. Avløpslufting skal føres mot det fri, helst over tak med minst samme dimensjon som starten på avløpsrøret. Ved underdimensjonert avløpslufting kan det oppstå vakuum i rørsystemet. God avløpslufting bidrar til at det ikke blir en oppsamling av farlige gasser i avløpsrørene -Vegghengte toaletter har ikke spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig -Anlegget er i hovedsak fra byggeår, utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner. Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått
10.3	Vannbåren varme
	-Anlegget er fra byggeår, det ble allikevel ikke avdekket forhold som tilsier at det er behov for strakstiltak
10.5	Ventilasjon
	-Det er ikke etablert tilluft til rom med avtrekk (gjelder bad i underetasje). Dette løses som oftest med spalte under dører og er viktig for optimal luftutveksling -Mekanisk loftsvifte fra byggeår, ingen tegn til funksjonssvikt, men vær oppmerksom på at bruks- og levetid er forbigått for anlegget

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.3.2	Vaskerom 1.etg Overflate gulv
	-Ujevnt fallforhold på gulv, laveste punkt målt ved dør til kjøkken og ytterdør. Bruks- og lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes mot sluk og tilstøtende rom vil kunne være utsatt -Stedvis knirk i gulv, spesielt ved dør til kjøkken. Knirk kan være tegn til at innfesting til undergulv har sluppet. Ved at belegg er montert ikke-sugende underlag vil det være større risiko for blæredannelser og at belegget løsner fortere -TG-3 settes på bakgrunn av overnevnte forhold
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

FORSBERG, STEINAR	9578-5999-4-1090836	2025-05-30 09:27:21

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
30. mai 2025

Oppdragsnummer
30-0170/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stormmusbrinken 35, 1684 VESTERØY

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Steinar Forsberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. mai 1987

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8522992
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Små sprekker golv mot kortvegger.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmester Arild Andersen AS. Nytt tak fra bunnen av inkludert ny takstein inkludert pipebeslag, takrenner og nedløp. Arbeidet i år 2023. Nye skyvedører stue og soverom

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Al. Elektriske. Nye automat sikringer sikringsboksen. Kurs 8, 11 og 15. Samsvarerklæring: 2018-6-22. Tilkobling av 3 stk. Solskjermer. 2019-11-05. Utskifting av lamper på kjøkken og i garasje. Opplegg til ny stikkontakt i garasje. 2020-09-09. Tilkobling av screen ved hovedsoverom. 2022-09-12. Opplegg til Easeelader i garasje. 2023-05-11. Satt opp OSO smart styring på vvb. Tilkoblet markise ved verandadør fast tilkoblet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Av AL Elektriske,

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Al. Elektriske AS. Arbeidet ble utført 27.09.2022. Faktura mottatt og betalt 12-09-2022.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Malerfirmaet Hans Kjøstelsen AS Huset malt med 2 strøk i 2023

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Radonlab. 4 rom i 2009. Eurofins. 2 rom i 2017. Innstallert pumpe som suger kontinuerlig luft under støpt dekke i 1. etg.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja

Beskriv: Små sprekker i flisgolv på kortsidene. Skjedde umiddelbart etter legging av golv for ca. 35 år siden. Har ikke ført til lekkasje.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Ny pipetopp montert i forbindelse med skifting av tak.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja

Beskriv: Garasje. Sprekker i vegg mot sør og øst. Der pumpe suger luft har støpt golv en liten sprekk.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Sukkermaur på kjøkkenet i en liten periode om sommeren. Maur fjernet med Maurkverk. (Nippon)

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tomtens størrelse 1555,3 mål. Oppmålt i 1986 ved kjøp av tomten. Selveier tomt.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Selveid tomt.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Aldri vært en oljetank på tomten.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Flott utsikt til Vauerkilen -Oslofjorden med Vestfold i bakgrunnen. Båtplass 2,5 m. bredde på flytebrygge ikke langt fra eiendommen.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 30-0170/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
FORSBERG, STEINAR	**2025-05-30**

Identifikasjon

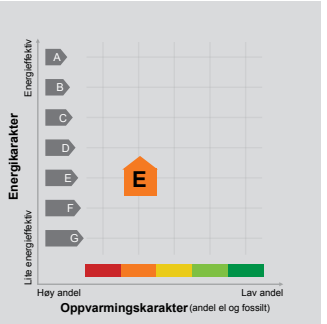
bankID FORSBERG, STEINAR

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Stormmusbrinken 35
Postnummer	1684
Sted	VESTERØY
Kommunenavn	Hvaler
Gårdsnummer	49
Bruksnummer	318
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6316808
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-131121
Dato	05.06.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montere urbryter på motorvarmer
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1985
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	333
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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.Kjøl - 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 12: 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 13: 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 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: 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 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

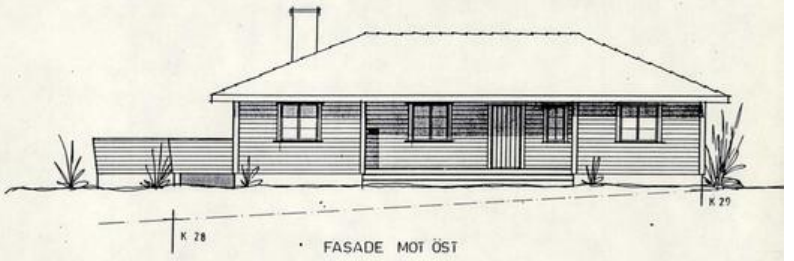
Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

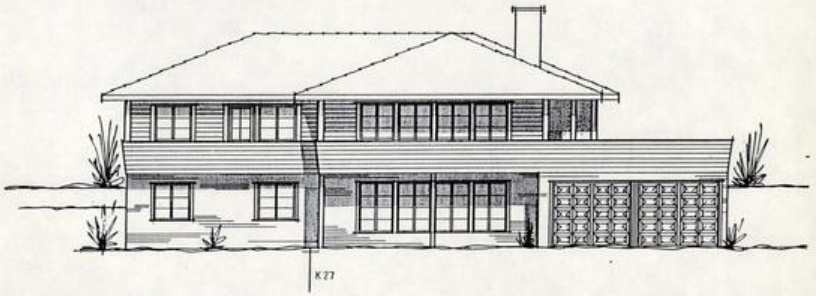
Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

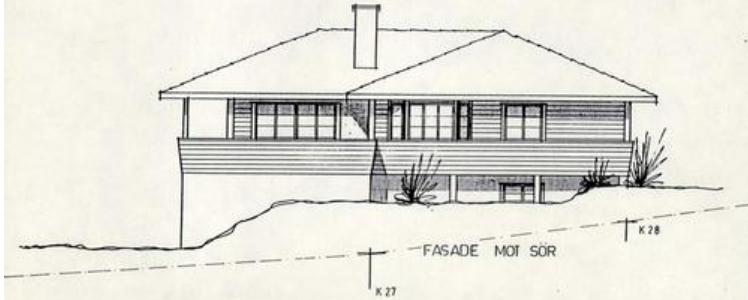
Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.



