

An aerial photograph of a coastal village on a rocky island. The houses are primarily red with dark roofs. A harbor with several boats is visible in the middle ground. The sea extends to the horizon under a blue sky with scattered clouds. A large black arrow points from the text box towards a specific house in the middle ground.

aktiv.

Utgårdskilen 21C, 1684 VESTERØY

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



Daglig leder / Eiendomsmegler

Jens August Larsen

Mobil 997 17 879

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

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1601 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 290 000,-
Omkostn.: Kr 108 600,-
Total ink omk.: Kr 4 398 600,-
Felleskostn.: Kr 200,-
Selger: Petter Strandli

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

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

Vi har gleden av å presentere en flott hytte i Utgårdskilen på Hvaler! Denne hytta har en normalt god standard og byr på en fantastisk beliggenhet, solrike uteplasser og utsikt. For de som ønsker en hyggelig rekeaften, ligger Fjordfisk AS i gangavstand, hvor du kan kjøpe fersk fisk og skalldyr. Hytta ligger høyt i terrenget og byr på en nydelig sjøutsikt over inn- og utseilingen, samt områdene rundt Sørlendingen og Sandholmen. I nærheten finner du både badebrygge, strand og flotte turområder. Hytta er en næringsseksjon og inneholder: entré, bad, trapperom, 3 soverom og en åpen og sosial kjøkken- og stueløsning med rom for både spisebord og sofakrok. Fra stuen har du utgang til en balkong med fantastisk sjøutsikt.

Velkommen til visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Energiattest	69
Budskjema	205

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 46 m²

BRA - e: 1 m²

BRA totalt: 47 m²

TBA: 37 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

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

BRA-e: 1 m²

2. etasje

BRA-i: 20 m² Trapperom, 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2895 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet.

Beliggenhet

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

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 07.02.2025 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Vet at forrige eier fortalte det var fagfolk, ble gjort ca 2018 De la nytt gulv på badet, byttet klosett. Arbeid utført av: Kristiansen murerservice og Hvaler Rør as.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Nei.

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Satt opp elbil lader høsten 2023. Arbeid utført av: Hvaler elektriske.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Ja.

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Kontroll vinteren 2025 av det elektriske anlegget, utført av Hvaler elektriske.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Satt opp elbillader høsten 2023, Hvaler elektriske.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Satt inn nytt vindu på det ene soverommet i 2 etasje, sommeren 2024. Arbeid utført av: Aune snekkerservice.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser? Ja. TT eiendom ønsker å bygge om kafebygget til hytte.

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag? Ja. Ja det er dialog med TT eiendom om omgjøring av kafebygget til hytte.

Se vedlagt egenerklæring i salgsoppgave for utfyllende informasjon.

Innhold

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

2. etasje: Trapperom , 3 Soverom, Gang

Standard

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport:

Innvendige overflater:

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

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

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

Tekniske installasjoner:

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

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

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

- Innvendig > overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Gjelder heltre gulv.
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er det begynnende høy alder på sluket.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist

tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Forhold som har fått TG2, avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er målt til ca. 90 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter.
- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.
- Innvendig > Kryp kjeller: Da det er god avstand til terreng med god utluftning anser takstmannen det som lite hensiktsmessig å montere fuktspærre, men forskriften gir avvik på dette.

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

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Saltakkonstruksjon

Se tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

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

Radonmåling

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

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad/vaskerom.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

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

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 290 000

Kommunale avgifter

Kr 16 100

Kommunale avgifter år

2025

Eiendomsskatt

Kr 4 902

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 015 625

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

58/821

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnad på kr. 2.400 kreves inn av styret årlig.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 200

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen felles gjeld.

Sameiet

Sameienavn

Garnberget sameie

Organisasjonsnummer

923261451

Om sameiet

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

Protokoll fra ekstraordinært styremøte 28.01.2025 og fra årsmøtet 13.07.2024, veirett foreløpig vurdering, sameiets vedtekter og husordensregler, regnskap 2023 og budsjett 2024 samt årsberetning for 2023 ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i disse.

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

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

Sameiet har ingen felles forsikring.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjenning

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

Vedtekter/husordensregler

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 47, bruksnummer 237, seksjonsnummer 9 i Hvaler kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3110/47/237/9:

15.01.1988 - Dokumentnr: 525 - Erklæring/avtale
KJØPEKONTRAKT TIL AVTALT PRIS M DIV BEST

RETTIGHETSHAVER: KARLSEN KARL FREDRIK

Overført fra: Knr:3110 Gnr:47 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere.

Se avtale med bestemmelser vedlagt i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

01.06.1993 - Dokumentnr: 4411 - Rettsbok

Rettighetshaver: Knr:3110 Gnr:47 Bnr:109

Rettighetshaver: Knr:3110 Gnr:47 Bnr:110

Rettighetshaver: Knr:3110 Gnr:47 Bnr:253

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra: Knr:3110 Gnr:47 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere

Saken gjelder tvist om adkomstvei til hytteeiendommer. Se rettsbok vedlagt i

salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

23.10.2008 - Dokumentnr: 862361 - Utbyggingsavtale

Rettighetshaver: Garnberget AS

Org.nr: 947 731 815

Avtale med Hvaler kommune om å sikre en effektiv fremdrift i utviklingen av et serverings- og turistanlegg. Diverse vilkår fra kommunen

Bestemmelse om deleforbud

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3110 Gnr:47 Bnr:237

Gjelder denne registerenheten med flere

Avtalens formål er gjennom gjensidig åpenhet og samarbeid å sikre en effektiv fremdrift i utviklingen av et serverings- og turistanlegg på gnr 47 bnr 237 i Hvaler tilhørende Garnberget AS, med grunnlag i reguleringsplan og andre kommunale vedtak som angir forutsetninger for utbygging. Se avtale med bestemmelser vedlagt i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

11.06.2015 - Dokumentnr: 520886 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 9

Formål: Næring

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 58/821

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

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.07.2005.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av:

Kommuneplan, navn:

Kommuneplan 2019-2031

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

570-Hensyn kulturmiljø, H570, ID 011151.

1001-Bebyggelse og anlegg.

Godkjent/Vedtatt: 20.06.2019

Reguleringsplan, navn:

51 Utgårdskilen fiskerihavn.

Formål: 180-Herberge og bevertningssted.

Godkjent vedtatt: 20.12.2000

Boligen ligger innenfor (T1) 2.6 Turistanlegg og servering.

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

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

Område analyse:

Eiendommen ligger i et radon utsatt område med Høy aktsomhet.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Adgang til utleie

Seksjonen har utleieplikt.

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

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

Legalpant

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

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen fortsatt skal benyttes som fritidsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker gjelder følgende:

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås

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

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

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

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller

- dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.

Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

107 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

108 600 (Omkostninger totalt)

119 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

122 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 398 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 409 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 412 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 108 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

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

3 250 Garantipremie/inneståelse

5 750 Kommunale opplysninger

19 950 Markedspakke

6 450 Oppgjørshonorar

1 650 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

13 500 Tilretteleggingsgebyr

2 800 Visninger/overtakelse per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 117 700

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

Oppdragsansvarlig

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

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

JAL Eiendomsmegling AS, Nygaardsgata 49
1607 FREDRIKSTAD
Tlf: 693 66 940

Salgsoppgavedato

13.03.2025



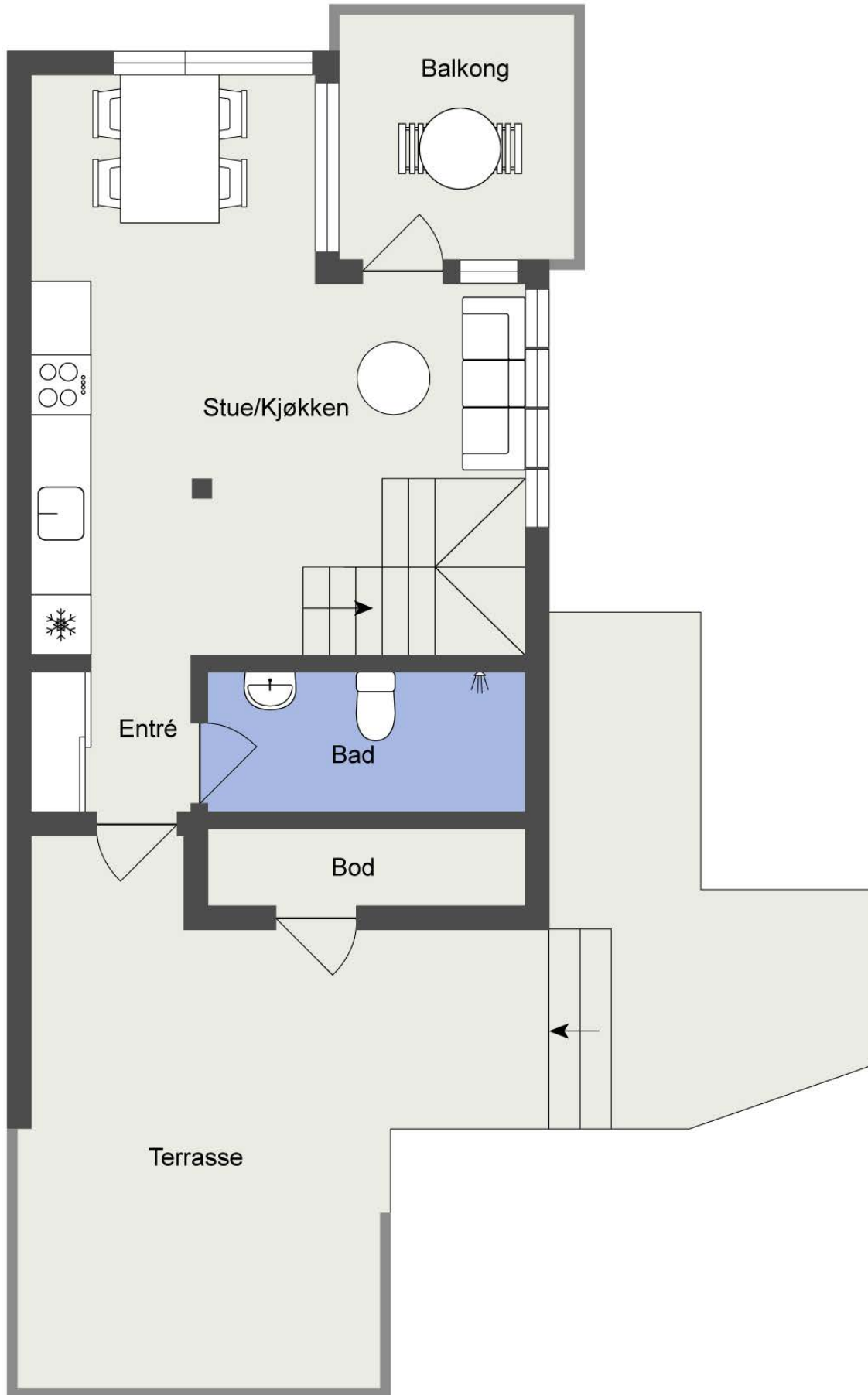


Bildene som benyttes i markedsføringen er fra tidligere salg av eiendommen i 2023, og det kan derfor forekomme små avvik









Tegningen er kun ment som en skisse - avvik kan forekomme











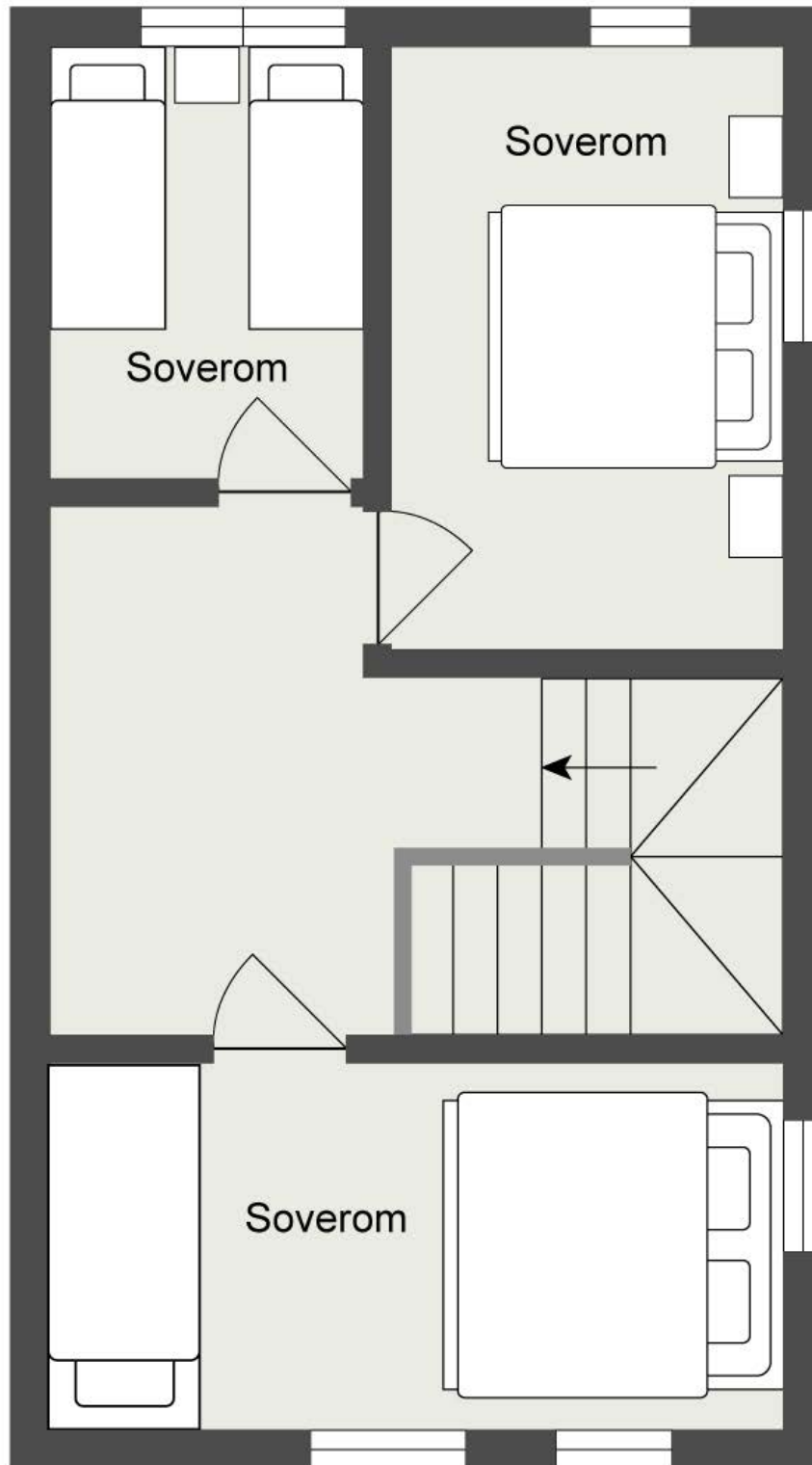








2. etg

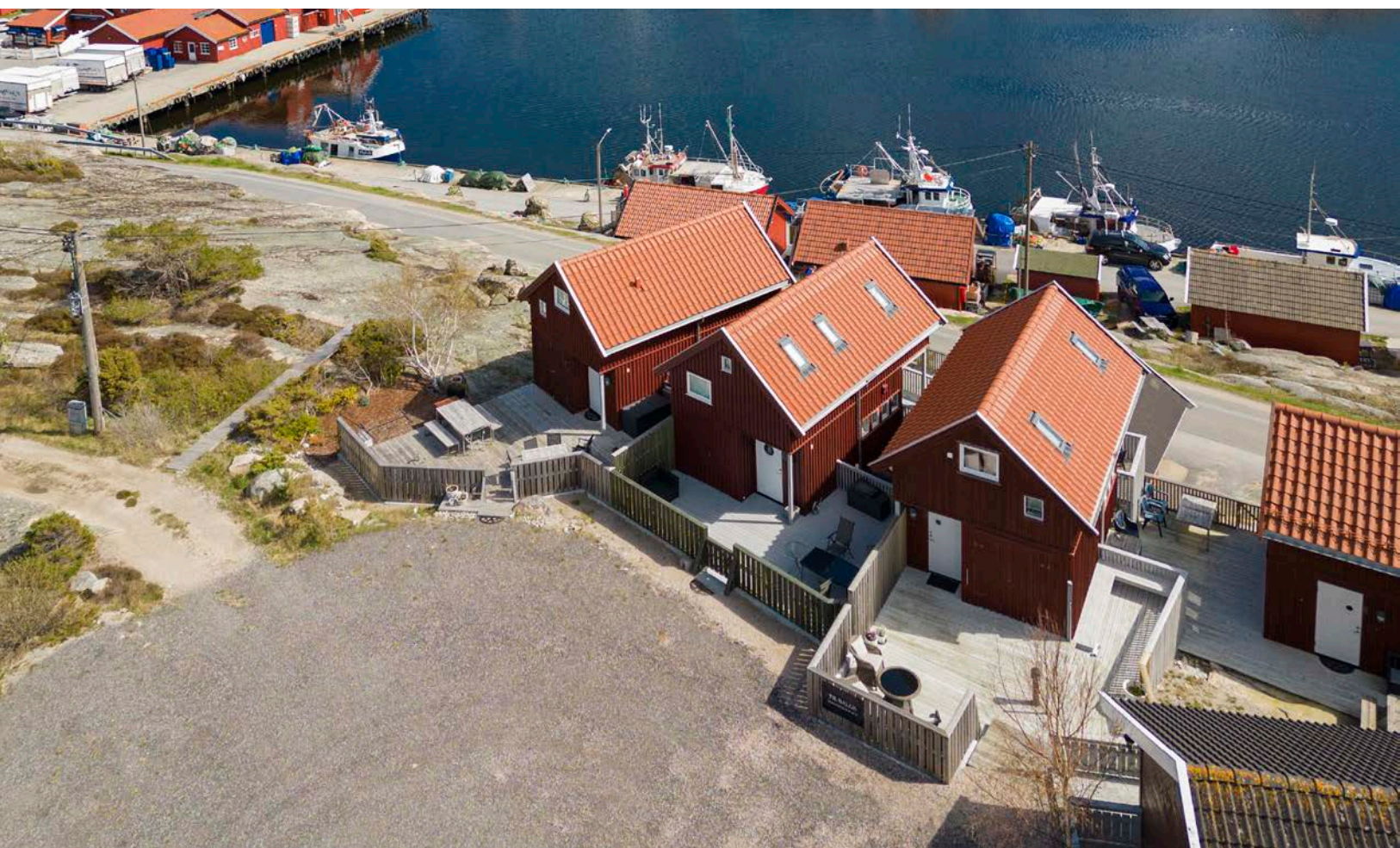


Tegningen er kun ment som en skisse - avvik kan forekomme



















aktiv.
Tar deg videre


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Utgårdskilen 21 C, 1684 VESTERØY

 HVALER kommune

 gnr. 47, bnr. 237, snr. 9

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



Befaringsdato: 07.02.2025

Rapportdato: 10.02.2025

Oppdragsnr.: 13784-3605

Referansenummer: QV3607

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Det er et fellesvaskeri for hele sameiet.

