PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

STORMMUSBRINKEN 12

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

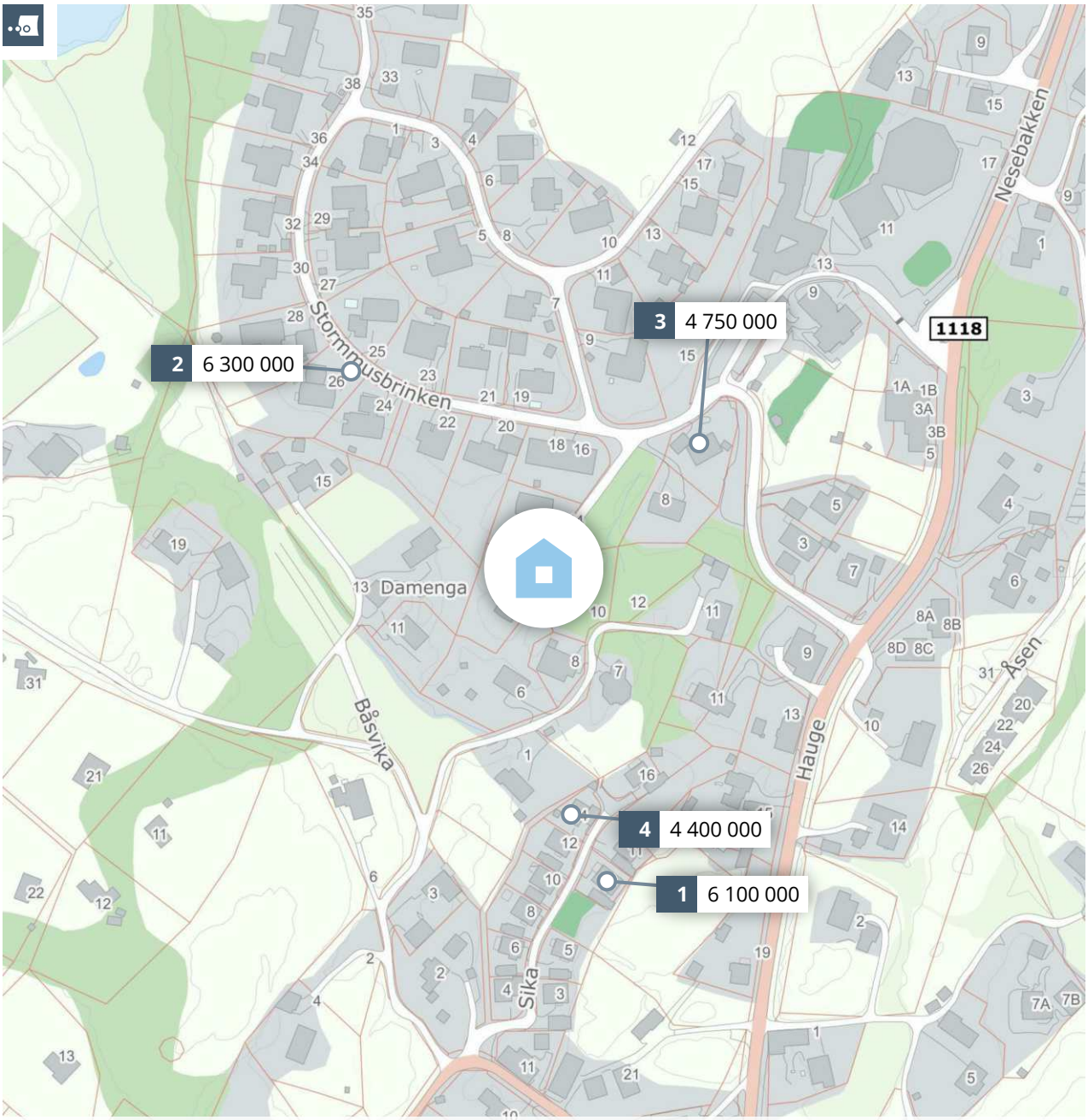
Energiattest

Informasjon fra Stormmusberget Bryggesameie

Opplysninger fra Hvaler kommune

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
STORMMUSBRINKEN 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 26.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Per Olav Borgås.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Stormmusbrinken 12, 1684 VESTERØY

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1982

GNR 49 BNR 246 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3110 HVALER GRUNNKRETS HAUGE

Verdivurdert til

5 100 000

-	5 100 000	40 476
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	126 m²	52 m²	- m²	90 m²	- m²	- m²
Tomt					1 424 m²	
Byggeår					1982	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	1

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sika 9 145 m² 2010 429 m² 5 sov	05.06.2024	5 950 000	**6 100 000**	0	6 100 000	**42 069**
2 Stormmusbrinken 26 254 m² 1980 1 529 m² 4 sov	30.06.2025	6 500 000	**6 300 000**	0	6 300 000	**24 803**
3 Stormmusbrinken 6 164 m² 1983 1 087 m² 4 sov	03.10.2023	4 900 000	**4 750 000**	0	4 750 000	**28 963**
4 Sika 14 109 m² 2010 402 m² 3 sov	14.10.2025	4 500 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**40 367**

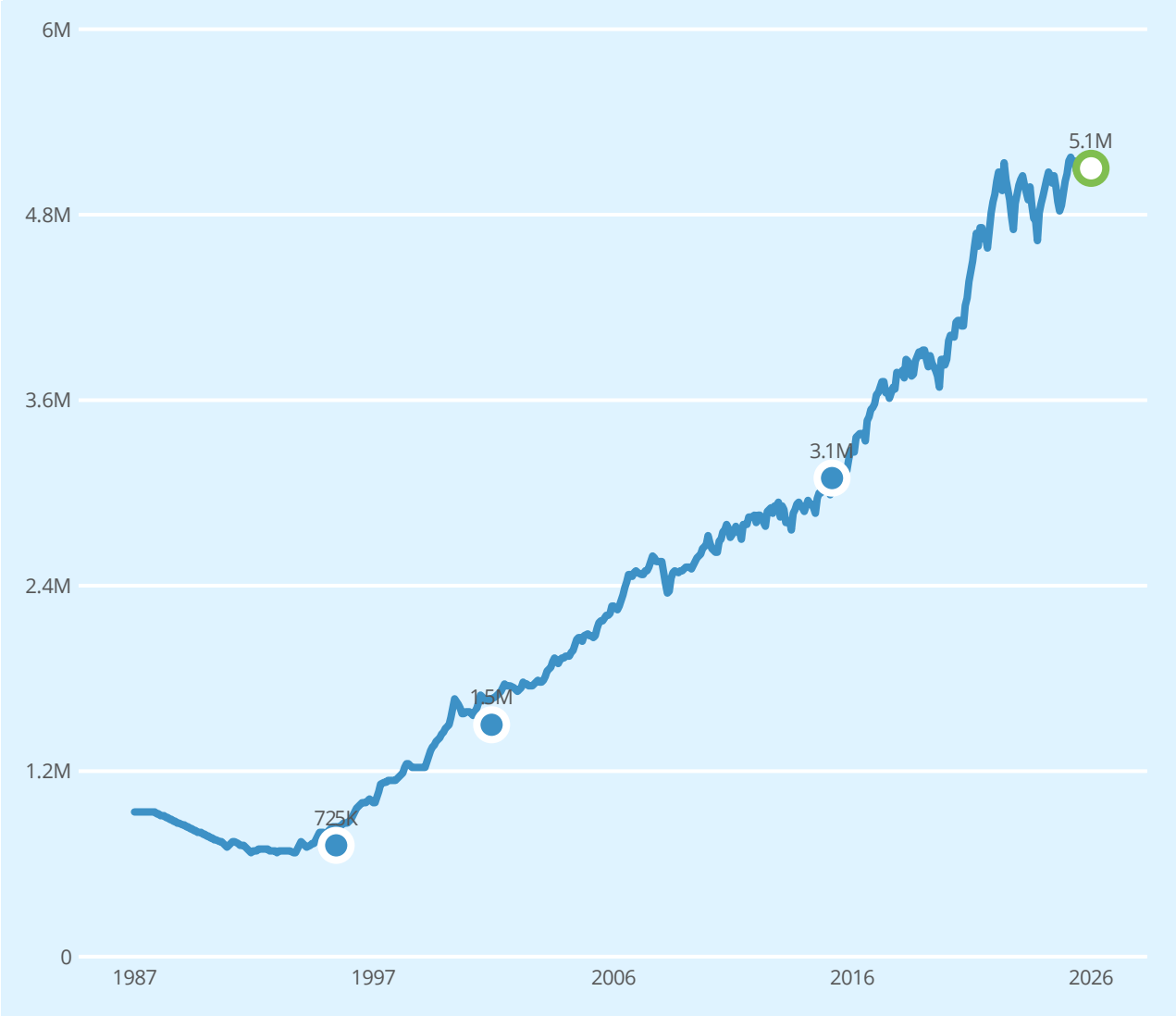
Enebolig med alt på en flate i barnevennlig blindvei. Kort vei til barnehage. Solrik og usjenert tomt. Boligen ligger høyt og fritt med utsikt utover kystlandskapet. Stor opparbeidet gårdsplass. Plass til flere biler. Stor garasje med boder og utestue. Boligen inneholder gang, bad, wc, vaskerom, kjølerom, to soverom stue med åpen kjøkkenløsning. Stor solrikt terrasse på hele 90 kvm. Eiendommen er jevnlig på påkostet og har god standard.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.08.2015		06.08.2015	-	3 100 000	-	3 100 000	
29.07.2013		29.07.2013	-	320 000	-	320 000	1
02.07.2013		02.07.2013	-	718 500	-	718 500	1
29.03.2001		28.11.2001	1 500 000	1 500 000	-	1 500 000	
06.07.1995		06.07.1995	-	725 000	-	725 000	
22.03.1988		22.03.1988	-	910 000	-	910 000	1

1 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 1684 VESTERØY nå

14
eneboliger til salgs

6.8M
6.6M
6 327 000 Prisantydning i snitt
6.2M
6.0M
5.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
160
dager

Eneboliger solgt i 1684 VESTERØY siste 6 mnd

13
eneboliger solgt

8.0M
7.9M
7 806 000 Prisantydning i snitt
7 726 000 Salgspris i snitt
7.6M

Solgt i snitt i løpet av
86
dager

for 2.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

40 476 Stormmusbrinken 12
Totalpris 5 100 000

39 143 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

37 835 HVALER kommune i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig
Stormmusbrinken 12, 1684 VESTERØY
HVALER kommune
gnr. 49, bnr. 246

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 29.12.2025 **Rapportdato:** 12.01.2026 **Oppdragsnr.:** 11411-2875 **Referansenummer:** TE1787

Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Sigurd Grydeland

Grydeland Eiendom as

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

Norsk takst

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

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

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

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

Grydeland Eiendom

Takstforetak

Rapportansvarlig

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no

922 21 119

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på 1 etasje beliggende i Stormmusbrinken 12 . Boligen har en garasje.
Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje. Boligen har blitt noen år og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Boligen varmes opp med varmepumpe, panelovn og varmekabel.
Det er varmekabel i gang og bad.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 1-2.

Eiendommen ligger i et fungerende boligmarked og ansees som et godt panteobjekt.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Tak er tekket med betongtakstein. Etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak. Det opplyses at tak ble lagt om i 2018.
Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.
Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med liggende og stående trepanel. Overflatebehandlet. Noe stenplater.
Saltak takkonstruksjon av med takstoler av stål. Undertak av plater.
Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.
Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.
Fra stue og kjøkken er det utgang til en terrasse på ca 90m2 oppsatt i trekonstruksjoner.
Utvendig stentrapp.

INNVENDIG Gå til side

Boligens p-rom har parkett, belegg, fliser og laminat på gulv.
Vegger er med malt plate, strie og fliser.
Himling er med malt plate og panel.

Det opplyses at fliser i gang og parkett soverom ble lagt i 2015.
Det er tatt målinger i stue og gang med resultat i stue på ca 8mm og i gang på ca 10mm.
Elemetpipe med vedovn i stue.
Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Keramiske fliser på vegg og malt panel i tak.
Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Plastsluk med klemring. Ukjent membran / tettesjikt.
Baderomsinnredning består av dusjkabinet, badekar dobbel servant med underskap og wc. Det opplyses at blandebatteri ble byttet i 2016.
Naturlig ventilering med luke i vegg og ventil i himling.
Det er tatt hull i vegg.
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med en fuktprosent på 7,8%

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

Vaskerom
Det er tatt hull i vegg.
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med en fuktprosent på 7,8%

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum med et håndsgrep blansebatteri. Belysning over benkeplaten. Stikkontakt på vegg. Integrert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys.

Ventilator med mekanisk avtrekk.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med vask.
Boligen har et kjølerom. Panel på vegg og i tak. Fliser på gulv.
Boligen har et kjølerom.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt.
Synlige avløpsrør i pvc plast.
Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventiler i vindu og vegg. Mekanisk luftbehadling på bad og kjøkken.
Boligen har en varmepumpe. Det opplyses at det har vært service på denne for ca 1,5 år siden.
Vvb på ca 180l.
50 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.
6 kg pulver brannslokkingsapparat og røykvarsler. Manometer står på grønt.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen står på faste masser / fjell. Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.
Drenering fra byggeår.
Fundamentert på støpt betong plate.
Støttemur i murkonstruksjoner.
Noe terrengfall mot bygningen på overside.
Det opplyses at der ble lagt beleggningsstein ute i 2018 samt at hage ble gjerdet inn.
Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig

Beskrivelse av eiendommen

ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Terrasse er bygd større enn på byggetegning. Dette er ikke byggemeldt. Det foreligger ikke innvendige plantegninger. Bare utvendig fasadetegninger foreligger.

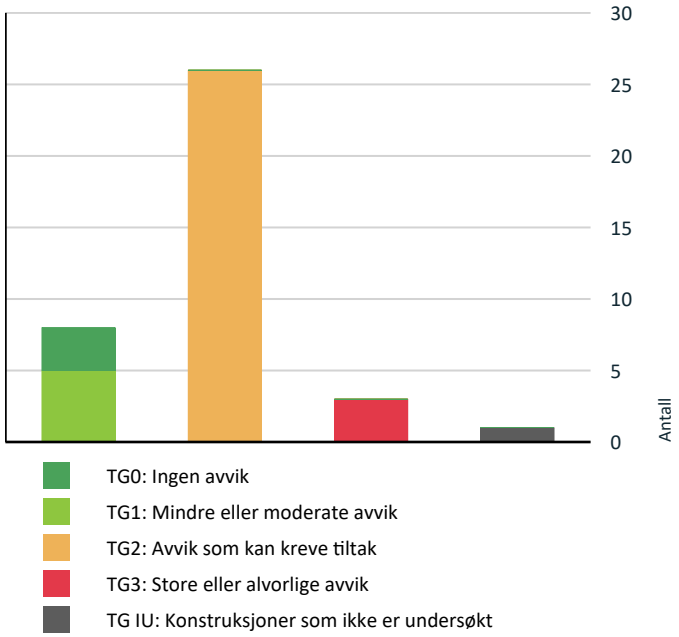
Garasje

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

Det foreligger ikke tegninger med tilbygg av utestue.

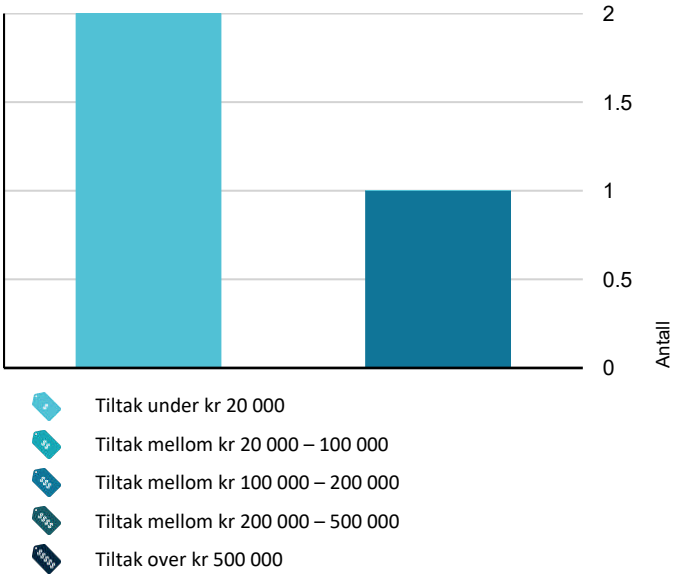
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er viktig og forstå at denne boligen, er en brukt bolig. Brukte boliger vil ha feil eller mangler en ny bolig ikke har. Disse kommer ikke alltid til synet før boligen er bebodd. Denne boligen har blitt noen år og det må regnes med vedlikehold og oppgraderinger av bygningsdeler jmf tilstandsgrad i denne rapport. En eiendom kan objektivt sett være i dårligere stand enn det kjøper har grunn til å regne med uten at selger eller takstmann er å bebreide. Det er ikke opplyst om nedgravde tanker på eiendommen. Det er ikke opplyst om skadedyr på eiendommen.Undertegnede takstmann prøver å ha et klart og tydelig språk. Er det formuleringer eller språk i denne rapport som oppfattes uklart, bes jeg kontaktes for mere infomarsjon.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Spesialrom > Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Spesialrom > Etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1982

Kommentar
Iflg eiendomsdata.

Standard
Boligen har en normal standard.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak er tekket med betongtakstein. Etter byggemåte med sløyfer, lekter og undertak. Det opplyses at tak ble lagt om i 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Kontaktperson

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det anbefales montering av snøfangere. Resultat av og ikke ha snøfangere er at snø kan rase ned fra tak.

TG 2 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverk fra byggeår. Utvendig kledd med liggende og stående trepanel. Overflatebehandlet. Noe stenplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe avflassing på plater enkelte steder. Tildstand settes også med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefales utbedret.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av med takstoler av stål. Undertak av plater.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Isolasjon går noen steder helt ut mot undertak. Konstruksjonen er undersøkt fra takluke. Loft har vannskelig adkomst med lav takhøyde og manglene gulv alle steder. Dette er en sikkerhetsrisiko som gjør det vanskelig og inspisere hele loftet. Det er også en risiko for å skade konstruksjonen når det ikke er gangbart gulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Luftespalte anbefales. En konsekvens av at det er dårlig lufting på loft er at det kan oppstå følgskader.

TG 2 Vinduer

Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe kondensmerker på enkelte vinduer. Mer en halvparten av forvented brukstid er pasert på eldre vinduer. Gamle vinduer kan slippe ut litt mer varme enn moderne vinduer, noe som kan gjøre at du må fyre litt mer om vinteren. Dette kan også gi litt trekk, men med gode tetningslister kan det hjelpes.

Noen ganger kan det oppstå kondens på innsiden av vinduene, spesielt på kalde dager. Det er som regel lett å tørke bort, men det kan være et tegn på at vinduene kunne trengt litt ekstra kjærlighet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gamle vinduer kan slippe ut litt mer varme enn moderne vinduer, noe som kan gjøre at du må fyre litt mer om vinteren. Dette kan også gi litt trekk, men med gode tetningslister kan det hjelpes.

Noen ganger kan det oppstå kondens på innsiden av vinduene, spesielt på kalde dager. Det er som regel lett å tørke bort, men det kan være et tegn på at vinduene kunne trengt litt ekstra kjærlighet.

TG 2 Dører

Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør håndtak har nedsatt funksjon. Tildstand settes også med tanke på alder. Noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørhåndtak trenger service / justering.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue og kjøkken er det utgang til en terrasse på ca 90m2 oppsatt i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk har en høyde på ca 0,91 m og er noe få cm for lavt iht dagens krav på 1m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig stentrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Boligens p-rom har parkett, belegg, fliser og laminat på gulv.
Vegger er med malt plate, strie og fliser.
Himling er med malt plate og panel.

Det opplyses at fliser i gang og parkett soverom ble lagt i 2015.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater har forskjellig alder og har varierende slitasjegrad. Noe bruksslitasje med stedvise merker. Noe knirk i gulvene enkelte steder.
Noe løse fuger i fliser noen steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater som er slitte, kan miste sin opprinnelige funksjon, som grep, beskyttelse eller jevnhet.
Slitte overflater kan gi et utdatert eller upleiet inntrykk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er tatt målinger i stue og gang med resultat i stue på ca 8mm og i gang på ca 10mm.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med vedovn i stue.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe bruksslitasje. Tilstand settes med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gamle innerdører kan ha flere konsekvenser, både estetisk, praktisk og funksjonelt:
Gamle dører kan ha dårlig lydisolasjon, noe som gir mer støy mellom rommene.
Dårlig tetting rundt dørene kan føre til trekk og varmetap.
Over tid kan dører vri seg eller sige, slik at de ikke lukkes skikkelig.
Gamle hengsler og låsemekanismer kan være slitte og mindre sikre.

Hvis dørene fortsatt er solide, kan enkle oppgraderinger som maling, nye håndtak eller tetningslister forbedre dem. Hvis de derimot har store funksjonelle problemer, kan det være lurt å bytte dem ut.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegg og malt panel i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er påvist avvik i fuger.