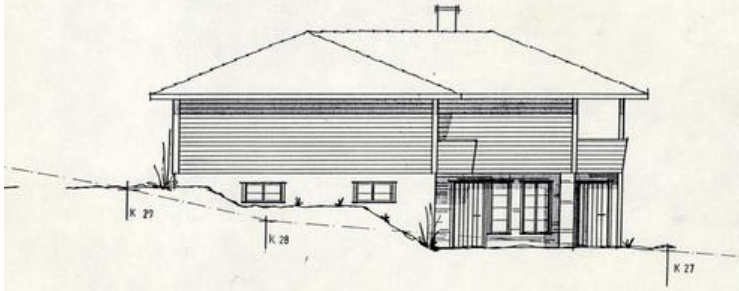
FASADE MOT ÖST



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR

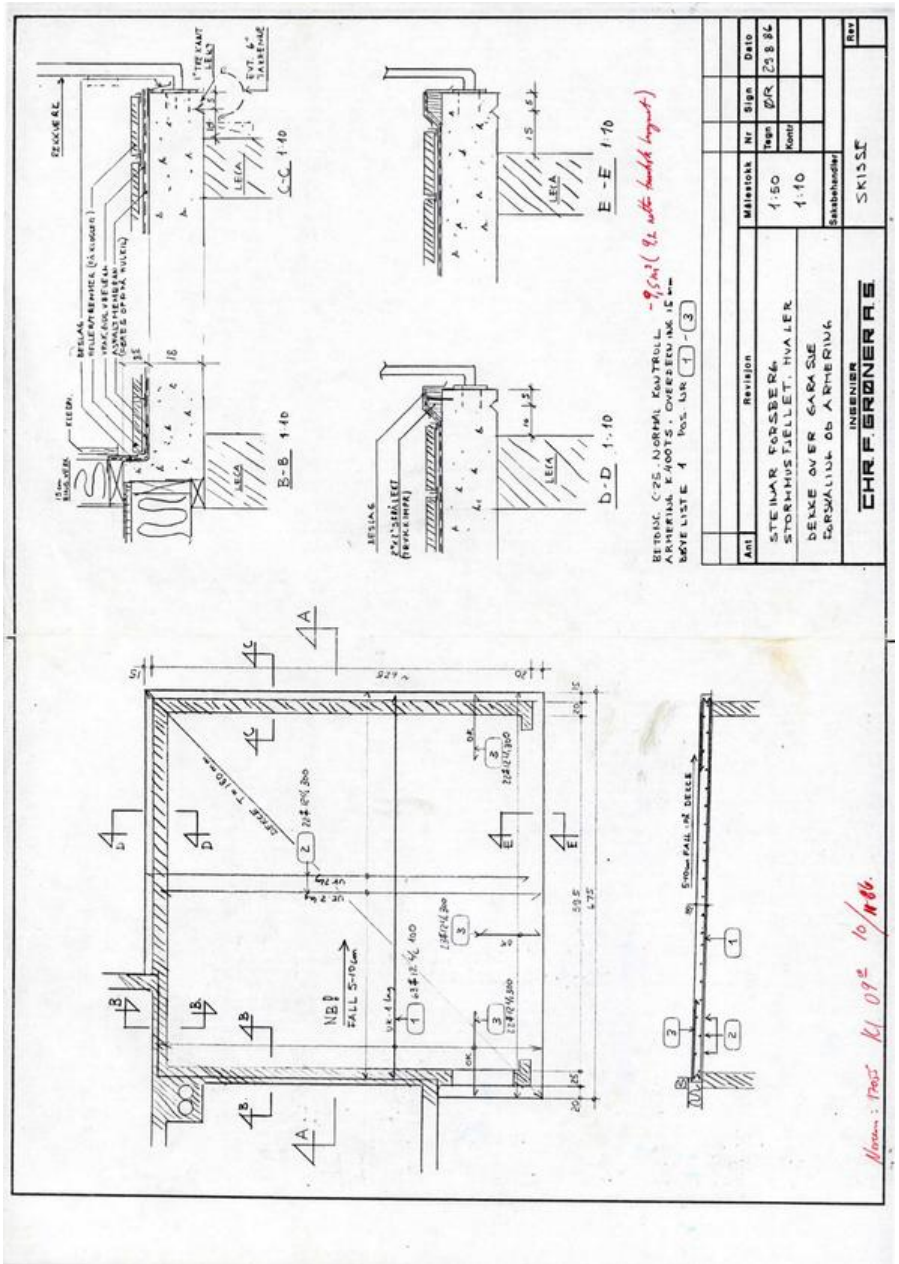


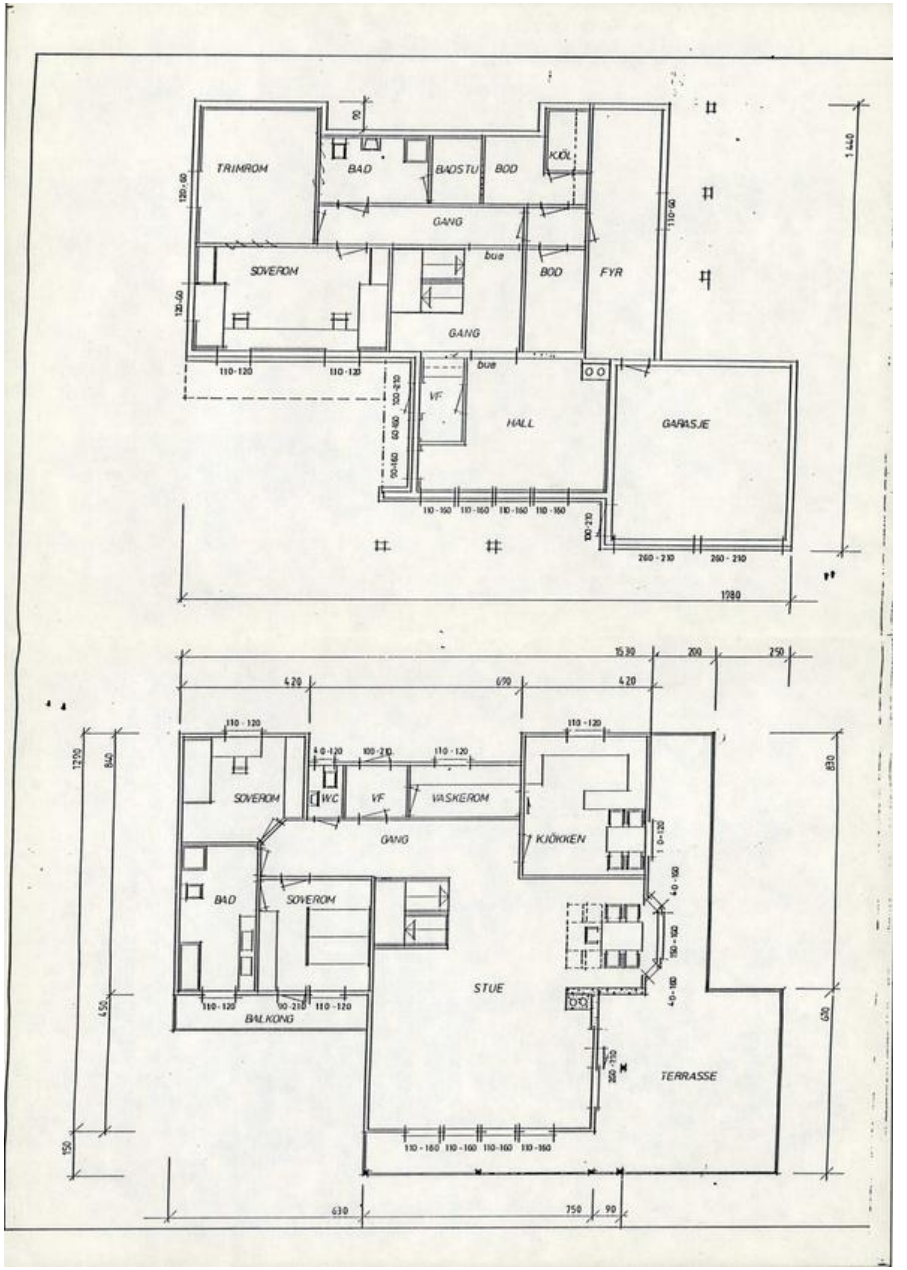
FASADE MOT NORD

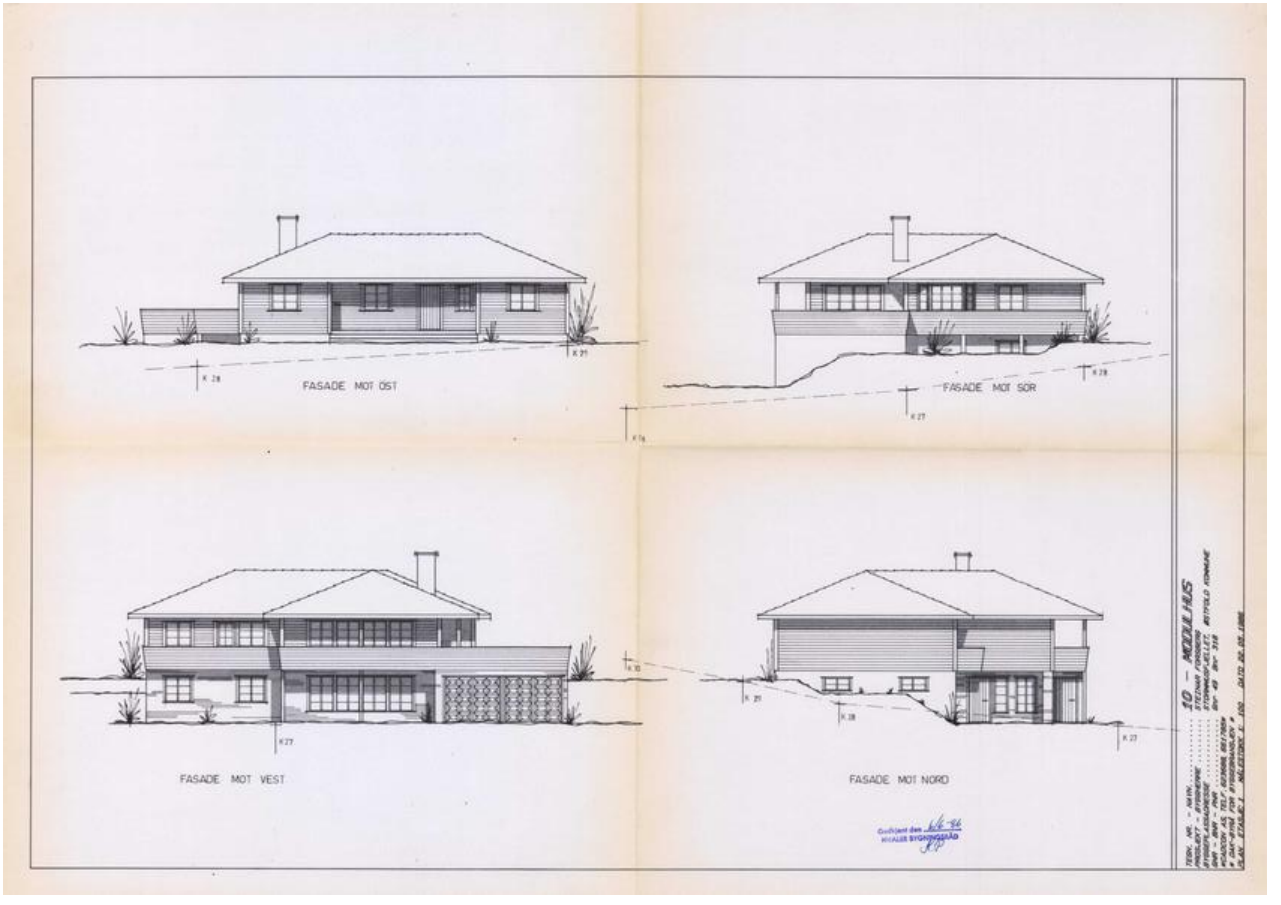
Godkjent den 6/6 -96
HVALER BYGNINGSRÅD

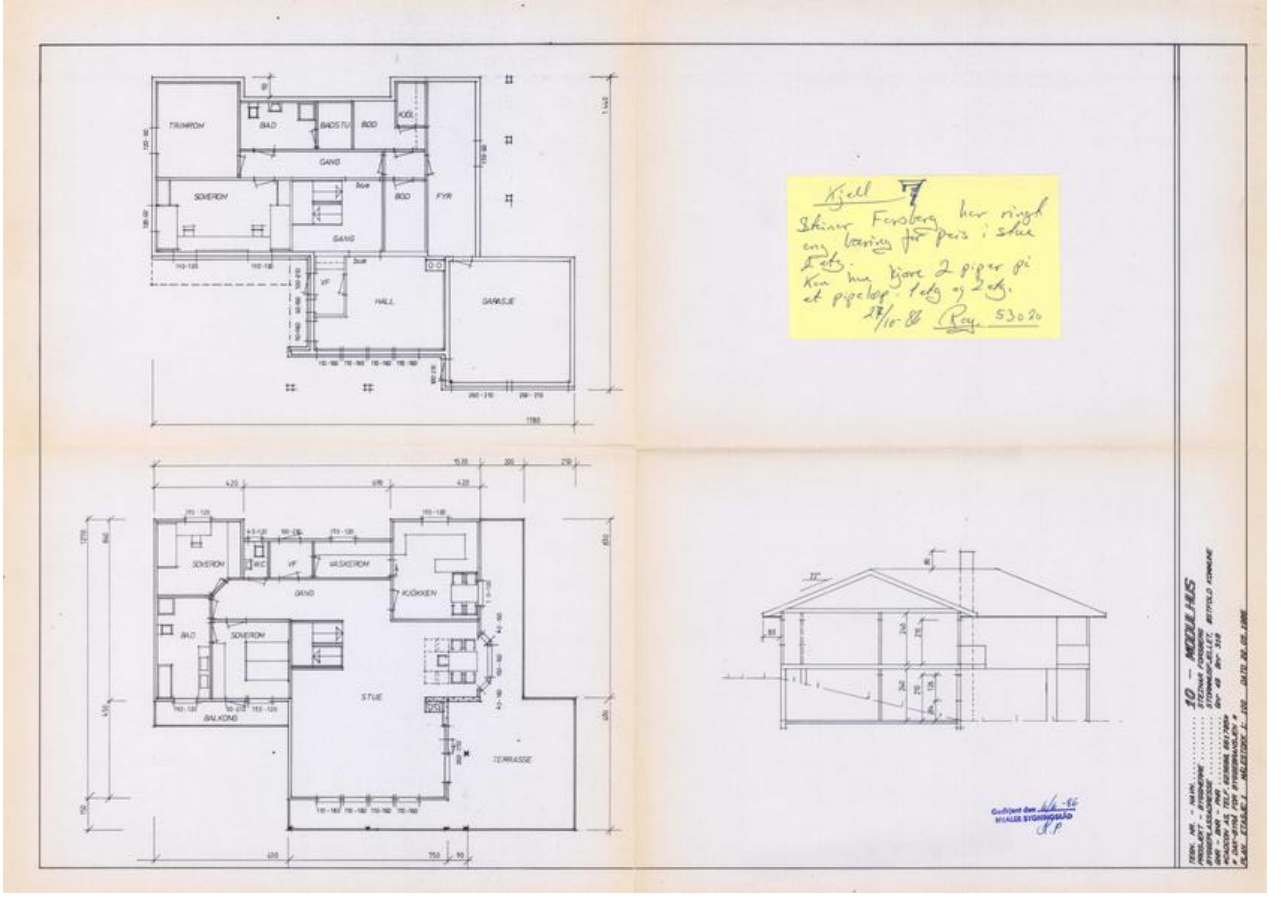
10 – MODULHUS

TEGN. NR. - NAVN. .....
PROSJEKT. - BYGGHERRE ..... STEINAR FORSBERG
BYGGEPLASSADRESSE ..... STORMUSFJELLET. ØSTFOLD KOMMUNE
GNR - BNR - FNR ..... Gnr 49 Bnr 318
ARKITEKT FOR BYGGESØKNADEN #
PLAN - ETASJE - ..... SKALASTOKK A: 1:100 DATO: 22.05.1996