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

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:

- Fritidsbolig med innholdsrik og god planløsning.
- Normal god standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Fritidsbolig - Byggeår: 2005

INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

VARMEKILDER

Varmekabler på bad/vaskerom.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

[Gå til side](#)

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

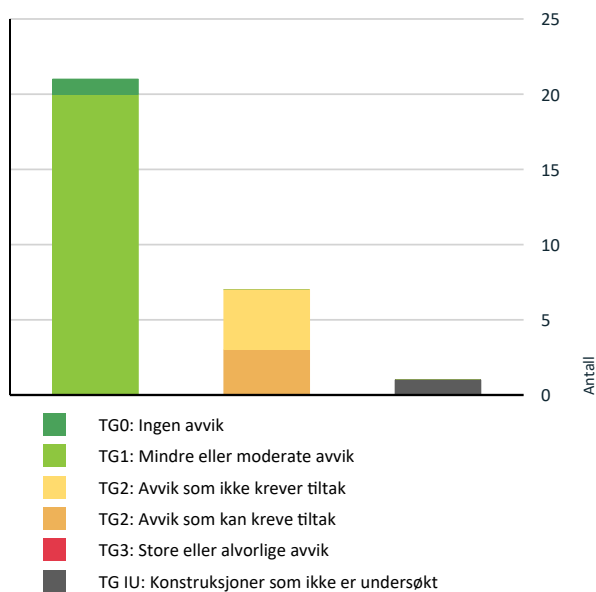
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Hvaler kommune.

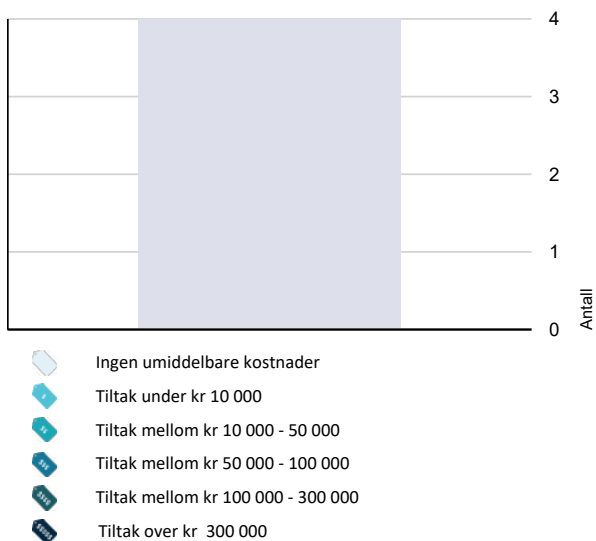
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2005

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

Takrenner og nedløp av aluminium.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

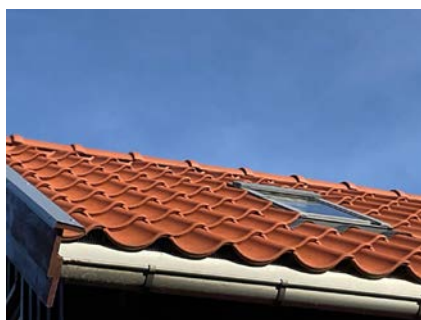


UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med teglstein fra byggeår.



! TG 2 Nedløp og beslag

! TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med stående kledning.



! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltakkonstruksjon.

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

Tilstandsrapport

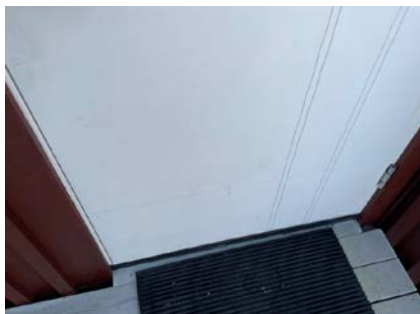
TG 1 Vinduer

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



TG 1 Dører

Ytterdør i tre fra byggeår.
Verandadør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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

Vurdering av avvik:

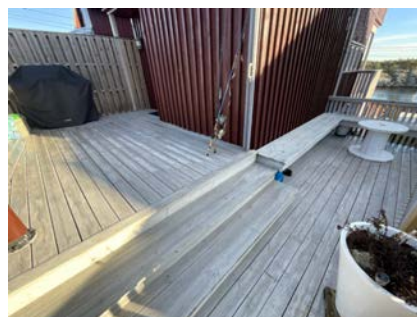
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er målt til ca. 90 cm. I henhold til dagens krav skal rekkverk være minimum 1 meter.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

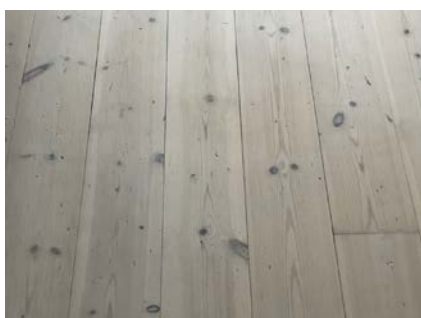
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gjelder heltre gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kan med fordel slipes og lakeres.



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre.

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

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Kryp kjeller

Åpen krypkjeller under hytta.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 1 Innvendige trapper

Åpen trapp i tre mellom etasjene.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Flis på vegger og malt panel i taket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

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



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra byggeår.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Drensåpning er korrekt etablert i sistene iht. forskrifter.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

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

! TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via klaffeventiler i yttervegger samt spalteventil i takvindu.

! TG 2 Varmtvannstank

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2020.
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integriert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjøøl/frysenskap.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

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

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

Tilstandsrapport

1 TG 1 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

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

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas. Har anlegget hatt el-kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.



1 TG 1 Branntekniske forhold

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundament på pilarer til fjell.



1 TG 0 Terrengforhold

Kupert tomt.

Det er ikke fare for flom eller skred.

1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Hvaler kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Ny bereder i 2023.
Nytt kjøkken i 2020.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

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

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)
Fritidsbolig	46	1

Kommentar

Fritidsbolig

P-rom i 1. etasje - 26 kvm

P-rom i 2. etasje - 20 kvm

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.2.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Petter Strandli	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Utgårdskilen 21 C

Hjemmelshaver

Petter Strandli

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fantastisk beliggenhet ved sjøen. Meget gode sol og lysforhold.

Byggemåte

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde 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 tak høyde (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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

- I en overgangperiode 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 godkjenning 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 personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/QV3607>

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	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111250006	
Selger 1 navn	
Petter Strandli	
Gateadresse	
Utgårdskilen 21C	
Poststed	Postnr
VESTERØY	1684
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	89205437

Document reference: 1111250006

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja

Initialer selger: PS

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vet at forrige eier fortalte det var fagfolk, ble gjort ca 2018 De la nytt gulv på badet, byttet klosett
Arbeid utført av	Kristiansen murerservice og Hvaler Rør as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Satt opp elbil lader høsten 2023
Arbeid utført av	Hvaler elektriske

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

Beskrivelse	Kontroll vinteren 2025 av det elektriske anlegget, utført av Hvaler elektriske
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse	Satt opp elbillader høsten 2023, Hvaler elektriske
-------------	--

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Satt inn nytt vindu på det ene soverommet i 2 etasje, sommeren 2024
Arbeid utført av	Aune snekkerservice

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

Beskrivelse	TT eiendom ønsker å bygge om kafebygget til hytte
-------------	---

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Beskrivelse	Ja det er dialog med TT eiendom om omgjøring av kafebygget til hytte
-------------	--

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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.

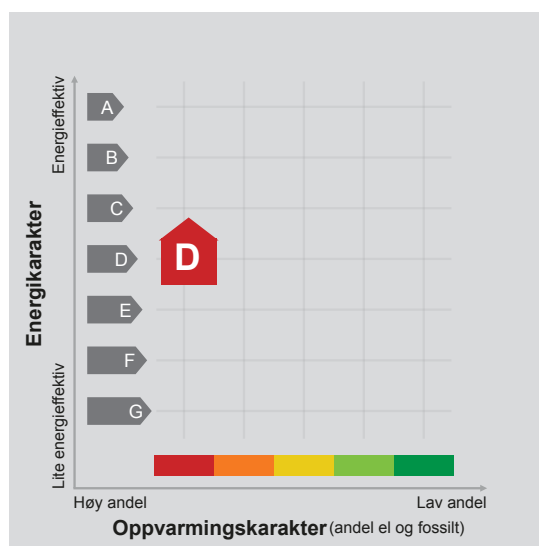
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Petter Strandli	b834ae86132c405ff2d8ea6 e06befdbf3bf2638e	13.03.2025 13:30:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1111250006

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST

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



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

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

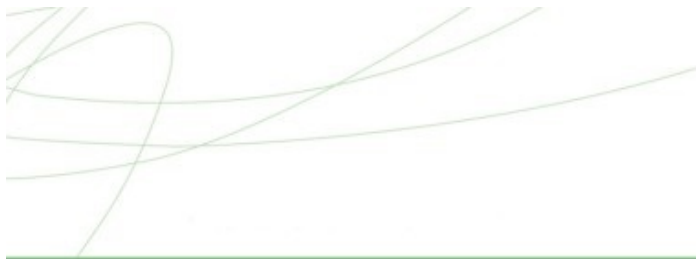
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

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

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

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

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

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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

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

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn
Petter Strandli

Fødselsdato
09.05.1968

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

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

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

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

For Garnberget sameie

Jensheim 12/2-25

 Sted, dato

[Handwritten Signature]

 Signatur

GARNBERGET SAMEIE

VEDTEKTER

§ 1

Sameiets navn er GARNBERGET SAMEIE.

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

§ 2

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

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

§ 3

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

Sameierbrøken er fastsatt etter kvadratmeter.

§ 4

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

Salg og utleie skal meldes styret til registrering.

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

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

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

§5

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

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

§6

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

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

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

§7

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

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

§8

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

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

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

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§9

På ordinært sameiermøte skal behandles:

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

§10

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

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

Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

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

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

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

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

§ 11

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

§ 12

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

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

§ 13

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

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

§ 14

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

§ 15

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

§ 16

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

§ 17

Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameierbrøken.

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

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

§ 18

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

Husordensregler I Garnberget Sameie

1. Parkering

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

Ved behov er det prioriteten følgende:

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

Det skal generelt utvises stor aktsomhet i forhold til brannfare.

Det skal ikke brukes åpen flamme på området

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

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

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

Det innebærer blant annet:

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

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

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

ÅRSBERETNING 2023

FOR

GARNBERGET SAMEIE

1 ORGANISERING

Formålet med sameiet er å:

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

Styret har i 2023 bestått av:

Stener Olstad – styreleder

Mi Hanne Christiansen – styremedlem/regnskapsfører

Hege Stokstad Mathisen – styremedlem

Karl Petter Nordby – Styremedlem

Anne Vamnes – vararepresentant

2 VIRKSOMHET I 2023

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

3 ØKONOMI

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

Utgårdskilen den 12. juli 2024

Stener Olstad

Styreleder

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

Deltagelse:

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

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

Sak 1 VALG AV REFERENT

Innkomne forslag:
Hege Stokstad Mathisen

Vedtak:
Hege Stokstad Mathisen skriver referat fra møte.

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

Innkomne forslag:
Hege Stokstad Mathisen

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

Sak 3 INNKALLELSENS LOVLIGHET

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

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent

Sak 4 VALG AV STYREMEDLEMMER

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

Valgkomiteen foreslår:

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

Mi Hanne Kristiansen, styremedlem

Karl Petter Nordby, styremedlem og regnskapsansvarlig

Hege Stokstad Mathisen, styremedlem

Vedtak:

Sittende styre videreføres for ytterligere ett år.

Sak 5 VALG AV VARAREPRESENTANTER

Vararepresentant velges for to år.

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

Valgkomiteen foreslår:

Anne Louise Vamnes

Vedtak:

Anne Louise Vamnes videreføres som vara representant til styret

Sak 6 VALG AV VALGKOMITÉ, TO MEDLEMMER

Valgkomite består av Nils Øystein Pedersen og Eva Ekrem.

Valgkomiteen foreslår:

Nils Øystein Pedersen og Eva Ekrem.

Vedtak:

Valgkomiteen videreføres for ytterligere ett år

Sak 7 VALG AV REVISOR

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

Forslag til vedtak:

Øystein Pedersen reviderer regnskapet for 2024

Vedtak:

Øystein Pedersen reviderer regnskapet også for 2024

Sak 8 ÅRSBERETNING 2023

Styrets årsberetning vedlegges (vedlegg 1 til innkalling).

Forslag til vedtak:
Årsberetningen vedtas.

Vedtak:
Årsberetningen vedtas.

Sak 9 REGNSKAP FOR 2023 MED REVISORS RAPPORT

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

Forslag til vedtak:
Det reviderte regnskapet vedtas.

Vedtak:
Regnskapet for 2023 ble godkjent

Sak 10 BUDSJETT FOR 2024

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

Forslag til vedtak:
Budsjettet vedtas

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

Sak 11 RETTIGHETER FOR GJENNOMKJØRING

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

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

Forslag til vedtak:

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

Vedtak:

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

Sak 12

FASTSETTING AV FELLESKOSTNADER

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

Forslag til vedtak:

Fellesavgiften opprettholdes på samme nivå

Vedtak:

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

Sak 13

ORIENTERING OM STATUS FOR KAFEBYGGET

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

Saken er til orientering og krever ikke vedtak.

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

Sak 14

UTKAST TIL HUSHOLDSREGLER

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

Vedtak:

Husholdsreglene skal suppleres med følgende presiseringer:

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

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

Sak 15

BRUK AV VARMEPUMPER

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

Vedtak

Saken var ikke forberedt og ble ikke behandlet.

Sak 16

TILGANG TIL VASKERIET

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

Forslag til vedtak:

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

Vedtak:

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

Sak 17

EVENTUELT

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

Vedtak:

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



Styreleder
Stener Olstad



Referent
Hege Stokstad Mathisen

Vedlegg 1: Årsberetning for 2023

Vedlegg 2: Regnskap for 2023

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

Protokoll fra ekstraordinært Styremøte Garnberget Sameie 4 februar 2025.

Innkalling: elektronisk innkalling sendt 28. januar 25

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

SAKER TIL BEHANDLING

- Sak 1. NABOVARSEL OM BRUKSENDRING FOR KAFEBYGGET**
22. januar 2025 fikk sameiet et nabovarsel fra Kjell Christian Krange Thorsen i BAS arkitekter. Nabovarselet inneholdt et utkast til ombygging av kafebygget i Garnberget Sameie (oppdrag fra T2-Gruppen). Ved henvendelse til BAS arkitekter ble det opplyst at en hadde gjennomført forhåndskonferanse med Hvaler Kommune på saken. Styret har ikke blitt informert om prosessen. Styreleder gjennomførte en kort konsultasjon med øvrige styremedlemmer 23. januar 25. I møtet fremkom det at en formålsendring i Sameiet må behandles i årsmøte / sameiermøte vedtas med minst 2/3 flertall. Det ble derfor besluttet at styret skulle ta saken i ekstraordinært styremøte 4. februar målsetting om å besvare både nabovarselet og gi innspill på planen. Utkast til dokumenter ble utformet før styremøtet.
Vedtak
Styret besluttet avvise nabovarselet og henvide den videre prosessen til en saksbehandling i tråd med eiersameieloven. Utkast til skriv ble justert og godkjent i møtet. Det ble også besluttet at dokumentet skal oversendes til Hvaler Kommune for å sikre at saksbehandlingen får tilstrekkelig notoritet. Skrivet følger vedlagt (Vedlegg1).
- Sak 2. KOMMENTARER TIL UTKAST FOR OMBYGGING AV KAFEBYGGET**
Som tidligere stiller styret seg i utgangspunktet positive til en bruksendring av kafebygget, men mener at dette utkastet har en rekke forhold ved seg som må avklares og endres før det kan fremmes for behandling i et sameiermøte / årsmøte. Flere av forholdene som anføres er likt tidligere innspill til utkastene 1-3, men er ikke tatt til følge. Det var før styremøtet laget et utkast til tilsvar som ble justert og godkjent i styremøtet. Dokumentet følger vedlagt (Vedlegg 2).
Vedtak:
Styret behandlet og ferdigstilte kommentarer til ombygging av kafebygget.
- Sak 8. EVENTUELT**
Det ble besluttet å gjennomføre to styremøter før årsmøtet / sameiermøtet sommeren 2025.
Vedtak:
Det gjennomføres to styremøter hhv den 8. april og 20. mai.



Stener Olstad
Styreleder
Garnberget Sameie

Vedlegg

1. Tilsvar nabovarsel.
2. Merknader utkast 4

VEDHEG 1

Fra

Styret Garnberget Sameie

Jessheim 4. februar 2025

Til

Kjell Christian Krange Thorsen

BAS arkitekter

T2 gruppen

v/ Thor Ryen og Tor-Erik Lund

Kopi: Hvaler Kommune

Re: Nabovarsel Garnberget Sameie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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


Stener Olstad

Styreleder

Garnberget Sameie

Under Vedlegg 1:

GARNBERGET SAMEIE. VURDERING AV PARKERINGSRETTIGHETER

Advokatselskap DA, BingHodleland 05/12/2022

Vondre VEDTAKET 1

BING
HODNELAND

NOTAT

Til: Garnberget Sameie
Ved: styret

Fra: Knut Hodneland
kho@binghodneland.no

Dato: 05.12.2022

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

GARNBERGET SAMEIE. VURDERING AV PARKERINGSRETTIGHETER

1. INNLENDNING

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

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

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

2. SAKENS BAKGRUNN

2.1 Mottatt dokumentasjon

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

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

2.2 Ytterligere dokumentasjon

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

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

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

2.3 Kort oppsummering av sakens bakgrunn

2.3.1 Utgårdskilen 21 A-K samt 23

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

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

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

2.3.2 Rammetillatelse, herunder parkeringsplasser

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

2.3.3 Seksjonering

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

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

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

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

2.3.4 Salg av enkeltseksjoner

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

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

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

2.3.5 Eierseksjonssameiet

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

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

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

2.3.6 Salg av restaurantbygget mv

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

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

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

3. PARKERINGSRETTIGHETER

3.1 Tvist

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

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

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

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

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

3.2 Vår vurdering

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

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

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

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

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

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

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

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

4. ØVRIGE FORHOLD

4.1 Rettigheter til fellesareal

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

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

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

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

[...]

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

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

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

4.2 Rettigheter knyttet til ombygging og reseksjonering

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

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

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

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

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

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

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

4.2.1 Gjeldende regulering

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

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

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

4.3 Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

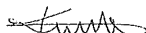
For å vedtektsfeste dette krever det 2/3-dels flertall, og i tillegg tilslutning (samtykke) fra samtlige seksjonseiere på vedtakstidspunktet jf eierseksjonsloven § 51.