Noe sprekk i fuger / løse fuger enkelte steder. Vindu er plasert i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Fuger anbefales utbedret.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bemerkes at fall er noe mm under krav. Dette kan medføre at vannsøl utenfor dusjsone ikke renner til sluk. Det er en mulighet for at dette bruker litt tid på og tørke opp. Eventuelt må det tørkes opp.
Selv om fall på gulv har avvik fra krav, kan rommet brukes til hygieniske aktiviteter. Noe nivåforskjell i fliser enkelte steder.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Ukjent membran / tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og eventuelt membranløsninger er utført er ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning består av dusjkabinet, badekar dobbel servant med underskap og wc. Det opplyses at blandebatteri ble byttet i 2016.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tildstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Å ha gammel baderomsinnredning trenger ikke å være et stort problem, men det kan medføre noen praktiske og estetiske utfordringer som det kan være greit å være oppmerksom på:

Slitasje og funksjonalitet:
Gamle skuffer, skap eller hengsler kan være slitte og fungere dårligere, for eksempel kan de være vanskelige å åpne eller lukke.
Overflater kan være skadet av vann, noe som kan gjøre dem mindre hygieniske eller vanskelige å holde rene.

Fuktproblemer:
Hvis innredningen er laget av materialer som ikke tåler fuktighet godt, kan det oppstå hevelser, råte eller mugg. Dette kan særlig være et problem hvis baderommet mangler god ventilasjon.

Estetikk:
Eldre innredning kan gi et umoderne uttrykk som kanskje ikke passer med resten av hjemmet, spesielt hvis det er skader eller misfarging.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med luke i vegg og ventil i himling.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i vegg.
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med en fuktprosent på 7,8%

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent



ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standarens krav settes tilstand i hht NS 3600 automatisk til TG 3. Selv om rommet skulle fungere tilfredstillende til dagen bruk.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det anbefales at våtrommet oppgraderes til TEK 17 standard. Da er det viktig at alle forhold som tettesjikt, våtsone, sluk m.m. dokumenteres.

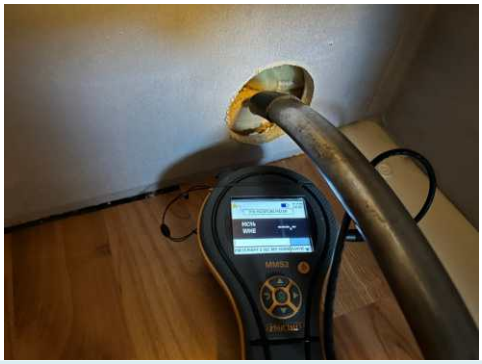
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i vegg.
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med en fuktprosent på 7,8%

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum med et håndsgrep blansebatteri. Belysning over benkeplaten. Stikkontakt på vegg. Integrert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys.

Årstall: 2015 **Kilde:** Kontaktperson

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med mekanisk avtrekk.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vask.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Boligen har et kjølerom. Panel på vegg og i tak. Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe sprekk i panel enkelte steder. Tildstand også med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tildstand.

ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Boligen har et kjølerom.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget og inspeksjon med rør kamera.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Historikk på anlegget er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbied. Anbefaler kontroll/gjennomgang fra autorisert rørlegger, samt utbedringer ihht. avvik som avdekkes. Gamle rørledninger kan over tid gi økt risiko for lekkasjer, redusert vannkvalitet og behov for reparasjon eller utskifting.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i pvc plast.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventiler i vindu og vegg. Mekanisk luftbehadling på bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i forhold til bruksbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefales forbedret.

TG 1 Varmesentral

Boligen har en varmepumpe. Det opplyses at det har vært service på denne for ca 1,5 år siden.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Vvb på ca 180l.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

50 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Opplyses montert el-billader i 2022.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

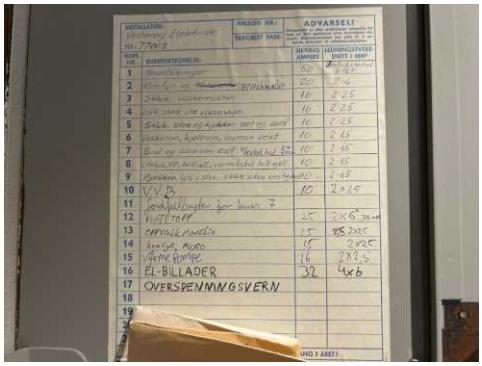
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. På grunnlag av alder og tildstand anbefales det en el-sjekk av denne boligen ved salg.

Generell kommentar

Historikk på anlegget er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbied.





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

6 kg pulver brannslokkingsapparat og røykvarsler. Manometer står på grønt.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen står på faste masser / fjell. Opplysninger om grunn er antagelser. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Eldre drenering rundt et hus kan med tiden gi problemer, den kan miste noe av effekten sin. Det betyr at vann kanskje ikke ledes like godt bort fra grunnmuren som det burde, spesielt ved mye nedbør eller snøsmelting.

I noen tilfeller kan det føre til at fukt trekker inn i kjellervegger eller gulv, noe som over tid kan gi lukt, litt fuktmerker eller mugg. Dette kan igjen påvirke inneklimaet, særlig i kjelleren. For de fleste hus med eldre drenering er det ikke akutte problemer, men det kan være lurt å være litt oppmerksom – særlig hvis man oppdager fukt, misfarging på vegger eller at kjelleren føles unormalt rå.

Forventet levetid drenering:
Plast/rør med fiberduk (moderne systemer):
ca. 30–60 år
Eldre drenering (uten fiberduk eller med tegl/rør i pukk):
ofte 20–40 år

Leirholdig jord gir raskere slitasje enn sand eller grus.
Flatt terreng eller dårlig fall kan føre til vannansamling.
Dårlig utført drenering har kortere levetid.
Åvervåk drenering og iversett tiltak etter funn.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert på støpt betong plate.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstand settes med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tildstand.

TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemur i murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Åpning er større en dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 2 Terrengforhold

Noe terrengfall mot bygningen på overside.
Det opplyses at der ble lagt beleggningsstein ute i 2018 samt at hage ble gjerdet inn.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tildstand og iversett tiltak iht avdekket avvik.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgrav og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.
På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1982

Kommentar
Iflg eiendomsdata.

Standard
Garasje har en normal standard.

Vedlikehold
Garasje er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje / utestue oppsatt i trekonstruksjoner.

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

Tilbygg / modernisering

2018	Tilbygg	Garasje opplyses påbygd i 2018.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

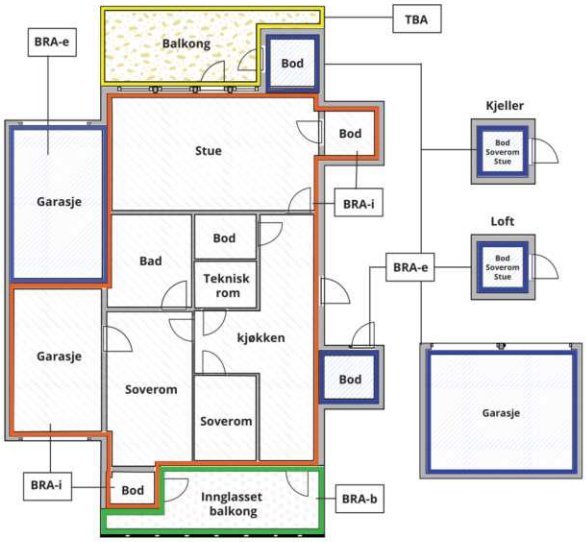
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	126			126	90
SUM	**126**				**90**
SUM BRA	**126**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, toalettrom, vaskerom, kjølerom, soverom, soverom 2, stue, kjøkken		

Kommentar

126

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Terrasse er bygd større enn på byggetegning. Dette er ikke byggemeldt. Det foreligger ikke innvendige plantegninger. Bare utvendig fasadetegninger foreligger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		52		52	
SUM		**52**			
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje, garasje, bod, bod, utestue, utestue	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger med tilbygg av utestue.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	126	0
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.12.2025	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3110 HVALER	49	246		0	1423.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Stormmusbrinken 12

Hjemmelshaver
Narten Synnøve

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tinglyste/andre forhold

Alle opplysninger om hva som er gjort av oppgradering/ påbyggning/ modernisering av boligen, hvem som har utført arbeidet, samt alle opplysninger om når dette er gjort, er fra eier.
Alle opplysninger om produktnavn samt merke er fra eier. Det er ikke fremvist produkblad.

Utbredelse av skjeggkre er stadig økende. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man kan forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage. Det innebærer at man må gjøre regning med forekomster av skjeggkre i norske boliger og fritidsboliger. Det ble ikke opplyst eller påvst skjeggkre under befaring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.01.2026	
2	15.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P -ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/TE1787

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Fredrikstad

Oppdragsnr.
108250269

Selger 1 navn
Henriette Narten

Gateadresse
Stormmusbrinken 12

Poststed	Postnr
VESTERØY	1684

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Synnøve Narten

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108250269

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 108250269

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henriette Narten	7967a2c2d1b6946b8dba ac0912df4c4bef86b9aa	27.02.2026 04:45:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 108250269

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Stormmusbrinken 12, 1684 VESTERØY**	
Dato for energimerking **26.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-263706**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **146762336**
Gårdsnummer **49**	Bruksnummer **246**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1982**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **126,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **126,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **257,52 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **240,74 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **30 334 kWh**



Stormmusbrinken 12, 1684 VESTERØY

Detaljering

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

Stormmusbrinken 12, 1684 VESTERØY

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: 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.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

WI30110100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 49	**Bnr:** 246	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Stormmusbrinken 12		
Areal:	1423.6 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:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Kommuneplan 2019-2031 Plandokumenter på kommunens nettsider	1001 - Bebyggelse og anlegg 1110 - Boligbebyggelse	juni 20, 2019
Kommunedelplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Reguleringsplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
2 Stormmusfjellet sør 15 Hauge	110 - Boliger 210 - Jord- og skogbruk 110 - Boliger 210 - Jord- og skogbruk	juni 21, 1978 juli 14, 1987
Reguleringsbestemmelser: Planbestemmelser_planID2.pdf RegbestEndring15.pdf Planbestemmelser_planID15.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.

Kommuneplanens arealdel
Hvaler kommune
2019-2031

Nasjonal ArealplanID : 0111099

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 Rambøll/Viksomhet 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
- Småbåtfeid

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

Bestemmelsesområder (PBL §11-9)

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

Linjesymboler

- KpAngittHensynGrense
- KpBåndleggingGrense
- KpGjennomføringGrense
- KpDetaljeringGrense
- BestemmelseGrense
- Fortautsgrense sjø
- Arealgrense
- Plangrense

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Kortform		Fargekode flate	Fargekode linje	Fargekode GMT4
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)					
Bebyggelse og anlegg	1001			FF0C66	255-204-0	0.25-1.0-0.5
Boligbebyggelse	1100			FFFF33	255-255-51	0.1-0.0-0.4
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	1111			FFFF66	255-255-102	0.1-0.0-0.4
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	1112			FFFF33	255-255-51	0.1-0.0-0.4
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	1119					
Fritidsbebyggelse	1120			FFCC66	255-204-102	0.5-1.0-0.5
Fritidsbebyggelse-frittliggende	1121			FFE7AE	255-231-174	0.4-2.0-0
Fritidsbebyggelse-konsentrert	1122			FFCC66	255-204-102	0.5-1.0-0.5
Fritidsbebyggelse-blokk	1123					
Næringsbygg	1124					
Serviceformål	1130	Servicevirksomhet		CC9933	204-153-51	0.25-0.25-.25
Kjøpesenter	1140	Kjøpesenter		CC9A33	204-154-51	0.25-0.25
Forretninger	1160	Forretninger		CC33FF	204-204-255	25-.25-0.5
Offentlig eller privat tjenesteyting	1180	Tjenesteyting		FF9966	255-153-102	0.25-0.5
Barnehage	1181	Barnehage				
Undervisning	1182	Undervisning				
Helsetjen.	1183	Helsetjen.				
Kirkebygninger eller gravplasser	1184	Religionsutøvelse				
Forsamlingslokale	1185	Forsamlingslokale				
Administrasjon	1186	Administrasjon				
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1189					
Hotell, restaurantformål	1170	Hotell/restaurantformål		9966CC	153-102-204	25-.25-.25
Utested/pub	1171	Utested/pub				
Fritidsformål	1172	Fritidsformål/kultur				
Campingplass	1173	Campingplass				
Idrettsbygg	1174	Idrettsbygg				
Idrettsanlegg	1190	Idrettsanlegg		CC9900	204-153-0	0.25-.25-.25
Idrettshall og motorhall	1191	Idrettshall/motorhall				
Næringsbebyggelse	1192	Næringsbebyggelse		9966FF	153-102-255	25-.25-0.5
Kontor	1193	Kontor		CC99FF	204-153-255	25-.25-0.5
Industri/verksted	1194	Industri				
Bevaring	1195	Bevaring				
Industri	1196	Industri		CC99FF	204-153-255	25-.25-0.5
Lager	1197	Lager				
Forretning/kontor/næringsbygg	1198	Forretning/kontor/næringsbygg				
Annen næring	1199			9966FF	153-102-255	25-.25-0.5
Idrettsanlegg	1400	Idrett		9933CC	153-51-204	25-0.25-.25
Tilpasning	1410	Tilpasning				
Motorsportanlegg	1420	Motorsport				
Skiheisanlegg	1430	Skiheisanlegg		9999CC	153-153-204	25-0.25-.25
Hestesportsanlegg	1440	Hestesportsanlegg		9933CC	153-51-204	25-0.25-.25
Golfbane	1450	Golfbane		CCFFCC	204-255-204	25-0.25-0.5
Skytebane/skytefelt	1460	Skytebane/skytefelt		9999CC	153-153-204	25-0.25-.25
Flyplass	1470	Flyplass		9966CC	153-102-204	25-0.25-.25
Havn (anlegg/bygg og område)	1480			9933CC	153-51-204	25-0.25-.25
Annen type fritidsbygning og anlegg	1500			FF99CC	255-153-204	0.25-0.5
Gravplass	1501	Gravplass				
Gravlegge	1502	Gravlegge				
Energianlegg	1510	Energianlegg				
Kraftproduksjon	1511	Kraftproduksjon				
Vindkraftanlegg	1520	Vindkraftanlegg				
Varme- og kraftproduksjon	1540	Varme- og kraftproduksjon				
Vannforsyningsanlegg	1541	Vannforsyningsanlegg				
Avløpsanlegg	1542	Avløpsanlegg				
Renovasjonsanlegg	1550	Renovasjonsanlegg				
Annen kommunalteknisk anlegg	1560					
Telekommunikasjonsanlegg	1570	Telekommunikasjonsanlegg				
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	1599	Annen anlegg				
Utleiehytteområde	1600	Utleiehytt		66CC99	102-204-153	40-0.25-.25
Campingvogner	1610	Campingvogner				
Utleiehytter	1620	Utleiehytter				
Fritidsboliger	1630	Fritidsboliger				
Fjernsynsmaster/radiomaster	1650	Fjernsynsmaster/radiomaster				
Annen fritidsbebyggelse og anlegg	1690					
Grav- og urnelunder	1700	Grav- og urnelund		CC9966	204-153-102	0.25-.25-.25
Fremtidsbolig	1710					
Fremtidsbolig og anlegg for gym- og ungdomslokaler	1719					
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800			FFCC66	255-204-0	0.25-0.5-0.5
Boligbebyggelse	1801	BK		FFFF66	255-255-0	0.4-1.0-0.4
				FFFF66	255-255-0	0.1-1.0-0.4
Boligbebyggelse/lager	1802	BKL		CCCFF	204-204-255	0.1-1.0-0.4
				CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
Boligbebyggelse/kaj	1803	BKT		CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
				FFFF66	255-255-0	0.1-1.0-0.4
Boligbebyggelse/lager/kaj	1804	BKLT		CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
Boligbebyggelse/kaj	1805	BT		FFFF66	255-255-0	0.1-1.0-0.4
				CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
Forretning/lager/kontor/bebyggelse	1811	FLKB		CCFFFF	204-255-255	25-.25-0.5
				CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
Forretning/industri	1812	FI		CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
				FFFF66	255-255-0	0.1-1.0-0.4
Forretning/lager/kontor/bebyggelse/kaj	1813	FLKT		CCFFFF	204-255-255	25-.25-0.5
				CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
Forretning/lager/kontor/kaj	1814	FLT		CCFFFF	204-255-255	25-.25-0.5
				CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
Forretning/lager/kaj	1815	FLT		CCFFFF	204-255-255	25-.25-0.5
				CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
Forretning/lager/kontor/kaj	1816	FLT		CCFFFF	204-255-255	25-.25-0.5
				CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
Forretning/lager/kontor/kaj	1817	FLT		CCFFFF	204-255-255	25-.25-0.5
				CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
Forretning/lager/kontor/bebyggelse/kaj	1818	FLT		CCFFFF	204-255-255	25-.25-0.5
				FF99CC	255-153-204	0.25-0.5
Forretning/lager/kontor/bebyggelse	1819	FLT		CCFFFF	204-255-255	25-.25-0.5
				FF99CC	255-153-204	0.25-0.5
Forretning/lagerbebyggelse	1819	FL		CCFFFF	204-255-255	25-.25-0.5
				FF99CC	255-153-204	0.25-0.5
Bebyggelse/kaj/lager	1820	BKL		CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
				CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
Bebyggelse/kaj/lager/forretning	1821	BKLF		CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
				CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
Bebyggelse/kaj/lager/forretning/kontor	1822	BKLF		CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
				CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
Bebyggelse/kaj/lager/kontor	1822	BKL		CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
				CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
Bebyggelse/kaj/lager/kontor/forretning	1823	BKLF		CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
				CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
Bebyggelse/kaj/lager/kontor/forretning	1824	BKL		CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
				CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
Bebyggelse/kaj/lager/kontor/forretning	1825	BKL		CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
				CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1830			FFCC66	255-204-0	0.25-0.5-0.5
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1831	BK		FFFF66	255-255-0	0.1-1.0-0.4
				FFFF66	255-255-0	0.1-1.0-0.4
Bebyggelse/kaj/lager	1832	BKL		CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
				CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
Bebyggelse/kaj/lager/kontor	1833	BKL		CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
				CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
Bebyggelse/kaj/kontor	1834	BKL		CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
				CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
Forretning/bebyggelse	1835	FL		CCFFFF	204-255-255	25-.25-0.5
				FF99CC	255-153-204	0.25-0.5
Forretning/lager/kontor/kaj	1836	FLT		CCFFFF	204-255-255	25-.25-0.5
				CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
Havneanlegg	1840	H		FFCC66	255-204-0	0.25-0.5-0.5
				FFFF66	255-255-0	0.25-1.0-0.4
Havneanlegg/kaj	1841	HK		CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
				FFFF66	255-255-0	0.25-1.0-0.4
Havneanlegg/kaj/lager	1842	HKL		CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
				FFFF66	255-255-0	0.25-1.0-0.4
Havneanlegg/kaj/lager/kontor	1843	HKL		CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
				FFFF66	255-255-0	0.25-1.0-0.4
Havneanlegg/kaj/kontor	1844	HKL		CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
				FFFF66	255-255-0	0.25-1.0-0.4
Havneanlegg/kaj/lager/kontor/forretning	1845	HKL		CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
				FFFF66	255-255-0	0.25-1.0-0.4
Havneanlegg/kaj/lager/kontor/forretning	1846	HKL		CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
				FFFF66	255-255-0	0.25-1.0-0.4
Havneanlegg/kaj/lager/kontor/forretning	1847	HKL		CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
				FFFF66	255-255-0	0.25-1.0-0.4
Havneanlegg/kaj/kontor/forretning	1848	HKL		CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
				FFFF66	255-255-0	0.25-1.0-0.4
Havneanlegg/kaj/lager/kontor/forretning	1849	HKL		CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
				FFFF66	255-255-0	0.25-1.0-0.4
Havneanlegg/kaj/lager/kontor/forretning	1850	HKL		CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
				FFFF66	255-255-0	0.25-1.0-0.4
Havneanlegg/kaj/lager/kontor/forretning	1851	HKL		CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
				FFFF66	255-255-0	0.25-1.0-0.4
Havneanlegg/kaj/kontor/forretning	1852	HKL		CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
				FFFF66	255-255-0	0.25-1.0-0.4
Havneanlegg/kaj/kontor/forretning	1853	HKL		CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
				FFFF66	255-255-0	0.25-1.0-0.4
Havneanlegg/kaj/kontor/forretning	1854	HKL		CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
				FFFF66	255-255-0	0.25-1.0-0.4
Havneanlegg/kaj/kontor/forretning	1855	HKL		CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
				FFFF66	255-255-0	0.25-1.0-0.4
Havneanlegg/kaj/lager/kontor/forretning	1856	HKL		CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
				FFFF66	255-255-0	0.25-1.0-0.4
Havneanlegg/kaj/lager/kontor/forretning	1857	HKL		CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
				FFFF66	255-255-0	0.25-1.0-0.4
Havneanlegg/kaj/lager/kontor/forretning	1858	HKL		CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
				FFFF66	255-255-0	0.25-1.0-0.4
Havneanlegg/kaj/lager/kontor/forretning	1859	HKL		CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
				FFFF66	255-255-0	0.25-1.0-0.4
Havneanlegg/kaj/lager/kontor/forretning	1860	HKL		CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
				FFFF66	255-255-0	0.25-1.0-0.4
Havneanlegg/kaj/lager/kontor/forretning	1861	HKL		CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
				FFFF66	255-255-0	0.25-1.0-0.4
Havneanlegg/kaj/lager/kontor/forretning	1862	HKL		CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
				FFFF66	255-255-0	0.25-1.0-0.4
Havneanlegg/kaj/lager/kontor/forretning	1863	HKL		CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
				FFFF66	255-255-0	0.25-1.0-0.4
Havneanlegg/kaj/lager/kontor/forretning	1864	HKL		CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
				FFFF66	255-255-0	0.25-1.0-0.4
Havneanlegg/kaj/lager/kontor/forretning	1865	HKL		CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
				FFFF66	255-255-0	0.25-1.0-0.4
Havneanlegg/kaj/lager/kontor/forretning	1866	HKL		CCCFF	204-204-255	25-.25-0.5
				FFFF66	255-255-0	0.25-1.0-0.4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kortform		Fargekode flate	Fargekode linje	Fargekode GMT4
2. Samferdselsanlegg og tekniske infrastrukturer	(2000)					
Samferdselsanlegg og tekniske infrastrukturer (anneter)	2001			999999	153-153-153	0.5-0.45
Veg	2010	Veg		CCCCCC	204-204-204	0.5-0.45
Gatetorg	2011	Gatetorg				
Fortau	2012	Fortau		FFCCCC	255-204-204	0.25-0.5
Torg	2013	Torg				
Gangbru	2014	Gangbru		FF6DDB	246-221-219	0.7-0.6
Gang og sykkelveg	2015	Gang/sykkelveg				
Gangveg/gangstrekk	2016	Gangveg (G)				
Sykkelveg m/fr	2017	Sykkelveg/sykkelfelt				
Annen vegg/sm. trafikkareal anlegg	2018	Annen vegg/sm.		999999	153-153-153	0.5-0.45
Annen vegg/sm. gr.arealareal	2019			999999	153-153-153	0.5-0.45
Bane (nærmere angitt banetformål)	2020	Bane		CC9966	204-153-102	0.25-.45-.55
Bane for jernbane	2021	Jernbane				
Bane for sporveg/forbindelsesbane	2022	Sporveg				
Bane for forbane	2023	Taubane				
Stasjons-/terminalbygg	2024	Stasjons-/terminalbygg				
Holdeplass/plattform	2025	Holdeplass				
Lastes/losseformål	2026	Lastes/losseformål				
Tekniske bygg/anlegg/areal	2027	Tekniske bygg				
Annen banegrunn - tekniske anlegg	2028	Annen banegrunn				
Annen banegrunn - grøntareal	2029			999999	153-153-153	0.5-0.45
Luftbane	2030	Luftbane		999999	153-153-153	0.5-0.45
Luftbane - teknisk grp.installasjon	2031					
Luftbane - terminalbygg	2032	Luftbaneterminal				
Luftbane - fellesanlegg/driftsbygning	2033	Luftbanedriftsbygg				
Landingsplass for helikopter	2034					
Havn	2040	Havn		99CCCC	153-204-204	25-0.5-.25
Kai	2041	Kai				
Havneterminal	2042	Havneterminal				
Havnebasseng	2043	Havnebasseng				
Havneformål for sjøfart	2050	Havneformål for sjøfart		FFCCCC	255-204-204	0.25-0.5
Sjøfartsformål	2060	Sjøfartsformål		CC9A33	204-154-51	0.25-.45-.55
Trase for nærmere angitt kollektivtransport	2061	Kollektivtransport				
Kollektivknutepunkt	2070	Kollektivknutepunkt				
Kollektivholdeplass	2071	Kollektivholdeplass				
Kollektivterminal	2072	Kollektivterminal				
Kollektivtrafikkplass	2073	Kollektivtrafikkplass				
Parkbelt, bufferanlegg/støy	2074					
Parkeringsplass	2080			BB8888	187-187-187	0.5-0.27
Parkering	2081	Parkering				
Parkeringshus	2082					
Parkeringsplass - anlegg	2083	Parkeringshus				
Trase for teknisk infrastruktur	2100			FFCC66	255-204-102	0.25-0.5
Energinett	2110	Energinett				
Kjernekraftverk	2120	Kjernekraftverk				
Varme- og kraftverk	2130	Varme-kraft/lagring				
Vannforsyningsnett	2141	Vannforsyningsnett				
Avløpsnett	2142	Avløpsnett				
Overvannsnett	2143	Overvannsnett				
Avfallsanlegg	2150	Avfallsanlegg				
Telekommunikasjonsnett	2160	Telekommunikasjonsnett				
Andre tekniske infrastrukturanlegg	2190					
Sentralisert teknisk infrastrukturanlegg	2191					
Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturanlegg	2800			CCCCCC	204-204-204	0.5-0.35
				CCCCCC	204-204-204	0.5-0.35
				FFCC66	255-204-102	0.25-0.5
Angitt samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturanlegg kombinert med annen angitt hovedformål	2900			FFCC66	255-204-102	0.25-0.5

GRØNNSTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kortform		Fargekode flate	Fargekode linje	Fargekode GMT4
3. Grønnstruktur	(3000)					
Grønnstruktur	3001			MFF99	153-255-153	40-0.45-.5
Naturområde	3020	Naturområde				
Turdrag	3030	Turdrag				
Turveg	3031	Turveg				
Friområde	3040	Friområde				
Sentrumsnær, grønnstruktur	3041	Sentrumsnær				
Park	3050	Park				
Vegetasjonsskjerm	3051	Vegetasjonsskjerm				
Kombinerte grønnstrukturformål	3850			MFF99	153-255-153	40-0.45-.5
				FFFF66	255-255-102	0.25-0.5
				MFF99	153-255-153	40-0.45-.5
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	3900			MFF99	153-255-153	40-0.45-.5

FORSVARET

Formål	SOSI-kode	Kortform		Fargekode flate	Fargekode linje	Fargekode GMT4
4. Forsvaret	(4000)					
Forsvaret	4001	Forsvaret		CCCC99	204-204-153	0.4-0.35
Ulike typer militære formål	4010	Militære formål				
Skytefeltrelaterte områder	4020	Skytefeltrelaterte områder				
Forlegning	4030	Forlegning				
Kombinert militærformål	4050			CCCC99	204-204-153	0.4-0.35
				FFFF66	255-255-102	0.25-0.5
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	4060			CCCC99	204-204-153	0.4-0.35
				CCFF99	204-255-153	25-0.45-.5

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Formål	SOSI-kode	Kortform		Fargekode flate	Fargekode linje	Fargekode GMT4
5. Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift	(5000)					
Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)	5001	LNFR		CCFF99	204-255-153	25-0.45-.5
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (maks tillatt utnyttingsgrad/maksimalt tillatt bebyggelse)	5100					
Landbruksformål	5110	Landbruk				
Jordbruk	5111	Jordbruk				
Skogbruk	5112	Skogbruk				
Reindriftsområde	5121	Reindriftsområde		33FF99	51-255-153	40-0.45-.5
Gartneri	5113	Gartneri				
Fiskeplass	5114	Fiskeplass				
Akebrukshavn	5120	Akebrukshavn		33FF99	51-255-153	40-0.45-.5
Fritidsformål	5130	Fritidsformål				
Bevaringsformål	5140	Bevaring				
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200	LNFRareal for BFNN		CCFF33	204-255-51	25-0.35-.5
Spredt boligbebyggelse	5210					
Spredt fritidsbebyggelse	5220					
Spredt næringsbebyggelse	5230					
Båtplasser	5300	Båtplasser		99CCFF	153-204-255	25-0.5-.5
Småbåthavn	5310	Småbåthavn				
Bølgedempende tiltak	5320	Bølgedempende tiltak				
Servicevirksomhet og/eller kaianlegg	5330	Servicevirksomhet				
Kombinert grønnstrukturformål	5800			CCFF99	204-255-153	25-0.45-.5
				FFFF66	255-255-102	0.25-0.5
Angitt LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	5900			CCFF99	204-255-153	25-0.45-.5
				FFFF66	255-255-102	0.25-0.5

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formål	SOSI-kode	Kortform		Fargekode flate	Fargekode linje	Fargekode GMT4
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	(6000)					
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001					
Fortøyningsområde	6100	Fortøyning		CCFFFF	204-255-255	25-0.5-0.5
Fortøyningsområde for flytebrygger	6101	Flytebrygger		66CCFF	51-204-255	40-0.5-0.5
Småbåthavn	6102	Småbåthavn				
Fortøyningsområde for fritidsbåter	6103	Fritidsbåter				
Fortøyningsområde for næringsbåter	6104	Næringsbåter				
Fortøyningsområde for offentlige formål	6105	Offentlige formål				
Ankerfelt	6106	Ankerfelt				
Farled	6110	Farled		66CCFF	51-204-255	40-0.5-0.5
Farled for mindre fritidsbåter	6111	Farled for mindre fritidsbåter				
Farled for større fritidsbåter	6112	Farled for større fritidsbåter				
Farled for næringsbåter	6113	Farled for næringsbåter				
Farled for offentlige formål	6114	Farled for offentlige formål				
Seilingsområde	6120	Seilingsområde				
Seilingsområde for mindre fritidsbåter	6121	Seilingsområde for mindre fritidsbåter				
Seilingsområde for større fritidsbåter	6122	Seilingsområde for større fritidsbåter				
Seilingsområde for næringsbåter	6123	Seilingsområde for næringsbåter				
Seilingsområde for offentlige formål	6124	Seilingsområde for offentlige formål				
Undervannsarbeider	6130	Undervannsarbeider				
Undervannsarbeider og/eller anlegg	6131	Undervannsarbeider og/eller anlegg				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for akebrukshavn	6132	Undervannsarbeider og/eller anlegg for akebrukshavn				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for fiskeplass	6133	Undervannsarbeider og/eller anlegg for fiskeplass				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for småbåthavn	6134	Undervannsarbeider og/eller anlegg for småbåthavn				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for servicevirksomhet	6135	Undervannsarbeider og/eller anlegg for servicevirksomhet				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for annet angitt hovedformål	6136	Undervannsarbeider og/eller anlegg for annet angitt hovedformål				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for kombinert formål	6137	Undervannsarbeider og/eller anlegg for kombinert formål				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for annet formål	6138	Undervannsarbeider og/eller anlegg for annet formål				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for ikke angitt formål	6139	Undervannsarbeider og/eller anlegg for ikke angitt formål				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for kombinert formål	6140	Undervannsarbeider og/eller anlegg for kombinert formål				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for annet formål	6141	Undervannsarbeider og/eller anlegg for annet formål				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for ikke angitt formål	6142	Undervannsarbeider og/eller anlegg for ikke angitt formål				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for kombinert formål	6143	Undervannsarbeider og/eller anlegg for kombinert formål				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for annet formål	6144	Undervannsarbeider og/eller anlegg for annet formål				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for ikke angitt formål	6145	Undervannsarbeider og/eller anlegg for ikke angitt formål				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for kombinert formål	6146	Undervannsarbeider og/eller anlegg for kombinert formål				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for annet formål	6147	Undervannsarbeider og/eller anlegg for annet formål				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for ikke angitt formål	6148	Undervannsarbeider og/eller anlegg for ikke angitt formål				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for kombinert formål	6149	Undervannsarbeider og/eller anlegg for kombinert formål				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for annet formål	6150	Undervannsarbeider og/eller anlegg for annet formål				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for ikke angitt formål	6151	Undervannsarbeider og/eller anlegg for ikke angitt formål				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for kombinert formål	6152	Undervannsarbeider og/eller anlegg for kombinert formål				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for annet formål	6153	Undervannsarbeider og/eller anlegg for annet formål				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for ikke angitt formål	6154	Undervannsarbeider og/eller anlegg for ikke angitt formål				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for kombinert formål	6155	Undervannsarbeider og/eller anlegg for kombinert formål				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for annet formål	6156	Undervannsarbeider og/eller anlegg for annet formål				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for ikke angitt formål	6157	Undervannsarbeider og/eller anlegg for ikke angitt formål				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for kombinert formål	6158	Undervannsarbeider og/eller anlegg for kombinert formål				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for annet formål	6159	Undervannsarbeider og/eller anlegg for annet formål				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for ikke angitt formål	6160	Undervannsarbeider og/eller anlegg for ikke angitt formål				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for kombinert formål	6161	Undervannsarbeider og/eller anlegg for kombinert formål				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for annet formål	6162	Undervannsarbeider og/eller anlegg for annet formål				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for ikke angitt formål	6163	Undervannsarbeider og/eller anlegg for ikke angitt formål				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for kombinert formål	6164	Undervannsarbeider og/eller anlegg for kombinert formål				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for annet formål	6165	Undervannsarbeider og/eller anlegg for annet formål				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for ikke angitt formål	6166	Undervannsarbeider og/eller anlegg for ikke angitt formål				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for kombinert formål	6167	Undervannsarbeider og/eller anlegg for kombinert formål				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for annet formål	6168	Undervannsarbeider og/eller anlegg for annet formål				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for ikke angitt formål	6169	Undervannsarbeider og/eller anlegg for ikke angitt formål				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for kombinert formål	6170	Undervannsarbeider og/eller anlegg for kombinert formål				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for annet formål	6171	Undervannsarbeider og/eller anlegg for annet formål				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for ikke angitt formål	6172	Undervannsarbeider og/eller anlegg for ikke angitt formål				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for kombinert formål	6173	Undervannsarbeider og/eller anlegg for kombinert formål				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for annet formål	6174	Undervannsarbeider og/eller anlegg for annet formål				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for ikke angitt formål	6175	Undervannsarbeider og/eller anlegg for ikke angitt formål				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for kombinert formål	6176	Undervannsarbeider og/eller anlegg for kombinert formål				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for annet formål	6177	Undervannsarbeider og/eller anlegg for annet formål				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for ikke angitt formål	6178	Undervannsarbeider og/eller anlegg for ikke angitt formål				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for kombinert formål	6179	Undervannsarbeider og/eller anlegg for kombinert formål				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for annet formål	6180	Undervannsarbeider og/eller anlegg for annet formål				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for ikke angitt formål	6181	Undervannsarbeider og/eller anlegg for ikke angitt formål				
Undervannsarbeider og/eller anlegg for kombinert formål	6182	Undervannsarbeider og/eller anleg

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Hvaler kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

- Vegstenging av veg,avkjørsel
- Avkjørsel
- Brukar
- Tunnelåpning

Grensepunkter

- Off. godkj. grensemerke
- Bolt
- Kors
- Grensestein/-røys
- Grensemerke, annen type

Juridiske linjer

- Sti
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Grense for restriksjonsomr.
- Grense for bevaring
- Bygg som skal bevares
- Byggegrense
- Grenser,bygg,fjernes
- Byggelinje-/grense
- Tre
- Støyskjerm
- Eiendomsgrense som skal oppheves

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Reguleringsplangrenser

Formålsgrenser

Jernbanelinjer

- Jernbanelinje
- Situasjonslinjer, jernbane

Eiendomsgrenser

- Målte grenser
- Målte grenser
- Ikke-målte grenser
- Frihåndstegnede grenser

Kommunegrenser

Reguleringsplan - bestemmelser

- Fareområde
- Restriksjonsområde
- Bevaringsområde
- Fornyelsesområde
- Rekkefølgeområde

Reguleringsplan - formal

- BYGGEOMRÅDER
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Område for forretning
- Område for kontor

Forts..

- Område for industri/lager
- Område for fritidsbebyggelse
- BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon(sykehus,aldersh-jem,sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)
- Offentlig administrasjon
- BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL
- Almennyttig barnehage
- Almennyttig undervisning(skole,universi-tet mv.)
- Almennyttig insititusjon(sykehus,alders-hjem,sykehjem mv.)
- Almennyttig Kirke
- Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)
- Almennyttig administrative bygg
- OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjon
- Annet byggeområde
- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord-og skogbruk
- Område for jordbruk(*)
- Område reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelvei
- Sykkelvei
- Gangvei
- Kjørbar gang-/sykkelvei(*)
- Fortau(*)
- Gatetun
- Torg

Forts..

- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg
- Busstreminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporveg-/forstadsbane
- Havneområde
- Kai
- Småbåtanlegg(landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Offentlig småbåthavn(*)
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde(på land)
- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø og vassdrag
- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Privat parkering(*)
- Park(*)
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde(på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg(land)
- Privat småbåtanlegg(sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for telekommunikasjon
- øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Forts..

- Kulturminne(*)
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
- Naturvernområde(på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilte anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Område for vindkraft
- Annet spesialområde
- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles adkomst(*)
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet Fellesareal for flere eiendommer
- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Forretning/Industri
- Forretning/Kontor/Offentlig
- Forretning/Offentlig
- Kontor/Industri
- Kontor/Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig/Almennyttig
- Vegserviceanlegg(Bevertnin-g/Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Unyansert formål(kun for eldre planer)

Reguleringsplaner

Vannflater

- Vannflater

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

Hvaler kommune
Adresse Storveien 32, 1680
Telefon

Utskriftsdato: 07.01.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse Kilde: Hvaler kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3110 **Gårdsnr.:** 49 **Bruksnr.:** 246
Adresse: Stormmusbrinken 12, 1684 VESTERØY
Referanse: 108250269

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3110 Hvaler - 49/246/0/0

Eierrepresentant: Narten Synnøve v/ etterlatte

Regningsmottaker: Narten Synnøve v/ etterlatte



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	STORMMUSFJELLET 5	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3110 Hvaler	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	49	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	246	Oppgitt areal	1375 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1423,6 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Stormmusbrinken 12 1684 VESTERØY	Tilleggsnavn Grunnkrets	Hauge	Kirkesogn Valgkrets	Hvaler Vestre

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
146762336	Enebolig	Tatt i bruk			0

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
NARTEN SYNNØVE			1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
504	Branntilsyn dobbeltløp	1,00 stk	kr 424,00	01.01.2026	1/1	0	kr 424,00
110	Renovasjon privat	1,00 stk	kr 3 896,00	01.01.2026	1/1	0	kr 4 870,00
327	Avløp årsgebyr privat	1,00 stk	kr 2 736,00	01.01.2026	1/1	0	kr 3 146,00
227	Vann årsgebyr privat	1,00 stk	kr 2 536,00	01.01.2026	1/1	0	kr 2 916,00
61	Eiendomsskatt privat	3 585 400,00 prom	kr 2,26	01.01.2026	1/1	0	kr 8 103,00

kr 19 459,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
77729845	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	6.1.2025	2024	84	537

Hvaler kommune

Eiendomsopplysninger	Knr-Gnr/bnr/fnr/snr	7. januar 2026
	3110-49/246/0/0	

Kommunale pålegg

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR STORMMUSFJELLET SØR, HVALER KOMMUNE.

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

§ 2. I området kan oppføres frittliggende bolighus i 1.etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan underetasje tillates innredet i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 3. Bygningenes grunnflate, inklusiv garasje må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal.

§ 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 bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha samme takvinkel.

§ 6. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

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

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

§ 9. 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 friområde.

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

Stadfestet:

21. juni 1978

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3110-49/246/0

Bruksnavn	STORMMUSFJELLET 5	Beregnet areal	1 423.6
Etablert dato	11.12.1978	Historisk oppgitt areal	1 375.0
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Kommunenummer	3110	Kommunenavn	HVALER

- [x] 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
SYNNØVE NARTEN		H - Hjemmelshaver	D - Død		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	12.04.2011	12.05.2011	2010/1711	
DL - Kart- og delingsforretning	12.04.2011	12.05.2011	2010/1711	
SK - Skylddeling	11.12.1978			

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	1 423.6	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
146762336	0	111 - Enebolig	TB - Tatt i bruk
146762344	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk

Bygning 146762336: 111 - Enebolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 146762344: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006

Bruksenheter

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Stormmusbrinken	12		1684 VESTERØY

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 DIFALLES

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

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.