B-B 1:10
C-C 1:10
D-D 1:10
E-E 1:10
DEKKE OVER GARASJE
FORSKALING OG ARMERING
CHR.F.GRØNER A.S.
INGENIØR
SKISSE
STEINAR FOSSBERG
STORMHUSTJELLET, HVALER
Målestokk 1:50
1:10
Tegn ØR
Kontr
Saksbehandler
Sign
Dato
Nr
Ant
Revision
Rev
BETONG C25 - NORMAL KONTROLL
ARMERING K400TS, OVERDEKNING 15 mm
BØYELISTE 4 POS. LIK (1)-(3)
NB! FALL 5-10 mm
Norm: Pros


TRIMROM
BAD
BADSTU
BOD
KJØL
GANG
SOVEROM
bua
BOD
FYR
GANG
bua
VF
HALL
GARASJE
1080
1440
SOVEROM
WC
VF
VASKEROM
GANG
KJØKKEN
BAD
SOVEROM
STUE
BALKONG
TERRASSE
1530
420
690
420
1200
840
450
150
630
750


FASADE MOT ØST
FASADE MOT SØR
FASADE MOT VEST
FASADE MOT NORD
10 – MODULHUS


TRIMROM
BAD
BADSTU
BOD
KJØL
GANG
SOVEROM
BOD
FYR
GANG
VP
HALL
GARASJE
Kjell
Skriver Fensberg her ringt
Kun lov kjøre 2 p.gr på
et pipelop. 1 stg og 2 stg.
27/10-88
SOVEROM
WC
VP
VASKEROM
GANG
KJØKKEN
BAD
SOVEROM
STUE
BALKONG
TERRASSE
10 – MODULHUS

(Kommune)
Hvaler

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter Plan- og bygningsloven av 14/7-85 § 99 nr 2 og 3

Anmelder
Boligbygg A/S
Norkilen 4, 1620 Gresvik

Byggherre
Steinar Forsberg
Stormmusfjellet,
1674 Vesterøy

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Stormmusfjellet	49	318		

Deres søknad	Dato 2/6-86.		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Boligbygg		
Behandling/ vedtak		Vedtak dato 6/6-86.	Saksnr. 208/86.

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til Pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[*] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres senere, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført

Dører til terrassen må holdes forsvalig lukket til terrassen er ferdig.
Dør fra V.F. 1. etg. må holdes forsvalig lukket til trappen er ferdig.
Garasje ikke ferdig.
Ingangs platå underetasjen ikke ferdig.

Dette arbeidet må være fullført innen:

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Skjærhallen,	2/6-87.	Bygningssjefen i Hvaler for Kjell Helgesen Byggekontrollør

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
[x] ansvarshavende	Ole Langård	Halvorsrødveien 47. 1620 Gresvik
[x] andre	Boligbygg A/S	Nordkilen 4, 1620 Gresvik

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-86

Kommunenes arkivnøkkel: 511

WI30110100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 49	**Bnr:** 318	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Stormmusbrinken 35		
Areal:	1556.3 m² *		
Antall boenheter:	1		

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:** 1001 - Bebyggelse og anlegg	**Godkjent/vedtatt:** juni 20, 2019
Kommunedelplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Reguleringsplan, navn: 15 Hauge 58 Stormmusfjellet Nord	**Formål/Hensynssone:** 110 - Boliger 310 - Kjørevei 650 - Naturvernområde 110 - Boliger 310 - Kjørevei 650 - Naturvernområde	**Godkjent/vedtatt:** juli 14, 1987 desember 19, 2001
Reguleringsbestemmelser: RegbestEndring15.pdf Planbestemmelser_planID15.pdf Planbestemmelser_planID58.pdf		

*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.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3110 Hvaler - 49/318/0/0

Eierrepresentant: Forsberg Steinar

Regningsmottaker: Forsberg Steinar



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3110 Hvaler	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	49	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	318	Oppgitt areal	1557 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1556,3 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Stormmusbrinken 35	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Hauge	Valgkrets	Vestre

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
6316808	Enebolig	Tatt i bruk	Bolig		324

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
FORSBERG STEINAR	STORMMUSBRINKEN 35	1684 VESTERØY	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
110	Renovasjon privat	1,00 stk	kr 3 896,00	01.06.2025	1/1	0	kr 4 870,00
504	Branntilsyn dobbeltløp	1,00 stk	kr 424,00	01.06.2025	1/1	0	kr 424,00
310	Avløp årsgebyr privat	1,00 stk	kr 2 736,00	01.06.2025	1/1	0	kr 3 420,00
210	Vann årsgebyr privat	1,00 stk	kr 2 536,00	01.06.2025	1/1	0	kr 3 170,00
61	Eiendomsskatt privat	5 599 300,00 prom	kr 2,10	01.06.2025	1/1	0	kr 11 758,00
309	Avløp antatt forbruk	124,00 m3	kr 48,86	01.06.2025	1/1	0	kr 7 573,00
209	Vann antatt forbruk	124,00 m3	kr 36,22	01.06.2025	1/1	0	kr 5 614,00
							kr 36 829,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
77844303	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	8.1.2025	2024	97	802

Hvaler kommune
Meglerinformasjon

Forsberg Steinar

Stormmusbrinken 35

1684 Vesterøy

Adresse:	Stormmusbrinken 35 (H - 1 - 1)	**Dato:**	22.05.2025
Bygningsnr:	6316808	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	49 / 318 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Vegard Johansen
Antall ildsted:	2	**Avtale nr:**	78635
Tilsyn:	Ikke utført 25.05.2022		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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.

Hvaler Kommune

Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
22. mai 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**49**	Bnr.:	**318**	Fnr.:	**0**	Snr.:	**0**
Adresse:		**Stormmusbrinken 35**					

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 tilsyn, dato: 25.05.2022	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:		Ukjent:	***X***
Røykløp feid/ sjekket	Ja:		Nei:	***X***	Sist feiing/ sjekk, dato: 25.05.2022	

Med vennlig hilsen

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

Skatteetaten

Dato
21.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3110 HVALER

Gnr 49 Bnr 318 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Stormmusbrinken 35, 1684 VESTERØY

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 729 421
Som sekundærbolig:	kr 6 917 682

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Hvaler kommune

Eiendomsopplysninger

Knr-Gnr/bnr/fnr/snr
3110-49/318/0/0

16. mai 2025

Kommunale pålegg

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

Reguleringsplan

Hvaler kommune

Adresse: Stormmusbrinken 35, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 49/318/0/0

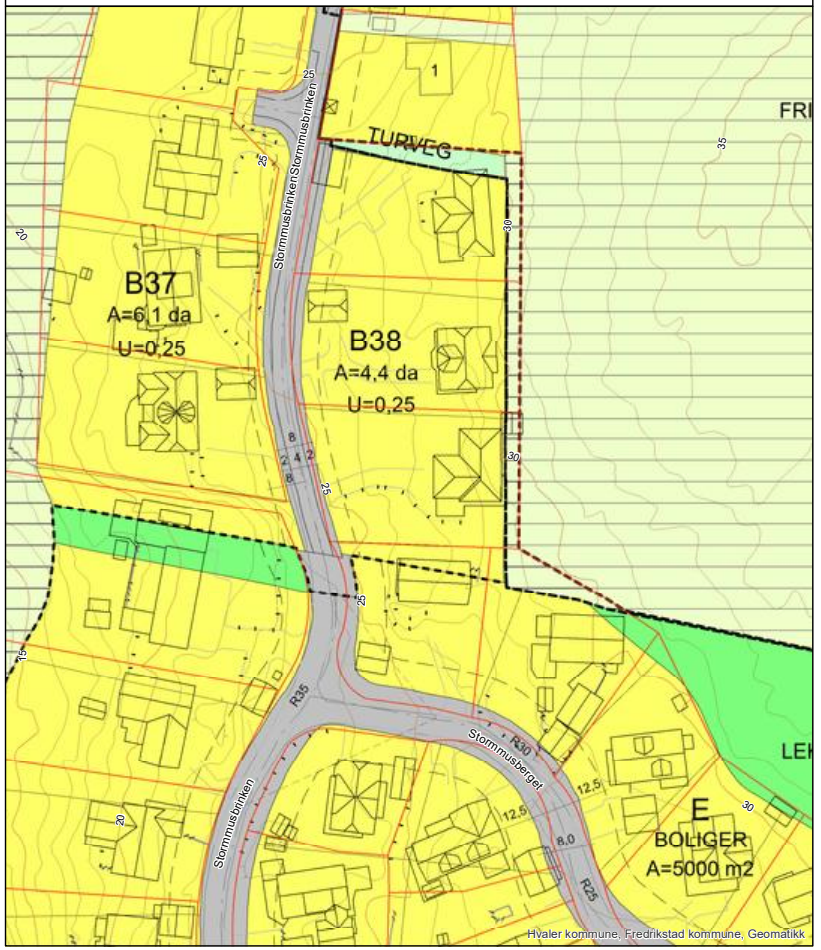
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-16

N

Planident: 15,58
Ikrafttredelsesdato: 14.7.1987,19.12.2001
Plannavn: Hauge , Stormmusfjellet Nord

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.