5. AVSLUTNING

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

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

Oslo, 5. desember 2022



Knut Hodneland
advokat | partner

Fra
Styret
Garnberget Sameie

Jessheim 4. februar 2025

Til
Kjell Christian Krange Thorsen
BAS arkitekter

T2 Gruppen
v/Thor Ryen og Tor-Erik Lund

Merknader til ombygging av kafebygget - utkast 4

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

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

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

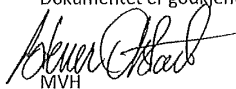
- Formålet med ombyggingen må klargjøres (utleie eller salg)/hvilken type utleie (langtids/korttids).
- Tekniske løsninger som går fra kafebygget og forgreiner seg ut til buene er ikke beskrevet og må løses.
- Arealberegninger er ikke fremlagt. Byggets areal øker ved utbygging av loftareal og disponering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

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

Konklusjon

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

Dokumentet er godkjent i styremøte 4. februar 2025.



MVH

Stener Olstad

Veiretten foreløpig vurdering

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

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

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

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

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

3.

Hei Stener,

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

Jeg viser til det dere skriver i word-dokumentet:

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

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

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

Innholdet av en servitutt kan skjematisk deles opp i:

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

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

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

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

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

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

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

Adkomsten skal være gangvei samt traktorvei.

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

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

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

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

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

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

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

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

Resultatet i en eventuell rettstvist er mildt sagt usikkert.

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

Ønsker dere en fortsatt fin kveld.

Med vennlig hilsen

Marte Risøy
senioradvokat
M +47 468 37 147

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

Konfidensialitet:

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

Regnskap 2023**Inntekter**

Innbetalinger Sjøbodene	4 600,00
Andre inntekter	2 106,81

Sum inntekter 6 706,81

Kostnader

Strøm	11 999,51
Vaskemaskin	8 774,50
Leie lokaler årsmøte	570,00
Andre kostnader	1 350,00
Kontigent Norges Hytteforbund	1 000,00
Finans kost	51,00

Sum kostnader 23 745,01

Årsresultat - 17 038,20

Balansen pr 31/12-2023

Kto 1506.30.40018	29 137,25
Fordringer årskontigent 2023	24 200,00

Sum balanse 53 337,25

Kto 1506.30.40018

Ib 1/1-2023	46 175,45
Ub 31/12-2023	29 137,25

Budsjett 2024	
Inntekter	
Innbetalinger kontingent 2023	24 200,00
Innbetalinger kontingent 2024	28 800,00
Sum inntekter	53 000,00
Kostnader	
Strøm	15 000,00
Leie lokaler årsmøte	1 000,00
Andre kostnader	7 000,00
Kontingent Norges Hytteforbund	1 000,00
Finans kost	200,00
Sum kostnader	24 200,00
Årsresultat	28 800,00

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

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	11.06.2015	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	11.04.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3110	Kommunenavn	HVALER

- | | | |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere | <input type="checkbox"/> Har festegrunn |
| <input type="checkbox"/> Bestående | <input type="checkbox"/> Har grunnforurensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert | <input type="checkbox"/> Har kulturminner | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
PETTER STRANDLI		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	27.05.2015	27.05.2015	Sak Hvaler 15/396	

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

Bygninger

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

Bygning 21739146: 524 - Camping/utleiehytte

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

Bygningsstatshistorikk

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

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Utgårdskilen	21C		1684 VESTERØY

Oversiktskart

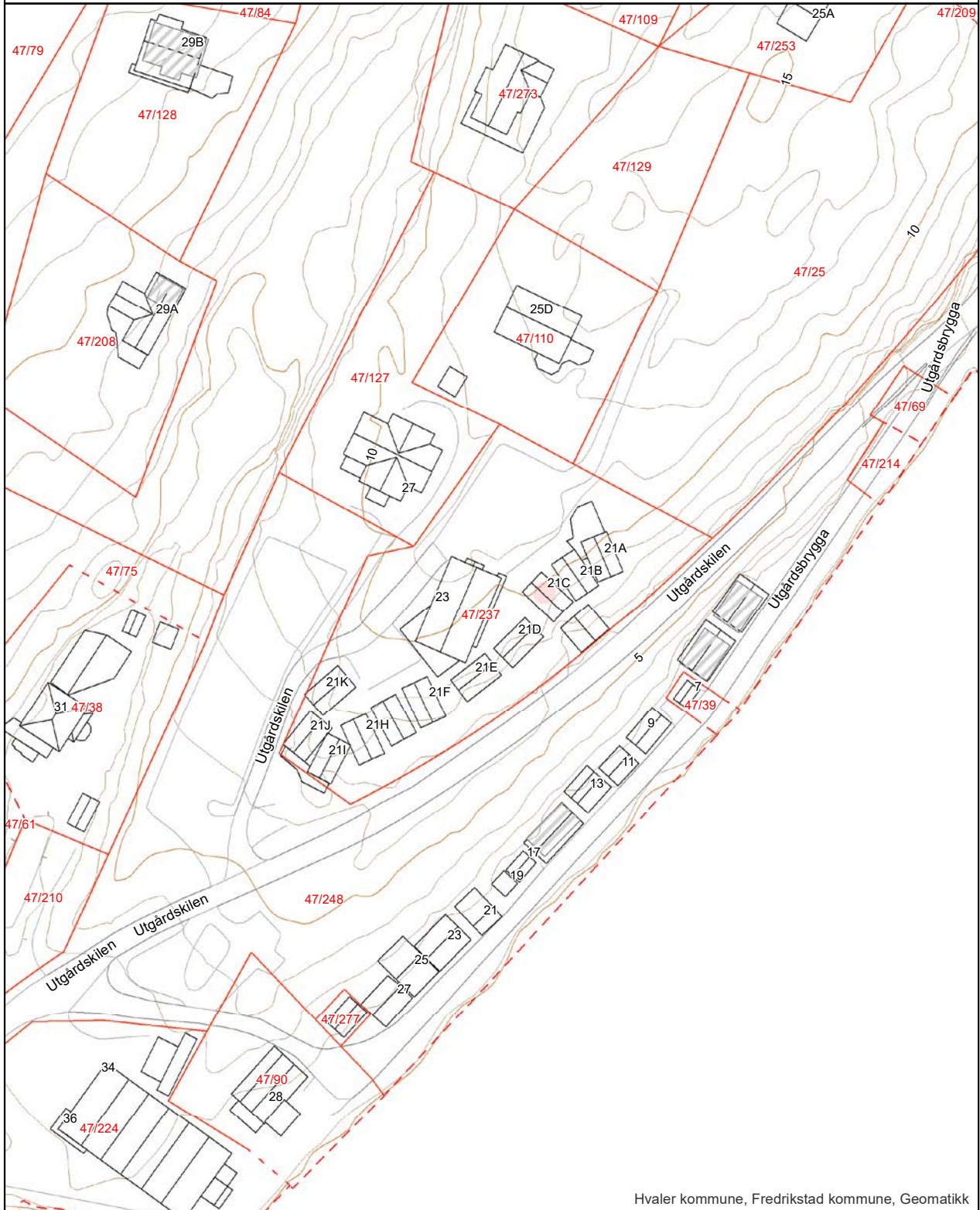


Adresse: Utgårdskilen 21C, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 47/237/0/9

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



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



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk

Matrikkelkart



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

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



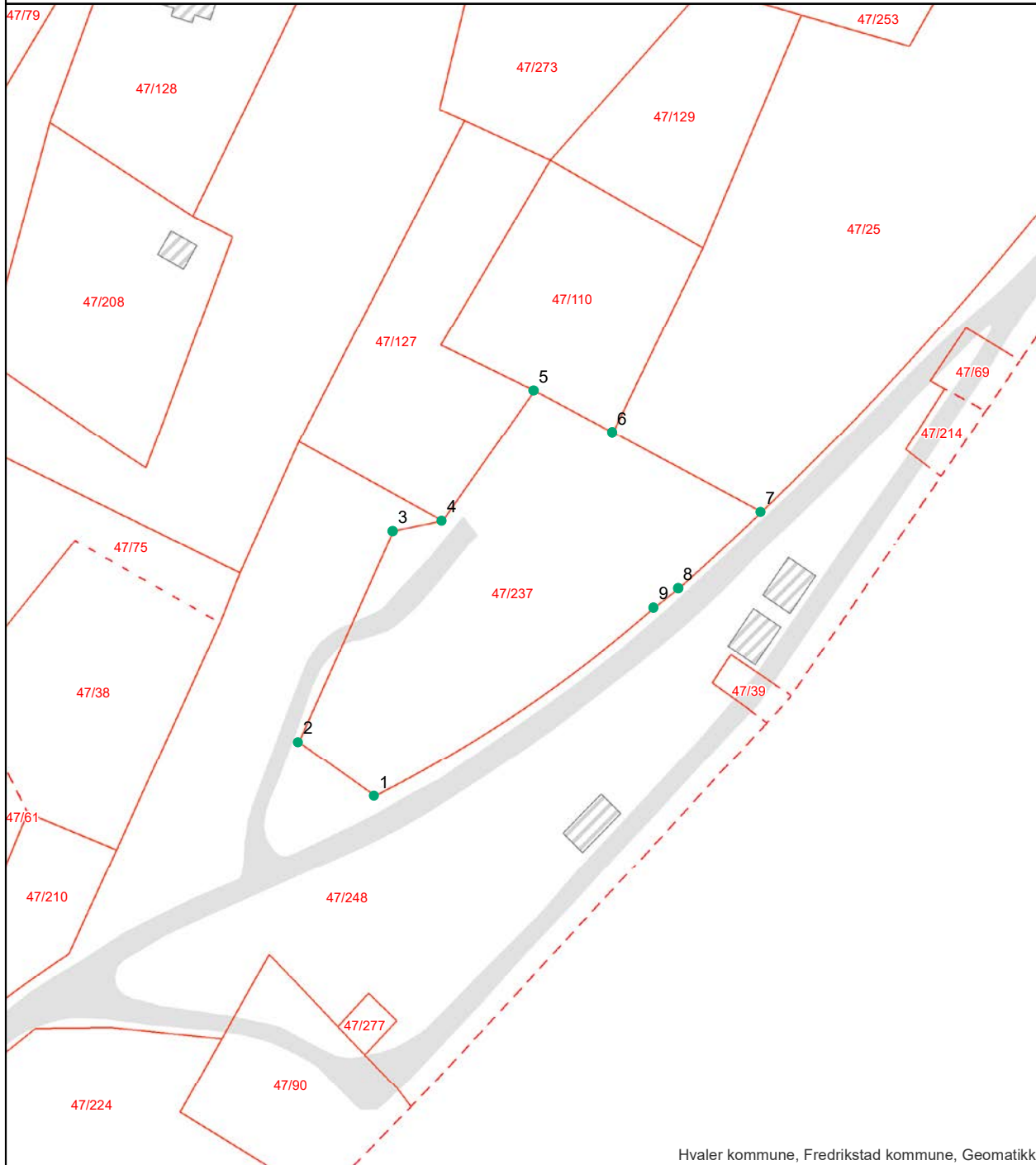
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

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

side: 1

Grunnkart med ortofoto

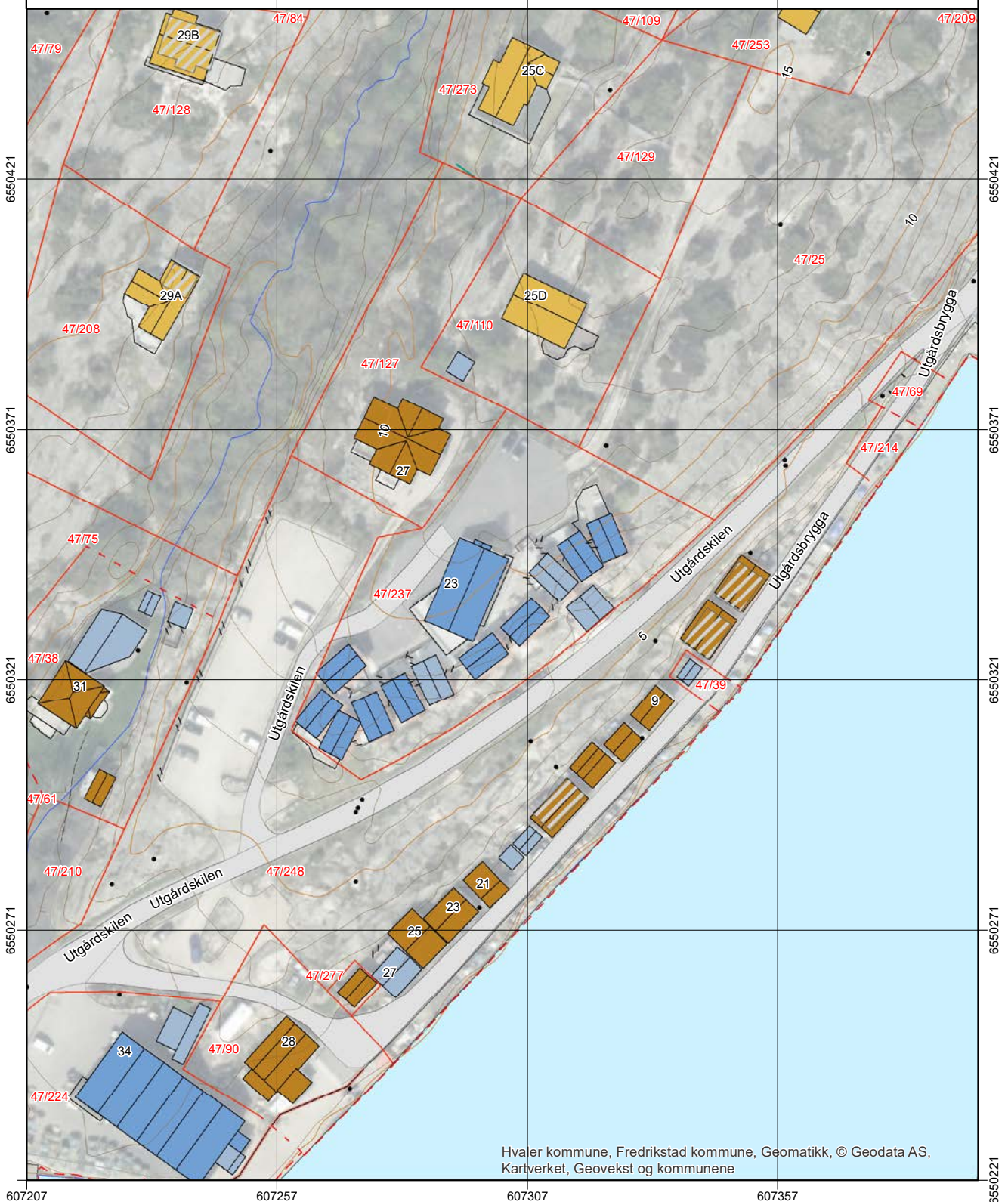


Adresse: Utgårdskilen 21C, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 47/237/0/9

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



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



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

Grunnkart



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

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



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



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk



Til informasjon!

Eiendom: Utgårdskilen 21C

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

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

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

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3110 Hvaler - 47/237/0/9

Eierrepresentant: Strandli Petter

Regningsmottaker: Strandli Petter



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3110 Hvaler	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	47	Seksjonert	Nei	Punktbeste	Nei
Bruksnr	237	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festnr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	9				

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
STRANDLI PETTER	Løkkegata 23	3183 HORTEN	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
120	Renovasjon fritid	1,00 stk	kr 3 320,00	01.02.2025	1/1	0	kr 4 150,00
320	Avløp årsgebyr fritid	1,00 stk.	kr 2 736,00	01.02.2025	1/1	0	kr 3 420,00
220	Vann årsgebyr fritid	1,00 stk.	kr 2 536,00	01.02.2025	1/1	0	kr 3 170,00
63	Eiendomsskatt fritid	2 810 500,00 prom	kr 2,10	01.02.2025	1/1	0	kr 5 902,00
309	Avløp antatt forbruk	49,00 m3	kr 51,30	01.02.2025	1/1	0	kr 3 142,00
209	Vann antatt forbruk	49,00 m3	kr 36,22	01.02.2025	1/1	0	kr 2 218,00

kr 22 002,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
77971206	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	7.1.2025	2024	50	235



Eiendomsopplysninger

Knr-Gnr/bnr/fnr/snr

17. februar 2025

3110-47/237/0/9

Kommunale pålegg

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



1680 Skjærhallen

Sentralbord: 69375000

Telefaks: 69375001

Garnberget AS
Pb 73
1720 GREÅKER

Dato: 18.07.2005

Kopi til:

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

Kopi til:

Hvaler likningskontor og folkeregister, Postboks 274, 1601 Fredrikstad
Feiervesenet

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

Tidl ref:

Journalposter

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

Midlertidig brukstillatelse

Vedtak: Adm. Bygge- og delesaker - BY

346/05

Avgjort etter fullmakt.

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

Arbeidets art: Nybygg

Tiltakets art : Utleiehytter

Saksbeskrivelse:

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

Hjemmelsgrunnlag:

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

Vurdering:

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

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

Kontrollerklæring fra Grefsen Bygg & Eiendom AS ble ikke akseptert.

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

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

Vedtak:

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

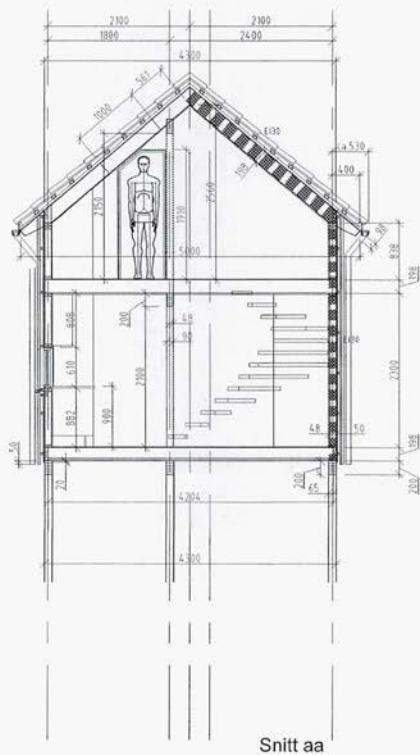
Det er klageadgang på vedtaket. Klagefrist er tre uker og orientering om klageadgang ligger ved.