Reguleringsplan

Hvaler kommune

Adresse: Stormmusbrinken 12, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 49/246/0/0

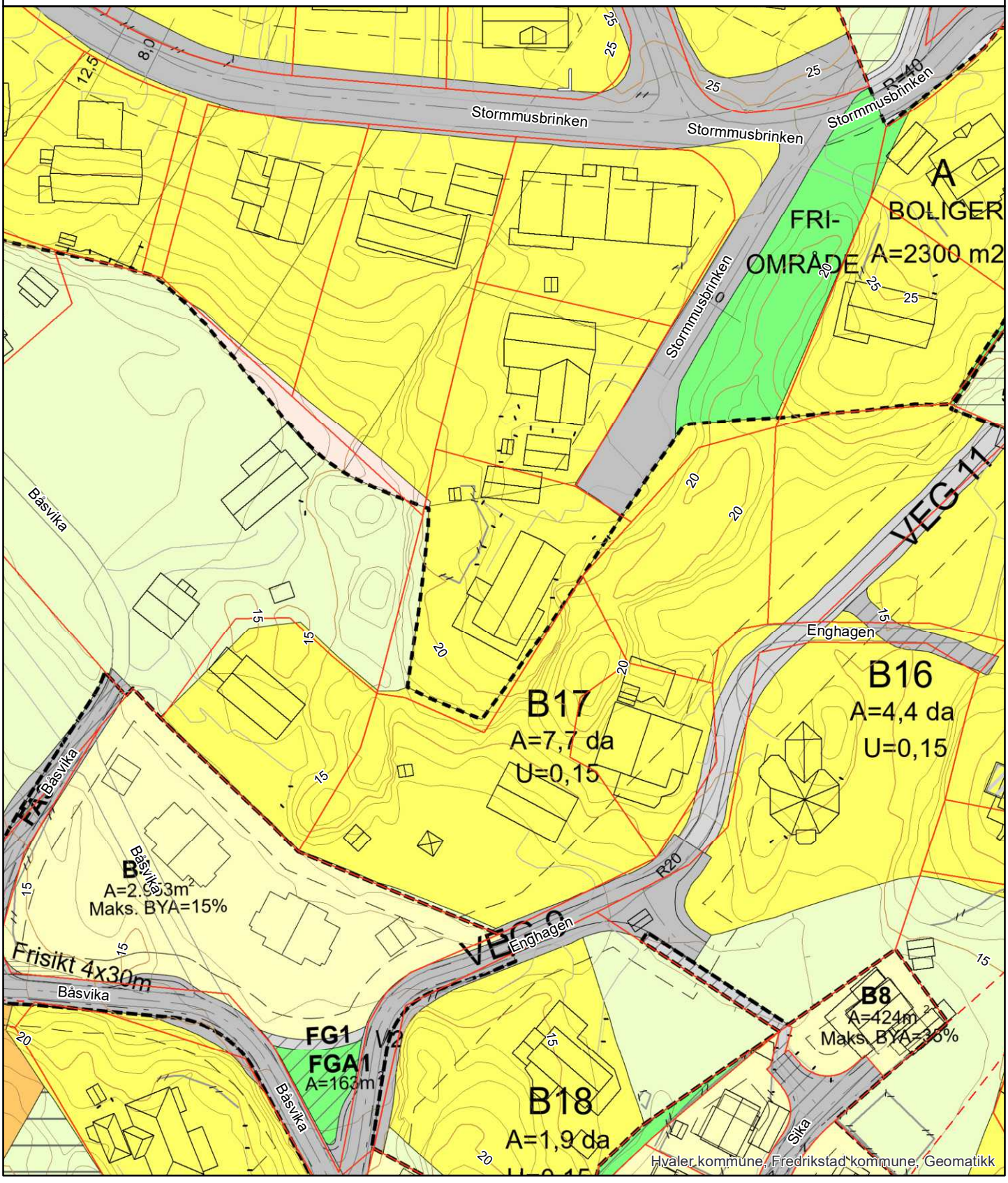
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-12-22

N

Planident: 2,15
Ikrafttredelsesdato: 14.7.1987,21.6.1978
Plannavn: Hauge , Stormmusfjellet sør

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.



Kommuneplan

Hvaler kommune

Adresse: Stormmusbrinken 12, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 49/246/0/0

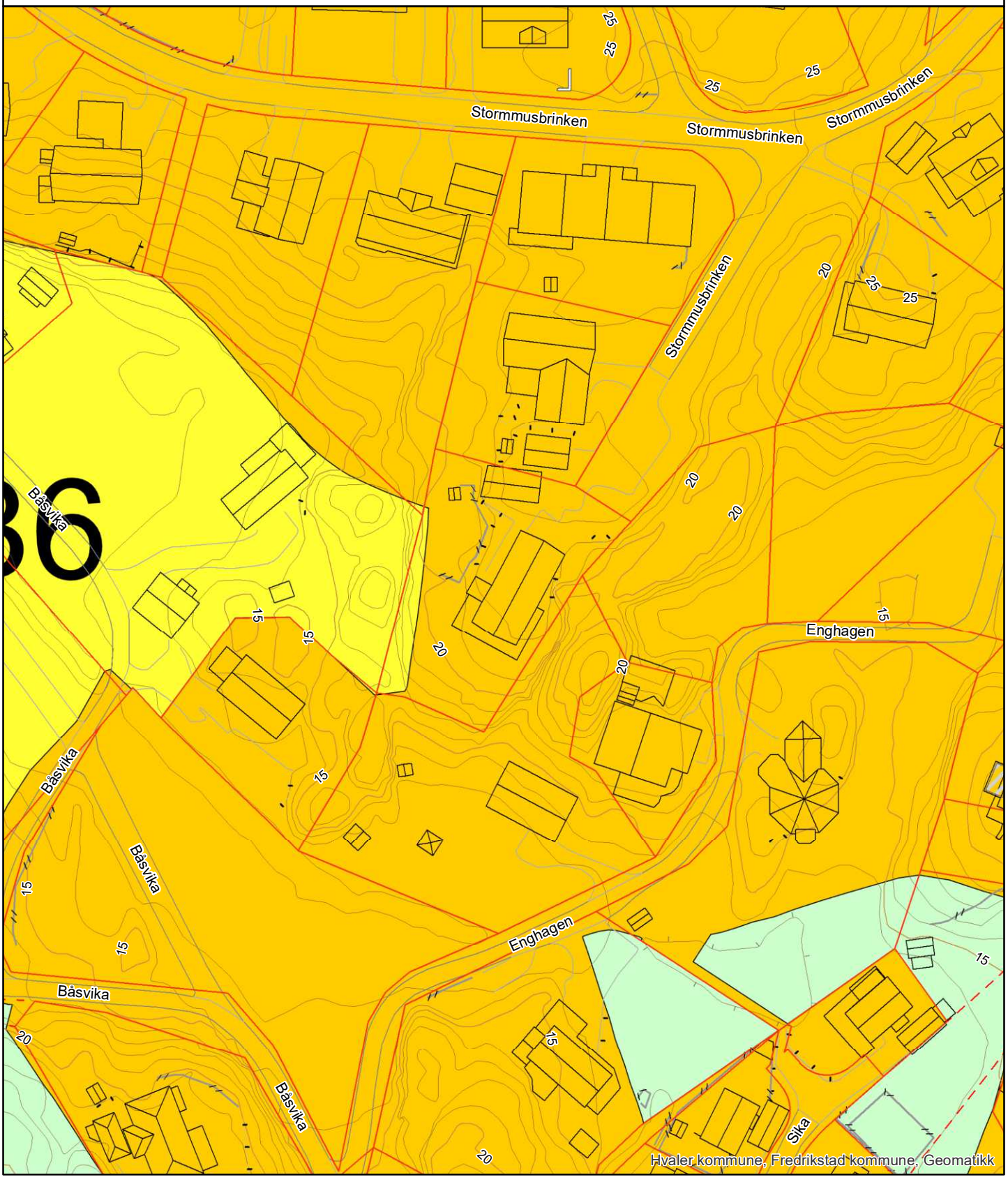
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-12-22

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.



Oversiktskart

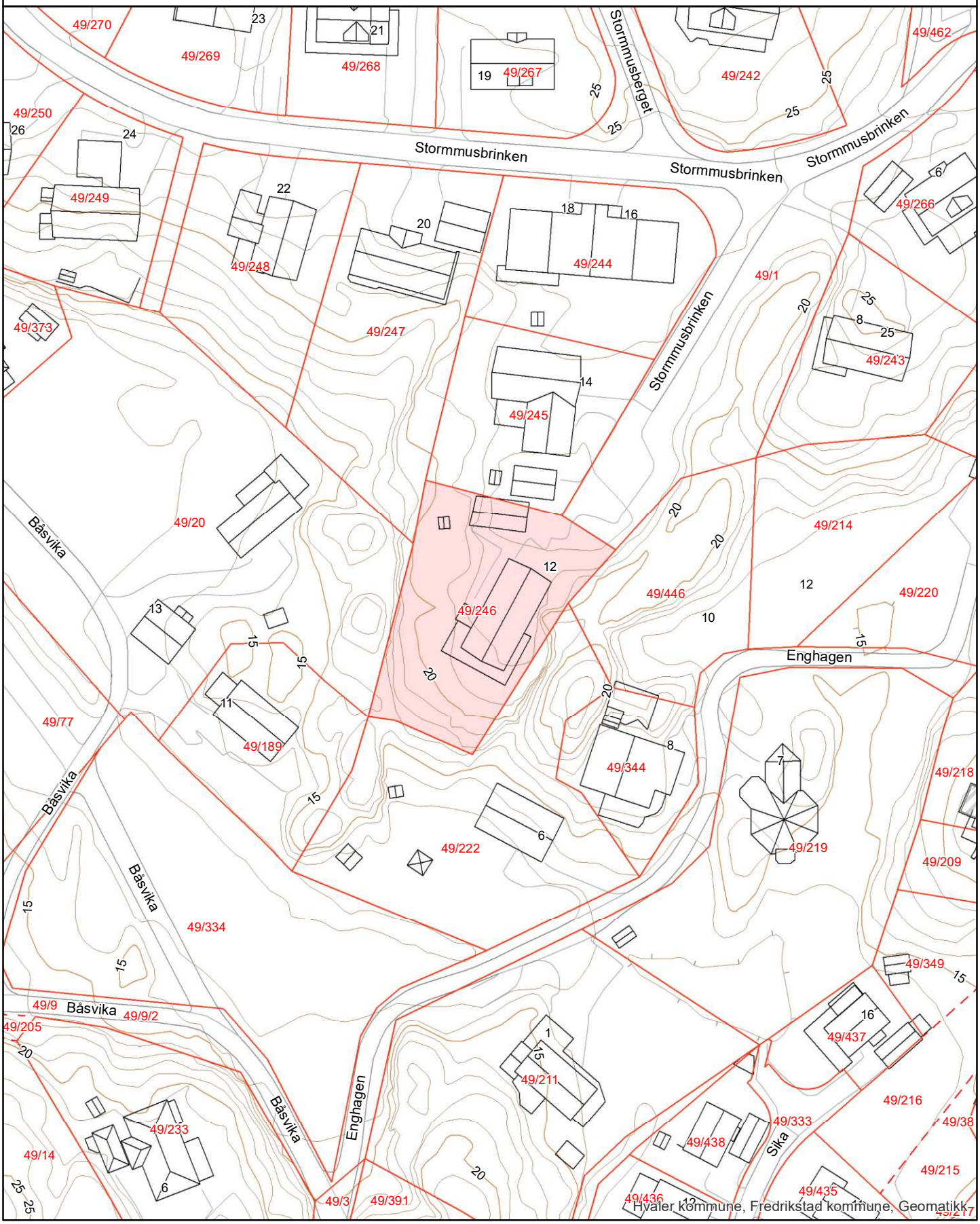
Hvaler kommune

Adresse: Stormmusbrinken 12, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 49/246/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-12-22

N

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



Matrikkelkart

Hvaler kommune

Adresse: Stormmusbrinken 12, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 49/246/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-12-22

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 : 22.12.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1423.6		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6552882.99223	607158.857894	Ikke spesifisert	16.36	Umerket		Terrengmålt	14	0
2	6552889.54957	607143.876577	Ikke spesifisert	5.43	Umerket		Terrengmålt	14	0
3	6552890.29932	607138.500449	Ikke spesifisert	34.76	Umerket		Terrengmålt	14	0
4	6552923.92458	607147.270976	Ikke spesifisert	12.74	Umerket		Terrengmålt	14	0
5	6552936.4307	607149.635975	Ikke spesifisert	27.52	Umerket		Terrengmålt	14	0
6	6552929.40475	607176.229973	Ikke spesifisert	12.49	Umerket		Terrengmålt	14	0
7	6552922.76122	607186.803632	Ikke spesifisert	13.77	Umerket		Beregnet	10	0
8	6552912.54608	607177.56885	Fjell	35	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0

Grunnkart

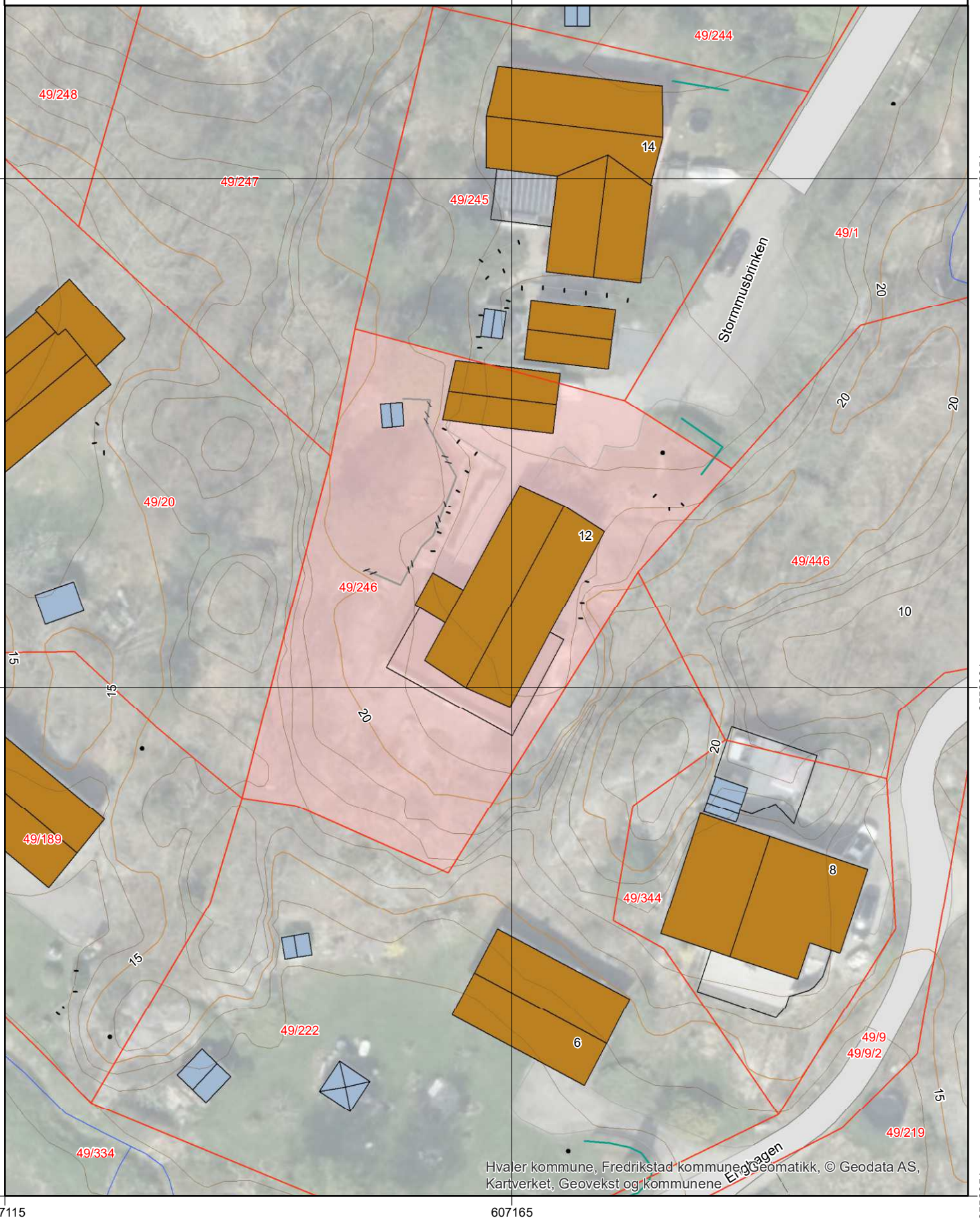
Hvaler kommune

Adresse: Stormmusbrinken 12, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 49/246/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-12-22

N

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



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

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 m² tilknyttet boliger og fritidsboliger. Verandaer, terrasser og uteplasser skal tilpasses naturlig eksisterende terreng og ligge lavest mulig.

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

Retningslinjer for dispensasjonspraksis - boliger

v. Eiendommen kan maksimalt bebygges med 120 m² bruksareal (BRA) for hoveddel plassert i bolighus og anneks. Maksimal mønehøyde er 7 m og maksimal gesimshøyde er 4,5 m. Etablering av mer enn én bruksenhet per tomt tillates ikke.

vi. Dersom eksisterende uthus ikke kan brukes som garasje og eiendommen ikke allerede har garasje tillates det oppført ny garasje med maksimalt 20 m² bruksareal (BRA) og maksimal mønehøyde 4,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

vii. I eksponert retning mot sjøen tillates maksimalt 12 m fasadelengde.

viii. Det skal utarbeides fasadetegninger som viser eksisterende og fremtidig terrengnivå.

Retningslinjer for 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 m² bruksareal (BRA). Vesentlig utvidelse (over 50% økning av BRA) tillates ikke.

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

xii. *Maksimal mønehøyde er 4,5 m og maksimal gesimshøyde er 3,5 m. For bygninger med pulttak og flate tak skal gesimshøyde ikke overstige 4 m. Høyden måles fra gjennomsnittlig naturlig eksisterende terreng. Det skal utarbeides fasadetegninger som viser eksisterende terrengnivå.*

xiii. *Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12 m. I eksponert retning mot sjøen tillates maksimalt 10 m fasadelengde.*

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

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

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

i. *Innenfor områder omfattet av hensynssone friluftsliv må det ikke igangsettes tiltak som kan svekke eksisterende og fremtidig tilrettelegging og bruk av områdene til friluftsliv og rekreasjon. Det er et mål å samle bebyggelse/tiltak i størst mulig grad, og gi den en utforming som harmonerer med naturgitte og bygde omgivelser. Tiltak som medfører økt privatisering må unngås.*

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

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

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

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

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

i. *Innenfor områder vist som hensynssone naturmiljø skal tiltak utformes og lokaliseres slik at naturmangfoldet i minst mulig grad blir skadelidende.*

ii. *Sjøområdene som er omfattet av hensynssone naturmiljø skal være inngrepsfrie soner. Områdene er gyteområder for fisk og nasjonalt og regionalt viktige ålegressenger (oppvekstområder for fisk) samt nasjonalt og regionalt viktige naturtyper. Eksisterende brygger i disse områdene bør ikke endres, og VA-ledninger, moringer og akvakultur bør ikke etableres eller endres. Mudring er ikke tillatt.*

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

i. *Det bør stimuleres til skjøtsel av landbruksarealene for å hindre gjengroing. De fulldyrkede arealene til åker, eng og beite bør holdes i hevd, ved tradisjonell drift. Dette er viktig for å beholde det småskala, varierte landskapet, med åpne landskapsrom, som særpreger enkelte deler av dette landskapet. Beiter, hagemark, kantsoner og strandenger bør beites, slås og 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 utearealer.

ii. Gårdsplasser og lignende tillates ikke steinlagt eller asfaltert dersom dette fører til at overvann ledes ut i veien eller inn til naboeiendommer.

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

a) Ethvert tiltak skal underordnes Hvalers natur- og kulturlandskap. Det skal legges vekt på å bevare landskapssilhuetter.

b) Bebyggelse skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med dens funksjon. Det skal benyttes stedstilpassede volumer, materialer og farger.

c) Det skal legges vekt på god terrengtilpasning der tiltaket tilpasses terrenget, ikke omvendt. Omfattende fyllinger, skjæringer og andre omfattende terrenginngrep skal unngås.

d) I særlig sårbare områder kan kommunen kreve at det utarbeides egne tomte- og uteromsanalyser som skal godkjennes av kommunen og legges til grunn ved utbygging. Med sårbare områder menes for eksempel områder som ligger i viktige kulturmiljøer eller -landskap eller som ligger svært eksponert. Analysene skal inkludere terrengsnitt og koteangivelser.

Retningslinje til § 4.15

i. Bygninger skal ta hensyn til eksisterende bygningsmønster og -struktur og underordnes denne.

ii. Utbygging bør konsentreres i naturlige landskapsrom slik at inngrep i landskapsbildet minimeres. I skrånende terreng bør bygningens lengderetning som hovedregel følge koteretningen.

iii. Kommunedelplan for kulturminner, hensynssone landskap og hensynssone kulturmiljø skal legges til grunn ved vurdering av behov for tomte- og uteromsanalyse.