Kommuneplanens arealdel
Hvaler kommune
2019-2031

Nasjonal ArealplanID : 011199

Igangsettingsvarsel:	Dato: 12.12.14
1. gangs ettersyn:	Dato: 11.05.17 - 21.08.17
2. gangs ettersyn:	Dato: 23.03.18 - 21.05.18
Behandling Kommune-styret (egengodkjenning):	Dato: 20.06.19

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32
Kartgrunnlag: FKB
Høydegrunnlag: NN 2000
Plankartet er utarbeidet av Ramboll/Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune

0 125 250 375 500 Meter
M 1 : 15 000

N

Tegnforklaring

Arealstatus: NÅVÆRENDE / FRAMTIDIG

Bebyggelse og anlegg (PBL §11-7, NR. 1)

- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §11-7, NR. 2)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Havn
- Parkering
- Turvei
- Skipsled
- Småbåtled

Grønnstruktur (PBL §11-7, NR. 3)

- Grønnstruktur
- Friområde
- Park

Landbruks-, natur- og friluftsformål (PBL §11-7, NR. 5)

- LNFR areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilh. strandsone (PBL §11-7, NR. 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag
- Farled
- Småbåthavn
- Fiske
- Naturområde
- Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone

Hensynssoner (PBL §11-8)

Sone med særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, landskap, bevaring av naturmiljø og kulturmiljø:

- Hensynssone landbruk
- Hensynssone friluftsliv
- Hensynssone landskap
- Hensynssone naturmiljø
- Hensynssone kulturmiljø

Båndleggingsone

- Båndlegging for regulering etter pbl.
- Båndlegging etter lov om naturvern
- Båndlegging etter lov om kulturminner

Gjennomføringssone

- Krav om felles planlegging

Detaljeringssone

- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Bestemmelseområder (PBL §11-9)

- Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
- Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Linjesymboler

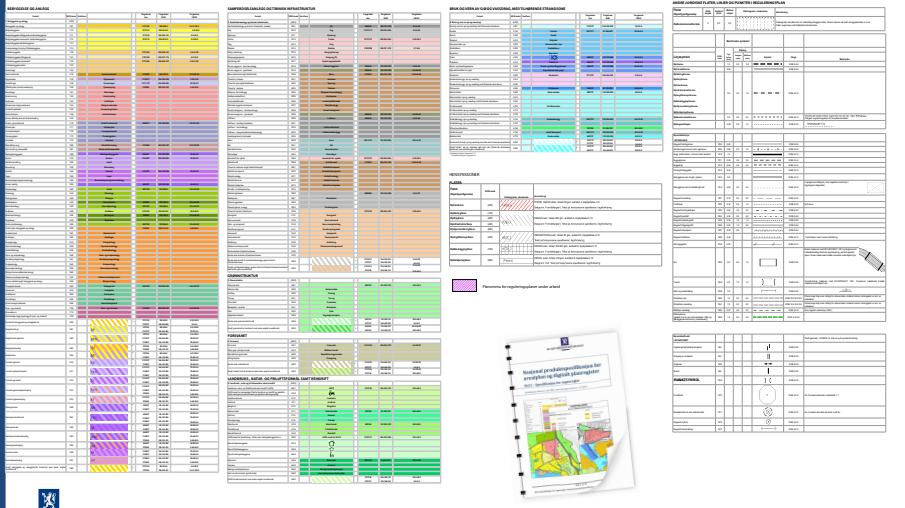
- KpAngittHensynGrense
- KpBåndleggingGrense
- KpGjennomføringGrense
- KpDetaljeringGrense
- BestemmesleGrense
- Forbudsgrense sjø
- Arealgrense
- Plangrense

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

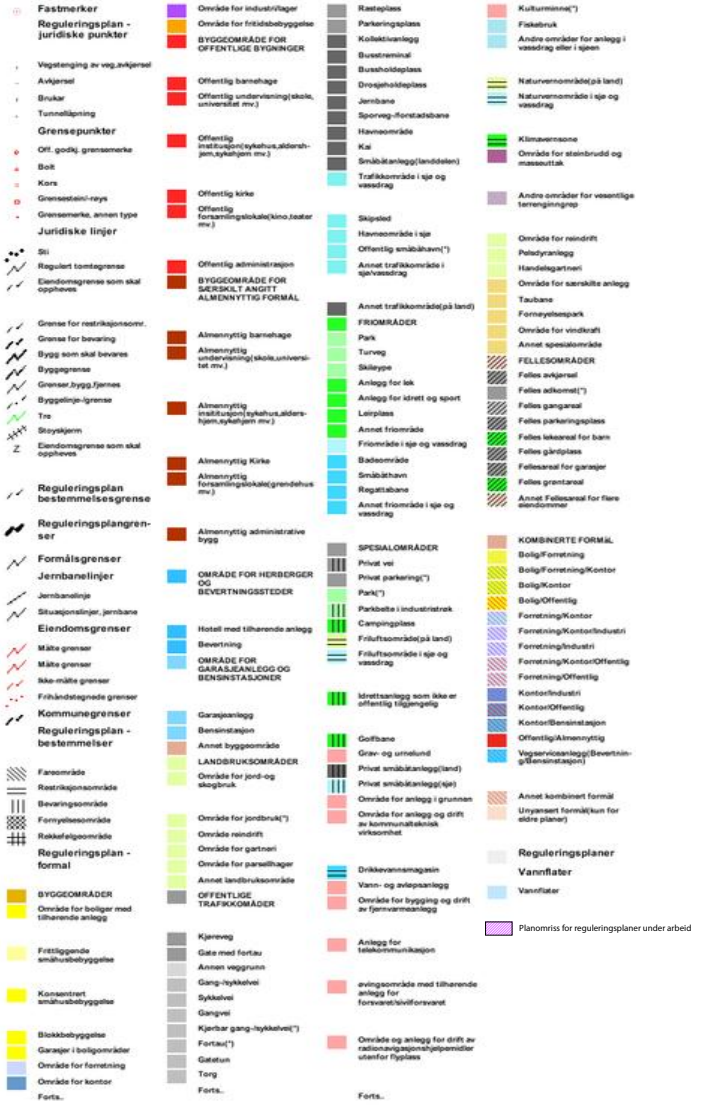
Mars 2010



MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • Pb.8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Hvaler kommune



Hvaler kommune
1680 Skjærhallen

Sentralbord: 69375000
Telefaks: 69375101

Dato, 22.01.02

Vår ref: 01/01987 - 12 /Sentraladministrasjon/JAN/L12

Reguleringsplan Stormmusfjellet nord - vedtatte reguleringsbestemmelser

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR

STORMMUSFJELLET NORD, HVALER KOMMUNE

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

Byggeområde for boliger:

§ 2. I området kan oppføres frittliggende bolighus.
Der terrenget etter Hvaler kommunes skjønn ligger til rette for det, kan underetasje tillates innredet i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 3. Bygningens bruksareal T-BRA skal ikke overstige 220 m^2.

§ 4. For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass på egen tomt for en garasje og plass for oppstilling for minst en bil.
Garasjer skal, dersom de har utkjøring mot offentlig vei, plasseres minst 5 meter fra tomtegrense. Dersom garasje har utkjøring på egen gårdsplass parallelt med offentlig vei, gjelder veiens byggelinje.
Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense.
Plassering av garasje skal være vist på en situasjonsplan som må følge byggemelding for bolighuset selv om garasje ikke oppføres samtidig med dette.

§ 5. Bygningene skal ha pulttak eller saltak med takvinkel 18-35 grader.
Takvinkelen fastsettes av Hvaler kommune, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha samme takvinkel.
Gesimshøyde skal ikke overstige 7 m over ferdig planert terreng.

Øvrige bestemmelser:

§ 6. Farge på hus skal godkjennes av kommunen.

§ 7. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av Hvaler kommune.
Gjerdehøyde må ikke overstige 0,80 meter inklusiv eventuell sokkel.

§ 8. Ingen tomt eller område må beplantes med trær eller busker som etter Hvaler kommunes skjønn kan virke sjenerende for offentlig ferdsel.
Avkjørsel fra tomter skal være oversiktlige.
Eksisterende vegetasjon skal bevares i mest mulig grad.

§ 9. Lekeplass.
Her kan Hvaler kommune tillate oppført bygning-lekeapparater som har naturlig tilknytning til lekeplassen, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for dette. Lekeplassen skal være opparbeidet og klart samtidig som det første huset er ferdigstilt.

§10. Bryggeanlegg for småbåter (joller).
Utfylling som medfører strandlinjeendring, oppsetting av bøyer, flytebrygger o.l. skal anmeldes til Hvaler kommune.

§ 11. Privat adkomst i sør er til eksist. hytte.

§ 12. Areal til nettstasjon 30 m^2 tomt.

§ 13. Containerplass er avsatt ved snuplass i nordenden.

§ 14 Før utbyggingen kan begynne, skal adkomsten fra fylkesvegen til boligområdet være flyttet i overensstemmelse med reguleringsplanen for Hauge (endring ved Attekanten godkjent i 2001), og vegnettet i tilstøtende boligområde utføres i overensstemmelse med reguleringsplanene for Hauge og Stormmusfjellet sør.

§ 15. Unntak for disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av Hvaler kommune innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Hvaler kommune.

Fredrikstad, den 18/3-98
Rev. 30/12 - 98
Rev. 10/5 - 99
Rev. 17/9 - 01
Rev. 4.10.2001 HK

MØTEBOK

Blad

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Hvaler	Bygningsrådet	Herredshuset	16.6.87

Sak nr.

156/87 JTP

Endring av reguleringsplan for Hauge.

Planen for Hauge er ikke stadfestet ennå.
Likevel er det behov for et vedtak om mindre vesentlig endring, for å løse en konkret byggesak.
Område F3 ligger til en stor grad inne på eiendommen gnr. 49, bnr. 13, eier Gunnar Søndreli, og området tangerer hytta hans.
Han søker om å få bygge et tilbygg, noe som i og for seg ville vært kurant, men friområdet ligger i vegen.
Vi har foreslått en flytting av friområdet innafor eiendommen, noe Søndreli er enig i, jfr. hans brev av 27.5.87, sitat:

> "I forbindelse med min søknad om tilbygg til hytte på gnr. 49, bnr 13 vil jeg godkjenne en endring av reguleringsplanen for Hauge., slik at område "B" på kartet blir friområde isteden for ett tilsvarende areal av område "A".
> Jeg eier hele det arealet som inngår i "B".
> Håper at saken kan bli løst på denne måte."

Innstilling til vedtak:

bygningsrådet vedtar mindre vesentlig endring av reguleringsplanforslaget for Hauge, slik brevet fra Gunnar Søndreli viser.

VEDTAK:

INNSTILLINGEN I OFALLES

Dette vedtak kan etter bygningslovens § 17 ankes til fylkesmannen innen 3 - tre - uker etter mottagelsen av dette skr
Evt. begrunnet anke skal stiles til fylkesmannen og sendes bygningsrådet i Hvaler i 2 eksemplarer.

Sign.	Utskrift sendt til
Egil G. Syversen	G. Søndreli ✓

Nr 5678X Levert av Sem & Stenersen A/S, Oslo. 6-80

Kommuneplan

Hvaler kommune

Adresse: Stormmusbrinken 35, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 49/318/0/0

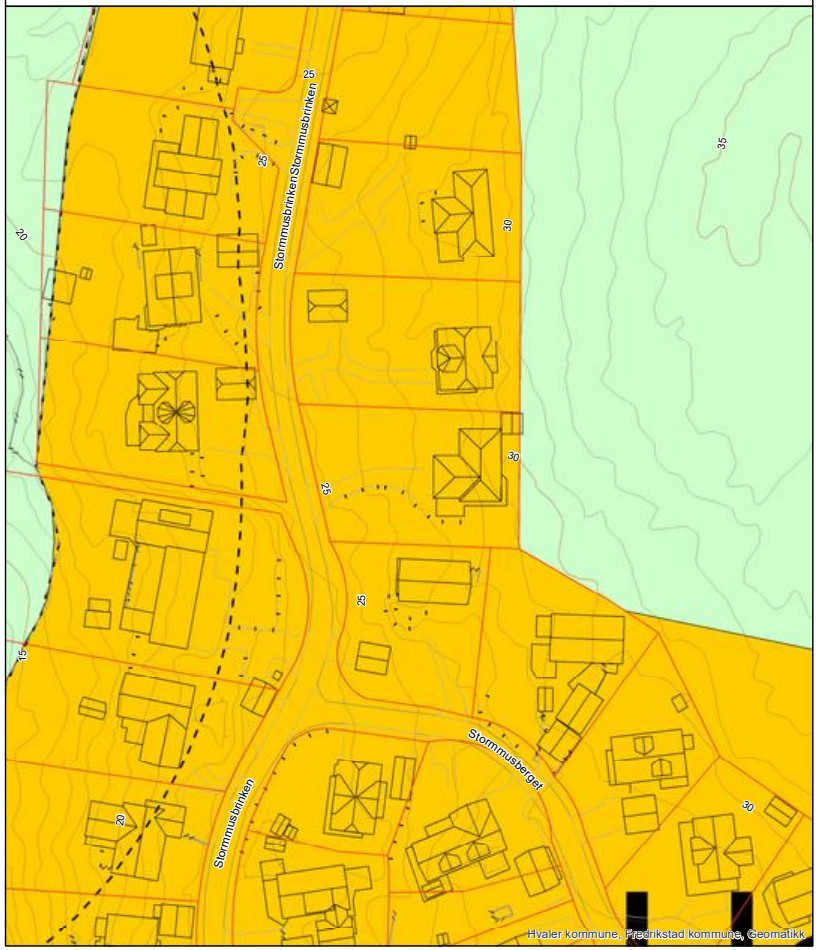
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-16

N

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.



DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT

KONTOR: MYNTGT. 2 - TLF. 11 90 90 - RIKSTELEFONER OG FJERNVALG TLF. (02) 41 90 10
POSTADRESSE: POSTBOKS 8013 DEP., OSLO 1

HVALER KOMMUNER. REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HAUGE

Fellesbestemmelser

Reguleringsområdet er på planen vist med reguleringsgrensa.

1. Bygningsrådet kan kreve fremlagt tomtedisponeringsplan for hver tomt eller sone, sammen med byggemelding for det enkelte bygg.

2. Ingen tomt må beplantes med vegetasjon slik at dette etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for offentlig ferdsel. Eksisterende vegetasjon og naturterreng skal i størst mulig utstrekning bevares. Den ubebygde del av tomta skal settes i slik stand at den ikke virker skjemmende på omgivelsene.

3. Farge og materialvalg på all ny bebyggelse skal godkjennes av bygningsrådet.

Boligområder

1. Bygningsrådet kan kreve at det utarbeides bebyggelsesplaner for de enkelte boligområder.

2. I områdene kan oppføres eller ominnredes bygg til boligformål i 1 etasje. Det kan innredes underetasje der hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det.

3. Bolighusets størrelse skal ikke overstige 20% av tomtens nettoareal. Uthus eller garasje må ikke være større enn 50 m^2.

4. Bygningsrådet kan godkjenne frittliggende garasjer der hvor dette er naturlig. Garasje eller uthus kan plasseres i nabogrense. I tillegg til garasje kreves det 2 biloppstillingsplasser på egen grunn. Garasje- eller uthusplassering skal vises på byggemelding for bolighus.

5. Bebyggelsens plassering, materialbruk, takvinkel og takform skal gis en enhetlig utforming. Byggestil og materialbruk skal være i harmoni med den eksisterende bebyggelse.

6. All ny bebyggelse innen områder for boliger skal ha sadeltak med takvinkel fra 25 grader til 45 grader. Bygningsrådet kan kreve at bygninger langs samme vegstrekning får samme takvinkel.

7. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

8. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Høyde skal normalt ikke overstige 90 cm.

9. Tørkestativer, søppeldunker og oljefat skal plasseres slik at de ikke er til sjenanse for naboer. Bygningsrådet kan anvise en slik plassering.

Hytteområder

10. De i planen inntegnede hytter, vist med signatur, alle eksisterende, skal inngå som bebyggelse for fritids-bruk. Bruksendring tillates ikke.

11. I hytteområder tillates ikke bygget mer enn 1 enhet på den enkelte tomt.

12. All hyttebebyggelse tillates kun i 1 etasje uten underetasje eller høye sokler. Maks. gesimshøyde skal være 3 m.

13. Det tillates ikke oppsatt gjerder annet enn mot beitemark eller jordbruksområder. Gjerders utførelse og form skal godkjennes av bygningsrådet.

Forretnings- og serviceområder

14. På det viste areal kan oppføres bygg til detaljhandel eller servicevirksomhet.

15. Bebyggelse kan tillates i 2 etasjer uten underetasje. Det skal benyttes sadeltak med vinkel mellom 22 grader og 30 grader, og bebyggelsen skal være enhetlig med den på stedet eksisterende bebyggelse.

16. Det skal på egen grunn avsettes plass for parkering samt nødvendig areal for av- og pålessing (dvs. minst 1 plass pr. 40 m^2 salgsflate).

17. Atkomst og parkeringsplasser til områdene skal opparbeides slik at det ikke er til ulempe for den offentlige ferdsel.

18. Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel

Industri

19. Området skal benyttes til erversmessig virksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for bolig- eller landbruksområdene.

20. Bygningsrådet skal godkjenne all ny bebyggelse eller ombygging av eksisterende bygg.

21. Anordning av gårdsplasser og innkjørsler skal utføres

slik at parkering, lossing og lasting foregår på egen grunn og på en tilfredsstillende måte. Industrien skal ha 1 bilplass pr. 100 m^2 produksjonsflate eller pr. 200 m^2 lager.

22. Utendørs lagring skal anordnes på en tiltalende måte, og om nødvendig skjermes mot innsyn.

23. Bygningsrådet kan kreve oppsatt gjerde mot veg, boligbebyggelse og landbruksområder.

Landbruksområder

24. Innenfor jord-, skog- og naturområdene er det bare tillatt å oppføre bygninger med direkte tilknytning til næringen.

Trafikkområder

25. På planen er angitt byggegrenser og frisiktsoner i byggeområder som grenser til kjøreveger. Områdene mellom frisiktlinjene og vegen (frisiktsonen) skal være fri for sikthindrende gjenstander, vegetasjon o.l. i en høyde av 0,6 m over de tilstøtende vegers planum.

26. Bygningsrådet skal påse at vegfyllinger og areal som er regulert til trafikkformål, men som ikke direkte nyttes til kjøretrafikk, behandles/-tilsås/beplantes slik at det blir minst mulig skjemmende for omgivelsene og landskapet.

Friområder

27. Friområder skal beholde preg av natur/skog eller opparbeides og vedlikeholdes parkmessig.

28. I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområder.

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

i. 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.

ii. 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 dispenseres fra plan- og bygningsloven § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt, jf. PBL § 19-2.

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

i. All bebyggelse skal tilpasses naturlig terreng og utformes på en slik måte at den eksponeres minst mulig.

ii. Bebyggelsen skal ikke flyttes til en mer eksponert beliggenhet og skal ikke trekkes nærmere sjøen. Kommunen kan angi hvilken retning en eventuell utvidelse skal skje.

iii. Kommunen kan tillate opparbeidet uteplass, terrasse, veranda, utendørs gangareal og trapper med samlet areal inntil 40 m^2 tilknyttet boliger og fritidsboliger. Verandaer, terrasser og uteplasser skal tilpasses naturlig eksisterende terreng og ligge lavest mulig.

iv. Andre mindre tiltak til nytte for allmennheten kan kommunen tillate at oppføres.

Retningslinjer for dispensasjonspraksis - boliger

v. Eiendommen kan maksimalt bebygges med 120 m^2 bruksareal (BRA) for hoveddel plassert i bolighus og anneks. Maksimal mønehøyde er 7 m og maksimal gesimshøyde er 4,5 m. Etablering av mer enn én bruksenhet per tomt tillates ikke.

vi. Dersom eksisterende uthus ikke kan brukes som garasje og eiendommen ikke allerede har garasje tillates det oppført ny garasje med maksimalt 20 m^2 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 dispensasjonpraksis - fritidsboliger

ix. Bebyggelsen skal tilpasses naturlig terreng og utformes på en slik måte at den eksponeres minst mulig. Dette får betydning for takform, materialvalg, fargesetting, med videre. Det skal benyttes ikke-reflekterende materialer og avdempede, naturtilpassede farger, også på belistning, vinduer og andre bygningsdetaljer. Irreversible terrenginngrep som sprenging, splitting og skjæring av fjell tillates ikke. Stedegen og skjermende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

x. Eiendommen kan maksimalt bebygges med 70 m^2 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 skjøttes på en slik måte at landskapet og det biologiske mangfoldet opprettholdes.*

ii. *Naturtyper i utmark må ikke erstattes av ensartede gressplener eller "parkifisering".*

iii. *For fritidsboliger beliggende i hensynssonen tillates maksimalt 3,5 m gesimshøyde og 4,5 m mønehøyde. For bygninger med pulttak og flate tak skal gesimshøyde ikke overstige 4,0 m. Høyden måles fra gjennomsnittlig naturlig eksisterende terreng.*

iv. *For å tillate riving/nybygg eller utvidelse av eksisterende bruksareal eller høyde for fritidsbolig kreves at bebyggelsen samles i én bygning. Det betyr at evt anneks/uthus skal være revet før tilbygg/nybygg tas i bruk. Unntatt fra dette er etablering av anneks som omfattes av § 4.18.2 a).*

v. *For bebyggelsen i hensynssonen gjelder ellers samme retningslinjer som for hensynssone kulturmiljø.*

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

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

ii. *Tiltak kan godkjennes under forutsetning av at områdets kulturhistoriske verdier ikke forringes. Nybygg, tilbygg eller påbygg skal underordnes eksisterende bebyggelse. Plassering og utforming mht størrelse, form, materialer, detaljering, farger med videre skal harmonere med eksisterende struktur og bebyggelse i området.*

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

iv. *Gamle 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 grendelekeplass i reguleringsplan. Opparbeidelse av grendelekeplass skal sikres gjennom rekkefølgebestemmelser.

b) Sone H810_5 Papperhavn, Vesterøy: Parkeringsløsninger for småbåthavna og nasjonalparken må ivaretas innenfor hensynssonen. Havnen skal opprettholdes som fiskerihavn.

c) Sone H810_6 Hestehella, Vesterøy: Moringer i Nesebukta skal fjernes før ny brygge tas i bruk.

d) Sone H810_7 Hasselvika, Kirkøy: Brygger i friluftsområdet (badeplass) skal flyttes inn i fellesbrygga.

e) Sone H810_8 Pulservik, Kirkøy: Moringer, blant annet ved Furuholmen, skal fjernes før ny brygge tas i bruk. Enkeltbrygger bør flyttes inn i fellesbrygga.

f) Sone H810_9 Edholmen, Kirkøy: Farled skal ivaretas.

g) Sone H810_10 Holtekilen, Kirkøy: Moringer skal fjernes før ny brygge tas i bruk.

h) Sone H810_11 Sanne, Nordre Sandøy: Planforslag skal inneholde alternative vurderinger av omkringliggende områder rundt Sanne Brygge.

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

Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret.