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

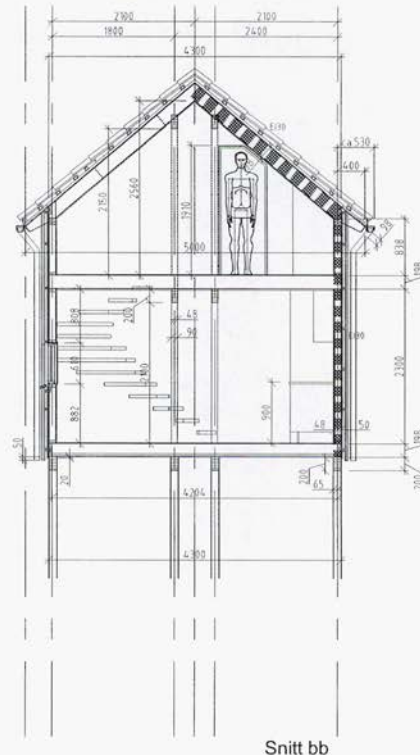
Med hilsen


Per Otto Rød
(etter fullmakt)
Byggesaksjef


Jon Mjellekås
Saksbehandler



Snitt aa



Snitt bb

Utleiehytter Garnberget Garnberget AS		Utleiehytter AS Fjellangerveien 4-31-01 0804Gjettum	1:50
Snitt aa / bb		1:50	
MULTICONSULT AS Akershusveien 18 0650 Oslo Tlf: 22 00 00 00	Dato: 18.03.05 Tegning:	Utarbeidet av: [initials] Kontrollert av: [initials]	510261-1 A37-010



TYPE 1

TYPE 3

HENVISNINGER: E-9

3D fasader type 1 og 3 <small>Tittel/tema (Bygherre)</small>		<small>Oppdragnr.</small> 510261	<small>Tegningsnr.</small> A35.002	<small>Rev.</small>
<small>Utøvelse (Bygherre)</small> UTLIEHYTTER GARNBERGET GARNBERGET AS			<small>Tegningsstaten</small> RAMMESØKNAD	
<small>Rev/Korreksjoner</small>				
<small>Arkitekt:</small> <input checked="" type="radio"/> MULTICONSULT AS				
<small>Byggeteknikk:</small> <input type="radio"/>				
<small>Elektrisk:</small> <input type="radio"/>				
<small>VVS-Teknikk:</small> <input type="radio"/>				
<input checked="" type="radio"/> MULTICONSULT AS				
UTLIEHYTTER GARNBERGET GARNBERGET AS <small>3D fasader type 1 og 3</small>			<small>Oppdragsleder</small> ADL	<small>Byggherre</small> ARKITEKT
MULTICONSULT AS <small>Adresse: Kviteseidveien 12, P. Jorda 1424, 1802 Fredrikstad Tlf: 06 98 38 00 - Fax: 06 98 38 00</small>			<small>Dato</small> 05.10.2004	<small>Prosjekt / Tegningsnr.</small> TRK/TKT 510261
<small>510261</small>			<small>Kontrollert</small> A35.002	<small>Godkjent</small>



HENVISNINGER:																																															
Frilandsbyen/serierpente byer Elevationsplan 4 Bl. 1																																															
----- E130																																															
Utomhusplan		510261	A30.002																																												
UTLEIEHYTTER GARNBERGET		ARBEIDSTEKNING																																													
GARNBERGET AS																																															
<table border="1"> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </table>																																															
<ul style="list-style-type: none"> ● ANMÆRKE ○ BYGGERISNING ○ UTSKJEDTILRISNING ○ VISNING ● MULTICONSULT AS 																																															
UTLEIEHYTTER GARNBERGET		GARNBERGET AS																																													
Utomhusplan		1:200																																													
MULTICONSULT AS		510261	A30.002																																												
C																																															



TYPISKE FASADER



FARGER OG MATERIALER

				
REKUPPERENSET BEISJ	LENER GJØRKA TØYER	NE 1 900-N	200	REKUPERT TØYER "NATURSØBET"
VEGGER LEKTEPANEL	TAK TAKSTEIN	VINDUER/DØRER MALT TREVERK	BESLAG/RENNER	REKKVERK OG PLATTINGER

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

TYPE 1

TYPE 2

TYPE 3

HENVISNINGER: e-8

FASADER TYPE 1,2 OG 3	510261	A35.001	
UTLEIEHYTTER GARNBERGET GARNBERGET AS		RAMMESØKNAD	
<p>AMTØKSTYRE:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> MULTICONSULT AS</p> <p><input type="checkbox"/> BYGGTEKNIKK</p> <p><input type="checkbox"/> ELEKTROTEKNIKK</p> <p><input type="checkbox"/> VVS-TEKNIKK</p> <p><input type="checkbox"/> MULTICONSULT AS</p>			
UTLEIEHYTTER GARNBERGET GARNBERGET AS		<p>Skisse av fasade</p> <p>Skisse av fasade</p>	
FASADER TYPE 1,2 OG 3		<p>Skala: 1:100</p> <p>Skisse av fasade</p>	
MULTICONSULT AS		<p>510261</p> <p>A35.001</p>	



HEMSENINGER: e-7

Prosjekt	510261	Teigjevn	A31.001
PLANER TYPE 1,2 OG 3		RAMMESØKNAD	
UTLEIEHYTTER GARNBERGET GARNBERGET AS			

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

UTLEIEHYTTER GARNBERGET GARNBERGET AS		Arkitekt	ANSØKST
PLANER TYPE 1,2 OG 3		Skisse	ANSØKST
MULTICONSULT AS		Skala	1:100
MULTICONSULT AS Industrielle Byggesaker Christiesgt. 7, 4015 KILDE, 4015 KILDE Tlf: 94 15 28 94		Prosjekt	510261
		Teigjevn	A31.001



WI30110100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 47	Bnr: 237	Fnr: 0	Snr: 9 ▼
Adresse:	Utgårdskilen 21C ▼		
Areal:	2895.4	m ² *	
Antall boenheter:	0		

OBS!

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan 2019-2031 Kommuneplankart vest.pdf Kommuneplankart øst.pdf Planbeskrivelse.pdf Planbestemmelser.pdf Vedlegg - Inndeling av bebyggelse i LNF-B-områder.pdf Vedlegg - Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanens arealdel.pdf Vedtak.pdf	Formål/Hensynssone: 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 , ID 011151 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 20, 2019
Reguleringsplan, navn: 51 Utgårdskilen fiskerihavn	Formål/Hensynssone: 180 - Herberge og bevertningssted	Godkjent/vedtatt: desember 20, 2000
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

**Kommuneplanens arealdel
Hvaler kommune
2019-2031**
Reguleringsplan 2019

Utgangstingsversjøl:
1. gangs utllygning: Dato: 12.12.14
2. gangs utllygning: Dato: 11.05.17 - 21.08.17
Behandling i Kommunestyret (egenforbjeving): Dato: 23.03.18 - 21.05.18
Behandling i Kommunestyret (egenforbjeving): Dato: 20.06.19

Koordinatsystem: ETRS2011 UTM zone 32
Kartprosjekt: FDB
Kartskala: N:500
Flatekontakt er utarbeidd av Plan- og Vitenskapelig Geografisk, Fredrikstad kommune

Tegnforklaring

Befbygning og arealstatus (1-7, NR, 1)

Befbygning og arealstatus	arealstatus
Befbygning	
Industribebygning	
Handelsbebygning	
Servicebebygning	
Offentlig eller privat tjenestetilbyring	
Friluft- og rekreasjonsbebygning	
Andre typer bebygning og arealstatus	
Kombinert bebygning og arealstatus	

Samferdselsnett og teknisk infrastruktur (8, 1-7, NR, 2)

Samferdselsnett og teknisk infrastruktur	
Vei	
Havn	
Parkering	
Tovest	
Skjult	
Samband	

Grønnstruktur (9a, 1-7, NR, 3)

Grønnstruktur	
Promenade	
Park	

Landskaps-, natur- og friluftskvalitet (9b, 1-7, NR, 4)

LMFR areal for opprettet bolig-, friluft- eller vasskraftbebygning osv.	
---	--

Bruk av vann og sjøl og vassdrag, med tilh. strandsone (10, 1-7, NR, 5)

Bruk av vann og sjøl og vassdrag	
Flot	
Smalstrand	
Flot	
Naturstrand	
Naturstrand med sjøl og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	

Wassresser (11, 1-7, NR, 6)

Sone med særlig hensyn til landbruk, friluft, landskap, bevaring av naturmiljøl og kulturminne

Hensynsone landbruk	
Hensynsone friluft	
Hensynsone landskap	
Hensynsone kulturminne	
Hensynsone naturmiljøl	

Sandregulering

Sandregulering for regulering eller jbl	
Sandregulering eller lov om naturvern	
Sandregulering eller lov om kulturminner	

Gjennomsynsone

Sone om llyst og planlegging	
Direktjonsone	
Reguleringsone hvor forhold gjelde	

Bestemmelsesomrlder (12, 1-7, NR, 7)

Dyppgresser, llystgresser og ferkingsomrlder	
Miljølstruktur, vasskraft, natur, landskap og grønnstruktur	

Linjesymboler

Kjenningslinje	
Kjenningslinje	
Kjenningslinje	
Kjenningslinje	
Kjenningslinje	
Kjenningslinje	
Kjenningslinje	
Kjenningslinje	
Kjenningslinje	
Kjenningslinje	
Kjenningslinje	



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Hvaler kommune

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

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



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	27.01.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

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



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

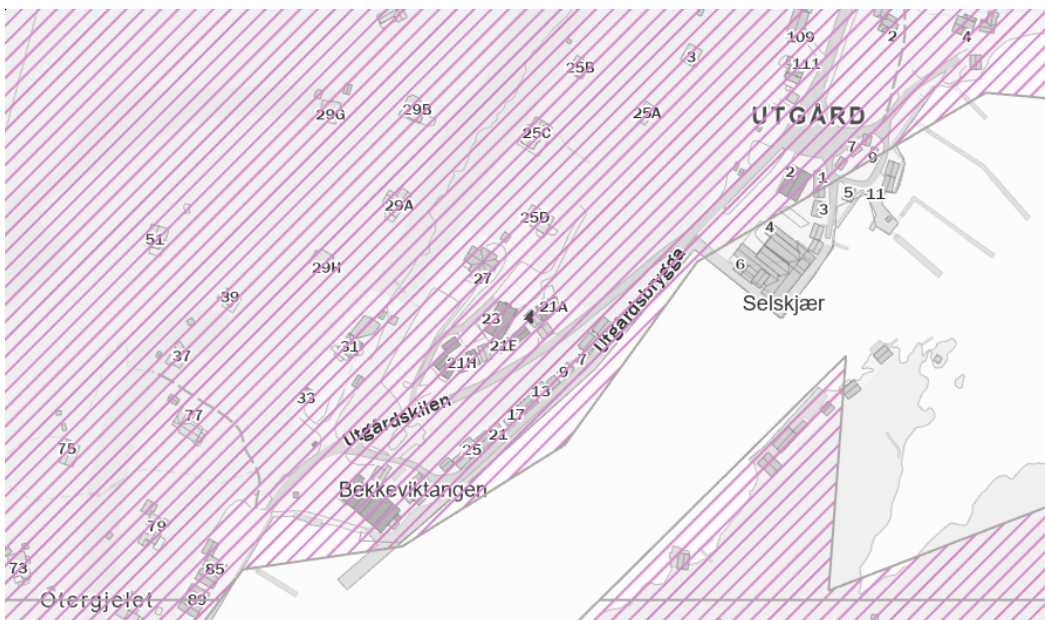
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	16.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	10.12.2024	Ikke funnet	1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	2.5 km
Flomfaresoner	27.01.2025	Ikke funnet	0.07 km
Forurenset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

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.




Radonutsatt område

Sist sjekket: 27.01.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
---	-------------------	---	---------------------------	---	---------------	---	----------------------

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Reguleringsplan



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

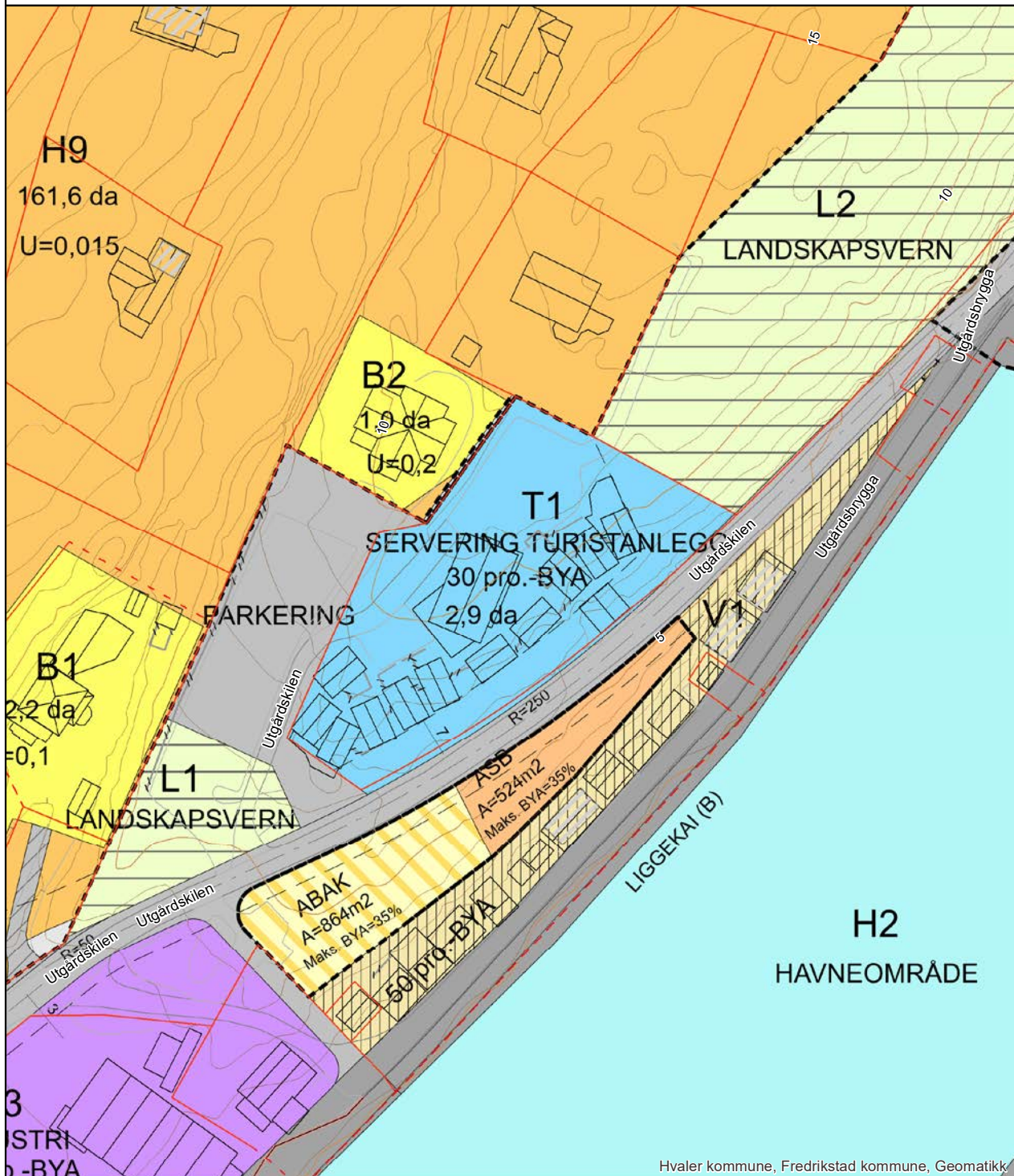
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-05



Planident: 51
Ikrafttredelsesdato: 20.12.2000
Plannavn: Utgårdskilen fiskerihavn

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

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



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk

BESTEMMELSER TIL
REGULERINGSPLAN FOR

UTGÅRDSKILEN FISKERIHAVN

HVALER KOMMUNE

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

Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

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

- Landbruksområde Landbruk

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

- Friområde Grøntområde

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

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1. GENERELT

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

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

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

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

1.2 LANDBRUKSGJERDER

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

1.3 UTOMHUSPLAN

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

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

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

1.4 UTENDØRS BELYSNING

Bestemmelsene gjelder permanent oppsatt utendørs belysning.

Belysning med primærfunksjon å belyse bygningers fasader er ikke tillatt.

Skilte kan belyses.

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

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

1.5 FARGE- OG MATERIALVALG

Farge og materialvalg skal godkjennes av bygningsrådet.

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

1.6 TAKVINKEL

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

2. BYGGEOMRÅDER

2.1 BOLIG

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

Følgende antall parkeringsplasser/garasjeplasser kreves oppført:

2 plasser per bolig over 90 m² BRA

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

1 plass per bolig inntil 65 m² BRA

Maksimal bebygd areal er 15%-BYA.

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

2.2 FRITIDSBEBYGGELSE

Fritidsbebyggelse kan oppføres i 1 etasje.

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

Bygningens grunnflate (BYA) må ikke overstige 80 m².

Det tillates ikke oppført gjerder.

2.3 SERVICEINDUSTRI

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

Tillatt bebygd areal er 35 %-BYA.

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

Opplag for båter er ikke tillatt.

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

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

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

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

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

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

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

2.4 INDUSTRI

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

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

I område I3 tillates dessuten drivstoffutsalgsalg.

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

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

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

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

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

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

Opplag for båter er tillatt.

2.5 LAGER/TURISTANLEGG

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

Tillatt bebygd areal inklusive veranda er 50%-BYA.

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

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

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

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

2.6 TURISTANLEGG/SERVERING

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

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

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

Opplag for båter er ikke tillatt.

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

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

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

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

3. LANDBRUKSOMRÅDER

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

Det kan anlegges turstier etter nærmere avtale med grunneieren.

4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 KJØREVEIER

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

4.2 GANG- OG SYKKELVEIER

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

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

På gang- og sykkelvei GS3 er kjøring ikke tillatt.

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

4.3 BRO

Fri seilingshøyde nær midten av broen skal være 4 m ved normalvannstand. Broen regnet fra fylling ved strandkant i vest til planlagt kai i øst skal være min 90 m, dvs fylling er maks tillatt 30 m fra strandlinje i vest. Rekkverk skal utføres mest mulig åpent, for at broen ikke skal bli for dominerende.

4.4 PARKERING

Båtopplag er ikke tillatt.

4.5 OFFENTLIG HAVNEOMRÅDE – KAI

Områdene skal benyttes som allmenn kai, mottakskai, utrustningskai og liggekai som vist på plankartet.

I område mottakskai er motorisert ferdsel kun tillatt for betjening av mottaksanleggene.

I området liggekai (D) skal kaien bygges som åpen brygge uten skjørt. Brygger skal festes til fjellkanten og eller fundamenteres med pæler.

4.6 OFFENTLIG HAVNEOMRÅDE I VANN

Havneområdet skal primært anses som manøvreringsareal. Det skal ikke anlegges faste eller flytende fortøyningsanretninger i havneområdet utover det som er vist på plankartet.

I området H1 og H3 kan det etter Kystverkets tillatelse anlegges småbåthavn (jmf. Havne- og farvannslovens §8)

5. FRIOMRÅDER

Eksisterende vegetasjon skal bevares. Skjøtsel skal sikre foryngelse av vegetasjonen.