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

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

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

§ 4.17.1 Plassering av midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg

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

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

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

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

a) Nærmere sjøen enn 100 m.

b) Nærmere sjøen enn 300 m på følgende kyststrekninger:
   - På Vesterøy fra bunnen av Salteribukta ved Papperhavn østover langs Vauerkilen, rundt nordenden av øya til Koven ved Skjelsbo.
   - På Spjærøy, fra Nygård brygge, rundt nordenden av øya til bunnen av Grønnetkilen, og langs Spjærkilen innenfor gangbrua.
   - På Asmaløy: Hele kyststrekningen.
   - På Kirkøy fra Karvika brygge i Holtekilen sørover mot Lauersvelgen og videre til det smaleste i Skipholmsundet ved Bølingshavn.

c) Nærmere riksveg, fylkesveg eller kommunal veg enn 100 m, unntatt for kortvarig rast (ikke overnatting) på parkeringsplass som hører til vegen.

Forbudet gjelder ikke

- Plassering av campingvogner, telt og lignende på område godkjent til campingplass.
- Plassering av campingvogn (1 stk) på bebygd boligeiendom i tilknytning til eksisterende bebyggelse.
- 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 m^2
Leilighet/sekundærbolig/andre boligtyper	50 m^2

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

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

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

Retningslinje til § 5.1.1.1

i. Utearealene skal fortrinnsvis legges på den delen av tomta som har de beste solforholdene.

ii. Arealet til grendelekeplass kan deles på mindre enheter, men ingen mindre enn 0,5 daa.

iii. Kravet til grendelekeplass kommer i tillegg til, ikke istedenfor, krav til nærlekeplass ved prosjekter med over 30 boenheter.

iv. Lokale leke- og oppholdsarealer for barn og unge skal vurderes før man velger plassering for boliger og veier. Steder som allerede er tatt i bruk av barn som naturlige lekeområder bør sikres som del av framtidige lekeplasser eller uteområder.

v. *Arealer til lek og uteopphold skal være betryggende sikret og ha sikker adkomst.*

vi. *Arealer brattere enn 1:3, smalere enn 2 m og støybelastede områder regnes ikke med som leke- eller uteoppholdsareal.*

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

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

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

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

a) Felt BFR 1 – 7 (Søndre Sandøy): Etter behandling av 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-, friluft- eller kulturminneinteresser. På tilsvarende betingelser er etablering av stikkledninger for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg tillatt.

Retningslinjer til § 5.2

i. Liste med gårds- og bruksnummer samt eventuelt festenummer for kategoriene næringsbebyggelse, boligbebyggelse og fritidsbebyggelse i LNF-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 m^2. Dette omfatter også tilbygg dersom bygningens totale areal inkludert tilbygg ikke overstiger 500 m^2 BYA.

c) Utvidelse av gårdstun, opparbeidelse av lagerplass og uteareal i forbindelse med landbruksdrift kan tillates med inntil 500 m^2.

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 m².

b) Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 16 m.

c) For øvrig gjelder bestemmelsene i § 5.2.4.

§ 5.2.6 Særskilte bestemmelser for fritidsboliger i LNF-områder for spredt 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 m².

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

c) Maksimal mønehøyde er 4,5 m og maksimal gesimshøyde er 3,5 m. For bygninger med pulttak og flate tak skal gesimshøyde ikke overstige 4 m. Høyden måles fra gjennomsnittlig naturlig eksisterende terreng. Det skal utarbeides fasadetegninger som viser eksisterende terrengnivå.

d) Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12 m. I eksponert retning mot sjøen tillates maksimalt 10 m fasadelengde.

e) For øvrig gjelder bestemmelsene i § 5.2.4.

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

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

a) Nye og utvidelse av eksisterende brygger tillates kun innenfor områder avsatt til småbåthavn.

b) Nye bøyer og moringer tillates kun innenfor områder avsatt til småbåthavn.

c) Tiltak som hindrer allmenhetens rett til ferdsel er ikke tillatt.

d) Mudring er et søknadspliktig tiltak, og kan kun tillates innenfor områder avsatt til småbåthavn.

Retningslinjer til § 5.3

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

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

a) Etablering av nye og utvidelse av eksisterende småbåthavner/brygger kan ikke skje før anlegget er del av en reguleringsplan. Reguleringsplanen skal fastsette småbåthavnens utstrekning både i sjø og på land. Unntatt fra kravet om reguleringsplan er brygger omfattet av § 4.2 g).

b) Tilstrekkelige landarealer for parkering/manøvrering, samt sikker adkomst er en forutsetning for utvidelse av dagens virksomhet.

c) I bryggeanlegg med 10 båtplasser eller mer skal det settes av merkede gjesteplasser til bruk for allmennheten.

d) Ved etablering av ny/utvidet småbåthavn i felt SH1 (Korshavn) skal fergeleiet opprettholdes som beredskapstiltak.

e) Ved utvidelse av eldre stolpebryggeanlegg skal verdien av å videreføre stolpebrygge vurderes i forhold til kulturlandskapet.

Retningslinjer til § 5.3.1

i. Ved regulering av småbåthavner skal miljøbelastningen på omgivelsene i form av støy, trafikk, adkomstforhold i sjøen og på land, parkering, opplag, forurensninger, bunnforhold, landskapstilpasning samt skjerming mot naboer og lignende utredes. Behovet for båtutsettingsrampe for småbåt på henger og stativ for kajakk/kano skal vurderes.

ii. Mudring bør unngås.

iii. Grunne områder bør bevares som naturområde eller badeplass.

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

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

Retningslinje til § 5.3.2

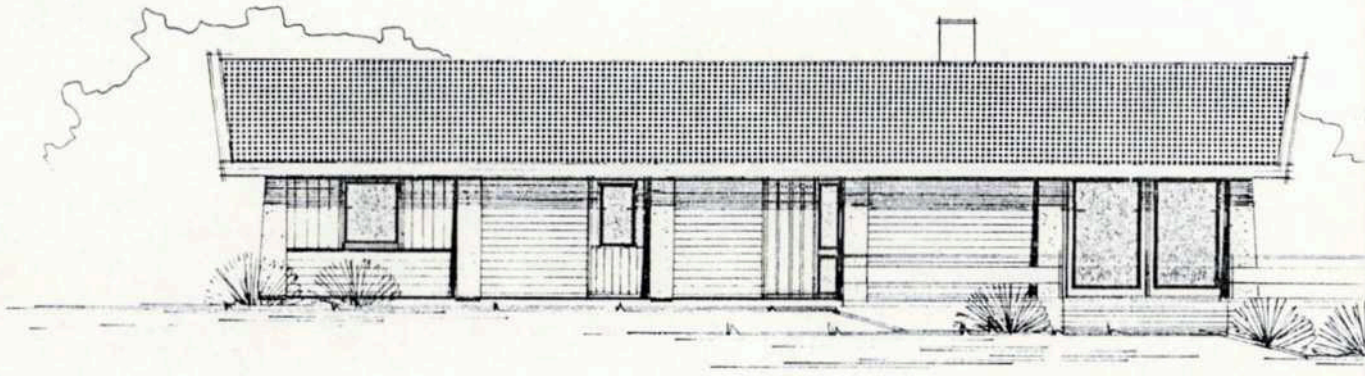
i. For ny småbåthavn ved Dypedal: Eksisterende steinbrygge gjennom naturområde i sjø kan opprettholdes som adkomst til bryggeanlegget.

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

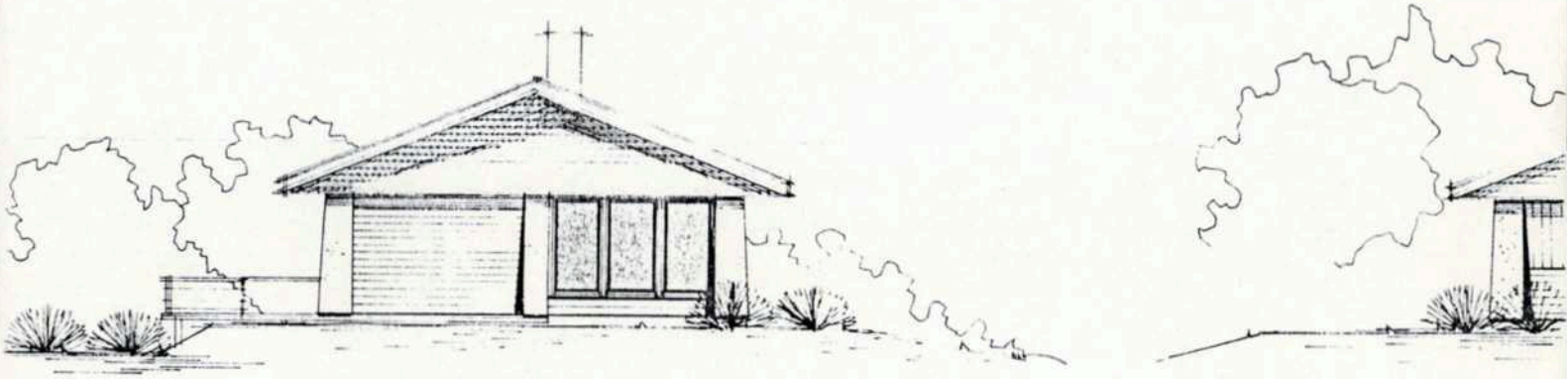
Områdene som er avsatt til fiske har i tillegg til verdi for fiskerinæringen også ofte stor verdi for friluftslivet. Her tillates ikke endringer på eksisterende brygger. Mudring tillates ikke.

§ 5.3.4 Bestemmelser om akvakultur

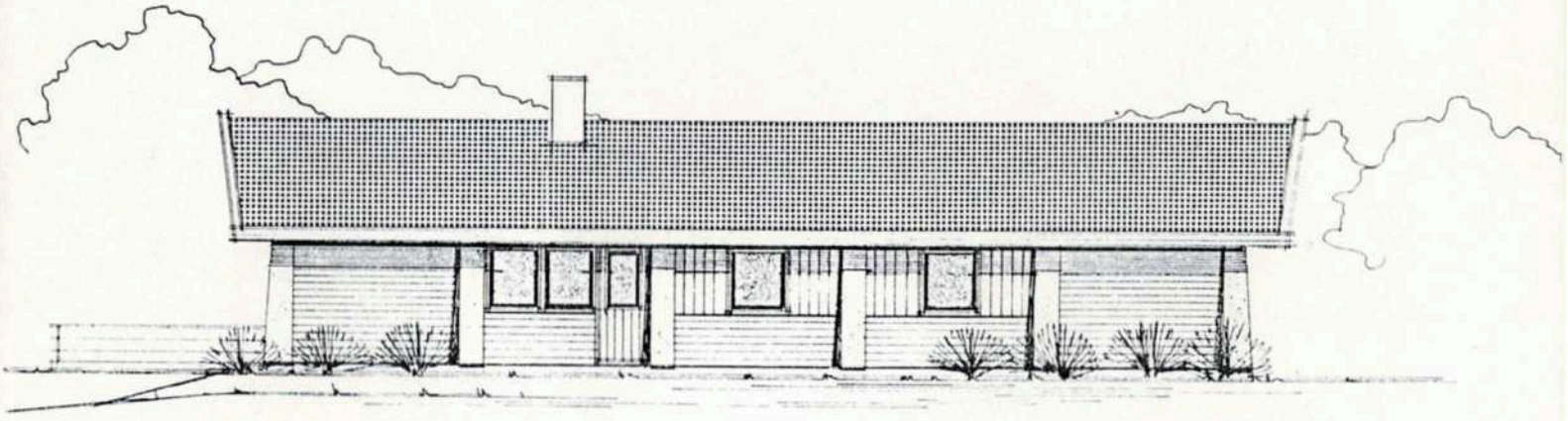
Innenfor areal avsatt til kombinert formål farled, ferdsel, fiske, akvakultur, natur og friluftsområder kan det tillates anlegg for akvakultur. Lokalisering av akvakulturanlegg skal skje etter en avveining der interessene for natur, ferdsel, fiske og friluftsliv ikke blir vesentlig skadelidende. Avveiningen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

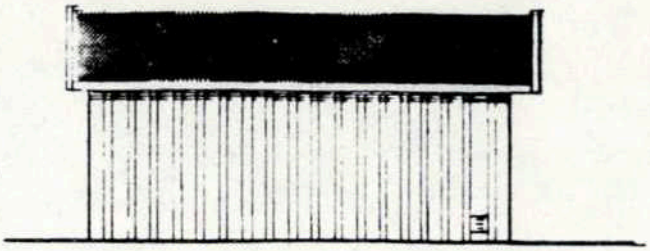


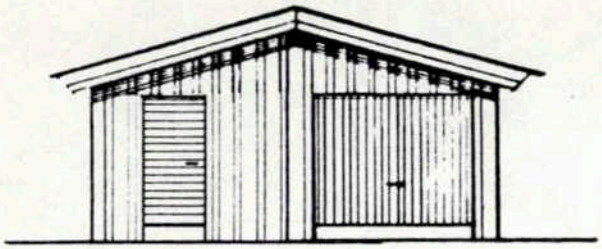
FASADE MOT NORD-VEST

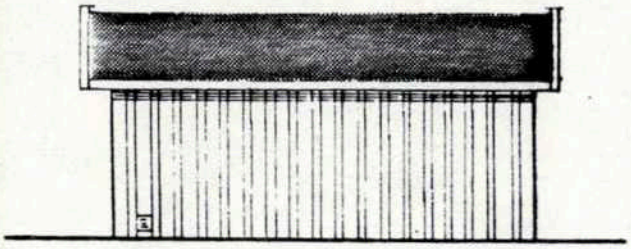


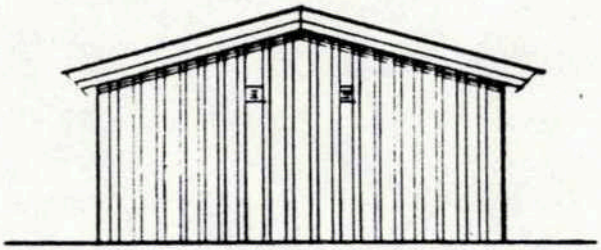
FASADE MOT SØR-VEST

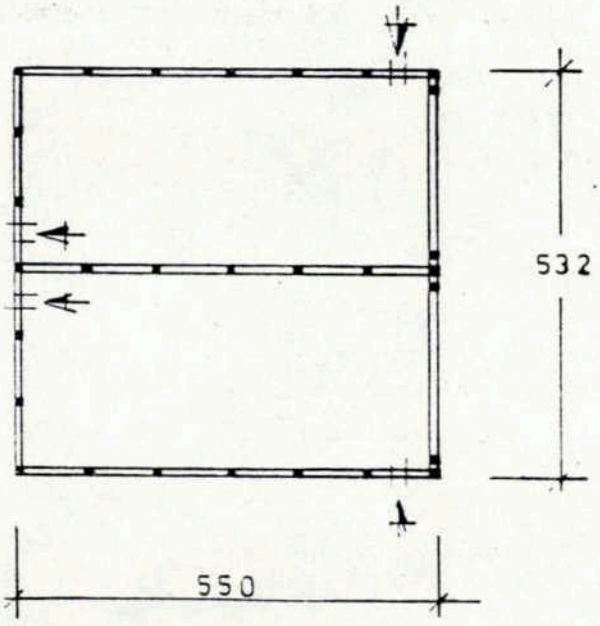


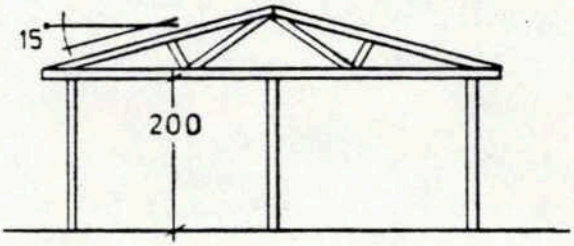












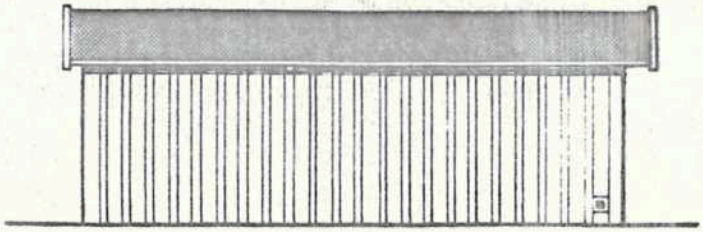
DATO	KONSTR. TEGNET	TRÅLET	MÅLESTOKK
120279	SH		1 : 100
REV			

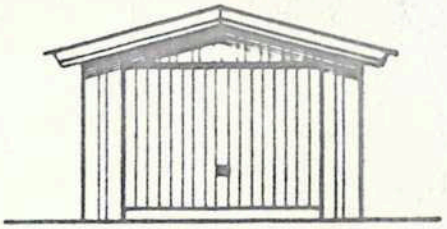
TREPANELGARASJE

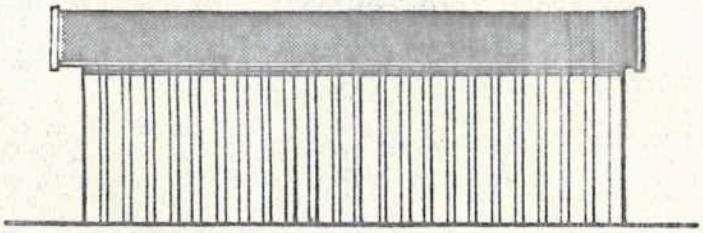
TYPE OMEGA DOBBEL

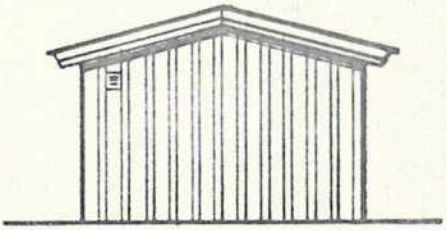
Karlshus Bruk A.s
1640 Rude

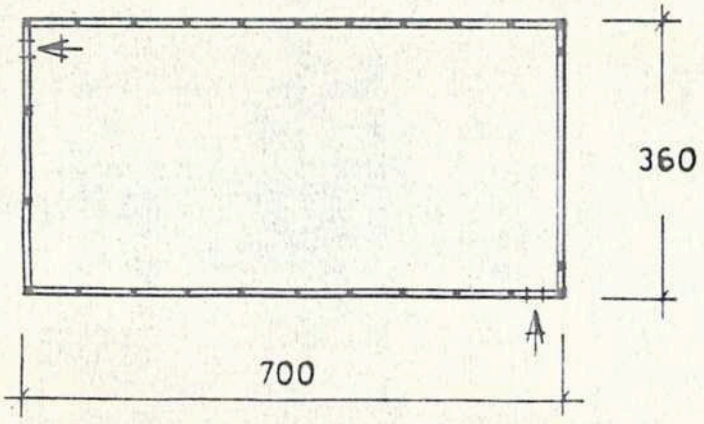
MÅ IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE

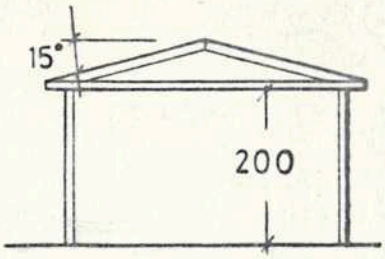












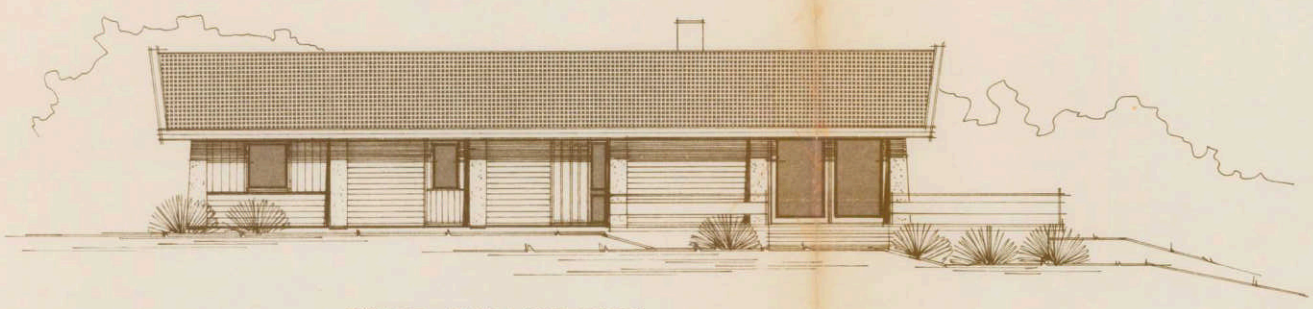
250478	PH		MÅLESTOKK 1 : 100

TREPANELGARASJE

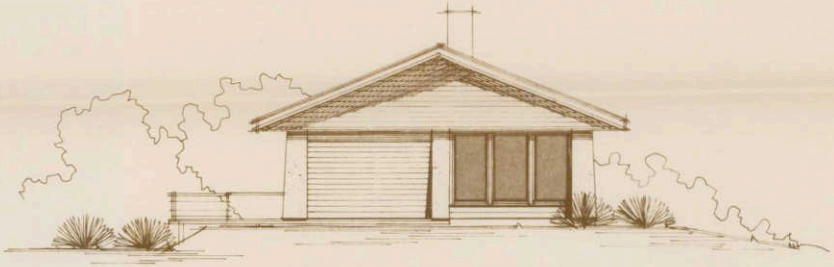
TYPE OMEGA

Karlshus Bruk A.s
1640 Råde

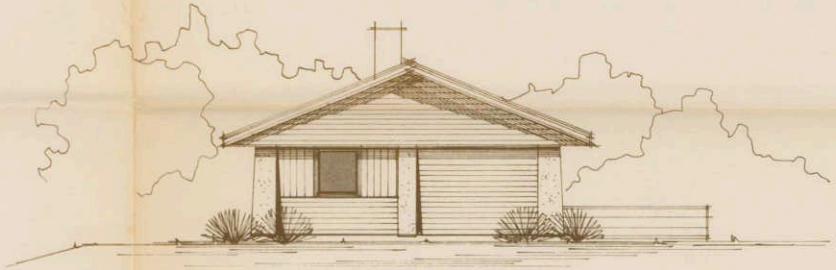
MÅ IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE



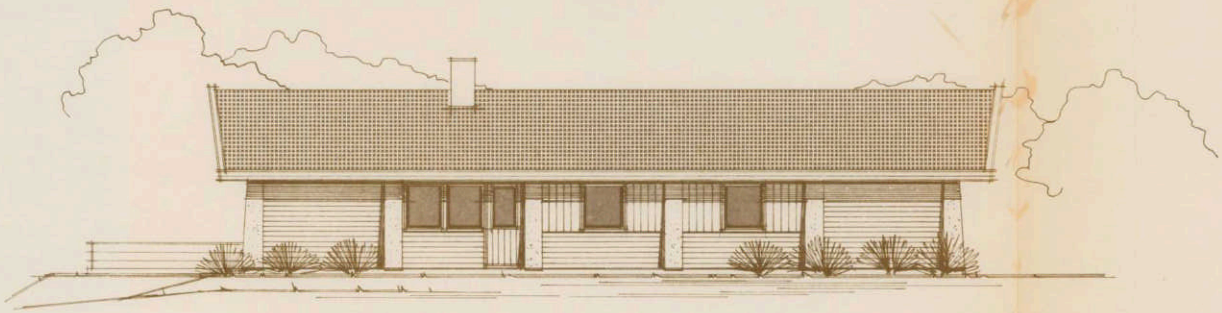
FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT NORD-ØST

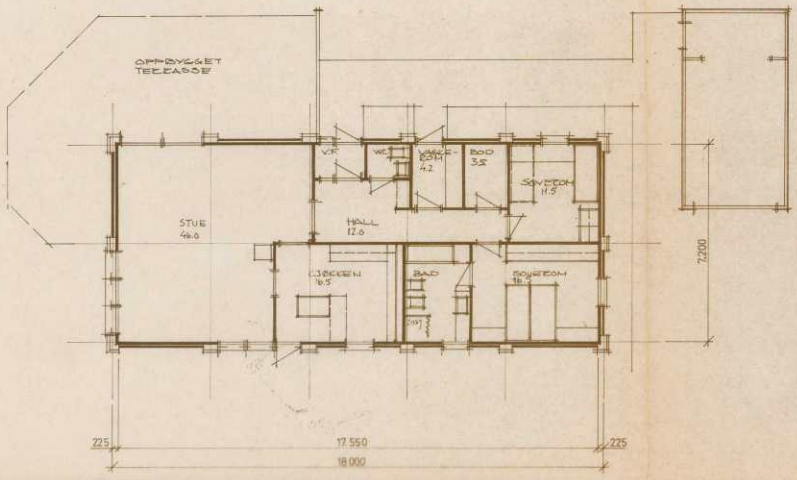


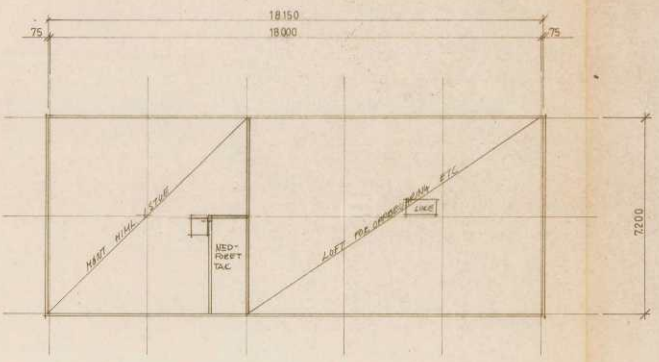
AS MILJÖBYGG

FASADER TOMT NR 5 1100
STORMUSFJELLET VESTERÖY

KOLBJÖRN SIVERTSEN

5-2





EGILSTUEN SIVERTSEN TOMT NR. 5

21.11.79 H.S.

Hvaler Kommune

Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
5. januar 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**49**	Bnr.:	**246**	Fnr.:	**0**	Snr.:	**0**
Adresse:		**Stormmusbrinken 12**					

Beskrivelse av dette produktet:
WI01061700 Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	***X***	Nei:		Sist tilsyn, dato: 19.05.2022	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist feiing/ sjekk, dato: 19.05.2022	

Med vennlig hilsen

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

Grunnkart

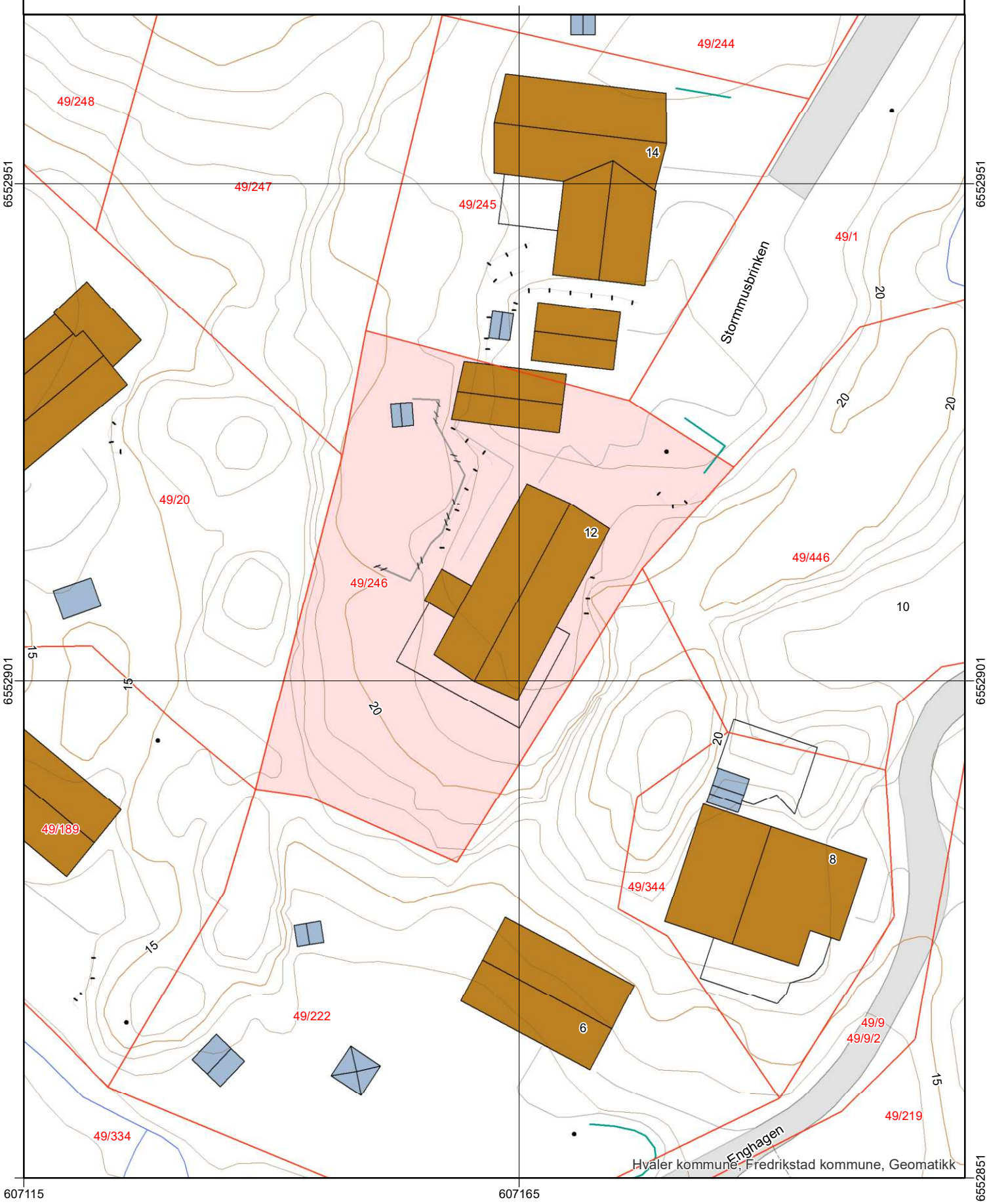
Hvaler kommune

Adresse: Stormmusbrinken 12, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 49/246/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-12-22

N

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



Hvaler kommune
Meglerinformasjon

Narten Synnøve v/ etterlatte

Buskogen 112

1675 KRÅKERØY

Adresse:	Stormmusbrinken 12 (H - 1 - 1)	**Dato:**	05.01.2026
Bygningsnr:	146762336	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	49 / 246 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Stian Christoffersen
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	78566
Tilsyn:	Utført 19.05.2022		
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.

Skatteetaten

Dato
23.12.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3110 HVALER

Gnr 49 Bnr 246 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

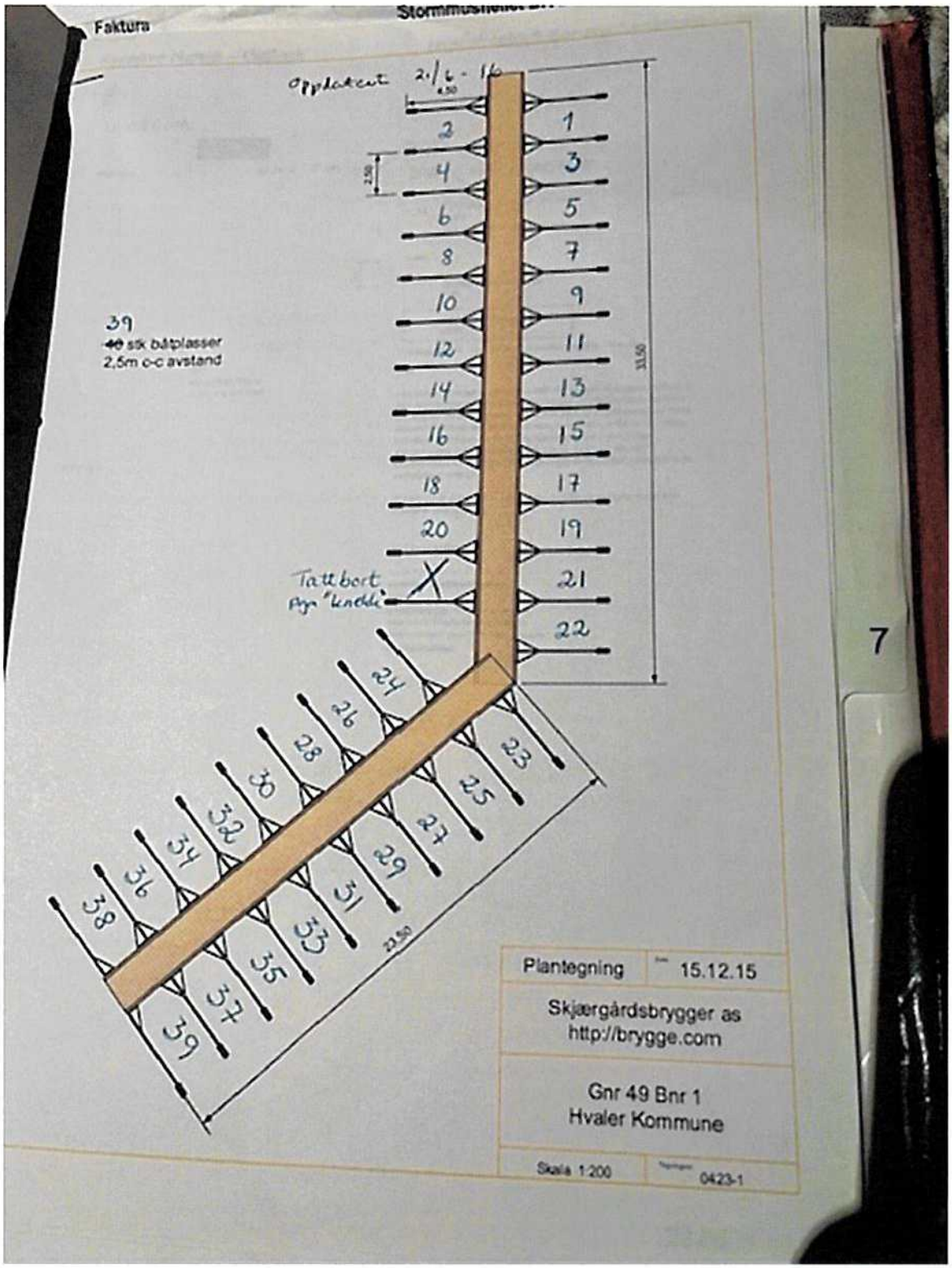
Stormmusbrinken 12, 1684 VESTERØY

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 100 007
Som sekundærbolig:	kr 4 400 029

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Bryggenummer	Adresse	Nr	Kontaktperson	
1	Stormmusberget	15	Aamodt-Johansen	Thor Aage
2	Stormmusbrinken	46	Jørgensen	Kjell
3	Stormmusbrinken	40	Kahn	Mohammad
4	Stormmusberget	17	Stokvold	Fredd Irgen
5	Stormmusberget	6	Synnevåg	Magne
6	Stormmusbrinken	19	Sannes	Bjørn
7	Stormmusbrinken	34	Schmidt	Ludger Michael
8	Stormmusbrinken	26	Skjulhaug	John H.
9	Stormmusberget	10	Andersen	Rolf Egil
10	Stormmusbrinken	29	Backe	Knut
11	Stormmusbrinken	38	Ingemannsen	Raymond
12	Stormmusbrinken	27	Edvardsen	Rune
13	Stormmusberget	8	Wiborn	Mikael
14	Stormmusbrinken	20	Olsen	Torbjørn
15	Stormmusbrinken	24	Grimelid Lyngmo	Thor Vidar
16	Stormmusberget	1	Thauland	Reidar
17	Stormmusbrinken	25	Nilsen	Tor Bjørnar
18	Stormmusberget	11	Myklatun	Tov
19	Stormmusberget	9	Fagerås	Martin Andre
20	Stormmusbrinken	36	Evensen	Kjell
21	Stormmusbrinken	30	Frantzen	Freddy
22	Stormmusberget	5	Stormmusfjellet	Bofellesskap
23	Stormmusbrinken	23	Solbakken	Bjørn
24	Stormmusbrinken	28	Møller	Kjell Arne
25	Stormmusbrinken	35	Forsberg	Steinar
26	Stormmusbrinken	42	Heiberg	Tom
27	Stormmusberget	13	Jonassen	Arne
28	Stormmusberget	7	Haagensen	Lasse Høj
29	Stormmusbrinken	37	Bjørnvall	Øistein
30	Stormmusbrinken	39	Breivik	Kåre Inge
31	Stormmusberget	4	Treimo	Svein Helge
32	Stormmusbrinken	33	Bellmann	Georg Oliver
33	Stormmusbrinken	44	Olafsen	Per R.
34	Stormmusbrinken	32	Tangen	Arve
35	Stormmusberget	3	Vatle	Einar
36	Stormmusbrinken	6	Borgersen	Arne
37	stormmusbrinken	12	Narten	Synnøve
38	Stormmusbrinken	14	Rambøl	Egil B.
39	Stormmusbrinken	18	Hjørnevik	Sigrid
40	Stormmusbrinken	16	Hollen	Marita


Faktura
Opplatcut 2.1/6 - 16
4,50
2,50
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
33,50
39
40 stk båtplasser
2,5m c-c avstand
Tatt bort
pga "knekk"
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
23,50
Plantegning
15.12.15
Skjærgårdsbrygger as
http://brygge.com
Gnr 49 Bnr 1
Hvaler Kommune
Skala 1:200
0423-1
7

VEDTEKTER
FOR
STORMMUSFJELLET BRYGGESAMEIE

Erstatter vedtekter vedtatt 24.04.2017

§ 1 Sameiets aktiva – eierskap og rettigheter
Sameiets navn er «Stormmusfjellet bryggesameie», videre kalt Sameiet.
Sameiet består av et bryggeanlegg med 40 båtplasser, landfeste, 70 % andel i trappeanlegg og adkomstvei. Deltakerne eier like andeler i anlegget med eksklusiv bruksrett til tildelt båtplass. Ingen eiendommer kan eie mer enn 1-en båtplass. Tildelt båtplass er uløselig knyttet til den eiendom (ikke eier) som først har fått plassen tildelt. Plassen kan ikke selges ut av sameiet, men kan leies ut til beboer som faller inn under geografisk beliggenhet slik det er beskrevet i §3. Utleiing skal godkjennes av styret.

§ 2 Formål og virkemidler
a) Drifte og vedlikeholde bryggeanlegget
b) Delta/utføre vedlikehold av trapp i henhold til eierandel
c) Påse at generell sikkerhet er ivaretatt
d) Sørge for et godt og trygt havnemiljø i tilknytning til bryggeanlegget og dets omgivelser.

§ 3 Sameiets geografiske område/medlemskap/deltakere
Grunneiere/beboere av eiendommer innenfor adressene Stormmusbrinken 6, 8, 12, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 44, 46 og Stormmusberget 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 17 har rett til bryggeplass. Kun de overnevnte husstander kan bli med i bryggesameiet. Sameiet kan maksimalt bestå av 44 deltakere (43 beboere + 1 iflg. tinglyst avtale fra 1982). Hver husstand kan kun ha én bryggeplass.

Medlemmer med betinget rett til bryggeplass (Stormmusbrinken 8, 21 og 22) må selv, i samarbeid med styret, gjennomføre nødvendig søknadsprosess overfor kommunen. Som hovedregel dekker de selv nødvendige utgifter til materiell og gebyrer. Nye deltakere må også bidra med en andel av sameiets basisinvesteringer.

§ 4 Juridisk person
Foreningen er et tingsrettslig sameie, en ikke-juridisk person. Sameiet er regulert av vedtekter og Lov om sameie. Sameieloven er en fravikelig lov og regulerer forhold som ikke er omtalt i vedtektene. Sameiet kan ikke stå ansvarlig for låneforpliktelser. Sameiets ledelse, styret, står ansvarlig innenfor de fullmakter som vedtektene beskriver. Utover dette er hver enkelt sameier ansvarlig for sameiets disposisjoner.

§ 5 Kontingent/Økonomi
Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten etter forslag fra styret. Denne fastsettes på grunnlag av utgifter foreningen har hatt og, eventuelt, kommer til å få på kort og lang sikt. Ytterligere utgifter, knyttet til nødvendig vedlikehold, vedtatt i årsmøtet, er sameierne, i henhold til sameieloven §§ 8 og 9 pliktige å betale.

§ 6 Årsmøte/årlig sameiermøte
Sameiets øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av april måned. Tid og sted bestemmes av styret og gjøres kjent med minst 4 ukers varsel. Forslag som ønskes behandlet må være styret i hende innen 3 uker før årsmøtet. Den endelige sakslisten, saksdokumenter og valgkomiteens innstilling skal sendes ut senest 2 uker før årsmøtet.

Årsmøtet kan kun fatte vedtak i saker som er oppført på sakslisten.

Saker avgjøres ved alminnelig flertall, i saker med stemmelikhet har sameiets leder dobbeltstemme.

Årsmøtet skal behandle følgende saker:

a) Godkjenning av innkalling og dagsorden
b) Valg av møteleder (ekstern møteleder kan benyttes) og referent
c) Styrets årsberetning
d) Revidert regnskap
e) Innkomne forslag
f) Planer for kommende år/styrets handlingsprogram, økonomiske konsekvenser
g) Fastsetting av kontingent
h) Årets dugnad
i) Valg av:

Leder
Kasserer
Sekretær
2 styremedlemmer
2 varamedlemmer
Revisor
Valgkomite med 3 medlemmer

Alle valg gjøres for 2 år

Om en tillitsvalgt ønsker å tre ut av sitt verv før perioden er avsluttet skal dette meldes valgkomiteens leder.

§ 7 Styret
Sameiet ledes av et styre som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styrets leder er sameiets daglige leder. Styret skal sørge for den alminnelige forvaltning av foreningen i samsvar med vedtektene og årsmøtets beslutninger. Sameiet skal ledes av et styre på 5 medlemmer samt to varamedlemmer.

Styret har disposisjonsrett over sameiets økonomiske midler, til daglig drift, begrenset oppad til 20 000 kr. Øvrige økonomiske disposisjoner som overskrider samme verdi, krever vedtak fra årsmøtet.