§ 4 Generelle og tematiske bestemmelser

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

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

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

Kommunen kan fravike plankrav for:

a) Utvikling av eksisterende boliger, fradeling til og oppføring av inntil 3 nye boenheter, i områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg (fortetting). Fradeling og oppføring av nye boenheter skal følge bestemmelser og retningslinjer for utbyggingsfordeling som fremgår i § 4.6. Møne- og gesimshøyde for bolig skal ikke overstige henholdsvis 7,5 m og 6,5 m. For øvrig må bestemmelsene i § 5.1.1 følges. Unntaket gjelder ikke dersom tiltaket medfører vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Unntaket gjelder heller ikke areal avsatt til nåværende boligbebyggelse i Papperhavn (B1).

b) Mindre tilbygg og påbygg til fremtidig og eksisterende bebyggelse, samt oppføring av maksimalt én frittliggende bod, anneks eller garasje på inntil 50 m^2 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, Vikerhavn, Korshavn, Bølingshavn, Nedgården, Herføl.*

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

a) Ved utarbeiding av reguleringsplan skal planbeskrivelsen redegjøre for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og med hensyn til tilstøtende eiendommer.

b) Ved utarbeiding av reguleringsplan for boligbebyggelse og bebyggelse for offentlig tjenesteyting skal planbeskrivelsen redegjøre for hvordan ulike aldersgrupper sikres mulighet til fysisk aktivitet, gode bomiljøkvaliteter og deltagelse i samfunnet.

c) Ved planlegging av nye områder er det et mål at gang-/sykkeladkomst er universelt utformet, med stigning maks 1:20. Dette gjelder ikke kjøreadkomster.

Retningslinje til § 4.7

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

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

§ 4.8.1 Generelle bestemmelser

a) Plassering og endring av skilt- og reklameinnretninger er søknadspliktige, jf. PBL § 20-1.

b) Tillatelse gis bare inntil videre eller for et begrenset tidsrom.

c) I forbindelse med søknad om tiltak kan kommunen kreve utarbeidet en samlet skiltplan for et avgrenset område. Kommunen kan også selv utarbeide skiltplan.

d) Dersom det kan skje uten hinder av samtykke som er gitt for et bestemt tidsrom, kan kommunen gi pålegg om å fjerne eller endre enhver innretning som nevnt i bestemmelsene, når den etter kommunens skjønn virker 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 tettbebygde områder tillates ikke frittstående skilt eller reklameinnretninger dersom de ikke er utformet spesielt for å passe inn i strøket.

d) I rene boligområder tillates ikke reklameinnretninger. Mindre reklameskilt på forretninger, kiosker o.l. uten lys kan føres opp i den grad dette ikke sjenerer boligene.

e) Plassering av reklame på parkeringsplasser er forbudt.

f) Plassering av reklame innenfor 50 m fra offentlig veg er forbudt.

g) Lysreklame tillates bare i områder der reguleringsplan tillater slik reklame. Lysreklame som er til sjenanse for boliger tillates ikke.

h) Salgsautomater som står fritt eller er bygd inn i fasader anses som skilt og reklameinnretninger.

§ 4.8.3 Utforming

a) Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de 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 kjørebanekant 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 m² BRA 2 per boenhet fra 80 m² BRA og oppover	1 per boenhet under 80 m² BRA 2 per boenhet fra 80 m² BRA og oppover
Næring og forretning	1 per 50 m² BRA	1 per 50 m² 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 støysone 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 støysone tillates ikke støyfølsom arealbruk.

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

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

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

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

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 trafikksikkerheten. 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 uterealer.

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.
- Telting som er tillatt etter friluftsloven.
- 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) Konsesjonsfrie 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.
- Konsensjonsfrie vindanlegg skal ligge innenfor et område med minimum årlig gjennomsnittlig vindhastighet på 7 m/s.

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

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

Retningslinje til § 4.20

i. Ved nybygg og rehabilitering bør det velges energieffektive løsninger og energikilder som medfører lavest mulig klimagassutslipp.

ii. Nye bygg bør oppføres som passivhus eller lavenergihus.

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

a) Ved endringer av og tilbygg til eksisterende bebyggelse skal arkitektonisk stilart og historisk særpreg opprettholdes. Tilbygg skal tilpasses hovedbygget i volum, materialbruk og detaljering.

b) Ved endringer, tilbygg og nybygg innenfor etablerte bygningsmiljøer skal det legges vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse med hensyn til volumer, plassering, takformer, materialbruk og farger.

c) Bebyggelsens uttrykk skal være småskala og bygningsvolumene kompakte. Dersom fasadens bredde overstiger 12 m skal fasaden brytes opp i flere bygningsvolumer ved hjelp av tydelige sprang i fasaden. Takvinkelen skal være mellom 20 – 40 grader.

d) Bebyggelse med fasade ut mot Storveien eller Strandveien skal ha handel- og kontorlokaler i første etasje ut mot veien.

e) Av hensyn til kulturmiljøet skal veiene Granstuveien, Prestehavna, Løkka, Skomakerveien, Orestubben og Lillesand bevares med dagens bredde og ikke asfalteres.

f) Grad av utnytting kan være inntil 50 % BYA.

Retningslinje til § 4.21

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

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

Innenfor bestemmelsesområdet tillates parkeringshall i fjell.

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

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

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

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 m²
Leilighet/sekundærbolig/andre boligtyper	50 m²

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 m²/boenhet Minimum 100 m²	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 enkeltvise søknader tillates etablering av nye fritidsboliger innenfor formålet. Antall nye fritidsboliger er angitt i disposisjonsplan for Søndre Sandøy vedtatt 1979. Ettersom det er mange automatisk fredete kulturminner i området, skal plassering av ny bebyggelse godkjennes av Fylkeskonservator. For øvrig gjelder bestemmelsene § 5.2.4 og § 5.2.5 for både ny og eksisterende bebyggelse.

b) Felt BFR 8 (Holtefeltet): Etter behandling av enkeltvise søknader tillates etablering av nye hytter i tråd med disposisjonsplan for Holte hyttefelt datert 1.9.1969. Disposisjonsplanen tillater maksimalt 100 hytter på feltet som helhet. Det kreves 1 biloppstillingsplass per ny hytte opparbeidet på felles parkeringsplass. Bebyggelsen skal plasseres slik at den ikke blir synlig fra fylkesveien eller fra sjøen, og bør ellers være i tråd med disposisjonsplanen. For øvrig gjelder bestemmelsene i §§ 5.2.4 og 5.2.5 for både ny og eksisterende bebyggelse.

c) Felt BFR 9 (Kjølholtåsen): Etter behandling av enkeltvis søknad tillates etablering av én ny hytte. For øvrig gjelder bestemmelsene i § 5.2.4 og § 5.2.5.

d) Felt BFR 10 – 14 (Laenga, Sand/Basto, Litoppen, Huser/Skipstad og 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 beplanting underveis og etter endt bruk av området.

b) Innenfor felt BAB2 – 9 (Liløkkeveien, Brekkerød, Røssbakken, Urdalsveien, Edholmen, Kjølholt og Buvikveien) tillates båtopplag.

§ 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 friluftsinteresser.

f) Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE er tillatt dersom de ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur-, frilufts- eller kulturminneinteresser. På tilsvarende betingelser er etablering av stikkledninger for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg tillatt.

Retningslinjer til § 5.2

i. Liste med gårds- og bruksnummer samt eventuelt festenummer for kategoriene næringsbebyggelse, boligbebyggelse og fritidsbebyggelse i LNF-spredt områder, ligger vedlagt planbestemmelsene. Listen er veiledende for hvilke eiendommer LNF-spredt bestemmelsene gjelder for. Dataene er hentet direkte fra matrikkelen og det må tas forbehold om feilregistreringer. Den faktiske godkjente bruken av den eksisterende bebyggelsen må vurderes nærmere i hver enkelt sak.

ii. Arbeid i forbindelse med etablering av VA-anlegg og fiberkabel skal utføres skånsomt i forhold til terreng og natur.

iii. Anleggsbredden og terrenginngrepene skal holdes på et minimum og det skal tas hensyn til eksisterende vegetasjon. Ved alle terrenginngrep skal disse i ettertid tilbakestilles til opprinnelig tilstand i størst mulig grad.

iv. Alle rør/ledninger skal tildekkes med stedegne masser.

v. Arbeidet må ikke føre til uønsket drenering eller hindringer av vanntilførselen. Gravearbeidene skal ikke føre til at vannets naturlige løp endres. Det skal tas særlig hensyn til drenering av dyrket mark.

vi. Tiltaket må ikke føre til hindringer for allmennhetens muligheter til ferdsel og opphold. Anleggselementer som pumpestasjoner o.l. skal ikke eksponeres i landskapet.

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

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

b) Driftsbygninger tillates oppført med bebygd areal (BYA) på inntil 500 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 eksiterende gårdstun og gis en god plassering med hensyn til vegetasjon og landskapsbilde. Bebyggelsen skal utformes i tråd med lokal byggeskikk med hensyn til materialvalg, formspråk, fargebruk og detaljering. Dersom kommunen vurderer ønsket lokalisering til ikke å

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

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

a) Næringsvirksomhet som ikke faller inn under det tradisjonelle landbruksbegrepet tillates kun dersom:
- Virksomheten kan innpasses i eksisterende gårdstun.
- Virksomheten ikke krever vesentlig ombygging av bygninger.
- Virksomheten ikke legger beslag på bygninger eller annet areal som til enhver tid er nødvendige for landbruksdriften.
- Virksomheten ikke medfører tiltak som kommer i konflikt med kulturminneverdier.

b) Arealer og bygninger som brukes til næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet tillates ikke fradelt fra grunneiendommen.

c) Ny virksomhet skal ikke tilføre vesentlig belastning på omgivelsene.

d) Føringene i veilederen «Garden som ressurs» H-2401 skal følges.

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

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

a) 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 trafikksikkerheten. I områder uten tydelig struktur skal bebyggelsen ikke plasseres nærmere veikant enn 5 m. Avstand må også avklares etter vegloven.

c) Møne- og gesimshøyde for bolig skal ikke overstige henholdsvis 7,5 m og 6,5 m.

d) Maksimal størrelse per anneks/garasje/uthus er 50 m² BYA/BRA. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 6 m og 4,5 m. Anneks/garasje/uthus skal oppføres i tilknytning til bolighus og utformes i tråd med lokal byggeskikk.

e) Bygningenes høyde, gavlbredde, fasadelengde, med videre skal gi bebyggelsen preg av småskala.

f) Alle tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 første ledd, skal tilpasses det eksisterende terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Store terrenginngrep tillates ikke. Se for øvrig estetikkbestemmelsene i § 4.15.

g) Det skal utarbeides fasadetegninger som viser eksisterende og framtidig terrengnivå. Eksakt plassering skal vises ved kotehøyde på bygninger og kjørevei.

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

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

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

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

a) På hver eiendom tillates kun én bygning med én bruksenhet. Frittstående uthus og anneks tillates ikke utvidet. Bebyggelsen innenfor en eiendom skal etter utvidelse ikke kunne fungere som flere selvstendige hytte-/bruksenheter.

b) Samlet bruksareal (BRA) for bebyggelse på fritidseiendom skal ikke overstige 90 m^2. Unntatt fra dette er fritidsboliger beliggende i åpne områder bak strandsonen, jf. § 5.2.5, og i sonen mellom forbudsgrense sjø og 100-meterslinjen, jf. § 5.2.6.

c) Der bebyggelsens størrelse allerede er lik, eller overskrider maksimal størrelse, tillates ikke utvidelser. Vesentlig utvidelse (over 50% økning av BRA) tillates ikke.

d) Maksimal gesimshøyde er 3,5 m og maksimal mønehøyde er 5 m. For bygninger med pulttak og flate tak skal gesimshøyde ikke overstige 4 m. Høyden måles fra gjennomsnittlig naturlig eksisterende terreng. Unntatt fra dette er fritidsboliger beliggende i sonen mellom forbudsgrense sjø og 100-meterslinjen, jf. § 5.2.6.

e) Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 14 m. I eksponert retning mot sjøen tillates maksimalt 12 m fasadelengde. Unntatt fra dette er fritidsboliger beliggende i åpne områder bak strandsonen, jf. § 5.2.5, og i sonen mellom forbudsgrense sjø og 100-meterslinjen, jf. § 5.2.6.

f) All bebyggelse skal tilpasses det naturlige terreng og utformes på en slik måte at den eksponeres minst mulig. Dette får betydning for høyde, takform, materialvalg og fargesetting. Det skal brukes ikke-reflekterende materialer og avdempede, naturtilpassede farger, også på belistning, vinduer og andre bygningsdetaljer. Irreversible terrenginngrep som sprenging, splitting og skjæring av fjell tillates ikke. Stedegen og skjermende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.

g) Oppføring av frittliggende terrasse, frittliggende opparbeidet uteplass, frittliggende trapper og lignende tillates ikke.

h) Opparbeidet uteplass, terrasse, veranda, utendørs gangareal og trapper tilknyttet hytte kan tillates med samlet areal inntil 40 m^2. Verandaer, terrasser og uteplasser skal tilpasses det naturlig eksisterende terreng og ligge lavest mulig. Det tillates ikke takoppbygg, takterrasse, balkong, veranda eller utvendig gangareal eller lignende elementer over 1. etasjes plan.

i) Svømmebasseng, badestamp, utedusj, levegger og lignende kan tillates som del av terrasse innenfor rammene i bokstav h).

j) Innhegning av eiendommer eller oppføring av gjerder og frittstående levegger er ikke tillatt.

k) Det er ikke tillatt å utvide etablerte adkomstveier, eller anlegge nye veier, parkeringsplasser, gangstier eller andre elementer.

l) Ved gjenoppføring etter for eksempel brann eller annen skade, skal ny situasjon som hovedregel medføre mindre eksponering og styrke friluftslivets vilkår. Hensynet til disse forhold skal legges til grunn for vurdering av om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere.

m) Riving forutsetter at bebyggelsen kan rives uten at det etterlater spor i naturen.

Retningslinjer til § 5.2.4

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

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

a) Samlet bruksareal (BRA) for bebyggelse på fritidseiendom skal ikke overstige 125 m^2.

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 bebygglse mellom forbudsgrense sjø og 100-meterslinjen (sone # 1 i plankart) (jf. PBL § 11-11 nr. 2)

a) Samlet bruksareal (BRA) for bebyggelse på fritidseiendom skal ikke overstige 70 m^2.

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.

Grunnkart

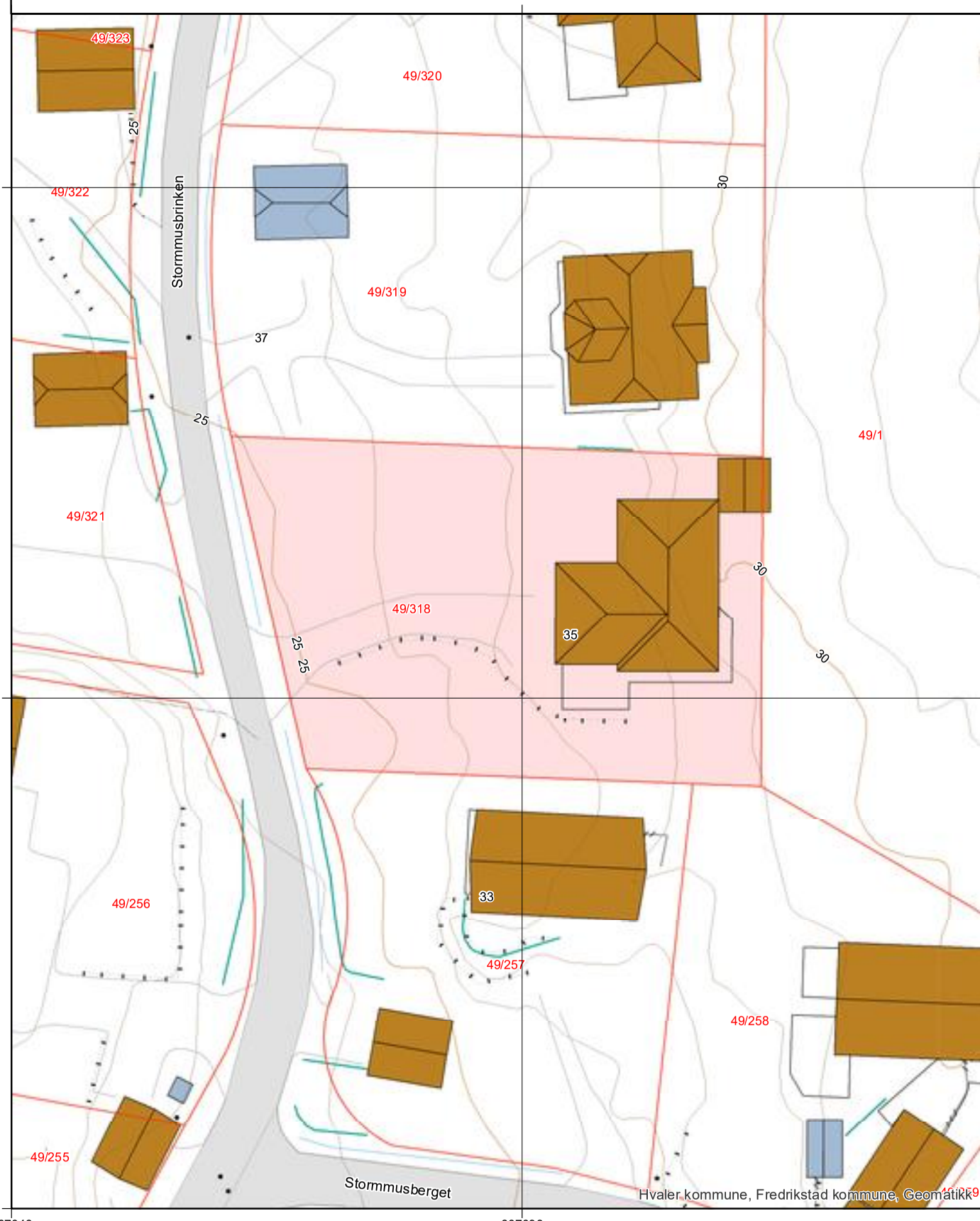
Hvaler kommune

Adresse: Stormmusbrinken 35, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 49/318/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-05-16

N

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



Grunnkart

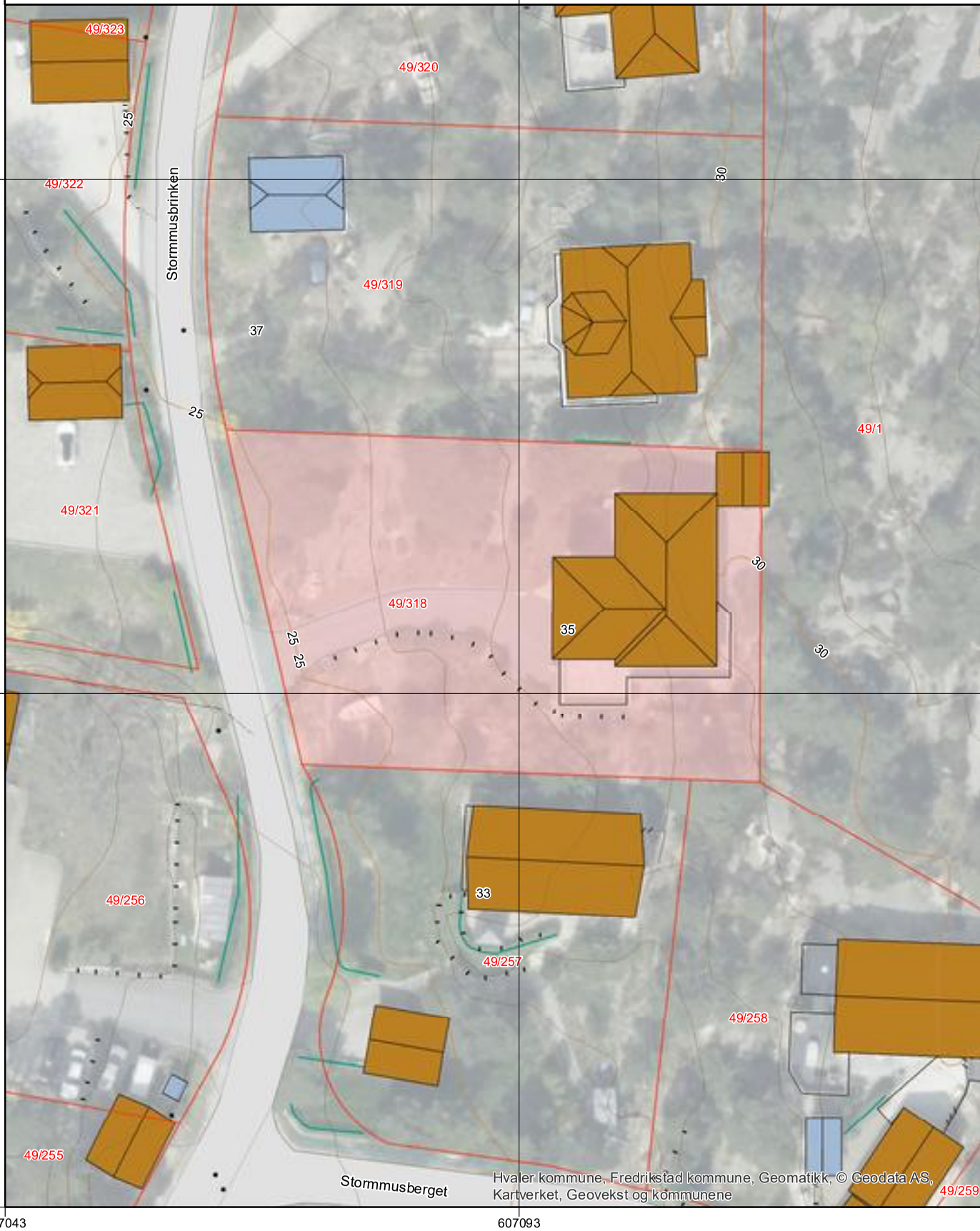
Hvaler kommune

Adresse: Stormmusbrinken 35, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 49/318/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-05-16