Bekken tillates ikke lagt i rør. Der bekken i dag ligger i rør bør den åpnes slik at den blir et berikende landskapselement helt fram til havneområdet.

Eksisterende adkomster til bolig/hytter tillates opprettholdt.

6. SPESIALOMRÅDER

6.1 SPESIALOMRÅDE FRISIKTSONE

I området mellom frisktlinjer og veiformål (frisiktsonen) skal det i avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens plan.

6.2 SPESIALOMRÅDE FRILUFTSOMRÅDE

Området er friluftsområde. Beite og skjøtsel av vegetasjonen er tillatt.

I områdene kan det tillates oppført bygninger/byggverk som har naturlig tilknytning til reguleringsformålet.

Opplag for båter er ikke tillatt.

Det tillates ikke oppført gjerder, unntatt nødvendige landbruksgjerder.

6.3 SPESIALOMRÅDE NATURVERNOMRÅDE

Områdene er en viktige landskapsformer og fungerer som skjermer mellom byggeområder.

Bygninger og veier tillates derfor ikke oppført.

Snauhogst er forbudt. Skjøtsel av vegetasjonen er tillatt.

Opplag for båter er ikke tillatt.

Det tillates ikke oppført gjerder, unntatt nødvendige landbruksgjerder

6.4 SPESIALOMRÅDE NATURVERNOMRÅDE I SJØ - VÅTMARK

I naturvernområdet tillates ikke varig oppankring av båter i bøyer eller staker.

Dumping av gjenstander og masser er forbudt.

Nødvendige landbruksgjerder er tillatt.

6.5 SPESIALOMRÅDE FRILUFTSOMRÅDE I SJØ - BADEPLASS

Området benyttes som badeplass.

I området tillates ikke varig oppankring av båter.

Dumping av gjenstander og masser er forbudt.

Maksimal hastighet for båter er 3 knop.

6.6 SPESIALOMRÅDE PRIVAT BÅTHAVN

Områdene skal benyttes som havn for fritidsbåter.

I område BÅT1 tillates bygget inntil 275 m brygge.

Område BÅT2 skal benyttes som uthavn for gjestende båter. Brygger og moringer er forbudt. Bolter i fjellet er tillatt.

6.7 SPESIALOMRÅDE PRIVAT PARKERING

Områdene skal benyttes til parkeringsplass for nærliggende private småbåthavner, hytter og besøkende i friluftsområdene.

Båtopplag er tillatt i område P1, P2 og P4.
Båtopplag er ikke tillatt i område P3.

6.8 SPESIALOMRÅDE BEVARING AV SJØBODER

Området reguleres til bevaring av sjøboder. Grad av utnytting er angitt på plankartet. Bygningene tillates bare ombygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende.

Riving tillates ikke. Evt dispensasjon fra denne bestemmelsen kan ikke gis før uttalelse fra Fylkeskonservatoren foreligger.

Sjøbodenes relativt lukkede form skal bevares. Derfor skal den samlede overflaten som opptaes av dører og vinduer ikke overstige 25 % av fasadens areal. Takvinduer og takopplett er ikke tillatt. Balkong/veranda er ikke tillatt.

I områdene V1 og V6 skal sjøbodene benyttes til lager/verksted for fiskere. For nybygg er maksimal tillatt bebygd areal (BYA) er 70 m² per sjøbod. Intern forbindelse mellom flere sjøboder er tillatt.

I områdene V2-V5 og V7-V9 skal sjøbodene benyttes til lager/verksted for fiskere. I tillegg tillates overnatting/utleiehytte som bruksområde. For nybygg er maksimal tillatt bebygd areal (BYA) er 50 m² per sjøbod.

For nybygg gjelder dessuten følgende bestemmelser:
Maks høyde til gesims/møne er 3,0/5,5 m.
Takvinkelen skal være mellom 14-40°.
Bygningens bredde (gavlvegg) skal ikke overstige 7 m.

15.09.00
rev 15.12.00 / AH

SG arkitekter AS / AH

Kommuneplan



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

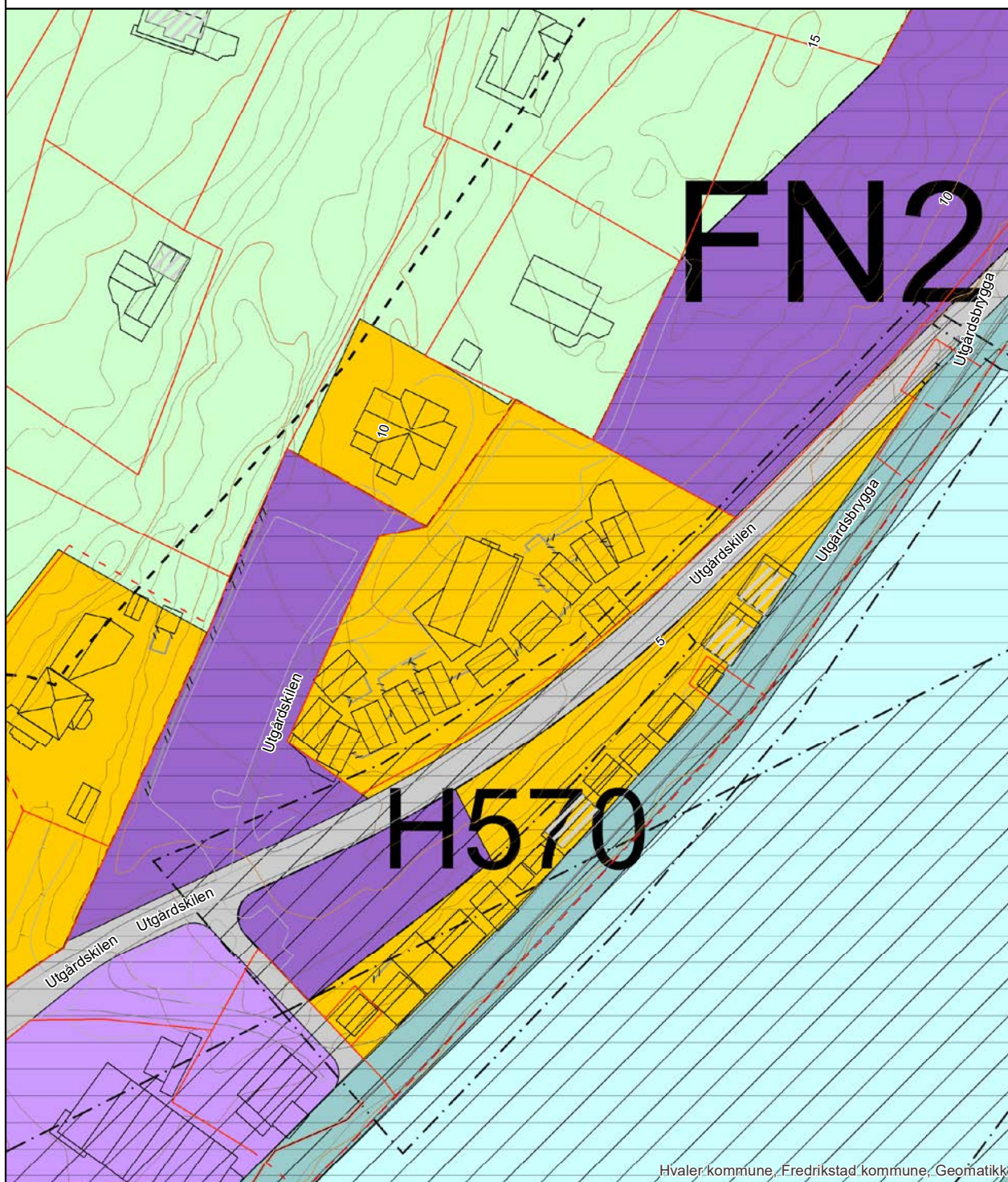
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-05



Planident: 011199
Ikrafttredelsesdato: 20.6.2019
Plannavn: Kommuneplan 2019-2031

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

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



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med bruksfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 6011
 Vedli

Rekvirert av tinglysing

Organisasjonsnr 973871714 Navn FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK Adresse Nygaardsgata 16, 1606 FREDRIKSTAD

Rekviren(ter) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 947731815 Navn Gamberget AS Bruksenhet Postboks 73, 1720 GREAKER

Matrikkelenheter) som er seksjonert

Knr 0111 Gnr 47 Bnr 237

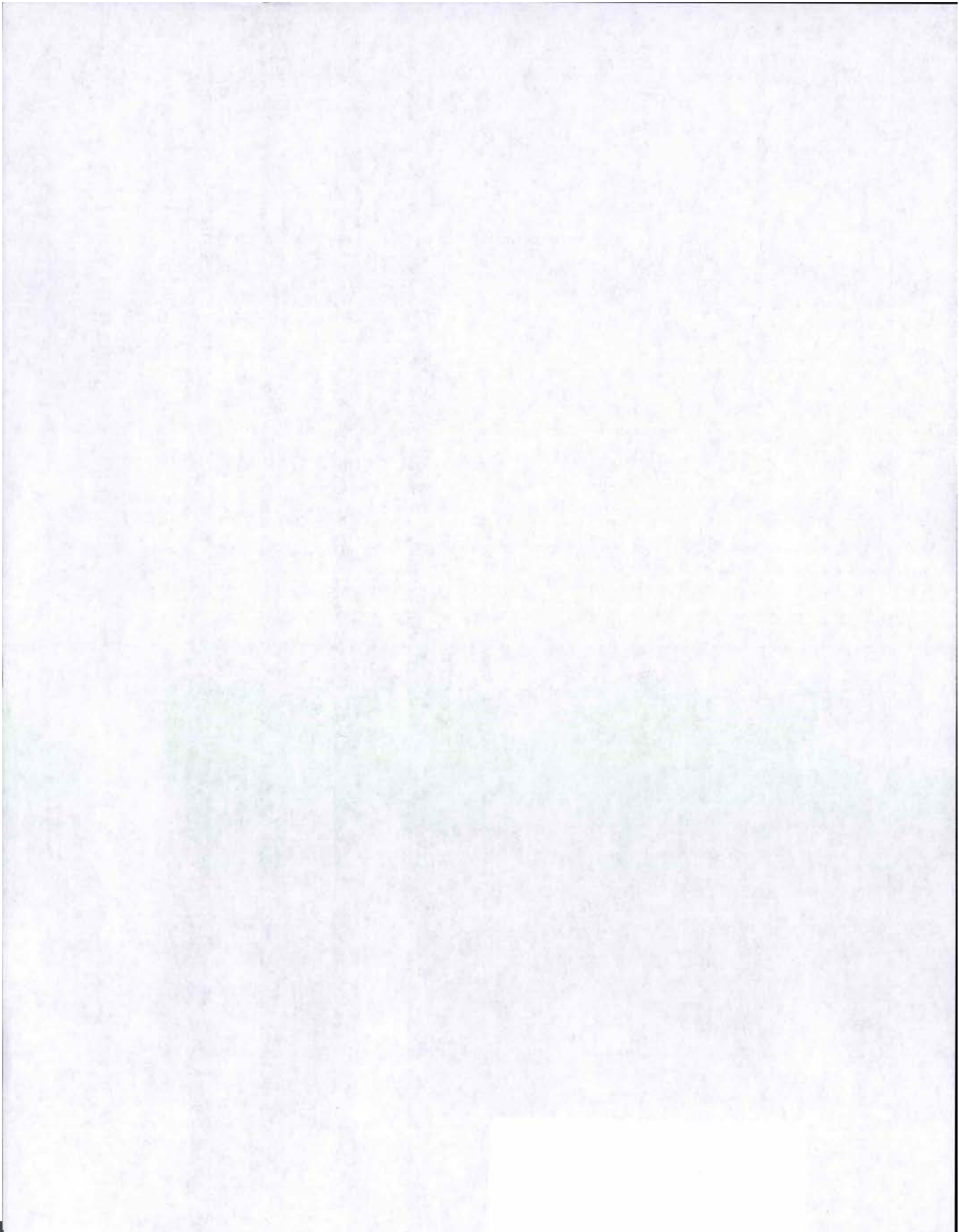
Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utearreal
0111	47	237	0	1	58 / 821	Næringsseksjon	Ja	Nei
0111	47	237	0	2	58 / 821	Næringsseksjon	Ja	Nei
0111	47	237	0	3	58 / 821	Næringsseksjon	Ja	Nei
0111	47	237	0	4	58 / 821	Næringsseksjon	Ja	Nei
0111	47	237	0	5	58 / 821	Næringsseksjon	Ja	Nei
0111	47	237	0	6	58 / 821	Næringsseksjon	Ja	Nei
0111	47	237	0	7	58 / 821	Næringsseksjon	Ja	Nei
0111	47	237	0	8	58 / 821	Næringsseksjon	Ja	Nei
0111	47	237	0	9	58 / 821	Næringsseksjon	Ja	Nei
0111	47	237	0	10	58 / 821	Næringsseksjon	Ja	Nei
0111	47	237	0	11	58 / 821	Næringsseksjon	Ja	Nei
0111	47	237	0	12	158 / 821	Næringsseksjon	Nei	Nei
0111	47	237	0	13	25 / 821	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr. 520886 Tinglyst: 11.06.2015
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Følgende etter tinglysing til
FREDRIKSTAD KOMMUNE
 Org.nr. 973 871 714
 Postboks 1405
 1702 Fredrikstad

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

08 FEB. 2015

Saksnr.: 15/396

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
011	HVALER	47	237		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
947731815	AS GARNBERGET	

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	N	58		13	N	25		25				37			49
2	N	58		14				26				38			50
3	N	58		15				27				39			51
4	N	58		16				28				40			52
5	N	58		17				29				41			53
6	N	58		18				30				42			54
7	N	58		19				31				43			55
8	N	58		20				32				44			56
9	N	58		21				33				45			57
10	N	58		22				34				46			58
11	N	58		23				35				47			59
12	N	158		24				36				48			60
Sum tellere:								821	= nevner:	821					

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

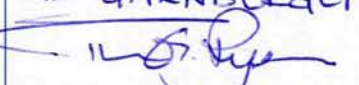
- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato

HVALER 3.2.2015


Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)

 AS GARNBERGET

 THOR O. RVEN

Ektefelle/registrert partner

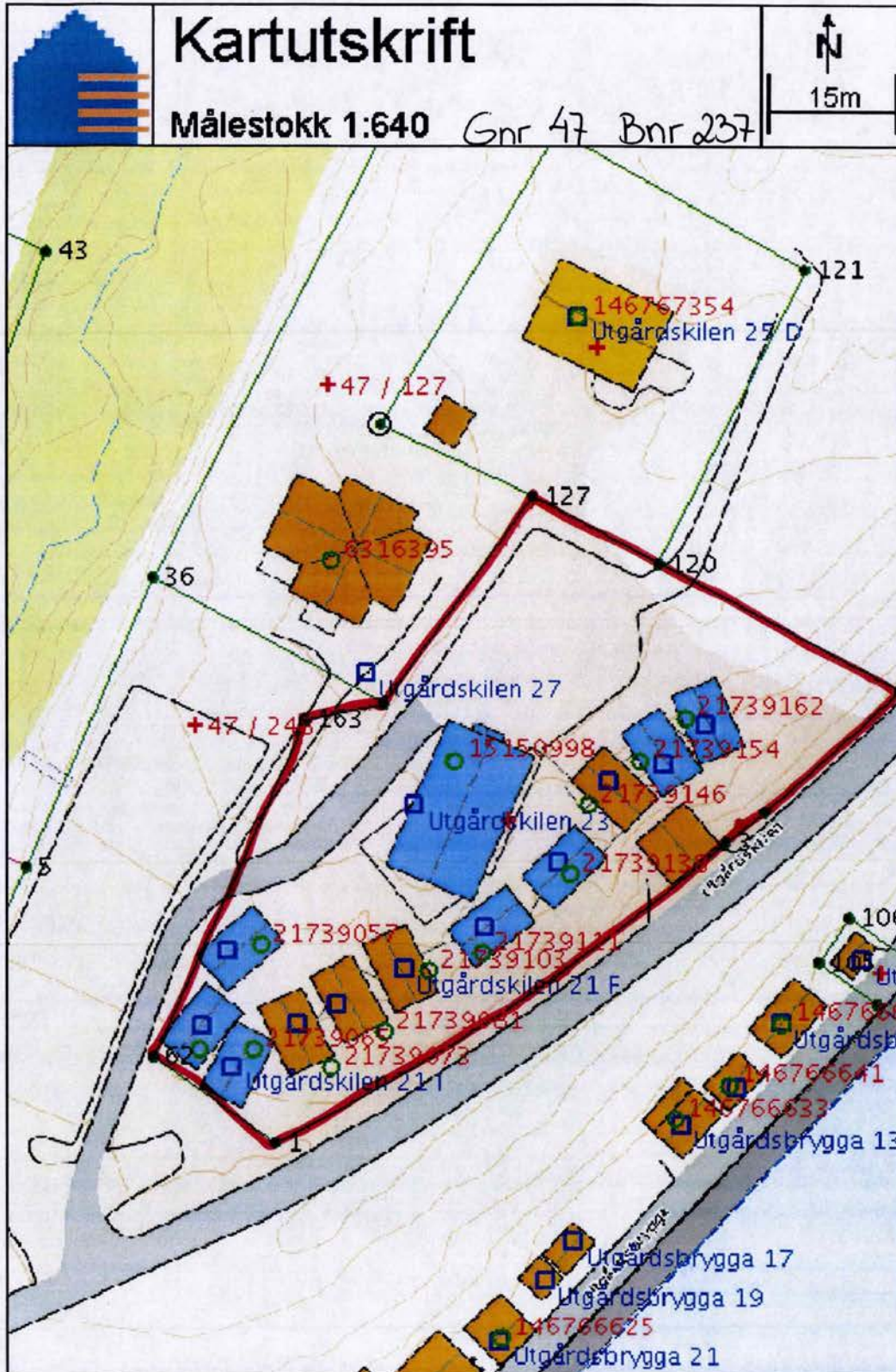
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁹⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

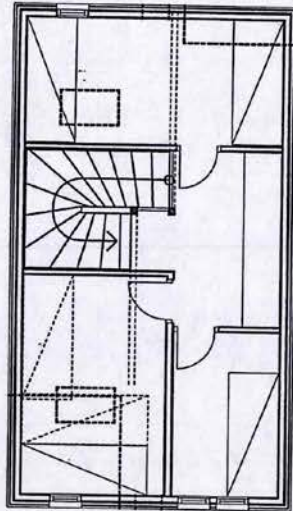
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering					
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾					
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt					
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:					
Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
47	237		1-13	Hvaker	kommune
Dato			Stempel og underskrift		
8/6-2015					

Noter:

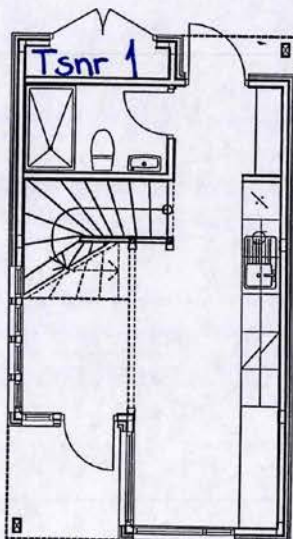
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglyingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



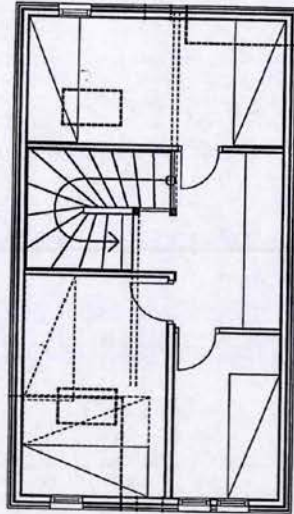
SEKSJON nr. 1
Gnr 47 Bnr 237



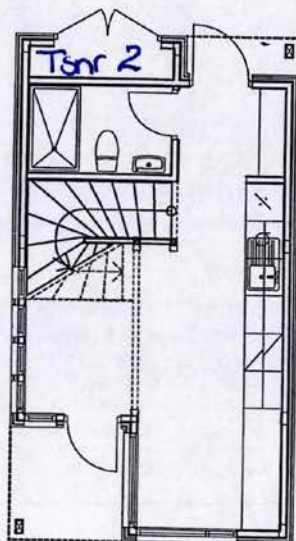
T2-2 etg.