Styret holder møte når leder bestemmer eller et flertall av styrets medlemmer forlanger det. Varamedlemmer kan møte på samtlige styremøter, og har ordinær stemmerett i alle saker. Styrets vedtak skal protokollføres. Det skal komme frem av protokollen om vedtaket er enstemmig, og eventuelle dissenser.

Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene, samt leder, er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall blant de fremmøtte. Ved stemmelikhet har leder dobbeltstemme. Et styremedlem kan ikke stemme i saker hvor dette har særinteresser.

§ 8 Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 10 % av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte.

§ 9 Medlemsmøter
Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig og skal bekjentgjøres minst 1 uke på forhånd.

§ 10 Regnskap og revisjon
Regnskapsåret følger kalenderåret. Regnskapet skal revideres av en valgt revisor fra sameiet.

§ 11 Vedtektsendring
Vedtektsendring kan skje ved tilslutning fra alle sameierne. Dersom enstemmighet ikke oppnås, kan forslag til vedtektsendring legges frem for tingretten i henhold til Lov om sameie §6.

VEDTEKTER
FOR
STORMMUSFJELLET BRYGGESAMEIE

Vedtatt på sameiemøte 24.04.2017
i medhold av lov om sameige [sameigelova]

§ 1. «Stormmusfjellet bryggesameie»

Sameiets navn er «Stormmusfjellet bryggesameie», videre kalt Sameiet. Sameiet er et realsameie og består av et friområde med landfeste og bryggeanlegg med 40 bryggeplasser plassert i Vauerkilen (Hvaler). Hver bryggeplass er 2,5 meter. Ny brygge var på plass sommeren 2016.
Sameiet har også 70 % ideell eierandel i trapp ned til bryggeanlegget. Resterende 30 % eies av Stormmusfjellet Grendelag. Trappen ligger i Sameiets friområde.

§ 2. Deltakere

Andelen i sameiet tilligger en fast eiendom. Dette er Stormmusbrinken 6, 12, 14, 16, 18, 19, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 44, 46 og Stormmusberget 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 17. Alle sameierne har lik ideell andel av Sameiet, men med eksklusiv bruksrett til sin bryggeplass.

I tillegg har eiendommene Stormmusbrinken 8, 21 og 22 rett til å bli med i Sameiet.

Kun de overnevnte eiendommer kan være med i Sameiet og hver eiendom kan kun ha én andel.

§ 3. Formål

Formålet med Sameiet er å:

1. Ivareta friområdet samt landfestet.
2. Drifte og vedlikeholde bryggeanlegget.
3. Vedlikehold av trapp ned til bryggeanlegget.
4. Ivareta sameiernes interesser som er direkte knyttet opp mot friområdet og bryggeanlegget.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres med alminnelig flertall i sameiemøte.

§ 4. Årlig sameiemøte

Årlig sameiemøte skal holdes innen utgang av april måned hvert år. Innkallelsen skal skje med minimum 14 dagers varsel. Forslag, som ønskes behandlet, skal være styret i hende 7 dager før sameiemøtet.

Vedtak på sameiemøtet treffes ved alminnelig flertall. Hver andel utgjør 1 stemme. Ekstraordinært sameiemøte kan innkalles av styret på eget initiativ eller på oppfordring fra medlem(er) av sameiet.

Årlig sameiemøte skal behandle:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Årsregnskap
4. Innkomne forslag
5. Budsjett og fellesutgifter
6. Valg av leder, 2 stk. styremedlemmer og kasserer (annenhver år)

§ 5. Styret

Sameiet skal ledes av et styre på 4 personer, leder, 2 stk. styremedlemmer og kasserer. Disse skal velges på Sameiet årlige sameiemøte for en periode på 2 år. Styrearbeid godgjøres ikke.

§ 6. Styrets fullmakter

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak, som ikke etter loven, vedtektene, eller hvor det er gjort vedtak om at beslutning skal gjøres av sameiermøtet. Styret kan gjøre vedtak som har en kostnadsramme på inntil 50 % av årlige fellesutgifter.

§ 7. Senere tildeling av sameieandel

Eiendommene Stormmusbrinken 8, 21 og 22 kan på et senere tidspunkt gjøre sin rett til andel gjeldende, ved å henvende seg til styret. Så fort det lar seg gjennomføre, vil lik ideell andel med eksklusiv bruksrett til bryggeplass bli tildelt på tilsvarende vilkår som eksisterende sameiere. Eiendommen som ønsker andel skal betale indeksregulert innskudd for sin andel (kr 13 000), og sin del av kostnaden ved kjøp av friareal med landfeste (kr 3 000).

§ 8. Salg av sameieandel

Den ideelle sameieandelen med eksklusiv bruksrett til bryggeplass tilligger fast eiendom og kan ikke selges. Ved salg av eiendommen overtar ny eier sameieandelen med dens rettigheter og forpliktelser.

§ 9. Utleie av bruksretten

Utleie av bruksretten er ikke tillatt.

Vesterøy 24.04.2017

Til bryggesameiets årsmøte 25042024

Forslag til nytt styre for Stormmusfiellet bryggesameie;

Asbjørn Kjærvik leder

Egil Rambøl Kasserer

Anne Grethe Brevik Sekretær

Else Marie Lund Styremedlem

Om det nye styrets sammensetning blir som foreslått vil det innebære følgende;

Det vil bli avholdt et ekstraordinært årsmøte om ca 1 mnd hvor det vil bli fremlagt forslag til nye vedtekter, tilpasset ny organisasjonsform.

Det vil umiddelbart bli tatt nødvendige skritt for å bringe eierskapet fil avtalene vedr. havnearealet, tilbake til Grendelaget.

For å unngå fremtidige uklarheter m.t.p. styrets funksjoner og lederskap vil styret sørge for at bryggesameiet slettes fra Enhetsregisteret.

Stormmusfjellet, 18042024

Asbjørn Kjærvik

BORGARTING LAGMANNSRETT

Dok 62

Henriette Adelheid Narten
Buskogen 112

1675 Kråkerøy

Deres referanse	Vår referanse	Dato
	25-182942ASK-BORG/04	17.12.2025

Anne Dyrhaug m.fl. - Else Marie Lund m.fl.

Lagmannsretten viser til sitt tidligere brev av 10. desember 2025, hvor det ble orientert om at saken er stanset i medhold av tvisteloven § 16-16 første ledd bokstav b, som følge av at Synnøve Narten døde 25. oktober 2025.

Arvingene etter Synnøve Narten har opplyst at de ikke ønsker å tre inn i anken.

Saken kan bringes i gang igjen på begjæring fra «rette vedkommende eller motparten», jf. tvisteloven § 16-16 andre ledd andre punktum.

Lagmannsretten ber derfor om at du innen **fredag 9. januar 2026** gir en tilbakemelding på om du ønsker at saken skal bringes i gang igjen.

Likelydende brev er sendt til alle parter.

Borgarting lagmannsrett

Anna Holen
utreder

Postadresse Postboks 2107 Vika, 0125 Oslo
Sentralbord 21 55 80 00
Saksbehandler Cecilie Lønnhaug Chamdereli
Bankgiro
Organisasjonsnummer 926721356

Kontoradresse Keysers gate 13, 0165 Oslo
Telefaks
Telefon
Ekspedisjonstid 0800-1545 (1500)
Internett/E-post http://domstol.no/borgarting borgpost@domstol.no

SØNDRE ØSTFOLD TINGRETT

Dok 42

Synnøve Narten
Stormmusbrinken 12

1684 Vesterøy

Deres referanse	Vår referanse	Dato
	24-177468KON-TSOS/THAL	21.11.2024

Stormmusfjellet Bryggesameie - begjæring om godkjenning av vedtekter for sameie

Søndre Østfold tingrett har mottatt begjæring om godkjenning av vedtekter for sameie av 11. november 2024 fra styreleder i Stormmusfjellet Bryggesameie Asbjørn Kjærvik.

Av begjæringen fremgår at sameiet har fattet flertallsvedtak om endring av vedtektene ved at ny § 10 skal lyde:

> *«Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte.»*

Flertallet – begjærende parter – utgjør etter det opplyste følgende sameiere:

1. Anne Karlsen Thauland
2. Einar Vatle
3. Svein Helge Treimo
4. Stig Oftedal
5. Anne Dyrhaug
6. Klas Mikael Wiborn
7. Rolf Egil Andersen
8. Halvor Vatnar
9. Arne Ivar Jonassen
10. Synnøve Narten
11. Egil Brynjulf Rambol
12. Thor Vidar Lyngmo
13. Tor Bjørnar Nilsen
14. John Skjulhaug
15. Rune Edvardsen

16. Knut Backe
17. Heikki Sakari Hohtari
18. Arve Tangen
19. Asbjørn Kjærvik
20. Svein Kjenne
21. Steinar Forsberg
22. Kjell Evensen
23. Øistein Bjørnvall
24. Anne Grethe Breivik

Mindretallet – motparter – utgjør etter det opplyste følgende sameiere:

1. Sara Hermansen
2. Per Øyvind Kindem
3. Thor Aage Aamodt-Johansen
4. Fredd Stokvold
5. Øyvind Halvorsen
6. Marita Hollen
7. Sigrid Hjørnevik
8. Tonje Agnethe Sannes
9. Torbjørn Olsen
10. Else Marie Lund
11. Anne Kathe Storheill
12. Gurjit Kaur Garcha
13. Gunnar Solem
14. Gine Heiberg
15. Per R. Oafsen
16. Anne-Mette Eng Henriksen

Begjæring om godkjenning av vedtekter for sameie følger vedlagt. Frist for å inngi merknader er **13. desember 2024**.

Likelydende brev er sendt til alle parter.

Søndre Østfold tingrett

Camilla Mordt
tingrettsdommer

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Stormmusfjellet bryggesameie

Torsdag 27. mars 2025, kl. 19.00, på Åttekanten

Møtet vil dreie seg om vedlagte forslag til nye vedtekter for vårt sameie.

I ekstraordinært årsmøte 23. mai 2024 ble følgende vedtak gjort;

Bryggesameiet er positive til en administrativ/funksjonell integrering av våre to organisasjoner, bryggesameiet og grendelaget, med felles styre og felles regelverk hvor begge organisasjonenes særbehov er ivaretatt. Økonomiske forhold holdes adskilt og bryggesameiet vil, for alltid, i alle juridiske sammenhenger, være å betrakte som et sameie, og derved være underlagt «Lov om sameie» i tillegg til vedtekter.

De fleste (alle?) har fått med seg at vårt første forsøk på tilpasning av vedtektene, ikke ble godkjent i Tingretten. Begrunnelsen var en kjennelse i Høyesterett fra 1969 som få hadde kjennskap til – heller ikke dommeren som veiledet i forkant.

Vårt forslag, sammen med gjeldende vedtekter fra 2017, er vedlagt. Man vil se at vårt forslag innebærer en utvidelse, omstrukturering og enkelte punkter er gitt ny språkdrakt. Noen av endringene er avgjørende for at årsmøtevedtaket, referert foran, kan gjennomføres – gjelder særlig §§ 6 og 7.

I arbeidet med nye vedtekter har vi forsøkt å ivareta to overordnede hensyn;

a) Vedtektene må ikke være i konflikt med «Lov om sameie» og
b) De må være utferdiget slik at et flertall av sameierne gir sin støtte.

Om noen mener at disse hensyn ikke er tilstrekkelig ivaretatt, ber vi om at forslag til endringer blir skriftlig meddelt styrets leder innen 20. mars.

Det skal foretas skriftlig avstemming. Hvis flertall (ikke konsensus), blir forslag til nye vedtekter oversendt Tingretten for godkjenning.

Vedlagt innkallingen finnes et stemmeskjema som bes benyttet. Skjemaet skal leveres til styrets leder senest innen utgangen av mars måned. Stemmeskjema som ikke er levert innen fristen, blir regnet som «mot» vedtektsendringer.

Om det ikke oppnås tilstrekkelig antall stemmer for å gå videre til Tingretten, vil arbeidet med å bringe begge organisasjonene inn under ett styre, bli avsluttet og meddelt sameierne umiddelbart etter 31. mars.

Det vil bli avholdt ordinært årsmøte innen utgangen av april.

Stormmusfjellet, 8. mars 2025
Asbjørn Kjærvik

24-177468KON-TSOS/THAL Begjæring om rettens bistand for vedtektsendringer

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- ASBJØRN NIKOLAI KJÆRVIK, signert 13.11.2024 med ID-Porten: BankID



Det signerte dokumentet innholder
- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Søndre Østfold Tingrett

Denne saken dreier seg om vedtekter for Stormmusfjellet bryggesameie vedtatt i årsmøte 24.04.2017, reg. i Enhetsregisteret med org.nr. 817 942 172.

Vedtektene er vedlagt: bilag 1

Jeg er usikker på i hvor stor grad omstendigheter knyttet til flertallets ønske om et tillegg til vedtektene, skal belyses. Men den uro som har manifestert seg har fått følger for hvordan avstemmingen har foregått.

Vi har likevel, så godt det har vært praktisk mulig, gjennomført en avstemming, helt i tråd med den veiledning vi mottok på epost datert 31. mai 2024.11.12

Utskrift av epost; bilag 2

Det har vært et problem at et betydelig mindretall har etablert en forståelse av flertallets motiv for vedtektsendring, som flertallet på det sterkeste avviser. Dette har ført til konspirasjoner, fraksjonsvirksomhet og på andre måter motarbeiding av prosessen.

Styret har hele tiden ment seg å være på trygg juridisk grunn når det i denne omgang kun har vært snakk om en markering av å være for eller imot det foreslåtte vedtektstillegget.

Avstemmingen er gjort rede for, først i et rundskriv til alle medeierne, dernest samme rundskriv som følgeskrift til signeringen.

Rundskriv/følgeskriv: bilag 3

Avstemmingen har foregått, slik det fremgår av følgeskrivet, ved at utvalgte medlemmer av sameiet har oppsøkt sameierne hjemme, for orientering og hvor det har blitt gitt anledning til stemmegivning ved markering i et på forhånd oppsatt skjema; ja/nei/vet ikke (for de som ikke ønsker å tilkjennegi noen mening). Styret ønsket å forsikre seg mot «ulykker» med materiellet ved at man benyttet seg av dobbelt sett signatur (samme signatur på to like skjemaer).

Lovens krav oppfattes slik at vedtekter kan først anses for gyldige når alle sameiere har fått anledning til å uttale seg. Også når det, som i dette tilfelle, dreier seg om et tillegg til et sett vedtekter som ikke inneholder noen oppskrift for endring.

Flertallet v/styret mener nå at alle 40 sameiere er orientert om ønsket om et tillegg til vedtektene. 25 av disse har markert for «ja» i skjemaene og de øvrige 15 har sett skjemaet eller ikke ønsket å se det. Disse er markert med en dato i stedet for signatur. Ingen har ønsket å stemme «Nei». Et par stykker, Stormmusbrinken 25 og 27, ville først ikke ha noe med avstemningen å gjøre, men ombestemte seg senere. Et par andre, Stormmusberget 9 og Stormmusbrinken 19 har i tillegg markert med fotnote ; «Vi anser dette valget og prosess som ugyldig. Ber tingretten ta kontakt». Vedr. Stormmusberget 7 så har eiendommen vært fraflyttet en tid. Eieren ble underrettet på epost, men hadde ingen interesse av å delta. For ca 14 dager siden kom det nye eiere på

Dokumentet er signert digitalt av:

- ASBJØRN NIKOLAI KJÆRVIK, 13.11.2024

Forseglet av

Posten Norge

VEDTEKTER FOR STORMMUSFJELLET BRYGGESAMEIE

Vedtatt på sameiemøte 24.04.2017 i
medhold av lov om sameige
[sameigelova]

S 1. «Stormmusfjellet bryggesameie»

Sameiets navn er «Stormmusfjellet bryggesameie», videre kalt Sameiet. Sameiet er et realsameie og består av et friområde med landfeste og bryggeanlegg med 40 bryggeplasser plassert i Vauerkilen (Hvaler). Hver bryggeplass er 2,5 meter. Ny brygge var på plass sommeren 2016. Sameiet har også 70 % ideell eierandel i trapp ned til bryggeanlegget. Resterende 30 % eies av Stormmusfjellet Grendelag. Trappen ligger i Sameiets friområde.

S 2. Deltakere

Andelen i sameiet tilligger en fast eiendom. Dette er Stormmusbrinken 6, 12, 14, 16, 18, 19, 20, 23,
24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 44, 46 og Stormmusberget 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 17. Alle sameierne har lik ideell andel av Sameiet, men med eksklusiv bruksrett til sin bryggeplass.

I tillegg har eiendommene Stormmusbrinken 8, 21 og 22 rett til å bli med i Sameiet.
Kun de overnevnte eiendommer kan være med i Sameiet og hver eiendom kan kun ha én andel.

S 3. Formål

Formålet med Sameiet er å:

1. Ivareta friområdet samt landfestet.
2. Drifte og vedlikeholde bryggeanlegget.
3. Vedlikehold av trapp ned til bryggeanlegget.
4. Ivareta sameiernes interesser som er direkte knyttet opp mot friområdet og bryggeanlegget.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres med alminnelig flertall i sameiemøte.

S 4. Årlig sameiemøte

Årlig sameiemøte skal holdes innen utgang av april måned hvert år. Innkallelsen skal skje med minimum 14 dagers varsel. Forslag, som ønskes behandlet, skal være styret i hende 7 dager før sameiemøtet.

Vedtak på sameiemøtet treffes ved alminnelig flertall. Hver andel utgjør 1 stemme. Ekstraordinært sameiemøte kan innkalles av styret på eget initiativ eller på oppfordring fra medlem(er) av sameiet.

Bilag 1

Dokumentet er signert digitalt av:
• ASBJØRN NIKOLAI KJÆRVIK, 13.11.2024

Forseglet av
Posten Norge

adressen. Hun ble orientert om avstemningen i går, men var ikke fornøyd med innretningen/prosessen og ønsket ikke å avgi stemme.

Retten vil se at prosessen med «dobbel stemmegivning» glapp på slutten. Det ene skjemaet, hvor det meste har foregått, også med fotnoter, inneholder kun 24 «ja» stemmer. Den 25., Stormmusbrinken 38, finnes kun på det andre stemmeskjemaet.

Prosessen har skapt så mye uro og gått over så lang tid at styret ikke er det minste i tvil om at alle sameierne vet hva som foregår. Det er sameiere som har gjort seg helt utilgjengelige og for disse kjenner vi ingen annen metode enn post/epost. Det er ikke urimelig å anta at slik fremtreden har sammenheng med, på eventuell forespørsel fra Tingretten, å kunne erklære seg ukjent med avstemmingen, i et forsøk på å ugyldiggjøre. Dette ligger utenfor hva styret kan forholde seg til.

Stemmeoversikt, 2 skjemaer; bilag 4

Styret har forsøkt å begrense presentasjonen for Tingretten til kun et spørsmål om et nødvendig tillegg til sameiets vedtekter, et standpunkt flertallet deler. Styret er velkjent med hvilke motforestillinger som vil bli presentert om/når Tingretten eventuelt kontakter mindretallet. Vi har valgt å ikke berøre denne type problemstillinger, med mindre Tingretten, på et tidspunkt, ønsker flertallets syn.

Håper denne redegjøring er tilstrekkelig.

1684 Vesterøy, 11. november 2024
Stormmusbrinken 33

Asbjørn Kjærvik

Styreleder Stormmusfjellet bryggesameie

Tlf 92052290

Dokumentet er signert digitalt av:

- ASBJØRN NIKOLAI KJÆRVIK, 13.11.2024

Forseglet av

Posten Norge

Asbjørn Kjærvik <asbjorn.kjaervik@gmail.com>

Vedtektsendring i sameie

1 message

Sverre Sigurd Aarmo <Sverre.Sigurd.Aarmo@domstol.no> Fri, May 31, 2024 at 4:40 PM
To: "asbjorn.kjaervik@gmail.com" <asbjorn.kjaervik@gmail.com>

Jeg viser til telefonsamtale i dag.

Som hovedregel vil rettens behandling av spørsmålet om godkjenning av et flertallsvedtak som gjelder endring av vedtektene i et sameie, skje ved skriftlig saksbehandling.

Som hovedregel vil da alle sameierne gis rett til innen angitt frist å uttale seg skriftlig til retten.

Det er ikke nødvendig å benytte advokat i denne prosessen, men det er selvsagt adgang til det.

Retten behandling forutsetter at det er gjort et flertallsvedtak blant sameierne om vedtektsendringen som ønskes godkjent av retten.

Det vises her til sameieglova § 7, hvor det heter:

Fleirtal etter §§ 4-6 er dei eller den som har meir enn halvparten i sameiga. Halvparten er nok, når mindre enn halvparten røystar mot. Står halvpart mot halvpart, vert spørsmålet avgjort med lutkast.

Ingen må røysta i avgjerd om avtale med seg sjølv eller om sitt eige ansvar. Det same gjeld avgjerd om avtale med ektemaken eller ansvar for ektemaken. I slik avgjerd gjeld fyrste stykket tilsvarande, såleis at halvparten vert rekna etter dei partar som har røysterett.

Der det ikkje er grunnlag for anna, har ein sameigar rett til å røysta med fullmektig. I vedtekter etter § 6 kan det setjast nærare reglar om og vilkår for denne retten.

Med hilsen

Sverre S., Aarmo
tingrettsdommer

Søndre Østfold tingrett

Bilag 2

Dokumentet er signert digitalt av:

- ASBJØRN NIKOLAI KJÆRVIK, 13.11.2024

Forseglet av

Posten Norge

Årlig sameiemøte skal behandle:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Årsregnskap
4. Innkomne forslag
5. Budsjett og fellesutgifter
6. Valg av leder, 2 stk. styremedlemmer og kasserer (annenhver år)

5 5. Styret

Sameiet skal ledes av et styre på 4 personer, leder, 2 stk. styremedlemmer og kasserer. Disse skal velges på Sameiet årlige sameiemøte for en periode på 2 år. Styrearbeid godgjøres ikke.

5 6. Styrets fullmakter

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak, som ikke etter loven, vedtektene, eller hvor det er gjort vedtak om at beslutning skal gjøres av sameiermøtet. Styret kan gjøre vedtak som har en kostnadsramme på inntil 50 % av årlige fellesutgifter.

5 7. Senere tildeling av sameieandel

Eiendommene Stormmusbrinken 8, 21 og 22 kan på et senere tidspunkt gjøre sin rett til andel gjeldende, ved å henvende seg til styret. Så fort det lar seg gjennomføre, vil lik ideell andel med eksklusiv bruksrett til bryggeplass bli tildelt på tilsvarende vilkår som eksisterende sameiere. Eiendommen som ønsker andel skal betale indeksregulert innskudd for sin andel (kr 13 000), og sin del av kostnaden ved kjøp av friareal med landfeste (kr 3 000).

5 8. Salg av sameieandel

Den ideelle sameieandelen med eksklusiv bruksrett til bryggeplass tilligger fast eiendom og kan ikke selges. Ved salg av eiendommen overtar ny eier sameieandelen med dens rettigheter og forpliktelser.

5 9. Utleie av bruksretten

Utleie av bruksretten er ikke tillatt.

Vesterøy 24.04.2017

Dokumentet er signert digitalt av:

- ASBJØRN NIKOLAI KJÆRVIK, 13.11.2024

Forseglet av

Posten Norge

Bryggesameiets vedtekter – endringsforslag/revisjon

Sameiets vedtekter ble vedtatt i 2016 og revidert i 2017. Ifølge Lov om sameie §6 skal slike prosesser gjennomføres på en nøye beskrevet måte hvor hovedpoenget er at **alle sameierne** skal høres. Ved flertallsvedtak (gjelder kun vedtektene) skal Tingretten godkjenne. Slik prosessene er dokumentert er det åpenbart at så har ikke skjedd.

Siden våre to organisasjoner er slått sammen til en, **Stormmusfjellet grendelag og båtforening,** er det nødvendig med en grunnleggende revisjon av begge organisasjonenes vedtekter. For grendelagets del reguleres en slik prosess etter § 12 – Vedtektsendringer.

For sameiets del er det hele mer komplisert siden
sameiets vedtekter ikke inneholder noen instruks for vedtektsendringer.

Vårt styre ønsker å forsikre seg om at alt denne gang blir formelt riktig og siden sameiets vedtekter ikke gir rom for endring er det nødvendig å følge de instrukser som framgår av §6 i sameieloven.

Styret har vært i kontakt med Søndre Østfold Tingrett og har mottatt skriftlig instruks om hvordan en vedtektsendring kan gjennomføres.

Det avgjørende premisset er: **«Rettens behandling forutsetter at det er gjort et flertallsvedtak blant sameierne om vedtektsendringen som ønskes godkjent av retten»**

Styret (eller representant for styret) vil derfor kontakte hver enkelt av sameierne hvor dere blir presentert for en **åpen skriftlig avstemming** hvor stemmetegn angis i et oversiktlig skjema/dokument.

Det foreslås ny § 10 i sameiets vedtekter:

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte.

Styret vil deretter foreslå et nytt og gjennomarbeidet regelverk for vår organisasjon som vil bli fremlagt for årsmøtet.

Det stemmes; for/imot/vet ikke – navn, adresse, tlf nr. Dette siste siden Tingretten forbeholder seg retten til å kontakte mindretallet for en eventuell begrunnelse for uenighet med flertallet. Dokumentet vil deretter bli oversendt Tingretten.

Stormmusfjellet, 29. august 2024

Styret i Stormmusfjellet grendelag og båtforening

Styret i Stormmusfjellet bryggesameie

Brig 3

Dokumentet er signert digitalt av:

- ASBJØRN NIKOLAI KJÆRVIK, 13.11.2024

Forseglet av

Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:
• ASBJØRN NIKOLAI KJÆRVIK, 13.11.2024

Kopi / sikkerhetsskjema.

Forslag til Ny §10 i «Vedtekter for Stormmusfjellet Bryggesameie»:

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte

Navn	epost	Telefon	Vei	#	Ja	Nei	Vet ikke	Signatur
Anne Karlsen Thauland	ann-ka2@online.no	412 29352	Stormmusberget	1	X			
Einar Vatle	einar@epostkasse.no	970 76 167	Stormmusberget	3	X			
Svein Helge Treimo	sveinhelgetreimo@gmail.com	970 21 487	Stormmusberget	4				
Stig Oftedal	kodestig@gmail.com	930 05 484	Stormmusberget	5	X			
Anne Dyrhaug	Anne.dyrhaug@outlook.com	~~000 80 205~~	Stormmusberget	6	X			99278314
Lasse Haagensen	lasse.haagensen@hotmail.com		Stormmusberget	7				
Klas Mikael Wiborn	mikaelwiborn@outlook.com	982 47 312	Stormmusberget	8	X			
Per Øyvind Kindem	pero@kindem.nu	94863382	Stormmusberget	9				
Rolf Egil andersen	reas468@gmail.com	950 58 437	Stormmusberget	10	X			
Halvor Vatnar	Halvor.flying@gmail.com	924 85 803	Stormmusberget	11	X			
Arne Ivar Jonassen	ai-jonas@online.no	973 47 157	Stormmusberget	13	X			R. Jonassen
Thor Aage Aamodt-Johansen	thor@mnemonic.no	994 19 003	Stormmusberget	15				
Fredd Stokvold	fredd53@icloud.com	990 02 640	Stormmusberget	17				
Øyvind Halvorsen	oivind@advita.no		Stormmusbrinken	6				
Synnøve Narten	synnove.narten@hotmail.no	480 52 560	Stormmusbrinken	12	X			
Egil Brynjulf Rambol	erambol@hotmail.com	970 64 263	Stormmusbrinken	14	X			
Marita Hollen	marita.hollen@gmail.com	900 20 261	Stormmusbrinken	16				
Sigrid Hjørnevik	sigvik@hotmail.com	483 43 989	Stormmusbrinken	18				
Tonje Agnethe Sannes	tonje.sannes@gmail.com	976 42 908	Stormmusbrinken	19				
Torbjørn Olsen	torols31@gmail.com	922 87 469	Stormmusbrinken	20				12.09.24
Else Marie Lund	elsemarie.lund@gmail.com	468 13 138	Stormmusbrinken	23			X	12.09.24
Thor Vidar Lyngmo	thorvidarlyngmo@gmail.com	415 10 493	Stormmusbrinken	24	X			
Tor Bjørnar Nilsen	torbjornar.nilsen@hansaborg.no	916 82 409	Stormmusbrinken	25				
John Skjulhaug	John.skjulhaug@horten.kommune.no	480 81 416	Stormmusbrinken	26	X			
Rune Edvardsen	rune.edvardsen@hotmail.com	907 37 470	Stormmusbrinken	27				12.09.24
Anne Kathe Storheill	ak-storh@online.no	905 51 022	Stormmusbrinken	28				
Knut Backe	karbac@online.no	930 32 048	Stormmusbrinken	29	X			
Heikki Sakari Hohtari	hohtari@hetnet.nl	488 84 405	Stormmusbrinken	30	X			

Forseglet av
Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:
• ASBJØRN NIKOLAI KJÆRVIK, 13.11.2024

Forslag til Ny §10 i «Vedtekter for Stormmusfjellet Bryggesameie»:

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte

Navn	epost	Telefon	Vei	#	Ja	Nei	Vet Ikke	Signatur
Arve Tangen	arve.tangen@outlook.com	934 26 943	Stormmusbrinken	32	X			A. Tangen
Asbjørn Kjærvik	asbjorn.kjaervik@gmail.com	920 52 290	Stormmusbrinken	33	X			
Svein Kjenne	svein.kjenne@gmail.com	934 99 546	Stormmusbrinken	34	X			
Steinar Forsberg	sforsbe@online.no	911 49 771	Stormmusbrinken	35	X			
Kjell Evensen	evensen.cathrine@gmail.com	480 44 446	Stormmusbrinken	36	X			
Øistein Bjørnvall	bjorvall@online.no	482 73 621	Stormmusbrinken	37	X			
Gurjit Kaur Garcha	gurgar@online.no	908 57 230	Stormmusbrinken	38				
Anne Grethe Breivik	breivik@live.com	481 91 249	Stormmusbrinken	39	X			
Gunnar Solem	gunnarchrsolem@gmail.com	900 71 417	Stormmusbrinken	40				12 09 24
Gine Heiberg	gine@hoydahl.no	414 36 512	Stormmusbrinken	42				24 09 24
Per R. Olafsen	pero@olafsenconsult.no	932 48 674	Stormmusbrinken	44				12 09 24
Anne-Mette Eng Henriksen	Anne-Mette.henriksen@nordea.no	907 31 948	Stormmusbrinken	46				23 10 24

Styreleder

Forseglet av
Posten Norge

4 april ? innkalling kommer på e-post

Til årsmøtet i Stormmusfjellet Grendelag og Stormmusfjellet bryggesameie 2024

Etter at et antall beboere på Stormmusfjellet, etter årsmøtene 2023, har gitt uttrykk for misnøye med ledelsen og aktivitetsnivået i bryggesameiet, har det i løpet av sommeren/høsten 2023 vært gjennomført en spørreundersøkelse hvor 27 av områdets 38 aktuelle husstander har blitt forelagt et dokument som ender opp med følgende utsagn/konklusjon;

«Vi ønsker derfor at grendelagets styre skal **gjennomføre en utredning med tanke på en oppløsning av Stormmusfjellet bryggesameie».**

Dokumentet er underskrevet av 26 av de 27 som ble spurt. Da dette er uttrykk for en klar majoritetsoppfatning har initiativtakerne valgt, inntil videre, å stille undersøkelsen i bero.

Grendelagets styre har gjort sin utredning og har kommet fram til følgende konklusjoner;

En nedleggelse av Stormmusfjellet bryggesameie er – i praksis – svært vanskelig/nærmest umulig, å gjennomføre. Det er, etter styrets mening, heller ikke nødvendig. Det er helt greit at hver enkelt båtplass har en eier så lenge vi har et styre og vedtekter som er tilpasset Grendelagets og Bryggesameiets behov. Den aller beste løsning vil da være at ett styre kontrollerer begge organisasjonene. Omtrent slik det var før 2016 bare med den forskjell at nå blir alt innrettet «etter boka» - altså helt i tråd med gjeldende lovverk.

Momenter å vektlegge med en slik løsning (i tilfeldig rekkefølge):

a) I et lite samfunn som vårt har vi ikke råd til å bruke menneskelige ressurser på to selvstendige styrer. En sammenslåing er det mest rasjonelle.
b) Det er bedre å løse konflikter innenfor «ett felles rom» i stedet for å måtte forholde seg til flere organisatoriske enheter. Dagens løsning har til fulle demonstrert hvor lammende slik oppsplitting i ledelse kan være – eks. kajakkstativ og mudring i Hvalsund.
c) Enklere for beboerne å forholde seg til en organisasjon/ett styre hvor det ikke vil være tvil om hvor henvendelser skal rettes.
d) Det føres eget separat regnskap for bryggesameiet (som før 2016).
e) Praktiske gjøremål, definert innenfor fellesskapets behov, som f.eks. dugnad blir enklere å organisere og å gjennomføre.
f) Ved å legge begge organisasjonene inn under ett styre så oppnås en gjensidig motivering med hensyn til de funksjoner som bekles. Et felles styre oppnår en bredere forankring innenfor vårt felles interesse- og ansvarsområde. Det vil gjøre rekrutteringen til styreverv enklere.
g) Med de tilpasninger som her foreslås, vil de tre (fem?) husstandene på feltet, som grunnet «Transporterklæringen» ble fratatt sitt deleierskap i avtalerettighetene fra 2008 om friarealet, få denne rettighet tilbake i og med at disse tilbakeføres til Grendelaget (etter vedtak i årsmøtet 2023).
h) Deltakelse i bryggesameiet skal ikke, slik det er uttrykt i Grendelagets vedtekter fram til 2019, ikke kunne skilles fra medlemskap i Grendelaget.
i) Ved at bryggesameiet omgjøres til et «rent Tingsrettslig sameie/Realsameie» – etter at havnearealet er ført tilbake til Grendelaget - er det derved ikke lenger noe til hinder for at hver enkelt eiendoms rett til båtplass kan tinglyses på hovedbølet (slik det er gjort i Hvalsund bryggelag).

Endelig, under forutsetning av at ting går som Grendelaget legger opp til, så ønsker vi å sette i gang arbeidet med å få på plass et kajakkstativ. Videre ønsker vi å ta nye initiativ i forhold til Vauerkilen og fremtidige/fortsatte muligheter for ferdsel gjennom Hvalsund.

Stormmusfjellet bryggesameie

Faktura

Stormmusbrinken 33
1684 VESTERØY

Org. nr. 817942172

Synnøve Narten
Stormmusbrinken 12
1684 Vesterøy

Medlems nr.:	37
Fakturanr.:	93
Fakturadato:	07.08.2025
Forfallsdato:	07.09.2025
Beløp:	1 000,00
Bankkonto:	9230.15.08737

Felleskostnader 2025

Iht vedtak på årsmøte

Beskrivelse	Ant	Pris	Sum
Felleskostnader	1	1 000,00	1 000,00

Hei!
Det var trist å høre om Synnøve. Jeg følte med dere.

Denne fakturaen for båtplassen er ikke betalt,
fint om dere gjør det.
Bare kontakt meg dersom det er noen spørsmål.

Vennlig hilsen
Anne Kate
Tlf 90551022

Stormmusbrinken 12

Nabolaget Hauge/Utgård - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Hvaler barne- og ungdomsskole (1-1...	9 min
398 elever, 16 klasser	8.4 km
Hans Nielsen Hauge vgs	21 min
WANG Toppidrett Fredrikstad	21 min
180 elever, 6 klasser	18.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Åttekanten	3 min
Linje 172	0.3 km
Fredrikstad stasjon	21 min
Linje RE20, RX20	17.9 km

BARNEHAGER

Hauge barnehage (1-5 år)	2 min
26 barn	0.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hvaler	5 min
Kiwi Vesterøy	5 min

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

VARER/TJENESTER

Værstetorvet	20 min
Apotek 1 Hvaler	6 min
Hvaler Vinmonopol	18 min

SPORT

Åttekanten	3 min
Laenga gressbane - Papperøy	6 min
SATS Fredrikstad	18 min
SKY Fitness Fredrikstad	21 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring



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

Stormmusbrinken 12

Nabolaget Hauge/Utgård - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Hvaler barne- og ungdomsskole (1-1...	9 min
398 elever, 16 klasser	8.4 km
Hans Nielsen Hauge vgs	21 min
WANG Toppidrett Fredrikstad	21 min
180 elever, 6 klasser	18.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Åttekanten	3 min
Linje 172	0.3 km
Fredrikstad stasjon	21 min
Linje RE20, RX20	17.9 km

BARNEHAGER

Hauge barnehage (1-5 år)	2 min
26 barn	0.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hvaler	5 min
Kiwi Vesterøy	5 min

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

VARER/TJENESTER

Værstetorvet	20 min
Apotek 1 Hvaler	6 min
Hvaler Vinmonopol	18 min

SPORT

Åttekanten	3 min
Laenga gressbane - Papperøy	6 min
SATS Fredrikstad	18 min
SKY Fitness Fredrikstad	21 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring



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

Stormmusbrinken 12

Nabolaget Hauge/Utgård - vurdert av 22 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Hvaler barne- og ungdomsskole (1-10...	9 min
398 elever, 16 klasser	8.4 km
Hans Nielsen Hauge vgs	21 min
WANG Toppidrett Fredrikstad	21 min
180 elever, 6 klasser	18.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Åttekanten	3 min
Linje 172	0.3 km
Fredrikstad stasjon	21 min
Linje RE20, RX20	17.9 km

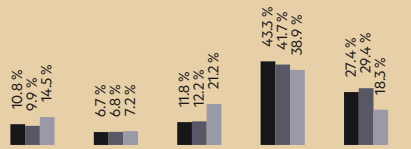
BARNEHAGER

Hauge barnehage (1-5 år)	2 min
26 barn	0.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hvaler	5 min
Kiwi Vesterøy	5 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 77/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring

SPORT

Åttekanten	3 min
Laenga gressbane - Papperøy	6 min
SATS Fredrikstad	18 min
SKY Fitness Fredrikstad	21 min

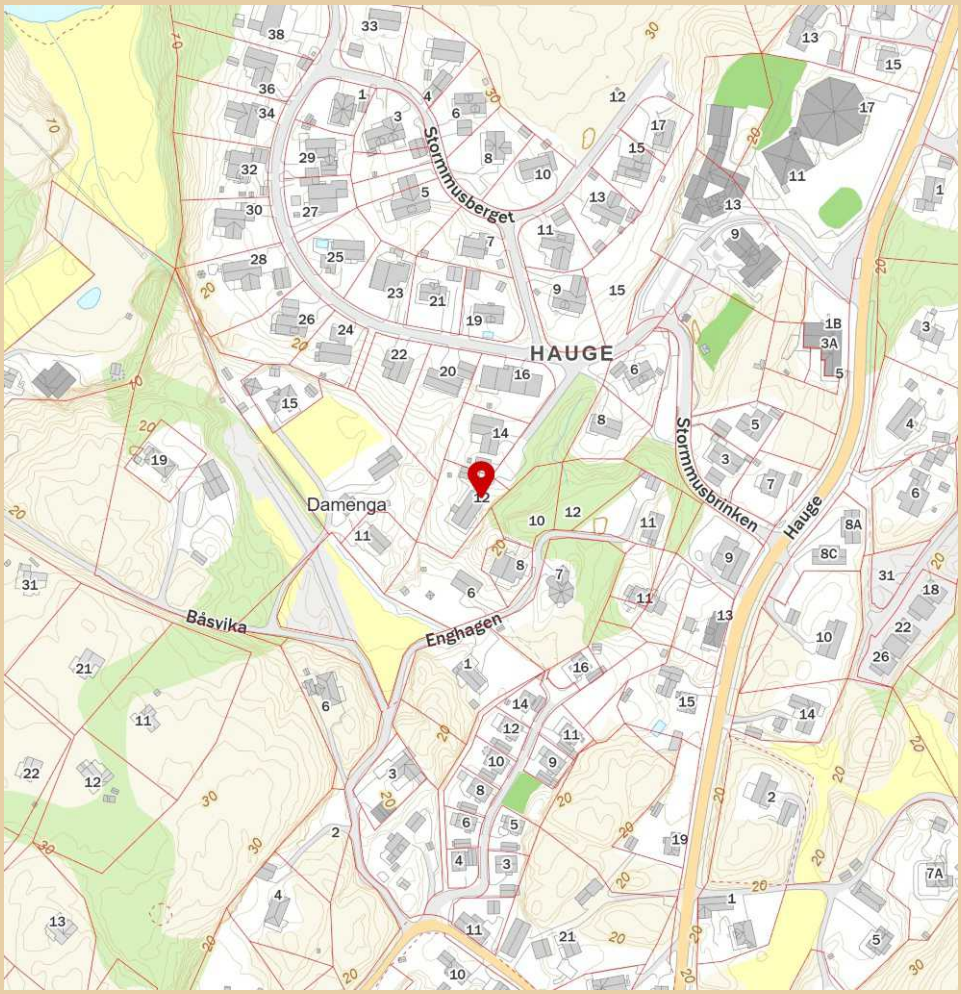
«Vakkert, koselig, avslappende, nært havet, mye sol, gode naboer, trivelige handelssteder. Hva mer kan du ønske»

— 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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Stormmusbrinken 12, 1684 Vesterøy
Gnr. 49, Bnr. 246, Hvaler kommune.

Oppdragsnummer:
108250269

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler: Per Olav Borgås

Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 478 96 900

E-post: perolav.borgas@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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