N

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



Oversiktskart

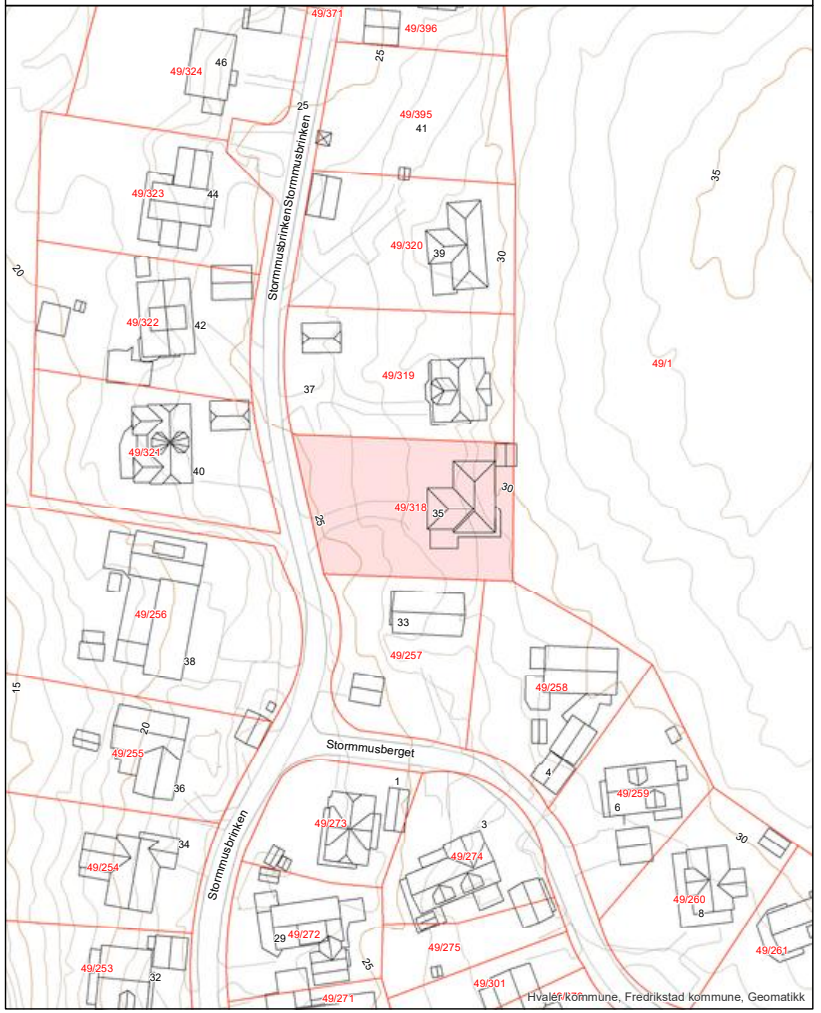
Hvaler kommune

Adresse: Stormmusbrinken 35, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 49/318/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-16

N

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



Matrikkelkart

Hvaler kommune

Adresse: Stormmusbrinken 35, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 49/318/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-16

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 16.5.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1556.3		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6553179.1794	607115.904795	Ikke spesifisert	6.67	Umerket		Terrengmålt	14	0
2	6553179.43155	607109.23885	Ikke spesifisert	37.9	Umerket		Terrengmålt	14	0
3	6553180.84688	607071.389454	Ikke spesifisert	31.1	Umerket		Terrengmålt	14	0
4	6553211.16423	607064.502295	Ikke spesifisert	2.25	Umerket		Terrengmålt	14	0
5	6553213.34714	607064.004487	Ikke spesifisert	52.17	Geometrisk hjelpepunkt		Terrengmålt	14	0
6	6553211.38972	607116.102369	Ikke spesifisert	32.23	Umerket		Terrengmålt	14	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3110-49/318/0

Bruksnavn		Beregnet areal	1 556.3
Etablert dato	16.09.1985	Historisk oppgitt areal	1 557.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	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
STEINAR FORSBERG		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
DL - Kart- og delingsforretning	16.09.1985			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	01.01.1996	1 556.3	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6316808	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
21733814	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 6316808: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	324.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	324.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	06.06.1986	06.06.1986
IG - Igangsettingstillatelse	08.07.1986	08.07.1986
TB - Tatt i bruk	02.06.1987	07.02.1992

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	324.0	4	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	174.0	0.0	174.0	0.0
U01	0	150.0	0.0	150.0	0.0

Bygning 21733814: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	14.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	14.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	28.08.2000	29.08.2000
IG - Igangsettingstillatelse	28.08.2000	29.08.2000
TB - Tatt i bruk	28.08.2000	29.08.2000

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	14.0	14.0	0.0

Adresser

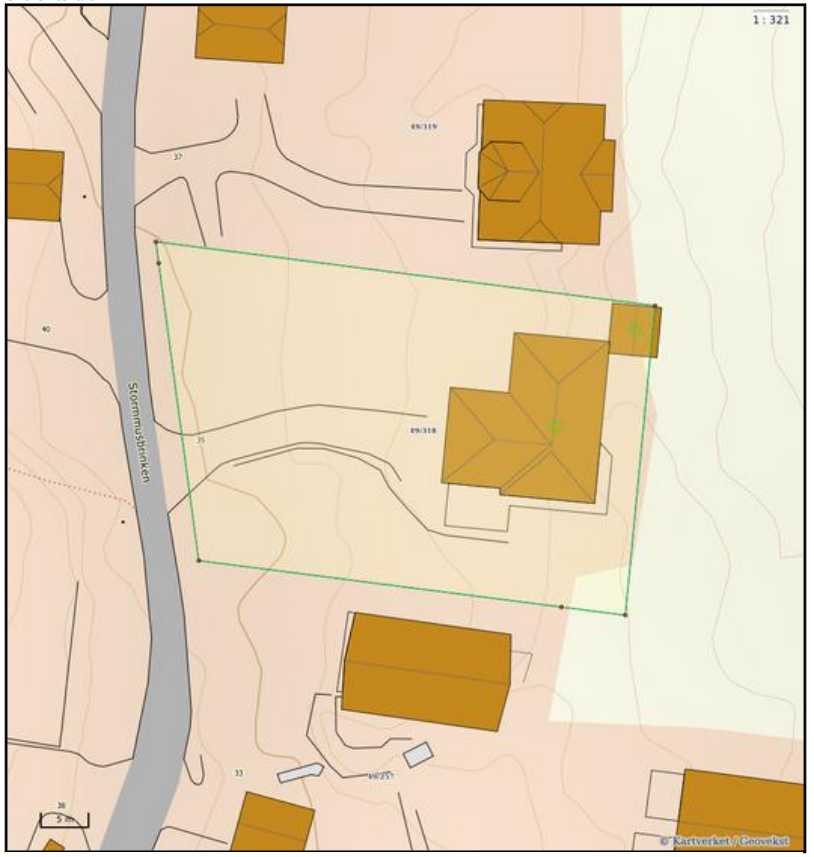
Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Stormmusbrinken	35		1684 VESTERØY

ambita

Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Hvaler	3110	-	49	/	318	/	0	/	0

Oversiktskart



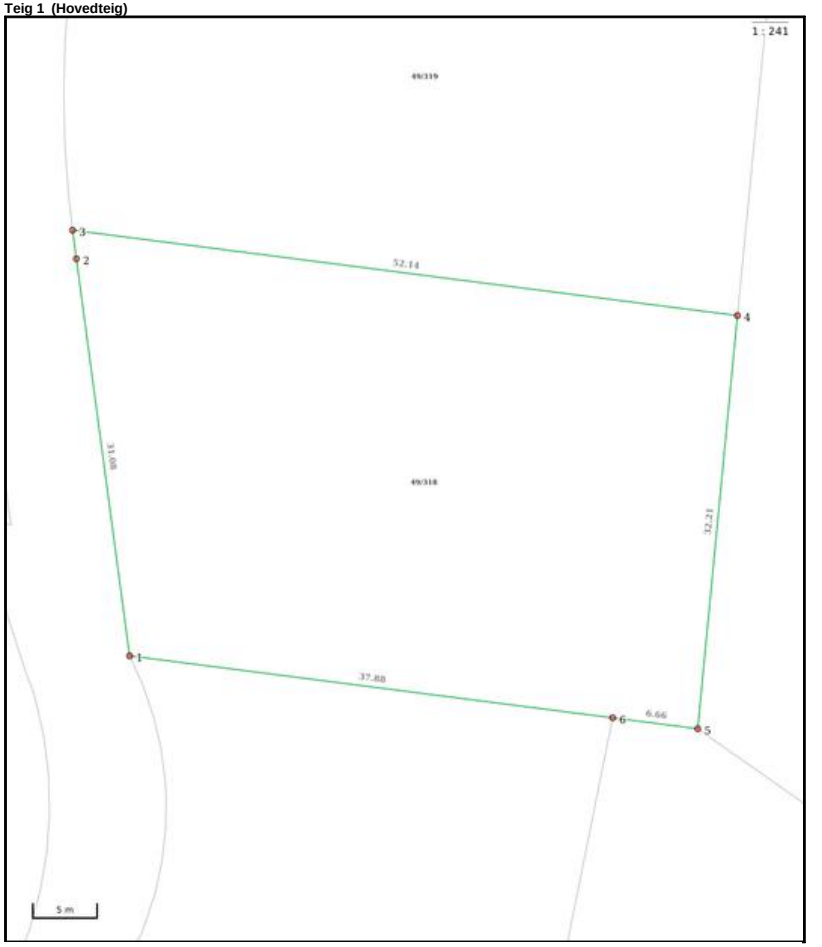
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for targeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for targeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 556,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 553 180,85	607 071,39	31,08m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 553 211,16	607 064,50	2,25m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 553 213,35	607 064,00	52,14m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 553 211,39	607 116,10	32,21m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 553 179,18	607 115,90	6,66m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 553 179,43	607 109,24	37,88m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Kommunens navn (ev. stempel)

MIDLERTIDIG FORRETNING

J nr 58.1/85

OPPMALINGSMYNDIGHETEN I HVALER

Midlertidig forretning for—

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
49	318	

Bruksnavn eller adresse

Representasjonspunkt
X 133935 Y 9600 Z 26

Koordinatsystem: NGO Akse III
Kartblad: OP-026-1-27

Dagbokstempel: DAGBOKFØRT 14.10.85 10632 FREDRIKSTAD BYRETT

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2—6, attesteres at det den—

19/6 -85

er rekvirert—

[X] delingsforretning for en parsell av · [ ] kartforretning over festegrunn av · Gnr 42 Bnr 1

Forretningen er rekvirert av—

Knut Kartinsen

Tillatelse er gitt—

[X] av bygningsrådet den · [ ] etter delegasjonsinstruks den · Dato 5/11-84 Saknr 322/84

Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se bygn.l. § 63 nr 3, jfr. § 95 nr 2.

Beliggenhet og grenser—

[ ] er påvist i marken [X] er ikke påvist i marken Anslått areal 1350 m²

I gebyr er innbetalt—

Kr. 3500,- + kr. 250,- tinglysing målebrev

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist.

Frist for utstedelse av målebrev 19/6 -86

Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen.
Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.

Skjærhalden, den 19/9 -85.

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev den—

Dato | Målebrev nr | Underskrift

Kommunalforvaltningen · Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Nr 5834 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-82
K-blankett 58.34

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Storgata 22, 1607 FREDRIKSTAD

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Fredrikstad og Hvaler, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/fredrikstad-og-hvaler

69 37 69 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8.Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 30-0170/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Stormmusbrinken 35 1684 VESTERØY

Betegnelse: Gnr 49, bnr 318 (ideell andel 1/1) i Hvaler kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no