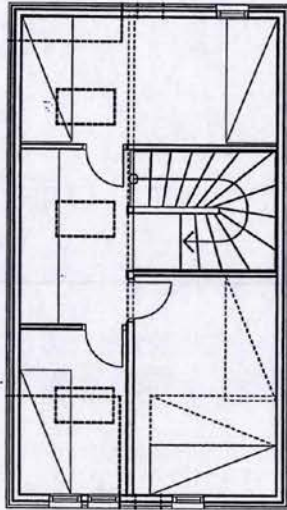
SEKSJON nr. 2
Gnr 47 Bnr 237



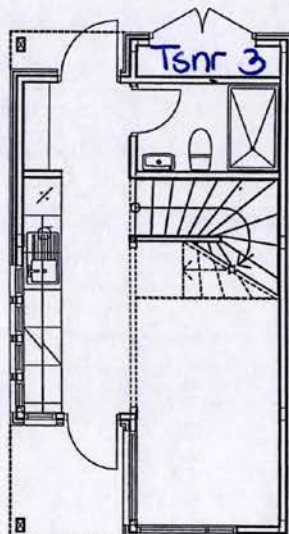
T2-2 etg.



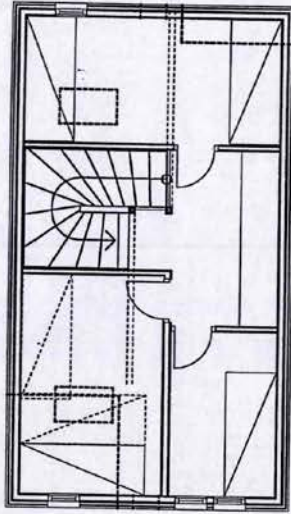
SEKSION NR. = 3
Gnr 47 Bnr 237



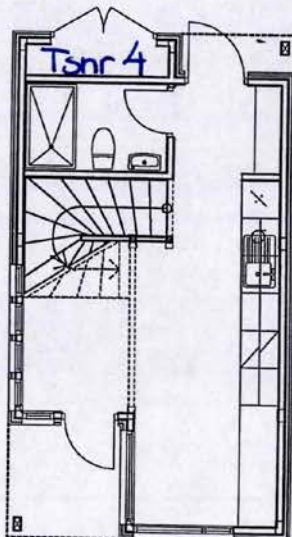
T1-2 etg.



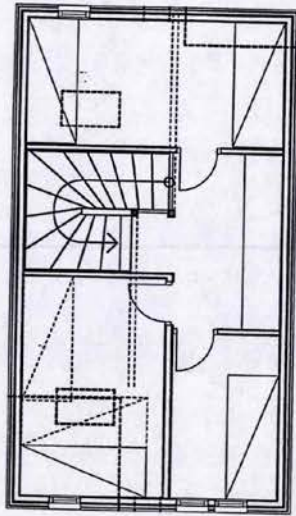
SEKSJON NR.: 4
Gnr 47 Bnr 237



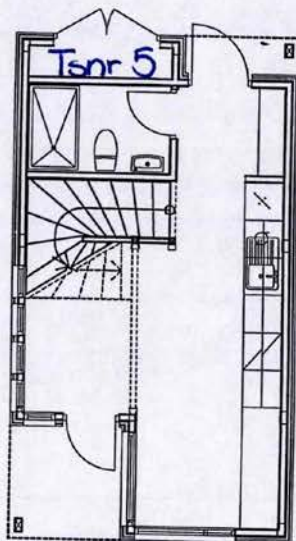
T2-2 etg.



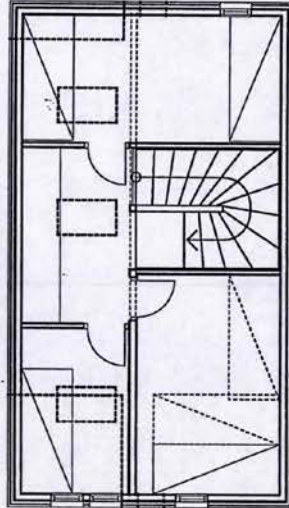
SEKSJON nr.: 5
Gnr 47 Bnr 237



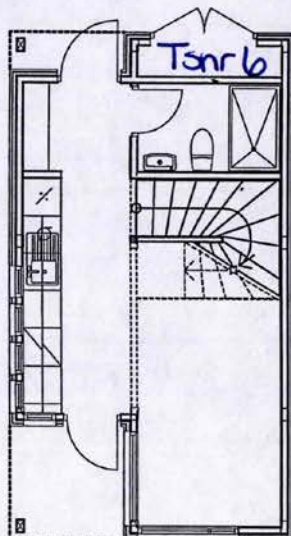
T2-2 etg.



SEKSIJON NR. = 6
Gnr 47 Bnr 237

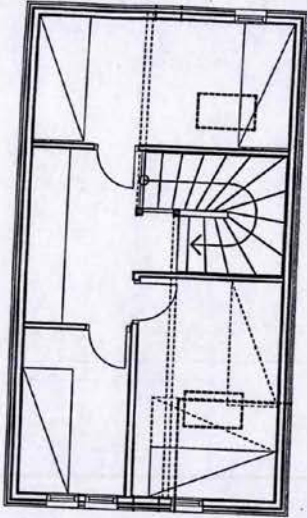


T1-2 etg.



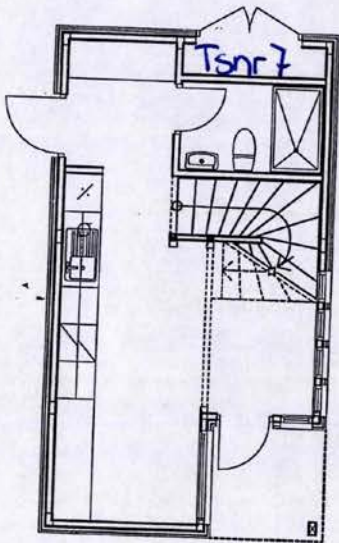
SEKSJON NR. 7

Gnr 47 Bnr 237



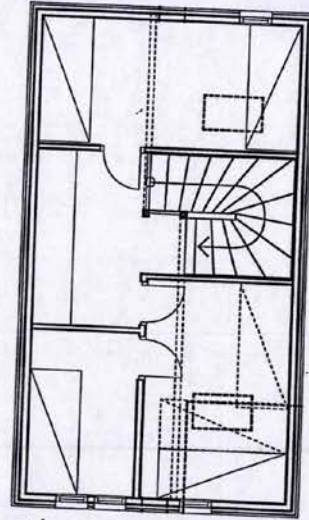
(SEKSJON 7)

T3-2 etg.



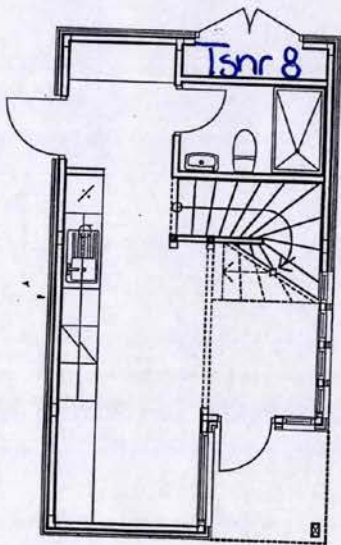
T3-1 etg.

SEKSJON NR.: 8
Gnr 47 Bnr 237



(SEKSJON 8)

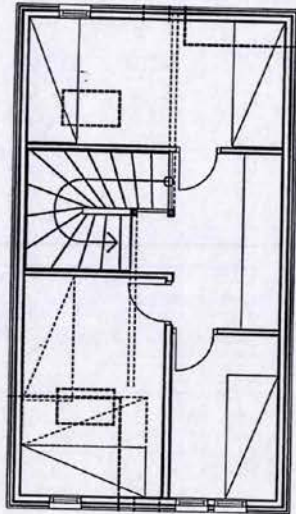
T3- Hytte 8-2 etg.



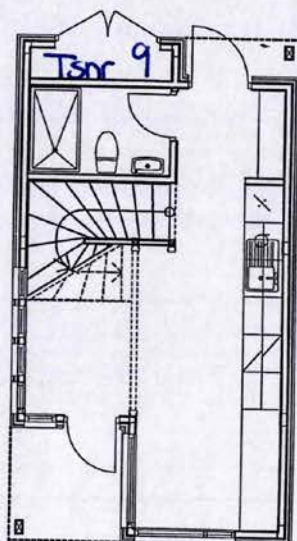
T3-1 etg.

SEKSJON nr.: 9

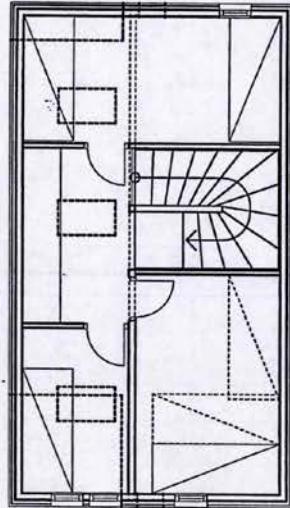
Gnr 47 Bnr 237



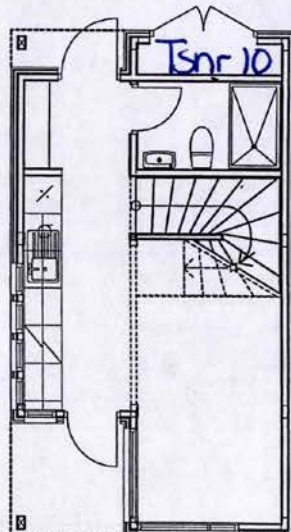
T2-2 etg.



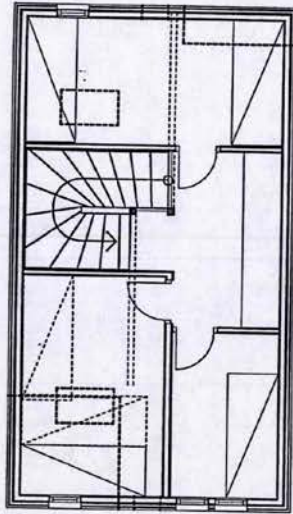
SEKSIJON NR. = 10
Gnr 47 Bnr 237



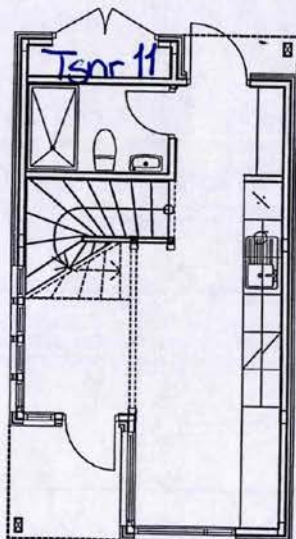
T1-2 etg.



SEKSJON NR.: 11
Gnr 47 Bnr 237

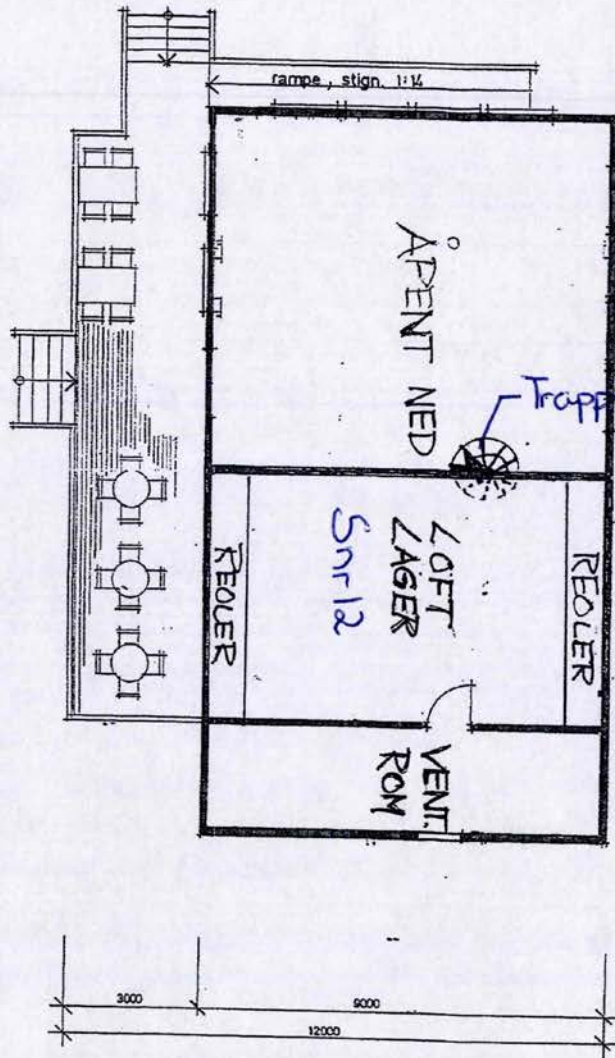


T2-2 etg.



SEKSJON NR 12
 Gnr 47 Bnr 237

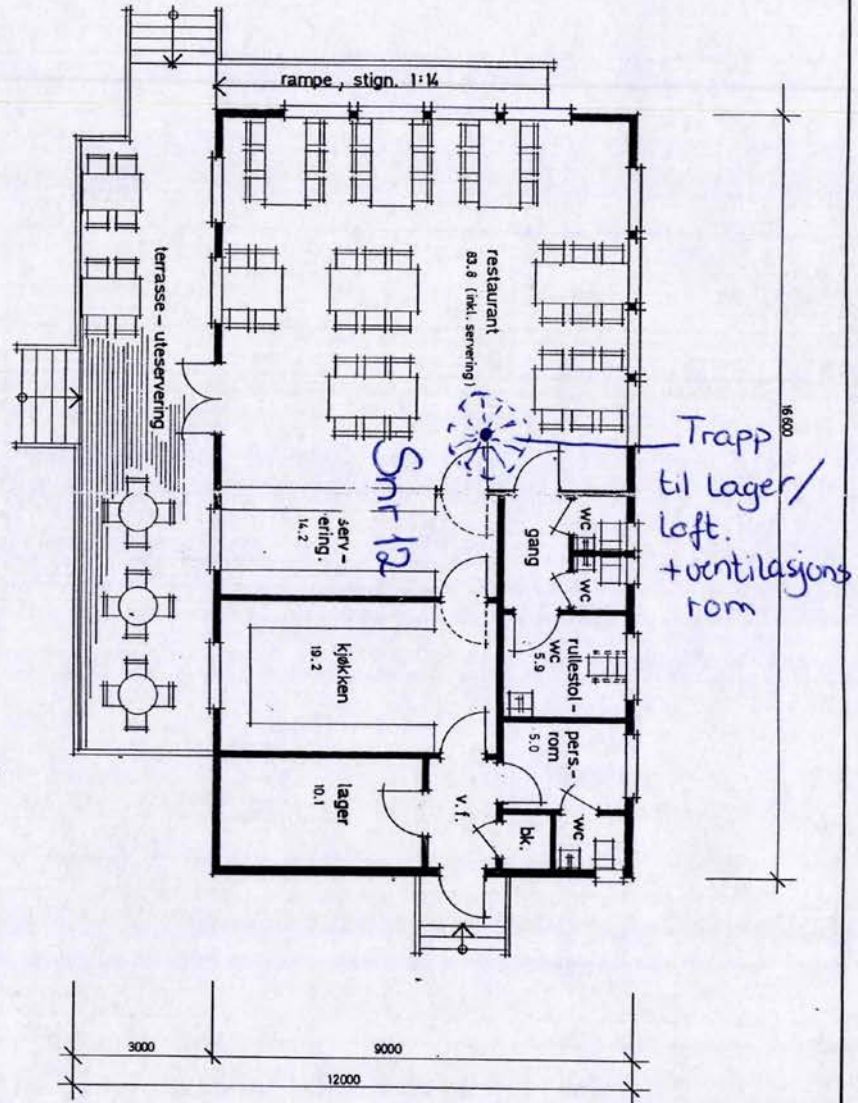
PLANTLOFT / MESANIN



PROSJEKTNR	
REK	
A/S GARNBERGET	
Restaurant Utgårdskilen.	
PLANTLOFT / MESANIN	
VEINDE & KARLSØEN AS • ARKTEKTER MNAL • NVA	
BIBLIOTEK 12 • LØSBLAD 12/2012/2013/2014/2015/2016/2017/2018/2019/2020/2021/2022/2023/2024/2025	
OFFISJELL NR	
RISE	
RISE NR	
SKALA	1:100
MÅLSTOR	
TEGNET AV	L.E.F.
DATO	5.9.91

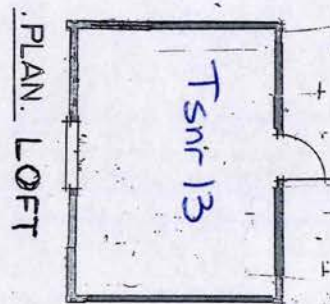
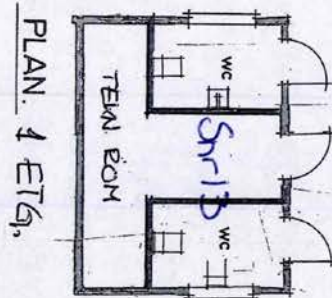
SEKSJON NR. 12
 Gnr 47 Bnr 237

PLAN.




REV	FORSKRIFTER
1	A/S GARNBERGET
1	Restaurant Utgårdskilen.
1	PLAN.
OPPRIS	VEINE & KARLSØEN AS • ARKTEKTER MNAL • NVA
REV	UTGÅRDSTUN 31 • 1500 GÅLDEFJELLEN • TLF. 09 222245

SEKSJON NR. 13
 Gnr 47 Bnr 237



REV.	FORANDRINGER	SON.	MALEST	1:	TEKNET	DATE	OPPRØRER	REV.
A/S GARNBERGET								
PLAN.								

1500. 1/1000 1/1000 1/1000 1/1000 1/1000 1/1000 1/1000 1/1000 1/1000 1/1000
 1680 Skjorhallen

 G. G. G.

 UTBYGGINGSAVTALE
 FOR UTGÅRDSKILEN

OMRÅDE T 1

mellom

GARNBERGET AS (org.nr.947731815) OG HVALER KOMMUNE

HVALER KOMMUNE	
Saksnr. 2005/201	Dok. 2
21 FEB 2005	
Saksbehandler: Bel	
Ark.kode	Bok.
Unnt.off.	

1. Avtalens formål er gjennom gjensidig åpenhet og samarbeid å sikre en effektiv fremdrift i utviklingen av et serverings- og turistanlegg på gnr. 47 bnr. 237 i Hvaler tilhørende Garnberget AS, med grunnlag i reguleringsplan og andre kommunale vedtak som angir forutsetninger for utbygging.
 2. Det forutsettes utarbeidet en bindende utomhusplan som beskriver og illustrerer påtenkt bebyggelses utforming og landskapstilpasning, veianlegg, parkeringsanlegg og beplantning.
 Som utbygger forplikter Garnberget AS seg til å gi området en god standard, teknisk og estetisk, i samsvar med gjeldende reguleringsplan.
 3. Partene har som felles forutsetning og mål å utvikle turistnæringen i Utgårds- kilen og sikre at turistanlegg og utleievirksomhet baseres på *korttidsleie*. Med dette begrep menes leie inntil maksimalt 4 uker sammenhengende til samme person eller rettssubjekt, hvilket også utelukker åremålsutleie.
 Ved forespørsel fra kommunen dokumenteres dette forhold ved fremleggelse av booking-journal.
 Denne bestemmelse er ikke til hinder for at drifts/operatøransvaret for turistanlegget overlates en profesjonell aktør i form av leiekontrakt omfattende hele anlegget.
- Det er en forutsetning og forpliktelse for utbygger/grunneier, som tinglyses på eiendommen, at det ikke skal fradeles eller seksjoneres noe bebygd areal i strid med eller som kan vanskeliggjøre det felles mål for turistanlegget på området.
4. Før utbygging igangsettes skal det foreligge godkjente planer for ledningsanlegg, veilys, el- og forsyningsanlegg. Utbedring og opparbeidelse av trafikkområder for turistanlegget,- veier og parkeringsplass og stier/ gangveier,- skal foretas og bekostes av utbyggeren sammen med øvrige tekniske anlegg før eller parallellt med turistanlegget. Planlegging og opparbeidelse av felles offentlige og private utearealer er også utbyggers ansvar.

Internt VA-anlegg, fra off. tilkoblingspunkt, skal utføres i samsvar med gjeldende normalreglement i Hvaler kommune.

Eier av gnr.47 bnr.237 beholder eiendomsretten og har driftsansvaret for interne anlegg.


Utbygging og utbedring av eksisterende og nødvendig ekstern hovedvei til områdets reguleringsgrense er kommunalt/offentlig ansvar, dog slik at utbygger etter nærmere avtale skal kunne belastes med en forholdsmessig del av kostnadene ut fra det økte behov/dimensjonering m.v. som utbyggingen på T1 måtte medføre.

5. I den utstrekning utbyggingen på området T 1 berører kommunen som grunneier og/eller andre grunneiere og rettighetshavere rundt området skal kommunen bidra til å ordne disse forhold på en tilfredsstillende måte.
Beboere og yrkesutøvere i området rundt anlegget skal hensyntas og informeres om forhold av direkte betydning.
Eventuell endring av rettigheter og forpliktelser etter avtale av 15.01.98 mellom kommunen og eier av gnr. 47 bnr. 127 om kjørevei er i økonomisk henseende utbyggers ansvar og risiko.
6. Før igangsettelse skal det foreligge en bankgaranti utstedt til kommunen tilsvarende 3 % av anleggets antatte utbyggingskostnad. Garantiens varighet er inntil 3 år etter ferdigstilling, dog slik at den trappes ned med 1 % hvert år etter overtagelsen.
Dersom utbygger ikke fullfører sine forpliktelser etter denne avtale har kommunen rett, men ikke plikt, til istandsetting og opprydding og ev. fullføring av påbegynte anleggsarbeider, med dekning i den gitte garanti.
7. Allmennheten skal ha fri ferdselsrett på interne veier i og gjennom området.
Det forutsettes videreført et servicehus for allmennheten i samsvar med avtalen av 29.04.1996. Medfører en hensiktsmessig utbygging av turistanlegget at huset får endret plassering skal utbyggeren betale utgiftene forbundet med flytting eller reetablering, herunder med nødvendig utskifting av inventar/møblering.
8. Denne avtale gir ingen føringer for eller binder på noen som helst måte utøvelsen av kommunens forvaltningsmyndighet i h.t. gjeldende lovgivning.

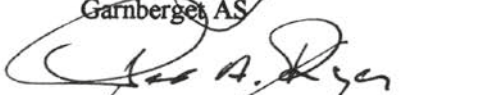
Dersom avtalen faller bort skal hver av partene bære sine egne omkostninger med mindre annet fremgår uttrykkelig av annen avtale. For øvrig skal ikke partene ha noe krav de kan gjøre gjeldende mot hverandre.

Eventuelle tvister vedrørende forståelsen av denne avtale avgjøres ved voldgift.
9. Denne avtale er underskrevet i 2 eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt.
Avtalen er ikke bindende før den er godkjent av kommunestyret.

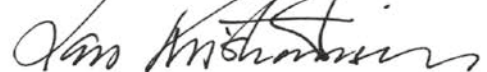
Hvaler, den 17.3.2005




.....
Garnberget AS




.....
Paul Jensen



.....
Paul Jensen



.....
Paul Jensen



Hvaler kommune, v/ordføreren

DAGBOKFØRT

15.01.88 00525 kfr Bl

FREDRIKSTAD BYRETT

K J Ø P E K O N T R A K T

Mellom undertegnede

Jacob Arntzen, pnr. 170125 [REDACTED] 4370 Egersund

og

Karl Fredrik Karlsen, pnr. 241050 [REDACTED] 1674 Vesterøy

er det i dag inngått slik avtale:

1. Jacob Arntzen fradeler og overdrar en nærmere angitt parsell av sin eiendom gnr. 47 bnr. 25 av Hvaler kommune til Karl Fr. Karlsen.
2. Arealet ligger på oppsiden av den nye veien, og er inntegnet med gul farge på vedlagte kartskisse.
3. Jacob Arntzen gir Karl Fr. Karlsen fullmakt til å begjære nødvendig kart og oppmålingsforretning, og forplikter seg til å utstede skjøte til kjøperne, så langt parsellen er fradelt og kjøperene har ordnet med de nødvendige tilatelser.
4. Salgssummen er avtalt til kr. 42,- pr. m². Beløpet faller til betaling ved påkrav, mot skjøte rede til tinglysning og fri for andre heftelser.
5. Karl Fr. Karlsen refunderer Jacob Arntzen utgiftene med juridisk bistand i anledning tilretteleggelsen av overdragelsen og gjennomføringen av denne.

-2-

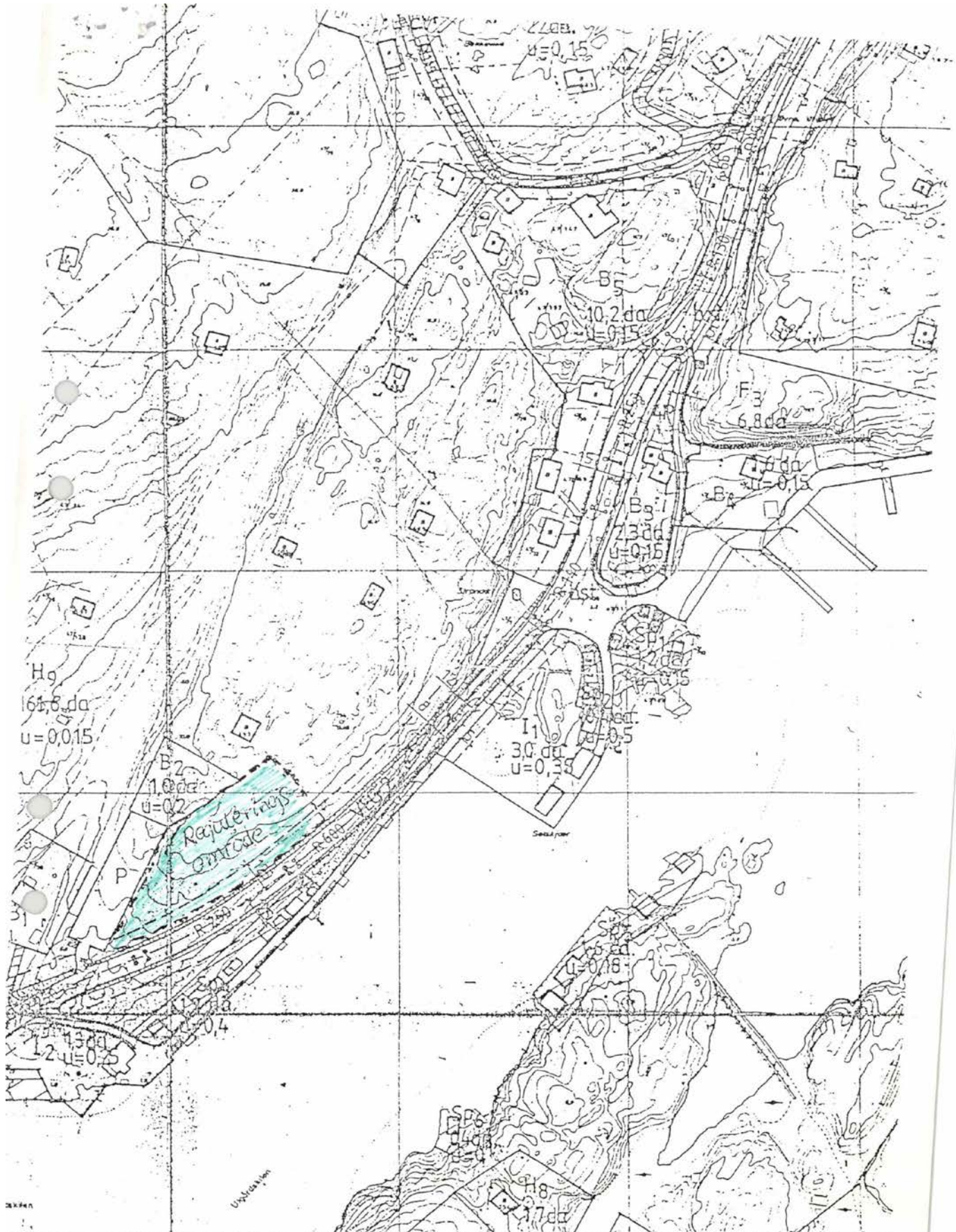
6. Nærværende avtale i 3 eksemplarer, hvorav selgeren
beholder 1 og kjøperen 2. Kontrakten kan tinglyses på
gnr. 47 bnr. 25 for kjøperens regning.

Egersund, den 11/12-87.

J. Arntzen
.....
Jacob Arntzen

Vesterøy, den 12.12.87.

Karl Fredrik Karlsen
.....
Karl Fredrik Karlsen



Prosess-skjema nr. 2.
(Hovedforhandling
uten domsmenn,
saksforberedelse m.v.)



Rettsbok

for

Fredrikstad by- rett



År 19 93 den 29. april ble rett holdt i rettens lokale,
Brochs gt. 3, Fredrikstad

Dommer: Justitiarius Jørn Vilsted

Rettsvitne: -

Protokollfører: Bjørg Larsen

Sak nr.: 1222/1992 A

Saksøker: 1) Else Hansen, Pettersand 1, 1614 Fredrikstad,
2) Karin Jansen, Sofus Sørensensv. 38, 1671 Kråkerøy,
3) Frank Kaarud, Lillosetervn. 34, 0957 Oslo

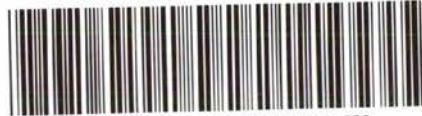
Prosessfullmektig: Advokat Vibeke Olavesen, Stortorvet 2,
1607 Fredrikstad

Saksøkt: Garnberget A/S v/Karl Fredrik Karlsen, Ugårdskilen,
1684 Vesterøy

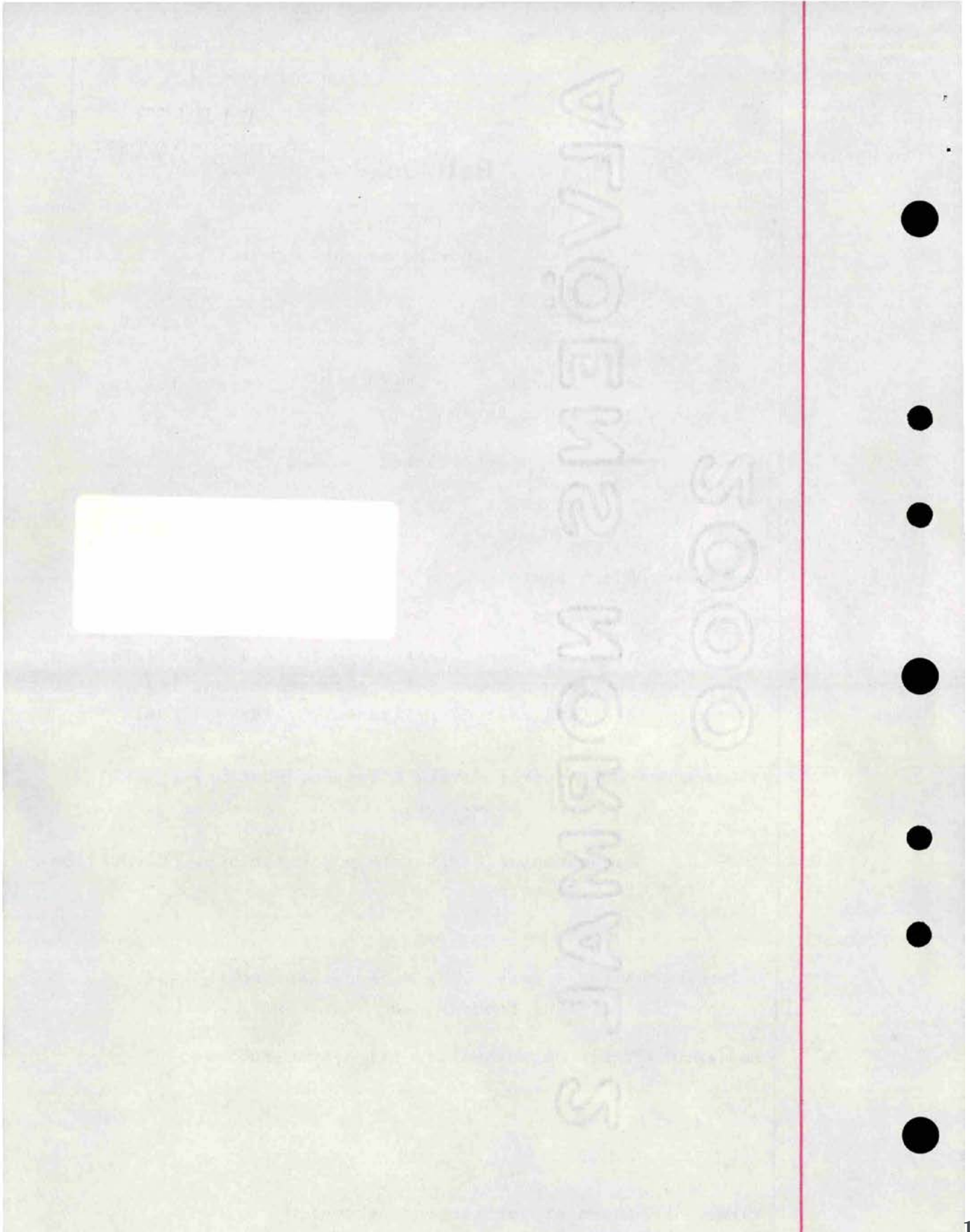
Prosessfullmektig: Advokat Terje M. Andersen, Postboks 4,
1601 Fredrikstad

Saken gjelder: Tvist om adkomstvei til hytteeiendommer

Til stede: Ingen utover rettens personale



Doknr: 4411 Tinglyst: 01.06.1993 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Det ble deretter avsagt slik

kjennelse:

Partene har under hovedforhandling avholdt 30. mars 1993
inngått slikt

rettsforlik:

1. Saksøkte Garnberget A/S gir med dette nåværende og fremtidige eiere av følgende eiendommer (nedenfor kalt hytteeierne):

gnr. 47 bnr. 109, gnr. 47 bnr. 110, gnr. 47 bnr. 253
alle i Hvaler rett til adkomst over eiendommen gnr. 47
bnr. 237 i Hvaler. Hytteeierne har rett til å benytte
den over eiendommen gnr. 47 bnr. 237 i Hvaler anlagte
og planlagte vei. Adkomsten skal være gangvei samt
traktorvei. Hytteeierne skal ha rett til å tilrette-
legge veien for adkomst med mindre igjenfyllinger og
utbedringer. Dersom veitraseen endres skal eieren av
gnr. 47 bnr. 237 i Hvaler tilrettelegge nødvendig
adkomst for hytteeierne over gnr. 47 bnr. 237 i Hvaler
for gangvei og traktorvei.

2. Nærværende rettsforlik blir å tinglyse på eiendommen
gnr. 47 bnr. 237 i Hvaler.
3. Retten avgjør saksomkostningsspørsmålet.
4. Saken begjæres hvet som forlikt.

Knut Hansen og Jens Fredriksen undertegner nærværende
rettsforlik på vegne av saksøkerne Else Hansen og Karin
Jansen (nå Fredriksen). Else Hansen og Karin Jansen (nå
Fredriksen) har gitt fullmakt som også innebærer rett
til å inngå rettsforlik.

Partene er gjort kjent med at et rettsforlik har samme
virkning som en rettskraftig dom.

Knut Hansen /s./

Jens Fredriksen /s./

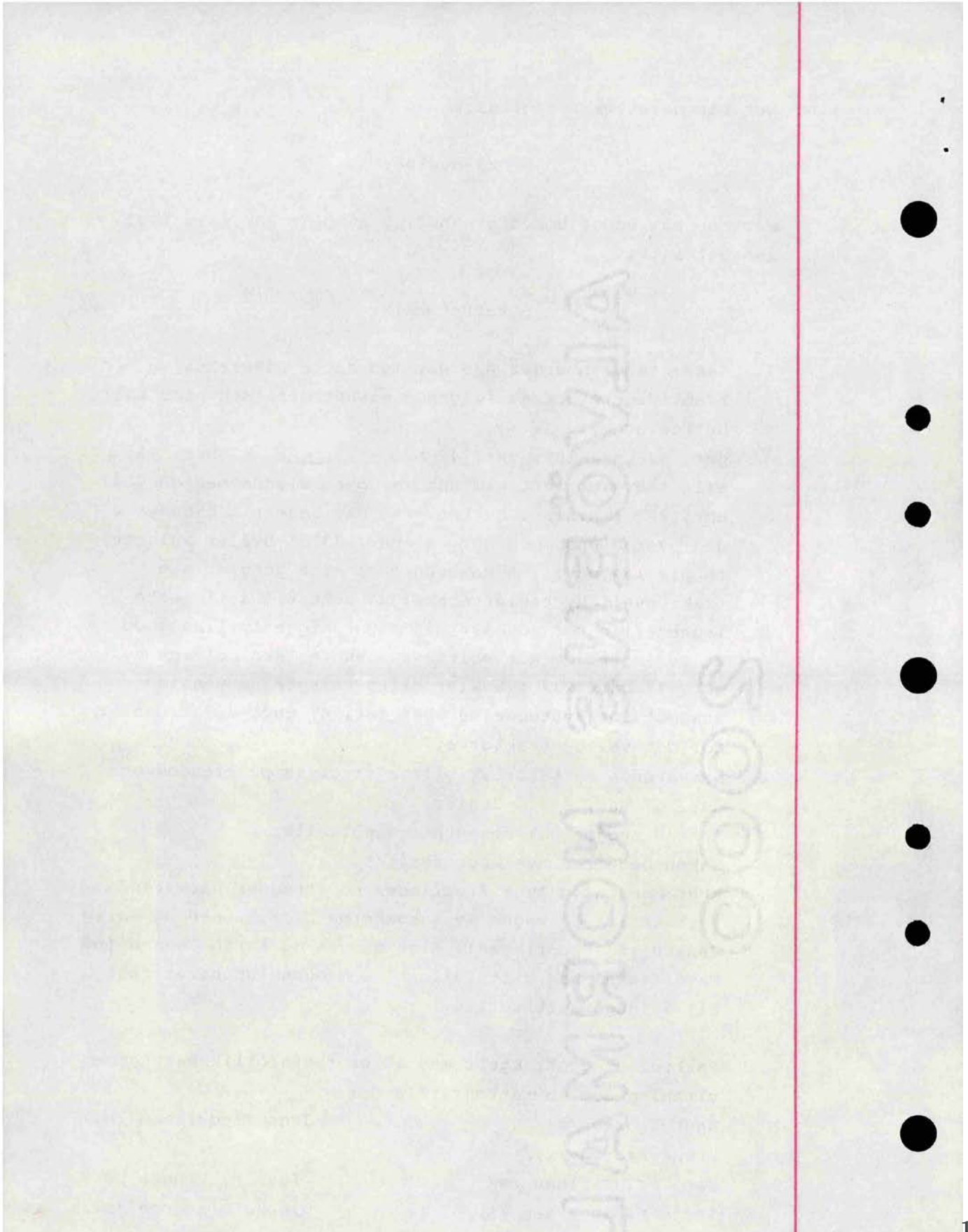
Frank Kaarud /s./

Karl Fr. Karlsen /s/

Ivar Martinsen /s./

Terje M. Andersen /s./

Vibeke Olavesen /s./



I henhold til forlikets punkt 3 har partene overlatt til retten å avgjøre saksomkostningsspørsmålet. Partenes advokater har innsendt sine omkostningsoppgaver og motparten er gitt anledning til å fremkomme med merknader til denne. Retten har ikke mottatt bemerkninger til noen av omkostningsoppgavene.

Retten har vurdert om den foreliggende sak har vært nødvendig idet partene åpenbart har hatt et kommunikasjonsproblem. Ut fra en totalvurdering finner allikevel retten at hver av partene bærer sine omkostninger.

Slutning:

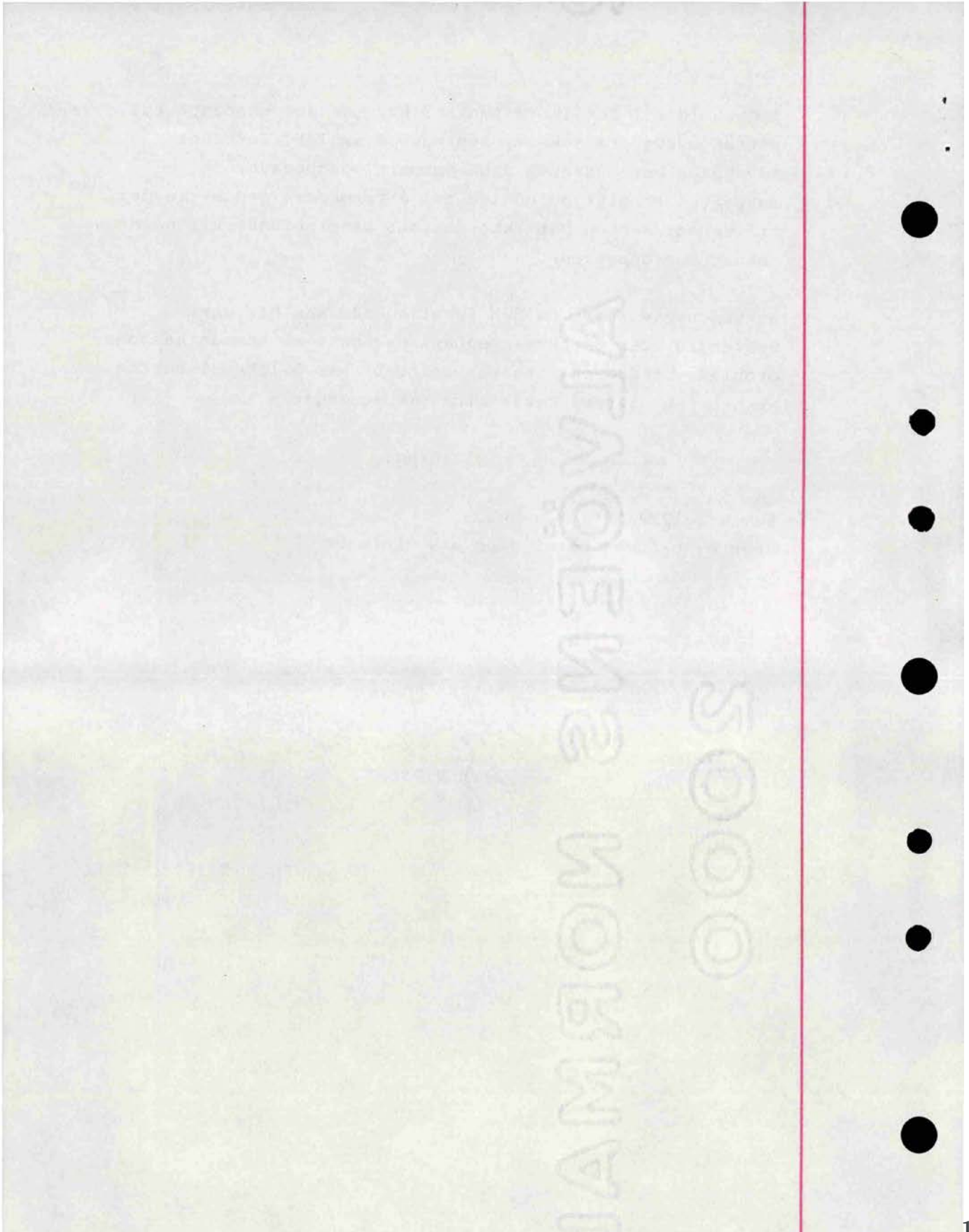
Sak nr. 1222/1992 A heves.
Hver av partene bærer sine omkostninger.

Retten hevet.

Jørn Vilsted
Jørn Vilsted

Retten forbeholdt

*Per Erlend
ben.*



Bestemmelser og retningslinjer



Kommuneplanens arealdel 2019 – 2031
Hvaler kommune

**PLANFORSLAG TIL SLUTTBEHANDLING I
KOMMUNESTYRET 20.06.2019**

Endringdato 05.06.2019

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2019-2031

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje til § 2.2

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

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

Andre tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd enn fasadeendringer og innløsning av bebygd festetomt, kan ikke settes i verk innenfor 100-metersbeltet langs sjø avsatt i plankartet. 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 dispensereres fra plan- og bygningsloven § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt, jf. PBL § 19-2.

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

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

Retningslinjer for dispensasjonspraksis - boliger

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

Retningslinjer for dispensasjonspraksis - fritidsboliger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ii. *Tiltak kan godkjennes under forutsetning av at områdets kulturhistoriske verdier ikke forringes. Nybygg, tilbygg eller påbygg skal underordnes eksisterende bebyggelse. Plassering og utforming mht størrelse, form, materialer, detaljering, farger med videre skal harmonere med eksisterende struktur og bebyggelse i området.*
- iii. *Utomhusanlegg og elementer som brygger, 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 ferdssårer 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 m² BRA på bebygd eiendom, innenfor arealformål framtidig bebyggelse og anlegg som ikke er omfattet av reguleringsplan.
- c) Utvikling av eksisterende fritidsboliger i områder avsatt til framtidig fritidsbebyggelse (BFR 1 – 14).
- d) Oppføring/utvidelse av nye fritidsboliger i områder avsatt til framtidig fritidsbebyggelse i felt BFR 1 – 9 (de gamle disposisjonsplanene), jf. § 5.1.2.
- e) Utvikling av teknisk infrastruktur knyttet til etablert bebyggelse innenfor arealformål bebyggelse og anlegg.
- f) Opparbeiding av enkel parkeringsplass uten asfaltering innenfor arealformål parkering.
- g) Utvidelse av lovlig oppførte brygger i områder avsatt til småbåthavn når følgende krav er oppfylt:
 - Bryggeanlegget inneholder etter utvidelse/etablering maks 9 båt plasser 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 førstkommande vår. Unntatt fra bestemmelsen er fritidsbebyggelse og tilbygg/påbygg/uthus/garasje til eksisterende bolig.
- b) Nye boliger eller bygninger for offentlig eller privat tjenesteyting i felt BA1 (framtidig bebyggelse og anlegg på Kjølholt) kan ikke tas i bruk før det er etablert sammenhengende fortau/gangvei i Kjølholtveien og Sigrid Bjørseths vei.
- c) Slukkevannkapasitet skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Tiltakshaver/utbygger har ansvaret for å sikre tilstrekkelig slukkevannkapasitet. 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 skjæmmende eller sjenerende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. Innretning som antas å medføre fare, kan i alle tilfelle kreves fjernet ved pålegg fra kommunen.

§ 4.8.2 Områdehensyn

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

§ 4.8.3 Utforming

- a) Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilfredsstillende 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 kjørebekant eller fortau.
- h) Markiser skal avgrenses til vindus-, dør- og betjeningsåpninger. Markiser, transparente og banner skal være tilpasset det arkitektoniske uttrykk som bygningen og omgivelsene har.

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

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

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

- b) Minimum 10 % av biloppstillingsplassene, og aldri mindre enn 1 plass, skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelseevne.
- 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 tilfredsstillende 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 frisisiktzone i veikryss og avkjørsler og stoppsikt i svinger. Kravene skal følge Statens vegvesens håndbøker.
- c) Nye avkjørsler skal anlegges med tanke på trafiksikkerheten. Det skal være mulig å snu på egen tomt for å unngå rygging ut i vei.. Det kreves tilstrekkelig antall biloppstillingsplasser på egen tomt for å unngå parkering i veien.
- d) I nye boligfelt med stikkveier skal det være vendehammer.

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

Høyspentanlegg omfatter høyspentledninger, jordkabler og transformatorstasjoner.

- a) Alle tiltak skal planlegges slik at mennesker eksponeres for så lave elektromagnetiske felt som praktisk mulig.
- b) Ved nyetablering av bolig/fritidsbolig, institusjoner, skole eller barnehage, eller ved nyetablering av høyspentanlegg, skal det dokumenteres at det i berørte bygg ikke blir magnetfelt over 0,4 μ T (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 landskapsilhuetter.
- b) Bebyggelse skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med dens funksjon. Det skal benyttes stedstilpassede volumer, materialer og farger.
- c) Det skal legges vekt på god terrengtilpasning der tiltaket tilpasses terrenget, ikke omvendt. Omfattende fyllinger, skjæringer og andre omfattende terrenginngrep skal unngås.
- d) I særlig sårbare områder kan kommunen kreve at det utarbeides egne tomte- og uteromsanalyser som skal godkjennes av kommunen og legges til grunn ved utbygging. Med sårbare områder menes for eksempel områder som ligger i viktige kulturmiljøer eller -landskap eller som ligger svært eksponert. Analysene skal inkludere terrengsnitt og koteangivelser.

Retningslinje til § 4.15

- i. *Bygninger skal ta hensyn til eksisterende 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 veien.

Forbudet gjelder ikke

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

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

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

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

§ 4.18.1 Generelle bestemmelser

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

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

Retningslinje til § 4.18.1

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

§ 4.18.2 Eiendommer med verneverdige bygninger

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje til § 4.20

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

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

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

Retningslinje til § 4.21

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

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

Innenfor bestemmelsesområdet tillates parkeringshall i fjell.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Felt BFR 1 – 7 (Søndre Sandøy): Etter behandling av enkeltvis søknader tillates etablering av nye fritidsboliger innenfor formålet. Antall nye fritidsboliger er angitt i disposisjonsplan for Søndre Sandøy vedtatt 1979. Ettersom det er mange automatisk fredete kulturminner i området, skal plassering av ny bebyggelse godkjennes av Fylkeskonservator. For øvrig gjelder bestemmelsene § 5.2.4 og § 5.2.5 for både ny og eksisterende bebyggelse.
- b) Felt BFR 8 (Holtefeltet): Etter behandling av enkeltvis søknader tillates etablering av nye hytter i tråd med disposisjonsplan for Holte hyttefelt datert 1.9.1969. Disposisjonsplanen tillater maksimalt 100 hytter på feltet som helhet. Det kreves 1 biloppstillingsplass per ny hytte opparbeidet på felles parkeringsplass. Bebyggelsen skal plasseres slik at den ikke blir synlig fra fylkesveien eller fra sjøen, og bør ellers være i tråd med disposisjonsplanen. For øvrig gjelder bestemmelsene i §§ 5.2.4 og 5.2.5 for både ny og eksisterende bebyggelse.
- c) Felt BFR 9 (Kjøholtåsen): 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 grønnsstruktur skal bevares.
 - Reguleringsplanen bør omfatte et større område enn området for framtidig fritidsbebyggelse for å kunne sikre blant annet grønnsstruktur, infrastruktur og landskaphensyn.

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

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

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

§ 5.1.4 Sentrumsformål

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

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

Idrettsbanen på Rove tillates benyttet til langtidsparkering.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til § 5.2

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

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

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

være forsvarlig ut fra 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) Føringerne i veilederen «Garden som ressurs» H-2401 skal følges.

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

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

- a) Boligtomtens samlede bygningsmasse skal ikke overstige 300 m² bebygd areal (BYA).
- b) Plassering av ny bebyggelse skal være i harmoni med eksisterende bebyggelse hva angår avstand fra kommunal vei med mindre det går på bekostning av trafiksikkerheten. I områder uten tydelig struktur skal bebyggelsen ikke plasseres nærmere veikant enn 5 m. Avstand må også avklares etter vegloven.
- c) Møne- og gesimshøyde for bolig skal ikke overstige henholdsvis 7,5 m og 6,5 m.
- d) Maksimal størrelse per anneksgarasje/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 m². Unntatt fra dette er fritidsboliger beliggende i åpne områder bak strandsonen, jf. § 5.2.5, og i sonen mellom forbudsgrense sjø og 100-meterslinjen, jf. § 5.2.6.
- c) Der bebyggelsens størrelse allerede er lik, eller overskrider maksimal størrelse, tillates ikke utvidelser. Vesentlig utvidelse (over 50% økning av BRA) tillates ikke.
- d) Maksimal gesimshøyde er 3,5 m og maksimal mønehøyde er 5 m. For bygninger med pulttak og flate tak skal gesimshøyde ikke overstige 4 m. Høyden måles fra gjennomsnittlig naturlig eksisterende terreng. Unntatt fra dette er fritidsboliger beliggende i sonen mellom forbudsgrense sjø og 100-meterslinjen, jf. § 5.2.6.
- e) Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 14 m. I eksponert retning mot sjøen tillates maksimalt 12 m fasadelengde. Unntatt fra dette er fritidsboliger beliggende i åpne områder bak strandsonen, jf. § 5.2.5, og i sonen mellom forbudsgrense sjø og 100-meterslinjen, jf. § 5.2.6.
- f) All bebyggelse skal tilpasses det naturlige terreng og utformes på en slik måte at den eksponeres minst mulig. Dette får betydning for høyde, takform, materialvalg og fargesetting. Det skal brukes ikke-reflekterende materialer og avdempede, naturtilpassede farger, også på belistning, vinduer og andre bygningsdetaljer. Irreversible terrenginngrep som sprenging, splitting og skjæring av fjell tillates ikke. Stedegen og skjermende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- g) Oppføring av frittliggende terrasse, frittliggende opparbeidet uteplass, frittliggende trapper og lignende tillates ikke.
- h) Opparbeidet uteplass, terrasse, veranda, utendørs gangareal og trapper tilknyttet hytte **kan** tillates med samlet areal inntil 40 m². Verandaer, terrasser og uteplasser skal tilpasses det naturlig eksisterende terreng og ligge lavest mulig. Det tillates ikke takoppbygg, takterrasse, balkong, veranda eller utvendig gangareal eller lignende elementer over 1. etasjes plan.
- i) Svømmebasseng, badestamp, utedusj, levegger og lignende kan tillates som del av terrasse innenfor rammene i bokstav h).
- j) Innhegning av eiendommer eller oppføring av gjerder og frittstående levegger er ikke tillatt.
- k) Det er ikke tillatt å utvide etablerte adkomstveier, eller anlegge nye veier, parkeringsplasser, gangstier eller andre elementer.
- l) Ved gjenoppføring etter for eksempel brann eller annen skade, skal ny situasjon som hovedregel medføre mindre eksponering og styrke friluftslivets vilkår. Hensynet til disse forhold skal legges til grunn for vurdering av om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere.
- m) Riving forutsetter at bebyggelsen kan rives uten at det etterlater spor i naturen.

Retningslinjer til § 5.2.4

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til § 5.3

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

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

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

- 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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

**HELP**
Rett skal være rett. For alle.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Utgårdskilen 21C
1684 VESTERØY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jens August Larsen

Telefon: 997 17 879
E-post: jens.august.larsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre