



aktiv.

Gjølertangen 47, 1692 NEDGÅRDEN

**Fritidsbolig med unik beliggenhet
på Søndre Sandøy i Hvaler |
Panorama sjøutsikt | Sjelden
mulighet | Strandlinje**



Fagansvarlig

Marius Martin Myren

Mobil 476 45 774

E-post marius.martin.myren@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Arne Stangebyes gate 11, 1601 FREDRIKSTAD.

TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 300 000,-
Omkostn.: Kr 158 740,-
Total ink omk.: Kr 6 458 740,-
Årlig festeavgift: Kr 50 444,-
Selger: Søndre Østfold Tingrett

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1951
BRA-i/BRA Total: 57/65 m²
Tomtstr.: 5500 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 31, bnr. 1

Oppdragsnr.: 1111230020

Fritidsbolig med unik beliggenhet på Søndre Sandøy i Hvaler | Panorama sjøutsikt |

Gjølertangen 47 er en idyllisk fritidsbolig på Nedgården, Søndre Sandøy i Hvaler kommune med en meget unik beliggenhet og utsikt utover skjærgården og havet rett utenfor. Her har man havutsikt på nesten alle kanter. Denne hytten må oppleves!

Er du og din familie på utkikk etter de gode sommerminnene hvor man husker lange deilige dager med krabbefiske og blåskjellplukking på svabergene, for så å avslutte dagen med rekeaften på terrassen? Eller hva med å drømme deg tilbake til den gode starten på dagen med morgenbadet rett utenfor hytta i naturskjønne omgivelser på Søndre Sandøy i Hvaler.

Fritidsbolig med unik beliggenhet på Søndre Sandøy i Hvaler.
Fantastisk sjøutsikt.
Båtplass og strandlinje.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	24
Nabolagsprofil	45
Andre vedlegg	80
Budskjema	129

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 57 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 65 m²

TBA: 38 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 57 m² Entré, 2 soverom, kjøkken, bad og stue.

BRA-e: 8 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

38 m²

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 66 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal til bra-i er målt til 57.3 m².

Areal til bra-e er målt til 7,8 m².

Arealene er avrundet mot nærmeste m².

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

5500 m²

Tomtebeskrivelse

Areal på 5 500 kvm er cirka størrelse hentet fra tinglyst festeavtale. Se vedlagt festeavtale for beskrivelse av tomten.

Stor naturtomt i strandsonen med flott utsikt ut over Hærfølrena og videre ut mot Svenskekysten. Flyterbryggen er lagt ut uten søknad og godkjennelse fra Hvaler kommune. Nærmere kontroll anbefales.

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

Årlig festeavgift

Kr 50 444

Festetid

Festekontrakt utløper dato: Forlenget, ingen utløp.

Regulering av festeavgift

Neste regulering av festeavgift: 01.07.2030 KPI og 01.07.2050 Markedspris.

Festekontrakt datert

01.07.1949.

Beliggenhet

Fint beliggende på Feholmen, Søndre Sandøy. Området består i hovedsak av hyttebebyggelse. Gangavstand til felles brygge og ca. 30 min. gange eller ca. 8 min. på sykkel til fergeteie med adkomst til øvrige Hvalerøyer og Skjærhalden som handelssentrum med dagligvarebutikk. Eiendommen er beliggende i strandsonebelte kun få meter i fra vannet. Her har du over 180 grader panorama sjøutsikt, samt svært gode sol- og lysforhold.

Adkomst

Privat adkomst via ferge eller egen båt.

Bygningssakkyndig

Henrik Hals

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekkingen er av takpapp og taket er besiktiget fra tak, undertak av trepanel. Eier opplyser taket ble lagt om i 2021 med ny takpapp. Renner, nedløp og beslag av stål. Støpte betong med sparestein, isolert med treullsemetplater iflg.eier. Utvendig forblendet med naturstein og dels med liggende trepanel. Tresperrer i tre med saltakløsning. PVC vinduer med 2-lags glass. Bygningen har PVC hovedytterdør, terrassedør og bod dør. Betongterrasse Betongtrapp fra stue. Det er byggegrunn av

fjell. Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Forstøtningsmurer er av naturstein.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 15.03.2024 av Henrik Hals for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Verditakst

Kr 7 000 000

Innhold

Entrè, 2 soverom, stue, kjøkken, bad og bod med utvendig adkomst.

Standard

Gjølertangen 47 er en idyllisk fritidsbolig på Nedgården, Søndre Sandøy i Hvaler kommune med en meget unik beliggenhet og utsikt utover skjærgården og havet rett utenfor. Her har man havutsikt på nesten alle kanter. Denne hytten må oppleves!

Fritidsboligen har en god planløsning med 2 soverom, kjøkken, stue, bad, entrè/gang og bod med utvendig adkomst.

Fra entrèen har du har du soverom og bad til venstre, og soverom og kjøkken til høyre. Videre kommer man inn til stuen, som er selve smykket i fritidsboligen. Stuen er utstyrt med store vindusflater og terrassedør i glass som sørger for rikelig med naturlig lys i hele rommet, samt følelsen av å feriere "på" vannet. Nærmere sjøen kommer man nesten ikke. Fra stuen er det utgang til en betongterasse som strekker seg langs to av sidene på fritidsboligen.

Er du og din familie på utkikk etter de gode sommerminnene hvor man husker lange deilige dager med krabbefiske og blåskjellplukking på svabergene, for så å avslutte dagen med rekeaften på terrassen? Eller hva med å drømme deg tilbake til den gode starten på dagen med morgenbadet rett utenfor hytta i naturskjønne omgivelser på Søndre Sandøy i Hvaler?

Fritidseiendommen er i dag medlem i Feholmen Bryggeforening og disponerer båtplass nr. 7 med en bredde på cirka 2,5 meter. Medlemmer av FB er hytteeiere i Gjølertangen Velforening som har betalt innskudd for båtplass i forbindelse med anleggelse av ny fellesbrygge i 2006. Hver båtplass representerer et medlemskap og 1 – en - stemme. Ved salg eller annen overdragelse av hytte/eiendom, vil ny eier overta medlemskap og båtplass.

Eventuell fremleie av plasser uten styrets godkjenning kan kun skje til medlemmer i Bryggeforeningen/Velforeningen eller andre som har tilknytning til Vellet. Fremleie til andre må godkjennes av styret. Verdi på båtplass er innskudd indeksregulert med konsumprisindeksen fra innbetalingsdato. Bytting eller salg av plasser kan kun skje mellom medlemmer med styrets godkjenning. Salg av båtplasser til andre utenfor Vellet, er ikke tillatt. Størrelsen på plassene er fast og skal ikke endres. Se vedlagte

vedtekter i salgsoppgave for mer informasjon og bestemmelser.

Fritidseiendommen er i dag medlem i Gjølertangen velforeing som blant annet står for felles dugnader. Se vedlagte vedtekter i salgsoppgave for mer informasjon og bestemmelser.

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport:

Boligen er generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunkt (ene). Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført. Det er utført utbedring av taktekke og utskiftning av vinduer og tre dører. Bad er av enkel standard og er ikke bygget som et moderne våtrom. Vanntilførsel i fra sistene under bygget, denne skaper et fuktig miljø som gir utslag i bjelkelaget. Noe utvendig malerarbeider gjenstod på befaringdagen, dette bør ferdigstilles. Det må påregnes en full oppgradering av bad, løsning for vann og el-anlegget.

Det opplyses en flytebrygge på eiendommen, denne er ikke søkt utlagt hos Hvaler kommune. Nærmere kontroll anbefales.

Et uthus er plassert på eiendommen, dette er ikke kontrollert av takstmann.

- Gulv med laminat og malt tregulv. Vegger med malte plater, malt trepanel og naturstein. Himling med malt trepanel, lasert trepanel og finerplater.
- Flere av overflatene er pusset opp i 2020/21 iflg. eier.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Bad: Byggforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon. Rommet er ikke bygget som et våtrom. Fliser på gulv og lasert trepanel på vegger. Dusjområdet har fliser med sluk i gulv og fliser på vegger. Elektrisk do (som er defekt), servant med ettgreps blandebatteri over møbel, speil med lys, dusjnasje og naturlig ventilering. Ingen strøm er tilkoblet badet. Merk det ikke er utslippstillatelse for avløp på eiendommen. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,8. Rommet er ikke bygget som et våtrom, plast mellom stender og veggplate i dusjsone.

Kjøkken med slette fronter, ettgreps blandebatteri i stålkum, benkeplate av tre, oppvaskmaskin undet benk, integrert stekeovn, platetopp og kjøleskap med fryser. Det er kjøkkenventilator med utkast

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger er av kobberør og vannpumpe. Det er avløpsrør av plast.
- Bygningen har naturlig ventilasjon via vindu eller dør.

- Det forutsettes sommerbruk av fritidsboligen.
- Varmtvannstanken er plassert i kjeller.
- Det er montert sikringsskap med skruhovedsikringer og automatsikringer i 1.etg.
- Det er montert røykvarslere og utplassert brannslukningsutstyr i boligen.

Tomteforhold:

- Det er byggegrunn av fjell.
- Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.
- Forstøtningsmurer er av naturstein.
- Naturtomt.

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:

- Utvendig > Taktekkning: Taktekkningen er av takpapp og taket er besiktiget fra tak, undertak av trepanel. Eier opplyser taket ble lagt om i 2021 med ny takpapp. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkningen har mose og slitasje på grunn av elde. Fuktskjolder med utslag på nivå gul ble registrert på befaringdagen. Flere områder med svertesopp og misfarging. Takpapp er lagt over eldre papp og ligger noe ujevnt, lokale hullrom i skjøter. Fuge rundt rørgjennomføring anses som midlertidig.
- Utvendig > Nedløp og beslag: Renner, nedløp og beslag av stål. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler stedvis nedløp.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Støpte betong med sparestein, isolert med treullsemetplater iflg.eier. Utvendig forblendet med naturstein og dels med liggende trepanel. Stedvis sprekker i fuger og rustdannelse i overdekning til vindu. Trepanel har liten avstand til naturstein, hyppigere vedlikehold bør påregnes her. Det ble registrert kondens, rødt nivå, i vegg på soverom 2. Det er registrert for høy kondens/fukt i utforede vegger i yttervegg, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Tresperrer i tre med saltakløsning. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen. Yttertaket har nedbøying. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Spor etter mus på loft. Mindre områder av loft er ikke isolert. Svertesopp tyder på mangelfull diffusjonssperre/ventilering, utbedring av ventilering bør påregnes for å unngå ytterligere soppdannelser.
- Utvendig > Vinduer: PVC vinduer med 2-lags glass. Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Fare for fukt, sopp og

råteskade i område rundt vinduene ved manglende utbedring/vedlikehold.

- Utvendig > Dører: Bygningen har PVC hovedytterdør, terrassedør og bod dør. Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt. Det er registrert fukt i en del av karm til entrédør.
- Utvendig > Utvendige trapper: Betongtrapp fra stue. Årstall: 1951. Betongtrapp har mindre sprekker/skader.
- Utvendig > Utvendige trapper - 2: Murt tapp ned til standa. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Betongtrapp har mindre sprekker/skader.
- Innvendig > Overflater: Gulv med laminat og malt tregulv. Vegger med malte plater, malt trepanel og naturstein. Himling med malt trepanel, lasert trepanel og finerplater. Flere av overflatene er pusset opp i 2020/21 iflg. eier. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Stedvis merker på overflater og områder med sprekker mellom plater.
- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
- Innvendig > Kryp kjeller: Bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er stedvis registrert noe høyt fuktnivå i trekonstruksjoner i kryp kjeller. Det er begrenset inspeksjonsmulighet i kryp kjeller, vurdering basert på inspeksjon fra lukeområde. Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Innvendig > Innvendige dører: Malte dører. Det er avvik: Dører med sår, slitasje.
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkken med slette fronter, ettgreps blandebatteri i stålkum, benkeplate av tre, oppvaskmaskin under benk, integrert stekeovn, platetopp og kjøleskap med fryser. Årstall: 1990 Kilde: Eier. Det er påvist fukt skjolder/svelling i bunnplate i benkeskap. Det er påvist skader på overflater/ kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Vannledninger er av kobberrør og vannpumpe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Noe langt spenn på rør i kjeller, rør er ikke forskriftmessig festet. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Forhold som har fått TG3:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Betongterrasse Vurdering av avvik: Det er ikke montert rekkverk. Det er påvist at dekket på terrassen har en del sprekker. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vurdering av avvik: Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det er påvist fukt skader i etasjeskiller. Det er registret for høy fukt i bjelkelaget, spesielt over åpning til sistene. Noen kokonger og spor etter mus i kryp kjeller. I et fuktig miljø er det vanlig å finne ulike

arter av insekter og edderkopper (inkl. kokonger). Slike dyr forårsaker som regel lite skade, men de kan indikere at den relative luftfuktigheten er så høy at det er fare for råteskader. Omfanget/aktivitet av skadedyr er ikke kontrollert av undertegnede. Større deler av bjelkelag inn mot mur er utsatt for fukt, Lokalt område med stubbloft her løsnet og bør utbedret. Kjeller bør ventileres ytterligere. Større skjevheter i gulv kan tyde på svekkelser i materialets styrke og en forsterkning av etasjeskille bør påregnes ved omlegging av gulv. Gulv med svekkelser mot terreng/krypkjeller kan ha fukt og råteskader som årsak og ytterligere undersøkelser bør påregnes. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

- Våtrom > Etasje > Bad > Generell: Byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon. Rommet er ikke bygget som et våtrom. Fliser på gulv og lasertrepanel på vegger. Dusjområdet har fliser med sluk i gulv og fliser på vegger. Elektrisk do, servant med ettgreps blandebatteri over møbel, speil med lys, dusjnische og naturlig ventilering. Ingen strøm er tilkoblet badet. Merk det ikke er utslippstillatelse for avløp på eiendommen. Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Sprekker i fuger på vegg, misfarging av fuger, sprekker i flere gulvflis, flere løse fliser, ingen synlig membran, plast i vegg, høy fukt og fuktskade i vinduskarm, fuktskade på nedre del av skapdører. Ingen synlig rørmansjett til rørgjennomføringer, fare for utetthet i våtsone som kan føre til fuktskader. Det må foretas nærmere undersøkelser for å avdekke om membranen er tett. Hvis membranen ikke er tett kan det være en vannskade fordi vannet trenger inn i veggene og gulvet Det opplyses at elektrisk do er defekt. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

- Våtrom > Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,8. Rommet er ikke bygget som et våtrom, plast mellom stender og veggplate i dusjsone. Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader. Misfarging av bakside av veggplate i dusjen, dette tyder på soppdannelse inn mot dusjsone. Badet/våtsonen står foran utbedring. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannstanken er plassert i kjeller. Vurdering av avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt. Dekkløkk til bereder er fjernet, berederen står i et fuktutsatt miljø. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Det er montert sikringsskap med skru-hovedsikringer og automatsikringer i 1.etg. Stikkontakt i gang er løs og uten strømtilførsel, bad er uten strøm og det er opplyst at man kan få støt ved komfyr på kjøkken og i dusj, en kontroll av anlegget anbefales. Se mer informasjon i rapport. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

- Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold: Det er montert røykvarslere og utplassert brannslukningsutstyr i boligen. Kostnadsestimat: Under 10 000.

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Forstøtningsmurer er av naturstein. Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

- Tomteforhold > Terrengforhold: Naturtomt. Terrengfaller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Terrengforholdet fører til at

overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

TG IU Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig > Pipe og ildsted: Ingen synlig pipe over tak, det er registrert befarings av pipe 01.06.2023. Etablering/utbedring av pipe må påregnes.
- Tomteforhold > Drenering: Ingen kjent drenering, se krypkjeller.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgave for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør fravikes dersom løsøre og tilbehør mangler ved tiltredelse.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

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 radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er begjært tvangssolgt og at salget derfor reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11. Oppdragsansvarlig er oppnevnt av Tingretten som medhjelper ved salget.

Interessenter plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg kan det variere i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøper og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg.

Bildene av eiendommen i salgsoppgave og annonse er fra 2022 og det kan derfor forekomme mindre endringer fra bilder.

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

Fritidsboligen bruker panelovner til oppvarming.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 300 000

Kommunale avgifter

Kr 3 770

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Gjelder renovasjon fritid.

Eiendomsskatt

Kr 19 833

Eiendomsskatt år

2024

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskiftet. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Fritidseiendommen er per i dag medlem i Gjølertangen velforening med kontingent for 2023 på kr. 200 og Feholmen Bryggeforening med kontingent for 2023 på kr. 500.

Årlig velavgift

Kr 200

Velforening

Fritidseiendommen er per i dag medlem i Gjølertangen velforening

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 1, festenummer 6 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:

3110/31/1/6:

16.03.1965 - Dokumentnr: 301300 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 49 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 200

LEIEN KAN REGULERES

Bestemmelse om gjerde

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1488149 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0111 Gnr:31 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 782403 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3011 Gnr:31 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1965 - Dokumentnr: 301300 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:31 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:31 Bnr:121

Rettighet hefter i: Knr:3110 Gnr:31 Bnr:124

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Bebyggelsen på eiendommen har ikke fått utstedt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Hvis bebyggelsen er eldre enn 1965/66, var det ikke krav til slik tillatelse. Det utstedes heller ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998.

I "samlet rapport" (eiendomsstatus) vil det framgå om den enkelte bygning på eiendommen er registrert som tatt i bruk i matrikkelen (tidligere GAB):

Bygnings nummer 146821014, Type 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol er registrert som tatt i bruk.

Utedo på eiendommen er ikke registrert.

Hvaler kommune har ikke tegninger av bebyggelse/tiltak på eiendommen i sitt arkiv. Hvis bebyggelsen/tiltaket er eldre enn 1965/66, var det ikke krav til byggetillatelse fra kommunen.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller

ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Privat adkomst via ferge eller egen båt.

Privat innlagt sisterne vann som ikke er kontrollert av takstmann.

Eiendommen er ikke tilkoblet avløp.

Det ikke er utslippstillatelse for avløp på eiendommen.

Hvaler kommune opplyser at tilknytningsgebyr for vann og avløp er betalt for eiendommen i 2004. Det er dog ikke søkt om sanitær abonnement eller sendt byggesøknad og eventuelt dispensasjonssøknad til kommunen. Interessenter som ønsker å tilknytte eiendommen til vann og avløp anbefales og ta kontakt med Hvaler kommune for ytterligere undersøkelser.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av Kommuneplan 2019 - 2031 med gjeldende bestemmelser.

Formål/Hensynssone:

570 - Hensyn kulturmiljø, H570

550 - Hensyn landskap, H550

5200 - LNFR - spredt bolig- fritids ellernæringsbebyggelse

Godkjent/vedtatt: 20. juni 2019.

Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen.

Bygningen er innenfor 100-meters beltet i strandsonen.

Hvaler kommune opplyser blant annet på sin hjemmeside: Hvis din eiendom ligger i 100-metersbeltet er den berørt av det generelle forbudet om å oppføre eller anlegge tiltak langs sjø og vassdrag. Alle typer tiltak er søknadspliktig på din eiendom.

Bestemmelser fra vedlagt kommuneplan:

§ 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, terrasserings, 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).

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

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

som omfattes av § 4.18.2 a).

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

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

Andre tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd enn fasadeendringer og innløsning av bebygd festetomt, kan ikke settes i verk innenfor 100-metersbeltet langs sjø avsatt i plankartet. Forbudet mot tiltak gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanen eller i gjeldende reguleringsplan, jf. PBL § 1-8 tredje ledd. Kommuneplanens arealdel fastsetter annen byggegrense i områder omfattet av reguleringsplan hvor byggegrense mot sjø ikke er tegnet inn og i noen områder ved sjøen hvor det allerede er etablert bebyggelse. Byggegrensen fremkommer i plankartet som forbudsgrense mot sjø.

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

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

§ 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 friluftssinteresser.

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

Retningslinjer til § 5.2

i. Liste med gårds- og bruksnummer samt eventuelt festenummer for kategoriene

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

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

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

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

v. Arbeidet må ikke føre til uønsket drenering eller hindringer av vanntilførselen.

Gravearbeidene skal ikke føre til at vannets naturlige løp endres. Det skal tas særlig hensyn til drenering av dyrket mark.

vi. Tiltaket må ikke føre til hindringer for allmennhetens muligheter til ferdsel og opphold.

Anleggselementer som pumpestasjoner o.l. skal ikke eksponeres i landskapet.

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

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

- Riving og gjenoppføring er ikke tillatt.

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

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

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

b) Samlet bruksareal (BRA) for bebyggelse på fritidseiendom skal ikke overstige 90 m². Unntatt fra dette er fritidsboliger beliggende i åpne områder bak strandsonen, jf. § 5.2.5, og i sonen mellom forbudsgrense sjø og 100-meterslinjen, jf. § 5.2.6.

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

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

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

- f) All bebyggelse skal tilpasses det naturlige terreng og utformes på en slik måte at den eksponeres minst mulig. Dette får betydning for høyde, takform, materialvalg og fargesetting. Det skal brukes ikke-reflekterende materialer og avdempede, naturtilpassede farger, også på belistning, vinduer og andre bygningsdetaljer. Irreversible terrenginngrep som sprenging, splitting og skjæring av fjell tillates ikke. Stedegen og skjermende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- g) Oppføring av frittliggende terrasse, frittliggende opparbeidet uteplass, frittliggende trapper og lignende tillates ikke.
- h) Opparbeidet uteplass, terrasse, veranda, utendørs gangareal og trapper tilknyttet hytte kan tillates med samlet areal inntil 40 m². Verandaer, terrasser og uteplasser skal tilpasses det naturlig eksisterende terreng og ligge lavest mulig. Det tillates ikke takoppbygg, takterrasse, balkong, veranda eller utvendig gangareal eller lignende elementer over 1. etasjes plan.
- i) Svømmebasseng, badestamp, utedusj, levegger og lignende kan tillates som del av terrasse innenfor rammene i bokstav h).
- j) Innhegning av eiendommer eller oppføring av gjerder og frittstående levegger er ikke tillatt.
- k) Det er ikke tillatt å utvide etablerte adkomstveier, eller anlegge nye veier, parkeringsplasser, gangstier eller andre elementer.
- l) Ved gjenoppføring etter for eksempel brann eller annen skade, skal ny situasjon som hovedregel medføre mindre eksponering og styrke friluftslivets vilkår. Hensynet til disse forhold skal legges til grunn for vurdering av om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere.
- m) Riving forutsetter at bebyggelsen kan rives uten at det etterlater spor i naturen. Retningslinjer til § 5.2.4
- i. Der det allerede er flere hytteenheter på en eiendom gjelder bestemmelsene for hver enkelt hytteenhet.

§ 5.2.6 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.

Overnevnte opplysninger er ikke utfyllende.

Kopi av reguleringskart og bestemmelser til Kommuneplanens arealdel ligger vedlagt i salgsoppgave.

Alle eventuelle bruksendringer eller omgjøringer av bebyggelsen må søkes om hos Hvaler kommune.

Eiendommen ligger i et område med stormflo. Gjentakintervall for stormflo: 20 år. Eiendommen ligger i et radonutsatt område med middels til lav aktsomhet.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

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

Handelen reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven.

Etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 har kjøper kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eiendom får ikke anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:

- (a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- (b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- (c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må

betales selv om prisavslag kreves.

Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-3. Skjøtet blir så sendt til medhjelper. Dersom kjøper helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at pantedokumentet får tinglyst rett prioritet i eiendommen. Medhjelper sørger for tinglysing av skjøte og pantedokument. Utstedelse av blankoskjøte er ikke mulig.

Overtakelse:

Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen, såfremt budet er stadfestet og kjøpesummen er innbetalt.

Medhjelper deltar ikke ved overleveringen, og medhjelper besitter normalt heller ikke nøkler til eiendommen. Kjøper må derfor i direkte samarbeid med saksøkte stå for den faktiske overleveringen. Dersom saksøkte og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtagelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle saksøkte og kjøper avtaler at saksøkte skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra saksøktes side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag/erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

Budgivning

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se vedlagt informasjonsskriv.

Oppløsning av sameie - Forkjøpsrett

Oppløsning av sameie følger tvangsfullbyrdelseslovens regler så langt de passer, jf. sameigelova § 15 annet ledd første punktum. En sameier har under ellers like vilkår, rett til å få sitt bud godtatt, jf. sameigelova § 15 annet ledd annet punktum. Denne

retten er ikke en løsningsrett, men en rett til å få sitt bud stadfestet dersom det ellers tilsvarende bud fra andre kjøpsinteresserte. En sameier som vil benytte seg av sin rett etter § 15 annet ledd annet punktum vil måtte gi sitt bud før retten har stadfestet et annet bud. De andre kjøpsinteresserte vil kunne gi overbud, og budrunden vil fortsette til en av budgiverne gir seg. I tvangsoppløsningssaker vil det normalt være partene som byr mest. Reglene om deres innbyrdes rettigheter følger av sameigelova § 15 annet ledd tredje, fjerde og femte punktum.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

157 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 300 000,00))

158 740,- (Omkostninger totalt)

6 458 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 158 740

Betalingsbetingelser

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen oppgjørsdato. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport

Kommunale opplysninger

Kommuneplan bestemmelser

Festekontrakt og opplysninger fra grunneier

Informasjon til kjøper av eiendom som selges på tvangssalg

Boligselgerforsikring

Det gjøres videre oppmerksom på at det ikke er mulig å bestille eierskifteforsikring i forbindelse med tvangssalg.

Boligkjøperforsikring

Det gjøres videre oppmerksom på at det ikke er mulig å bestille boligkjøperforsikring i forbindelse med tvangssalg.

Meglers vederlag

Medhjelpers vederlag og rett til dekning av utlegg er fastsatt i forskrift til tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 3.

Oppdragsansvarlig

Marius Martin Myren

Fagansvarlig

marius.martin.myren@aktiv.no

Tlf: 476 45 774

Ansvarlig megler

Marius Martin Myren

Fagansvarlig

marius.martin.myren@aktiv.no

Tlf: 476 45 774

JAL Eiendomsmegling AS, Arne Stangebyes gate 11

1607 FREDRIKSTAD

Tlf: 693 66 940

Salgsoppgavedato

12.06.2024



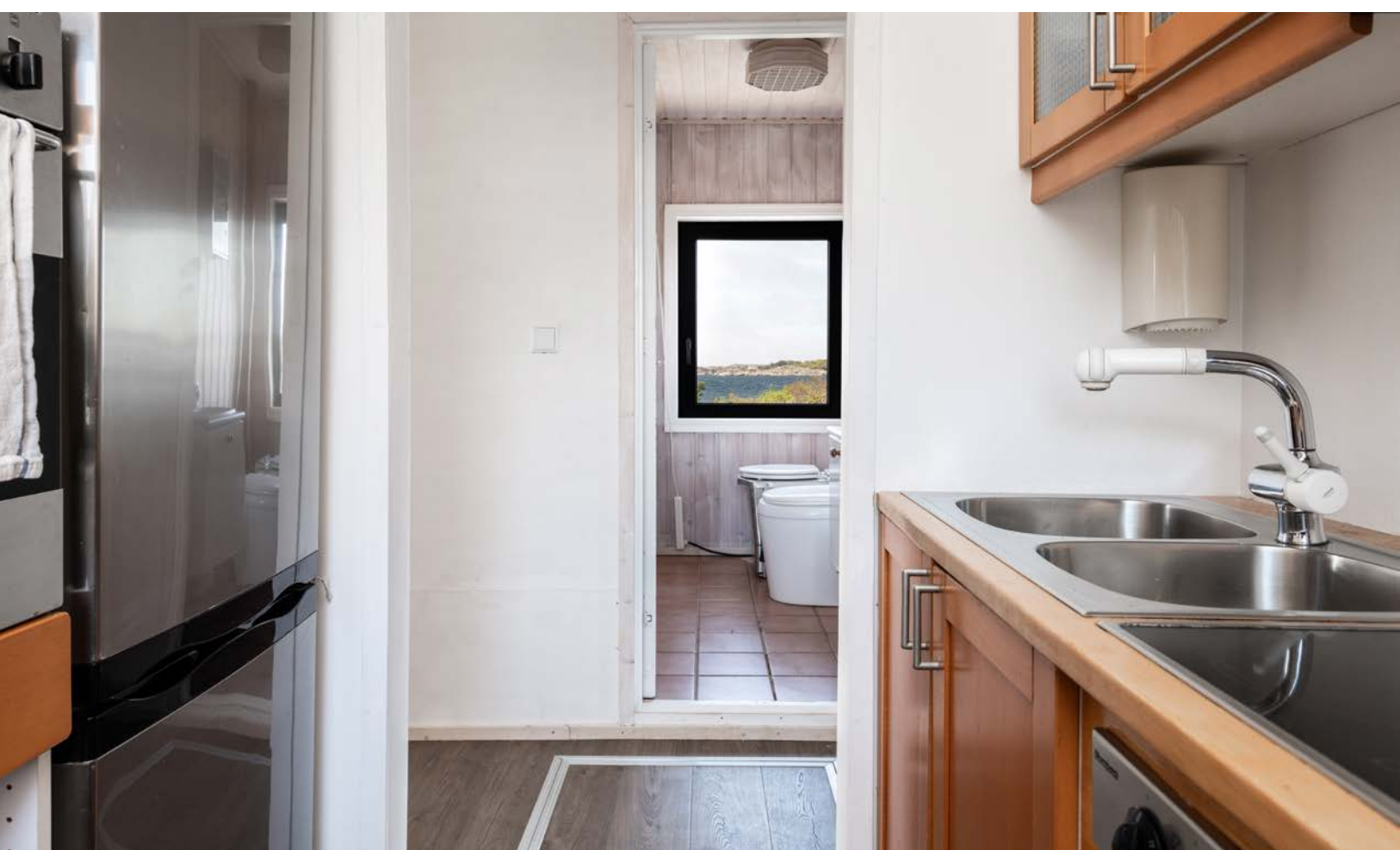
















Bod med egen, utvendig adkomst



)

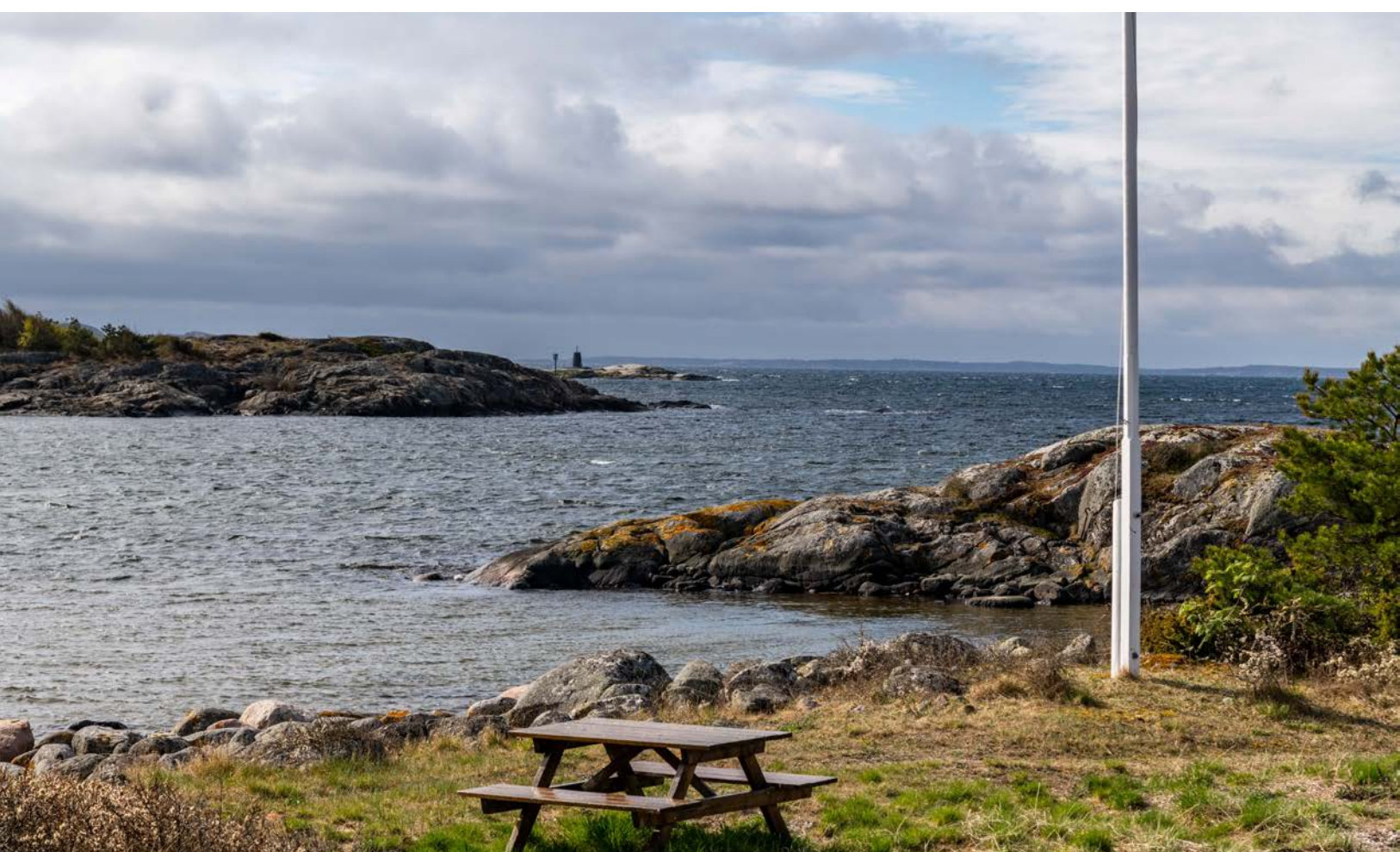






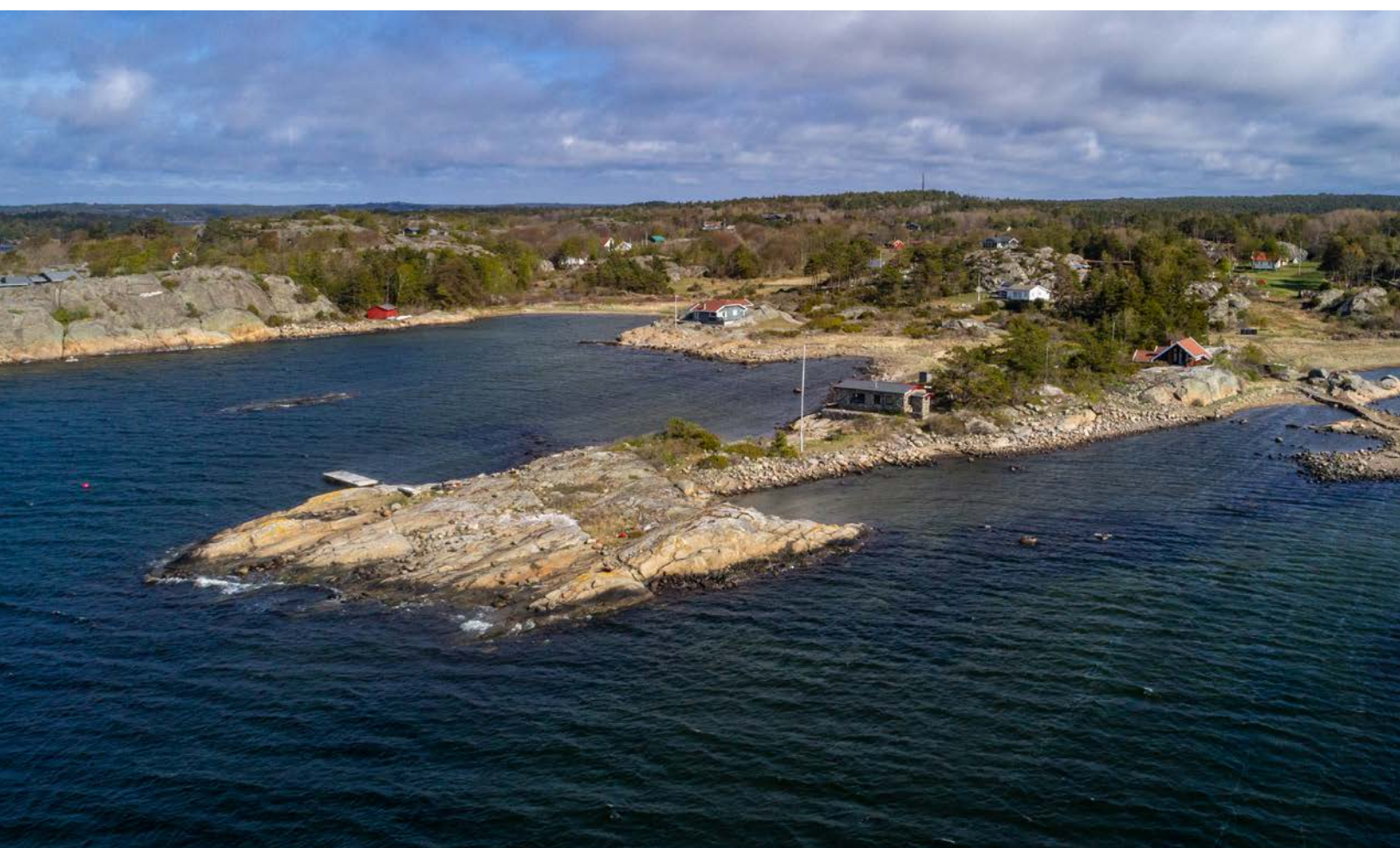


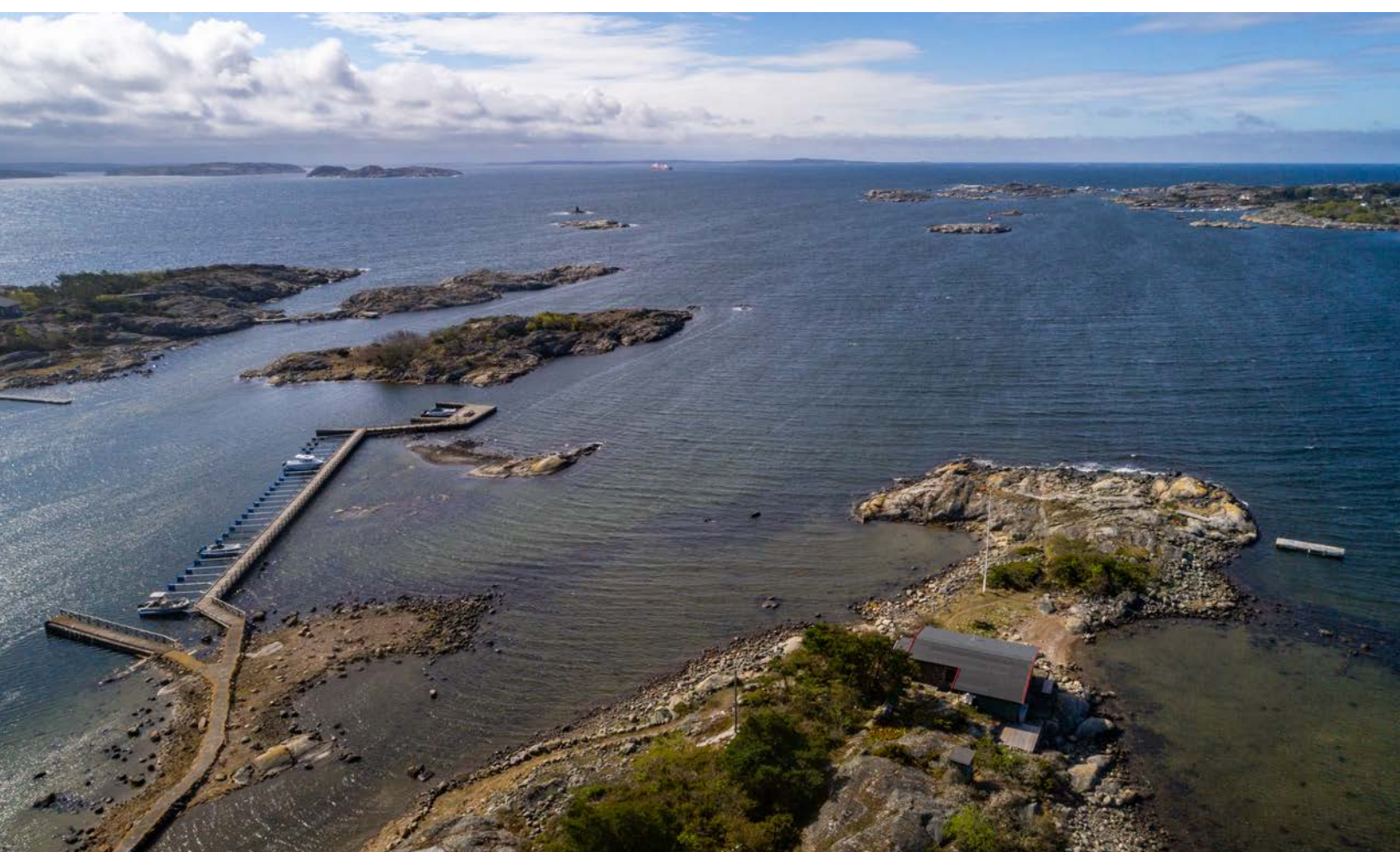












Gjølertangen 47



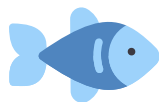
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Gjølertangen 47

Avstand til sjø

13 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	132.7 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	51 km
🚆 Halden stasjon Linje RE20	22.2 km
🚆 Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	24.3 km
🚆 Skjærhalden Linje VY6, 171	3.6 km

Avstand til byer

Halden	22.4 km
Fredrikstad	25 km
Skien	86.7 km
Oslo	103.3 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Hvaler Rådhus	4 km
🚗 Hvaler rådhus lyn/hurtiglading	4 km

Havner i området



- Herføl Marina
Drivstoff, matvarer
- Nedgården Gjestebrygge
- Skjærhalden Gjestehavn
Drivstoff, matvarer

Aktiviteter

Stuevika badeplass	12 min 🚶
Fløyholmen badeplass	2.6 km
Kroksand badeplass	3.4 km
Sandbukta badeplass	4.1 km
Storesand badeplass	4.2 km
Tresvika badeplass	4.6 km
Skogstunet sykkelutleie	5 km
Sykkelutleie - Hvaler Resort	5.1 km

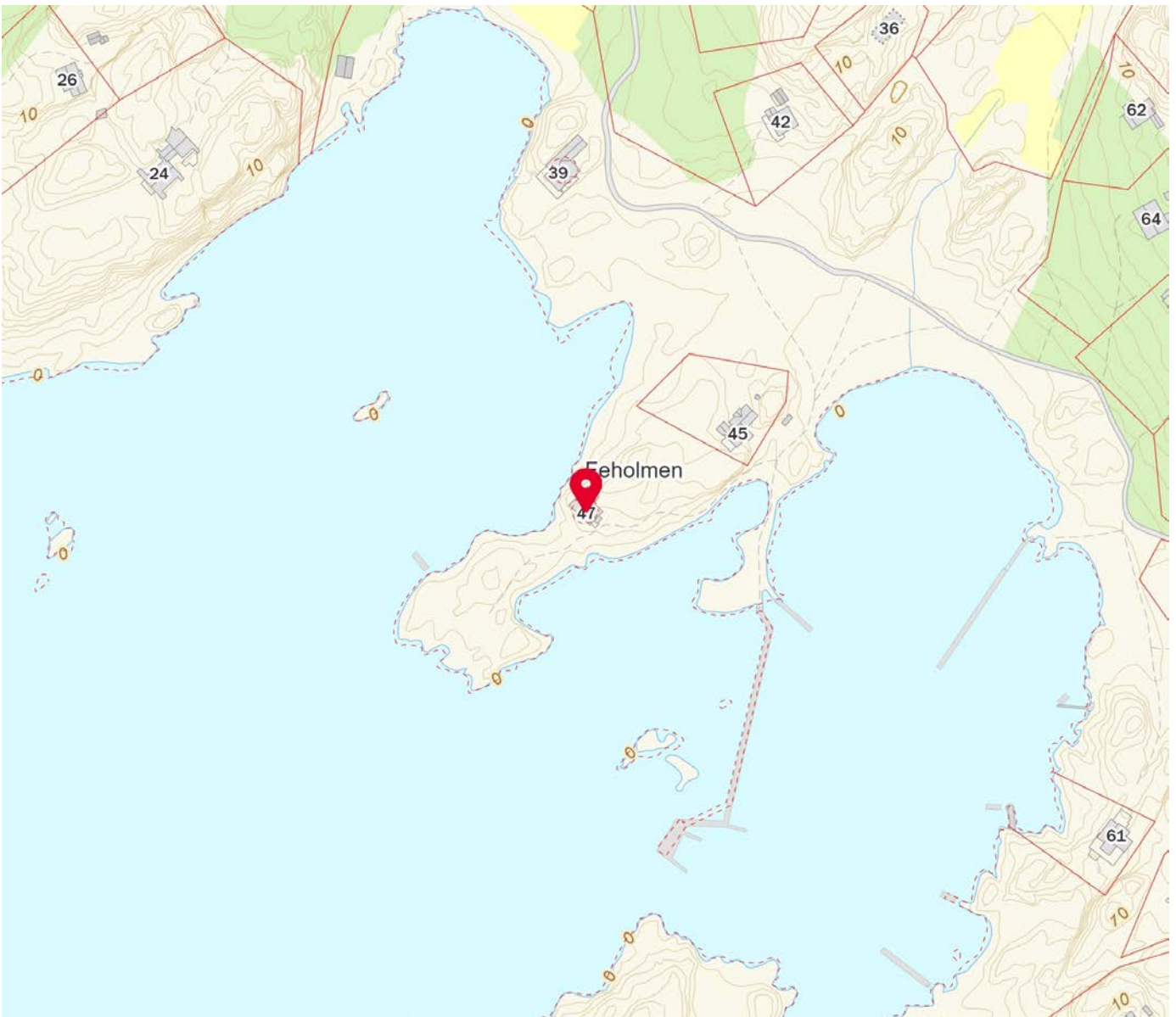
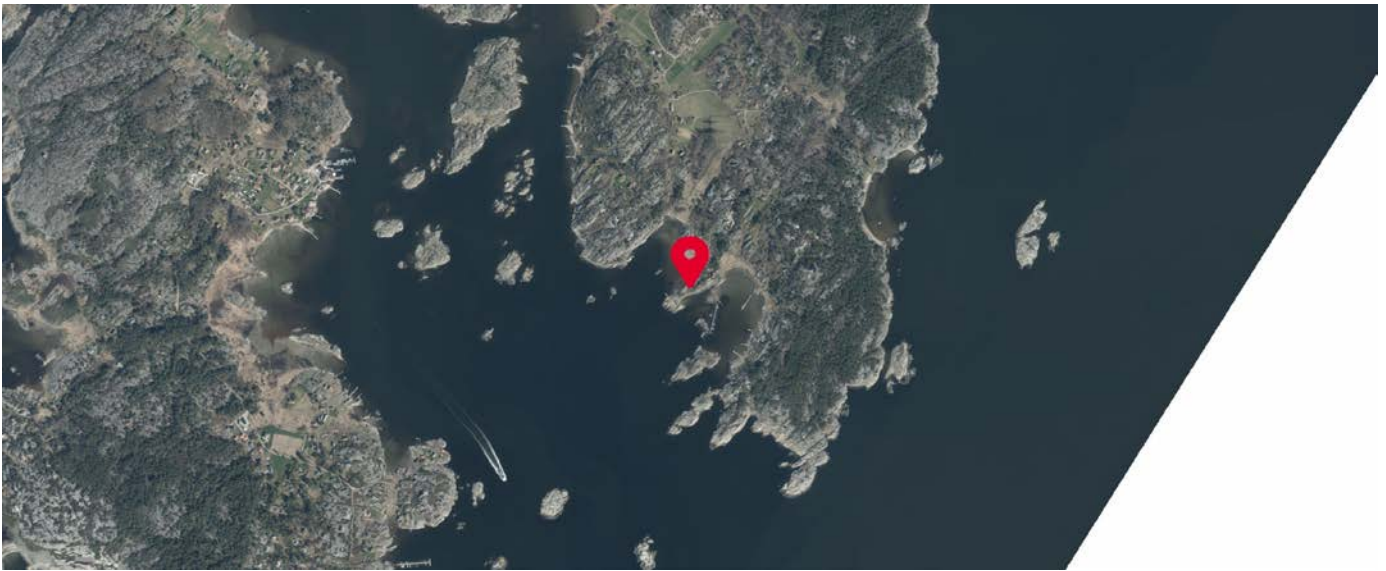
Sport

🏐 Stuevika - sandvolleyballbane og akt.... Sandvolleyball	13 min 🚶 1 km
🏏 Nedgården balløkke Ballspill	11 min 🚶 2.3 km
🏊 Nivå Trening	22.2 km
🏊 Spenst Halden avd. Høvleriet	22.2 km

Dagligvare

Spar Skjærhalden	3.5 km
Kiwi Skjærhalden	4 km
Post i butikk, søndagsåpent	

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Fredrikstad og Hvaler kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023




Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Fredrikstad og Hvaler kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Gjølertangen 47, 1692 NEDGÅRDEN

 HVALER kommune

 gnr. 31, bnr. 1, fnr. 6

Markedsverdi

7 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 15.03.2024

Rapportdato: 26.03.2024

Oppdragsnr.: 10596-1054

Referansenummer: NE6300

Autorisert foretak: Henrik Hals



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.

Henrik Hals

Rapportansvarlig

Henrik Hals

henrik.hals@taksteam.no

958 08 570



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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 vaskeom, 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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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

Boligen er generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunkt (ene). Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført.

Det er utført utbedring av taktekke og utskiftning av vinduer og tre dører.

Bad er av enkel standard og er ikke bygget som et moderne våtrom.

Vanntilførsel i fra susterne under bygget, denne skaper et fuktig miljø som gir utslag i bjelkelaget.

Noe utvendig maleriarbeider gjenstod på befaringdagen, dette bør ferdigstilles.

Det må påregnes en full oppgradering av bad, løsning for vann og el-anlegget.

Fritidsbolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av takpapp og taket er besiktiget fra tak, undertak av trepanel.

Eier opplyser taket ble lagt om i 2021 med ny takpapp.

Renner, nedløp og beslag av stål.

Støpte betong med sparestein, isolert med treullsemetplater iflg.eier.

Utvendig forblendet med naturstein og dels med liggende trepanel.

Tresperrer i tre med saltakløsning.

PVC vinduer med 2-lags glass.

Bygningen har PVC hovedytterdør, terrassedør og bod dør.

Betongterrasse

Betongtrapp fra stue.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med laminat og malt tregulv.

Vegger med malte plater, malt trepanel og naturstein.

Himling med malt trepanel, lasert trepanel og finerplater.

Flere av overflatene er pusset opp i 2020/21 iflg. eier.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Ingen synlig pipe over tak, det er registrert befaring av pipe 01.06.2023.

Etablering/utbedring av pipe må påregnes.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon.

Rommet er ikke bygget som et våtrom.

Fliser på gulv og lasert trepanel på vegger.

Dusjområdet har fliser med sluk i gulv og fliser på vegger.

Elektrisk do, servant med ettgreps blandebatteri over møbel, speil med lys, dusjnise og naturlig ventilering. Ingen strøm er tilkoblet badet.

Merk det ikke er utslippstillatelse for avløp på eiendommen.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,8.

Rommet er ikke bygget som et våtrom, plast mellom stender og veggplate i dusjsone.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med slette fronter, ettgreps blandebatteri i stålkum, benkeplate av tre, oppvaskmaskin undet benk, integrert stekeovn, platetopp og kjøleskap med fryser.

Det er kjøkkenventilator med utkast

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er av kobberør og vannpumpe.

Det er avløpsrør av plast.

Bygningen har naturlig ventilasjon via vindu eller dør.

Det forutsettes sommerbruk av fritidsboligen.

Varmtvannstanken er plassert i kjeller.

Det er montert sikringsskap med skruhovedsikringer og automatsikringer i 1.etg.

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

Det er montert røykvarslere og utplassert brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av fjell.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Naturtomt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	65 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	65 m ²
Totalpris	8 350 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

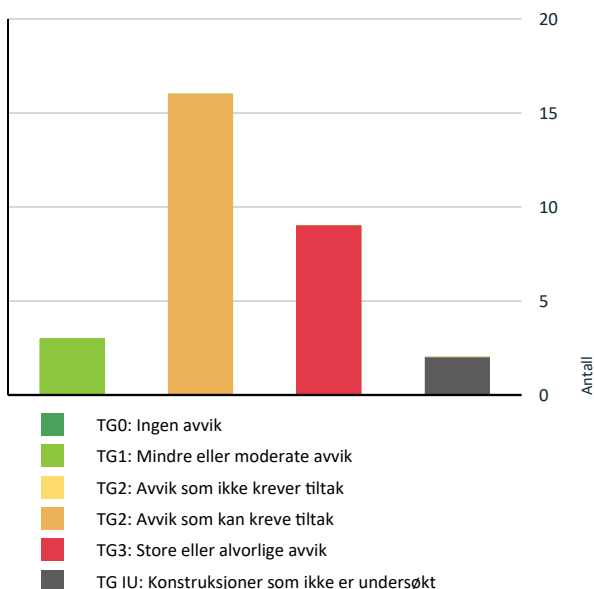
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunens arkiver.

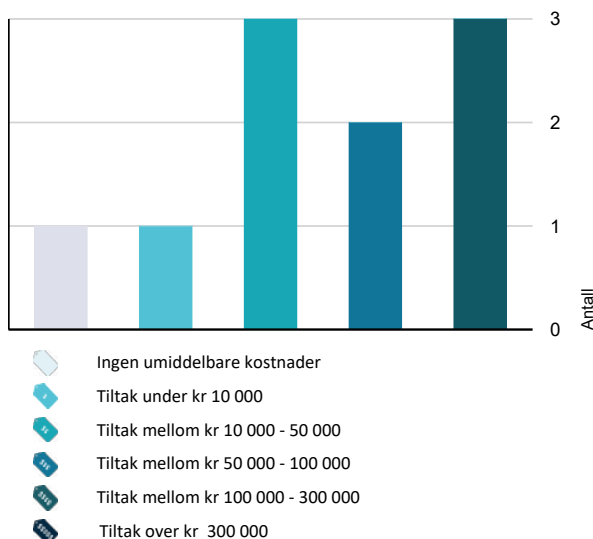
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Målinger er utført med Protimeter MMS2:

MC-målinger (fuktinnhold) indikatorskalaer

MC%WME Display Indikasjon Indikatorskala

<7.8 ---.- Ingen Ingen Ingen

>7,8 men <17 MC%WME verdi DRY (TØRR) Grønn

>17 men <20 MC%WME verdi RISK(RISIKO) Gul

>20 MC%WME verdi WET (VÅT) Rød

De målte verdiene vises, og indikatorskalaen viser om

materialet er i en DRY, AT RISK (TØRR, RISIKABEL)- eller WET (VÅT)-tilstand.

Arealmålinger er utført med en håndholdt Leica Disto lasermåler.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje > Bad > Fukt i tiliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper - 2	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

**Byggeår**

1951

Kommentar

Opplyst ved befaring.

Anvendelse

Egetbruk

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Behov for vedlikehold og modernisering

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av takpapp og taket er besiktiget fra tak, undertak av trepanel.

Eier opplyser taket ble lagt om i 2021 med ny takpapp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Fuktskjolder med utslag på nivå gul ble registrert på befaringdagen. Flere områder med svertesopp og misfarging.

Takpapp er lagt over eldre papp og ligger noe ujevnt, lokale hullrom vil skjøter.

Fuge rundt rørgjennomføring anses som midlertidig.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Gjenværende taktekke under takpapp vil kunne begrense takpappen forventet levetid.

For høy fukt over tid har en negativ innvirkning på innemiljøet og vil kunne skape helseproblemer.

Overvåk tilstanden jevnlig for å unngå eventuelle fuktskader i underliggende konstruksjoner og dårlig innemiljø. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Påse ta konstruksjonen er tilstrekkelig ventilert ved en eventuell omlegning av taket.



Viser hull/glippe i skjøt.



Viser mose.



Det er kun fuget rundt rørgjennomføring, det anbefales en sveiset fuktsikring.



Viser fuktnivå på 18,2% på undertak.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av stål.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler stedvis nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



TG 2 Veggkonstruksjon

Støpte betong med sparestein, isolert med treullsemplater iflg.eier. Utvendig forblendet med naturstein og dels med liggende trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis sprekker i fuger og rustdannelse i overdekning til vindu.. Trepanel har liten avstand til naturstein, hyppigere vedlikehold bør påregnes her.

Det ble registrert kondens, rødt nivå, i vegg på soverom 2. Det er registrert for høy kondens/fukt i utforede vegger i yttervegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

Konsekvens/tiltak

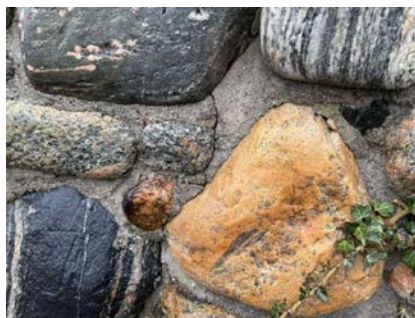
- Tiltak:

Overvåk tilstanden, det er stedvis behov for utbedringer.

Det anbefales videre undersøkelser i form av flere hulltaking på andre rom, med henblikk på å avdekke mulig fuktskade andre steder i yttervegg.

Konstruksjonen med innforede vegger anses som en risikokonstruksjon hvor den ytre klimaskjermen ikke er tilstrekkelig fuktsikret.

Det anbefales videre undersøkelser i form av flere hulltaking på andre rom, med henblikk på å avdekke mulig fuktskade andre steder i kjelleren underetasjen. Konstruksjonen med innforede vegger anses som en risikokonstruksjon.



Viser sprekke i mur.



Viser høy kondens i yttervegg.



Viser synlig jern med rustdannelse.



Viser høy fukt i karm.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tresperrer i tre med saltakløsning.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Yttertaket har nedbøyging.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Spor etter mus på loft.

Mindre områder av loft er ikke isolert.

Svertesopp tyder på mangelfull diffusjonssperre/ventilering, utbedring av ventilering bør påregnes for å unngå ytterligere soppdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Umfang/aktivitet av mus er ikke kontrollert av undertegnede.

Dampsperran er enkelt og greit en plastduk som hindrer varm, fuktig luft fra oppholdsrommene i å komme gjennom tak og ut i isolasjonen på loftet. Med dampsperran forhindrer du denne luften i å kondensere på loftet og skape grobunn for mugg og råte. I tillegg har den en isolerende effekt.



Viser høy fukt i undertak, 18,2%



Viser mangelfull isolering.



Viser misfarging på loft.

TG 2 Vinduer

PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Fare for fukt, sopp og råteskade i område rundt vinduene ved manglende utbedring/vedlikehold.

TG 2 Dører

Bygningen har PVC hovedytterdør, terrassedør og bod dør.

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fukt i en del av karm til entrédør.

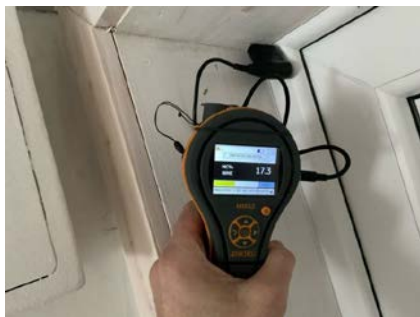
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En nærmere kontroll av utvendig omramning av dør bør påregnes, fare for ytterligere fuktinntrengning rundt dører.



Tilstandsrapport



Viser 17,3% fukt i karm.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Betongterrasse

Vurdering av avvik:

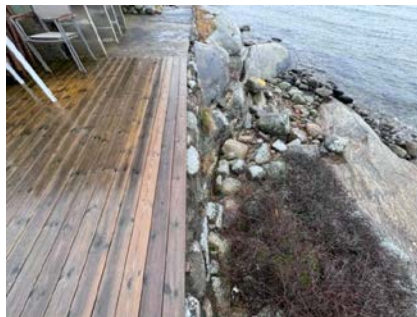
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist at dekket på terrassen har en del sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det bør påregnes utbedringer av terrassen.
Manglende rekkverk øker faren for fallskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! TG 2 Utvendige trapper

Betongtrapp fra stue.

Årstall: 1951

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper - 2

Murt tapp ned til standa.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Manglende håndløpe øker faren for fallskader.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med laminat og malt tregulv.

Vegger med malte plater, malt trepanel og naturstein.
Himling med malt trepanel, lasert trepanel og finerplater.
Flere av overflatene er pusset opp i 2020/21 iflg. eier.

Vurdering av avvik:

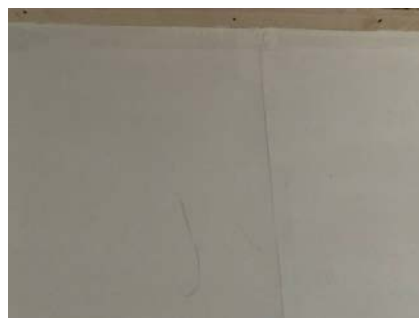
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Stedvis merker på overflater og områder med sprekker mellom plater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



Viser slitt overflate.



Viser sprekk mellom plater.



Viser sprekk mellom plater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er registrert for høy fukt i bjelkelaget, spesielt over åpning til sisterner.

Noen kokonger og spor etter mus i krypkjeller.

I et fuktig miljø er det vanlig å finne ulike arter av insekter og edderkopper (inkl. kokonger).

Slike dyr forårsaker som regel lite skade, men de kan indikere at den relative luftfuktigheten er så høy at det er fare for råteskader. Omfanget/aktivitet av skadedyr er ikke kontrollert av undertegnede.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.

Tilstandsrapport

Større deler av bjelkelag inn mot mur, Lokalt område med stubbloft her løsnet og bør utbedret. Kjeller bør ventileres ytterligere. Større skjevheter i gulv kan tyde på svekkelser i materialets styrke og en forsterkning av etasjeskille bør påregnes ved omlegging av gulv. Gulv med svekkelser mot terreng/krypkjeller kan ha fukt og råteskader som årsak og ytterligere undersøkelser bør påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



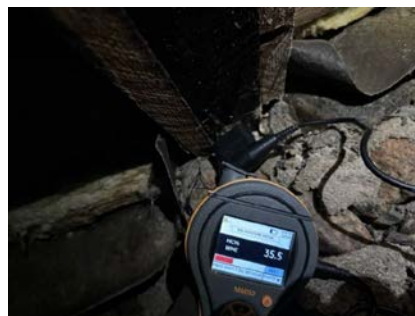
Viser fuktutsattmomrpe med fukt, muggsopp og råte.



Viser høy fukt i bjelkelag inn mot mur.



Viser område av stubbloft som har rast ned.



Viser høy fukt i bjelkelag inn mot mur.

TG 2 Radon

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

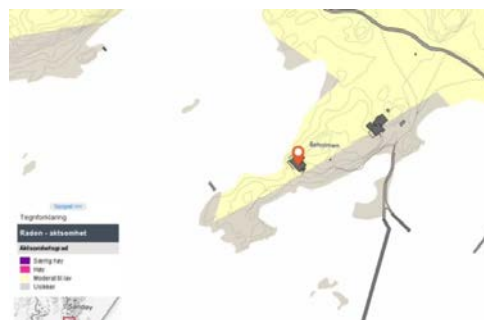
Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Et for høyt radonnivå kan påvirke innemiljøet negativt og gir økt fare for liv og helse.



TG IU Pipe og ildsted

Ingen synlig pipe over tak, det er registrert befarings av pipe 01.06.2023. Etablering/utbedring av pipe må påregnes.

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

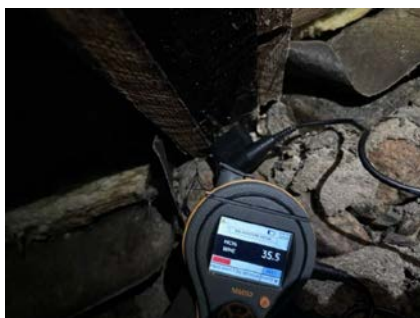
- Det er begrenset inspeksjonsmulighet i krypkjeller, vurdering basert på inspeksjon fra lukeområde.

Tilstandsrapport

- Det er stedvis registrert noe høyt fuktnivå i trekonstruksjoner i krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Ut ifra visuelle observasjoner fra lukeområdet, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.



TG 2 Innvendige dører

Malte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører med sår, slitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mangel på vedlikehold vil føre til behov for større antall utskiftninger av dører.



VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon.

Rommet er ikke bygget som et våtrom.

Fliser på gulv og lasert trepanel på vegger. Dusjområdet har fliser med sluk i gulv og fliser på vegger.

Elektrisk do, servant med ettgreps blandebatteri over møbel, speil med lys, dusjnisse og naturlig ventilering. Ingen strøm er tilkoblet badet. Merk det ikke er utslippstillatelse for avløp på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Sprekker i fuger på vegg, misfarging av fuger, sprekker i flere gulvflis, flere løse fliser, ingen synlig membran, plast i vegg, høy fukt og fuktskade i vinduskarm, fuktskade på nedre del av skapdører.

Ingen synlig rørmansjett til rørgjennomføringer, fare for uttetthet i våtsone som kan føre til fuktskader.

Det må foretas nærmere undersøkelser for å avdekke om membranen er tett. Hvis membranen ikke er tett kan det være en vannskade fordi vannet trenger inn i veggene og gulvet
Det opplyses at elektrisk do er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Badet er av eldre dato, gulv og vegger bør ikke belastes med vann over tid, bruk av dusjkabinett/lukket system anbefales frem til en eventuell modernisering.

Bruk av dusjkabinett minsker risiko for en eventuell vannlekkasje til tilstøtende rom.

Manglede utbedring av rommet vil kunne føre til fuktskader i tilstøtende og underliggende konstruksjoner.

Elektronisk avtrekksvifte bør monteres for å begrense fuktbelastningen i rommet, for høy fuktbelastning over tid vil føre til sopp og fuktskader.

Rommet bør utbedres for å føre våtrommet opp til dagens krav og minimere faren for fuktskader i konstruksjonen og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Viser mangelfull membran til rørgjennomføring.



Viser 34,9% i vinduskarm



Viser sluk og sprukker flis.

ETASJE > BAD

1 TG 3 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,8.

Rommet er ikke bygget som et våtrom, plast mellom stender og veggplate i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader

Misfarging av bakside av veggplate i dusjen, dette tyder på soppdannelse inn mot dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Badet/våtsonen står foran utbedring

Tilstandsrapport

Utbedres i sammenheng med oppgradering av våtrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

🕒 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med slette fronter, ettgreps blandebatteri i stålrum, benkeplate av tre, oppvaskmaskin under benk, integrert stekeovn, platetopp og kjøleskap med fryser.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Rommet fungerer med dagens tilstand, men rommet har behov for utbedringer/oppgradering. Med tanke på lekkasjesikring og bruk av komfyrvakt bør dette installeres.



Viser løs sokkel og svelleskade.



Misfarging på nedre del av kjøleskap.



Viser underskap med svelleskade.

ETASJE > KJØKKEN

🕒 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med utkast

TEKNISKE INSTALLASJONER

🕒 TG 2 Vannledninger

Vannledninger er av kobberør og vannpumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Noe langt spenn på rør i kjeller, rør er ikke forskriftmessig festet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Påse at fremtidige utførte arbeider blir dokumentert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



null

TC 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



TC 1 Ventilasjon

Bygningen har naturlig ventilasjon via vindu eller dør.
Det forutsettes sommerbruk av fritidsboligen.

TC 3 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt.

Dekkløkk til bereder er fjernet, berederen står i et fuktutsatt miljø.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør påregnes utskiftning av bereder i nærmere fremtid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TØ 3 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 bygningsakkyndig 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.

Det er montert sikringssskap med skru-hovedsikringer og automatsikringer i 1.etg.

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 bygningsakkyndig 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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020 Opplyst av eier.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det foreligger ikke samsvarserklæring, arbeider skal være egeninnsats.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ja

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Generelt er anlegget av eldre dato, en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig fagperson anbefales.

Generell kommentar

Stikkontakt i gang er løs og uten strømtilførsel, bad er uten strøm og det er opplyst at man kan få støt ved komfyr på kjøkken og i dusj, en kontroll av anlegget anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



Løs stikkontakt.



Løs lampe på boligens yttervegg.



Usikrede ledninger på bod.

! TG 3 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 bygningsakkyndig 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.

Det er montert røykvarslere og utplassert brannslukningsutstyr i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det bør monteres brannvarsler og utplassere brannslukningsutstyr.
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

! TG 1 Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

! TG IU Drenering

Ingen kjent drenering, se krypkjeller.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrenghold

Naturtomt.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrengholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Påse at kjeller er tilstrekkelig ventilert, eventuelt en utvendig bortledning av overvann.

Mangelfull bortledning av overvann vil kunne gi fuktskader i bygningsmassen, dette vil også kunne føre til et dårlig innemiljø.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

65 m²/57 m²

Fritidsbolig: Entré, 2 Soverom, Kjøkken, Bad, Stue, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 8 550 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

8 350 000

Frdrag for festet tomt

-

1 350 000

Konklusjon markedsverdi

7 000 000

Frdrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 50 444	10.07.2020	Kr. 53 125	Kr. 1 350 000

Markedsvurdering

Boligen ligger i et populært boområde og anses som normalt lett omsettelig, dog noe tregt i dagens marke.



Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Salta 49 ,1692 NEDGÅRDEN 62 m ² 1961 3 sov		7 900 000	0	0	0	127 419
2 Gjøkvikveien 89 ,1692 NEDGÅRDEN 45 m ² 1975 3 sov	03-09-2023	4 900 000	5 100 000	0	5 100 000	113 333
3 Gjøkvikveien 91 ,1692 NEDGÅRDEN 84 m ² 1960 4 sov		9 200 000	0	0	0	109 524
4 Buvikveien 57 ,1692 NEDGÅRDEN 39 m ² 1970 2 sov	10-08-2023	3 000 000	2 775 000	0	2 775 000	71 154
5 Stuvikveien 37 ,1692 NEDGÅRDEN 76 m ² 1962 3 sov		5 200 000	0	0	0	68 421

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Festeavgift	Kr.	50 444
Kommunale avgifter(2022)	Kr.	15 032
Forsikring, summen er antatt	Kr.	5 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	13 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	83 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 000 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	800 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 800 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 250 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 6 500 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 7 750 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	8 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan. Areal måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



Hva er måleverdig areal?

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

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.

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.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	57	8		65	38	1	66
SUM	57	8			38	1	66
SUM BRA	65						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Soverom , Soverom 2, Kjøkken , Bad , Stue	Bod	

Kommentar

Areal til bra-i er målt til 57,3 m².

Areal til bra-e er målt til 7,8 m².

Arealene er avrundet mot nærmeste m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunens arkiver.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Taket er lagt om og skiftet vinduer og dører i 2020/21 iflg. en arving/eier.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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	57	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.3.2024	Henrik Hals	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3110 HVALER	31	1	6	0	5500 m ²	Festekontrakt, arealet er ca. Arealet er ikke kontrollert av undertegnede.	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering	Utløpsdato	
Gjølertangen 47			16.03.1965		01.07.2030		
Hjemmelshaver Henriksen Per Olav							
Kommentar Grunneier opplyser justering av festeavgift etter markedsverdi 1.7.2050.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fint beliggende på Feholmen, Søndre Sandøy. Området består i hovedsak av hyttebebyggelse. Gangavstand til felles brygge og ca. 30 min. gange eller ca. 8 min. på sykkel til fergeteie med adkomst til øvrige Hvalerøy og Skjærhalden som handelssentrum med dagligvarebutikk. Eiendommen er beliggende i strandsonebelte kun få meter i fra vannet.

Adkomstvei

Privat adkomst via ferge eller egen båt.

Tilknytning vann

Privat innlagt susterne vann, anlegget er ikke kontrollert av undertegnede.

Tilknytning avløp

Eiendommen er ikke tilkoblet avløp.

Regulering

Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen

Om tomten

Stor naturtomt i strandsonen med flott utsikt ut over Hærfølrena og videre ut mot Svenskekysten. Det opplyses en flytebrygge på eiendommen, denne er ikke søkt utlagt hos Hvalerkommune. Nærmere kontroll anbefales. Et uthus er plassert på eiendommen, dette er ikke kontrollert av undertegnede.

Tinglyste/andre forhold

Det er opplyst at eiendommen benytter båt plass i felles bryggeanlegg, kostnad og videreførsel av plass er ikke opplyst undertegnede. En nærmere kontroll anbefales om båt plass er ønskelig.

Varme

Boligen bruker panelovner til oppvarming.

Siste hjemmeløp

Kjøpesum	År
0	1971

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		En arving/eier var tilstede og gav opplysninger.	Ingen	0	Nei
Tegninger			Ikke vist	0	Nei
Egenerklæring			Eksisterer Ikke	0	Nei
Festekontrakt	16.03.1965		Fremvist	2	Nei
Eiendomsstatus	23.03.2022		Fremvist	1	Nei
Kommunale avgifter	23.03.2022		Fremvist	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. Straks tiltak 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 befaringstidspunktet. 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 dampspæren 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 (kjølleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NE6300>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Veronica Berge Rød

Veronica.brod@gmail.com

Oppdragsnr: 56-22-0009

Fredrikstad 20.05.2022

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger:

Adresse: Gjølertangen 47, 1692 Nedgården
Selger(e): Henriksen
Matrikkel: Gnr. 31 Bnr. 1 Fnr. 6 i Hvaler kommune

Vi henvender oss til grunneier for å avklare forhold rundt festekontrakten.

Adresse Gjølertangen 47
Selger(e): Henriksen
Matrikkel: Gnr. 31 Bnr. 1 Fnr. 6 i Hvaler kommune

Vennligst fyll ut og returner til chl@eie.no / Fax 69 36 69 48

Årlig festeavgift	Kr. 50 444,- Forfallsdato: 1. juli
Restanse festeavgift	Kr. —
Festeavgift ajour, betalt for år	20 20
Neste regulering av festeavgift	1.7.2030 KPI og 1.7.2050 Markedspris
Festekontrakt utløper dato	Forlenget, ingen utløp
Rett til fornyelse?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Reguleres iht. konsumprisindeks?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Markedspris 1.7.2050
Kreves det samtykke fra bortfester på skjøtet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Er det ønskelig å benytte forkjøpsretten?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Mulighet for innløsning av festetomten?	
Eventuelle øvrige kjente forhold av betydning for eiendommen	se festekontrakten
Ved gebyr for overføring av festekontrakt, vennligst opplys gebyrets størrelse og kontonummer for innbetaling	Kr. Kontonummer: 93651710845
Har grunneiere BankID for e-signatur på skjøtet?	

EIE eiendomsmegling

JAL EIENDOMSMEGLING AS

Orgnr: 898489582
Postboks 349
1601 Fredrikstad

BESØKSADRESSE

Arne Stangebyes gate 11
1601 Fredrikstad

KONTAKT

69 36 69 40
jal@eie.no

Stempelmerke kr. 5.- kassert
19/2.1965 av lensm. i Hvaler.

Dagb. nr. 1300

~~Omby Jordskriverebode~~

16 MARS 1965

kl. R.S./K.B.

Leiekontrakt.

Underskrevne Kristian Rød, Hvaler, har sommeren 1949 bortleid en parsell av sin eiendom Sandø-Rød gnr. 31 bnr. 1 i Hvaler til fru Olga Henriksen, født 29/9-01, Harald Haarfagresgt. 10 A 7, Oslo 3.

Parsellen er ca. 5½ dekar stor og ligger på Feholmen. Grensen begynner ved kryss i fjell ved sjøkanten i parsellens nordvestre hjørne og går derfra i østlig retning 9 meter til kryss i fjell, videre i samme retning 24,50 meter til kryss i fjell, videre i samme retning 24 meter til kryss i fjell ved sjøkanten, derfra følger grensen sjøkanten i sydlig retning til kryss i fjell ved sjøen på holmens sydlige ende, og derfra følger grensen sjøkanten i nordlig retning tilbake til utgangspunktet. Den loddrette avstand fra kryss i fjell ved sjøkanten på holmens søndre ende til grensen i nord er ca. 130,00 meter.

Bortleien skjer ellers på slike vilkår:

1. Leietiden er 49 -förtini- år regnet fra 1. juli 1949.
2. Leieavgiften er kr. 200,00 -tohundre kroner- pr. år, fra 1. juli 1963, og leien betales etterskuddsvis innen hvert års 1. juli.
3. Til sikkerhet for avgiften har eieren panterett i tomten og de hus som blir ført opp på den. Unnlattelse av å betale avgiften innen 3 måneder etter forfall medfører rett for eieren til å erklære festet for brutt og kreve kontrakten slettet. Leieren skal isåfall gis skriftlig varsel med 2 ukers frist før kontrakten slettes. Eieren har også rett til, dersom avgiften ikke betales, å sette tomten med hus til tvangsauksjon. Når festet er opphørt, uansett av hvilken som helst grunn, medfører dette ikke noe krav på eieren for utbedringer, innløsning m.v.
4. Partene har rett til å kreve avgiften regulert hvert 10. år i samsvar med stedets bevegelige tomteleiepriser. Kommer enighet ikke istand, fastsettes avgiften ved skjønn.

5. Tomten skal ikke inngjerdes.
6. Den gamle gangsti ut langs holmen opprettholdes.
7. Leieren har adgang til felles brønn hos grunneieren.
8. Intet hinder for eierskifte.
9. I eventuelle uoverensstemmelser om kontraktens forståelse samt leieregulering kan hver av partene oppnevne en legskjønnsmann innen kommunen.
10. Omkostninger ved opprettelsen av denne kontrakt betales av leieren.

Hvaler, 6. februar 1965

Oslo, 10. februar 1965.

Kr. Rød
grunneier

Olga Henriksen
leier

Vi bekrefter herved at Kristian Rød har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1. Sigurd Olsen
2. Inger Olsen

Vi bekrefter herved at Olga Henriksen har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at hun er over 21 år.

1. Anne-Karin Fjeldheim
2. Anette Kleveland

*Skr. om at eiend. ikke er
konsejionspl. samt samtykke i
ant. strandlov lagt til hjelpedok.*



FEHOLMEN BRYGGEFORENING SØNDRE SANDØY – HVALER

Org.nr. 919 628 324

VEDTEKTER

pr. 18.juli 2020

§1 – FORMÅL

Feholmen Bryggeforening (FB) har som formål å forestå drift av Feholmen brygge.

§2 – MEDLEMMER

Medlemmer av FB er hytteeiere i Gjølertangen Velforening som har betalt innskudd for båtplass i forbindelse med anleggelse av ny fellesbrygge i 2006. Hver båtplass representerer et medlemskap og 1 – en - stemme. Ved salg eller annen overdragelse av hytte/eiendom, vil ny eier overta medlemskap og båtplass.

§3 – BÅTPLASSER

Eventuell fremleie av plasser uten styrets godkjenning kan kun skje til medlemmer i Bryggeforeningen/Velforeningen eller andre som har tilknytning til Vellet. Fremleie til andre må godkjennes av styret. Verdi på båtplass er innskudd indeksregulert med konsumprisindeksen fra innbetalingsdato. Bytting eller salg av plasser kan kun skje mellom medlemmer med styrets godkjenning. Salg av båtplasser til andre utenfor Vellet, er ikke tillatt. Størrelsen på plassene er fast og skal ikke endres.

§4 - GENERALFORSAMLING

På generalforsamling har hvert medlemskap en stemme. Alle avgjørelser skjer ved alminnelig flertall med unntak av:

- Vedtektsendringer
- Oppløsning
- Opptak av nye medlemmer

som krever 2/3 flertall av de fremmøtte medlemmer. Faste punkter på generalforsamlings agenda skal være:

1. Valg av ordstyrer og to medlemmer til å undertegne referat.
2. Styrets årsberetning og regnskap
3. Valg
4. Fastsettelse av båtplassleie
5. Honorar
6. Eventuelt/innkomne forslag

Den ordinære generalforsamling avholdes hvert år i juli måned og innkalling skal skje med minst 4 ukers varsel. Forslag som ønskes behandlet må sendes styret senest 2 uker før generalforsamling finner sted. Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det påkrevd, eller at minst 10 medlemmer forlanger det. Regler for innkalling og forslag er som for den ordinære generalforsamlingen.

§5 – ORGANISASJON

Styret består av 3 - 4 medlemmer og 1 - 2 varamedlemmer. Valgkomiteen består av 2 medlemmer. Styret, vara, valgkomité og revisor velges på den ordinære generalforsamlingen blant medlemmene for en periode på 2 år. Det er naturlig at varamedlemmene rykker inn i styret etter 2 år og det velges nye varamedlemmer. Bryggeforeningen har felles organisasjon med vellet.

§6 – STYRETS OPPGAVER

Styret forestår Bryggeforeningens daglige drift og forvalter eiendeler og midler innenfor de rammer som normalt tilligger et styre, samt evt. særskilte vedtak gjort av generalforsamlingen. Styret konstituerer seg selv vedr. leder, regnskap og varamedlemmer. Styret er beslutningsdyktig når 3 av medlemmene er til stede. I tilfelle stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

Regnskapet følger normalt regnskapsår 0101 - 3112

§7 – MEDLEMMENES PLIKTER

Medlemmene plikter å innordne seg FBs til enhver tid gjeldende vedtekter og bestemmelser vedtatt av generalforsamlingen eller som gitt av styret.

Det er medlemmenes plikt å påse at:

- Båten til enhver tid er forsvarlig fortoyed og at tauverk er påsatt strekkavlastere.
- Bøye på uttrigger/bom er rengjort.
- Styret er informert om skader på brygge og utriggere.
- Sjøppel, drivstoff, olje, kjemikalier eller annen forurensing ikke slippes ut i havnebassenget.
- Traller og trillebærer ikke settes igjen på brygga, og sørge for fri ferdsel på bryggeanlegget.
- De ikke bestiller arbeid/gjøre innkjøp på vegne av bryggeforeningen.
- De deltar på bryggedugnader hvis de ikke har gyldig grunn til fravær.

§8 – OPPLØSNING

Foreningen kan kun oppløses ved beslutning av generalforsamlingen med minst 2/3 flertall. Foreningens midler skal disponeres til fellesnyttige formål for medlemmene.

GJØLERTANGEN VELFORENING, SØNDRE SANDØY, HVALER

VEDTEKTER - 24. Juli, 2004

§ 1 - FORMÅL

Gjølertangen Velforening har som formål å arbeide for saker av felles interesse i tilknytning til området Gjølertangen.

§ 2 - MEDLEMMER

Medlemmer av foreningen er eiere av landsted / hytte / tomt med naturlig tilknytning til området Gjølertangen. Medlemskapet er personlig og er begrenset til et medlemskap pr. eiendom. Ved salg / overdragelse av eiendom vil ny eier overta den tidligere eiers medlemskap. Medlemmer med flere eiendommer er begrenset til et medlemskap. Nye medlemmer kan innvelges av generalforsamlingen ved skriftlig avstemning med 2/3 flertall.

§ 3 - GENERALFORSAMLING

Under Generalforsamlingen har hvert medlem en stemme. Alle avgjørelser skjer ved alminnelig flertall med unntak av vedtektsendringer, oppløsning og opptak av nye medlemmer, som krever 2/3 flertall av de fremmøtte medlemmer.

Følgende saker skal behandles :

1. Årsberetning
2. Regnskap
3. Kontingent
4. Innkomne forslag

§ 4 - STYRE / REVISOR / OPPLØSNING

Velforeningen har felles Styre, Valgkomiteog Revisor med Gjølertangen Bryggeforening som velges i henhold til Bryggeforeningens vedtekter. Selv om det avlegges eget regnskap for Vellet, vil den løpende forvaltningen av verdier skje sammen med Gjølertangen Bryggeforening. Ved oppløsning av foreningen gjennom vedtak på Generalforsamlingen, skal gjenværende midler disponeres til fellesnyttige formål for medlemmene.

4/3 1.

Matrikkelrapport for Festegrunn 3110-31/1/6

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	16.03.1965	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
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
PER OLAV HENRIKSEN		F - Fester	D - Død		1/1
VERONICA BERGE RØD		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		
FE - Feilretting	29.11.2018	29.11.2018	18/1929	
EF - Etablering av feste	16.03.1965			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	01.01.1996	89.9	FG - Fiktive grenser

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
146821014	0	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	TB - Tatt i bruk

Bygning 146821014: 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

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

Bruksenheter

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Gjølertangen	47		1692 NEDGÅRDEN

Oversiktskart



Adresse: Gjølertangen 47, 1692 NEDGÅRDEN
Gnr/Bnr: 31/1/6/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-03-05



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



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk

Matrikkelkart



Adresse: Gjølertangen 47, 1692 NEDGÅRDEN
Gnr/Bnr: 31/1/6/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-03-05



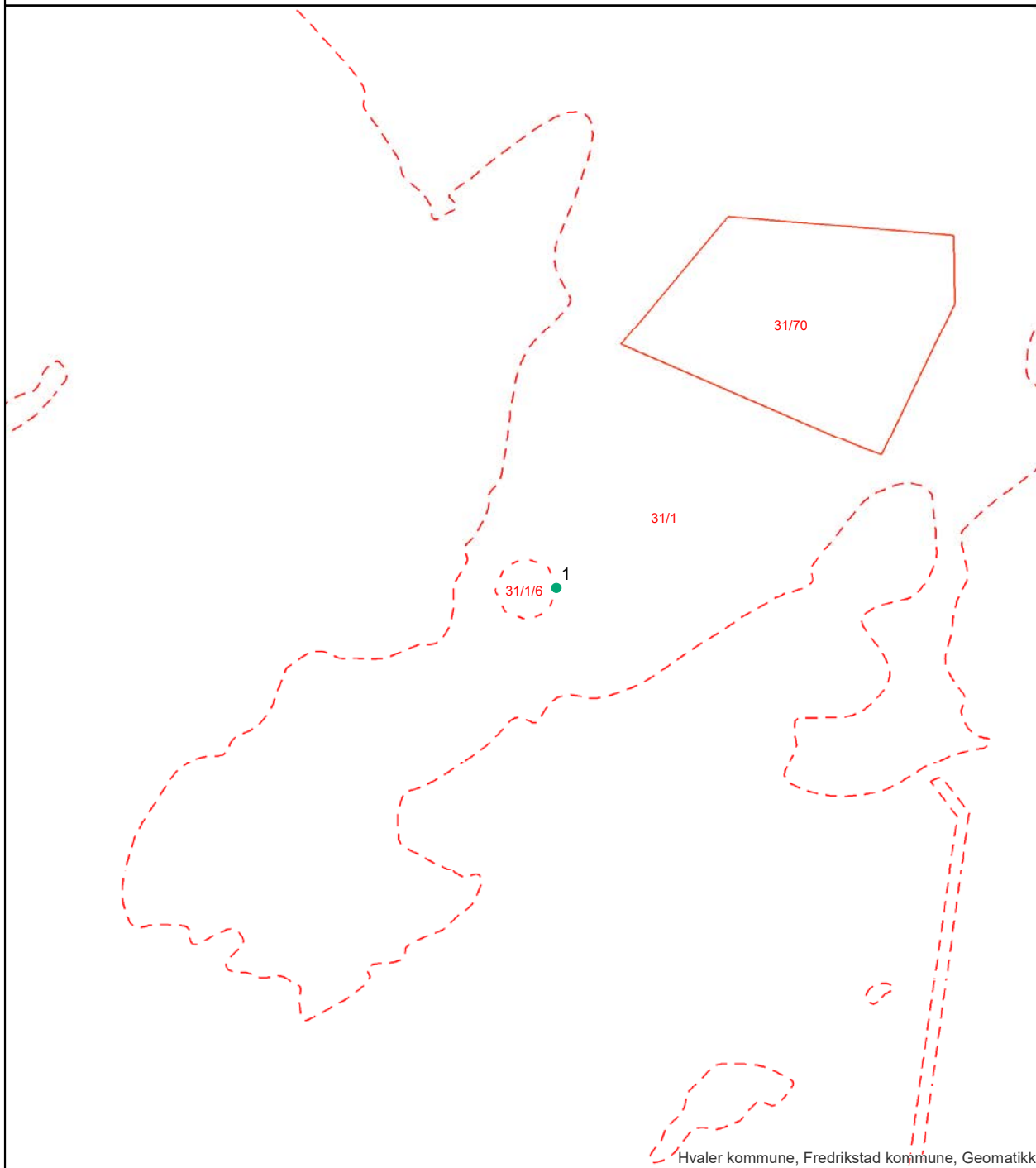
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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:
89.9		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6541882.0862	619185.979212	Ikke spesifisert	34.53	Geometrisk hjelpепunkt		Ukjent målemetode	9999	0

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3110 Hvaler - 31/1/6/0

Eierrepresentant: Henriksen Kari Laila

Regningsmottaker: Henriksen Kari Laila



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festgrunn	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3110 Hvaler	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	31	Seksjonert	Nei	Punktbeste	Nei
Bruksnr	1	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	6	Beregnet areal	89,9 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Gjølertangen 47 1692 NEDGÅRDEN	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
		Grunnkrets	Søndre Sandøy	Valgkrets	Østre

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
HENRIKSEN PER OLAV			1/1	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
120 Renovasjon fritid	1,00 stk	kr 3 016,00	01.01.2024	1/1	0	kr 3 770,00
63 Eiendomsskatt fritid	9 444 400,00 prom	kr 2,10	01.01.2024	1/1	0	kr 19 833,00
						kr 23 603,00



Eiendomsopplysninger

Gnr/bnr/fnr
31/1/6

dato: 19. March 2024

Tegninger av bebyggelse/tiltak

Hvaler kommune har ikke tegninger av bebyggelse/tiltak på eiendommen i sitt arkiv.

Hvis bebyggelsen/tiltaket er eldre enn 1965/66, var det ikke krav til byggetillatelse fra kommunen.



Eiendomsopplysninger

Knr-Gnr/bnr/fnr/snr

7. mars 2024

3110-31/1/6/0

Kommunale pålegg

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



Til informasjon!

Eiendom: Gjølertangen 47

Gnr.: 31
Bnr.: 1
Fnr.: 6
Snr.: 0

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Stian Christoffersen
Avdelingsleder
Fredrikstad brannvesen
Avdeling boligtilsyn

Fredrikstad Brann- og redning	Besøksadresse:	Tlf: 915 16 004
St. Criox gate 17,	Tomteveien 30	
1617 Fredrikstad	1618 Fredrikstad	Mail: feier@fredrikstad.kommune.no



Eiendomsopplysninger

Gnr/bnr/fnr
31/1/6

dato: 19. March 2024

Brukstillatelse/ferdigattest

Bebyggelsen på eiendommen har ikke fått utstedt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Hvis bebyggelsen er eldre enn 1965/66, var det ikke krav til slik tillatelse. Det utstedes heller ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998.

I "samlet rapport" (eiendomsstatus) vil det framgå om den enkelte bygning på eiendommen er registrert som tatt i bruk i matrikkelen (tidligere GAB).

Grunnkart

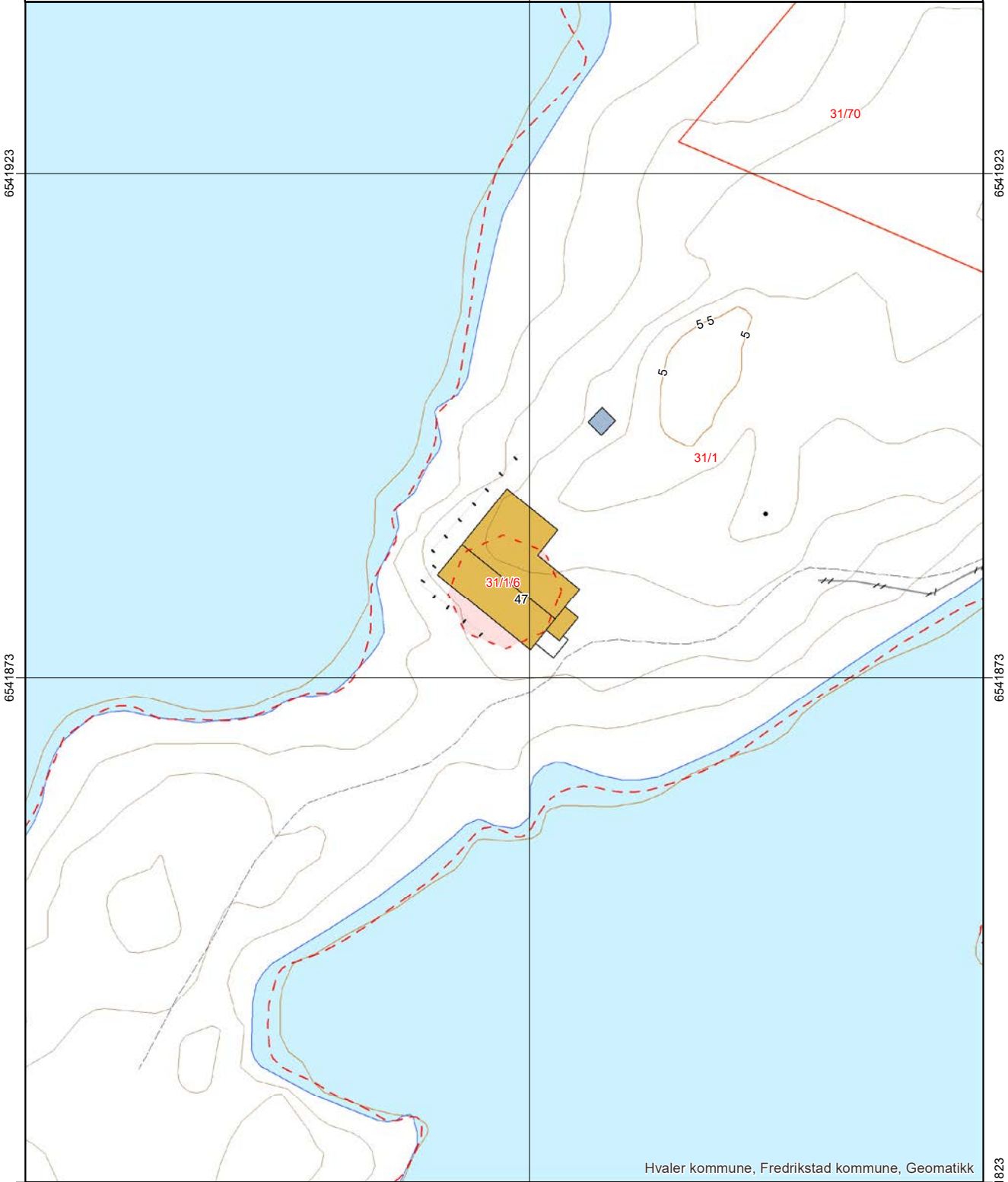


Adresse: Gjølertangen 47, 1692 NEDGÅRDEN
Gnr/Bnr: 31/1/6/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2024-03-05



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



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk

619133

619183

6541823

Grunnkart med ortofoto

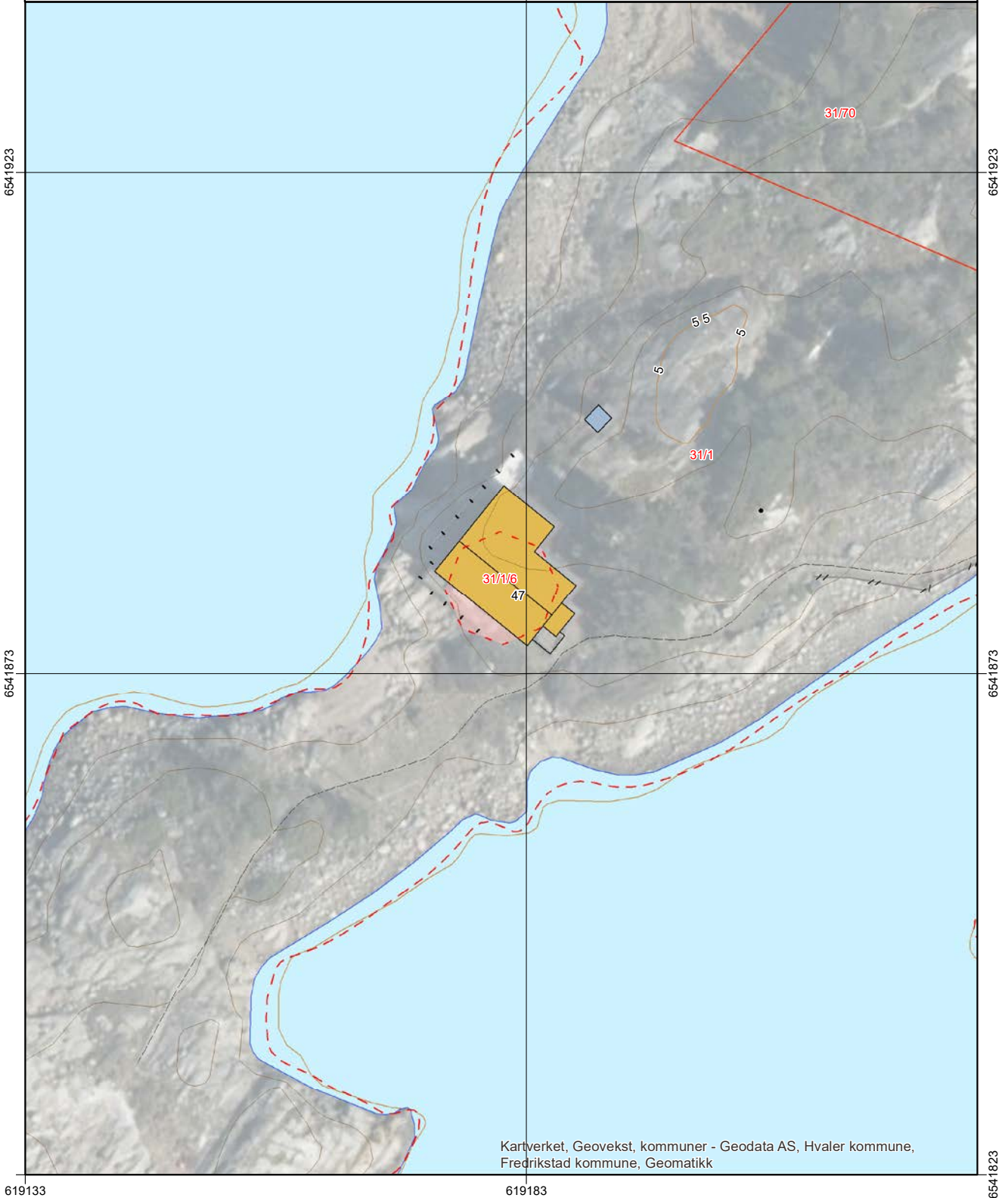


Adresse: Gjølertangen 47, 1692 NEDGÅRDEN
Gnr/Bnr: 31/1/6/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2024-03-05



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



Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS, Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3110-31/1/6, Gjølertangen 47, 1692 NEDGÅRDEN



Oppdaget på eiendommen

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	26.02.2024	Funnet
Stormflo	26.02.2024	Funnet



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.

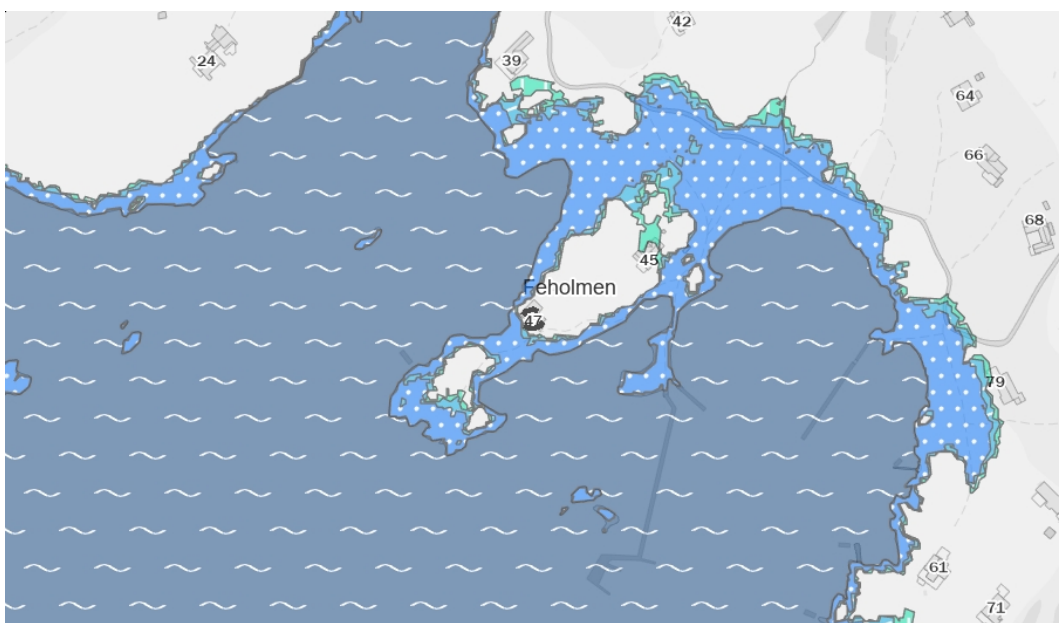
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	26.02.2024	Ikke funnet	16.4 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinsskred	07.06.2021	Ikke funnet	158.9 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	6.2 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	26.02.2024	Ikke funnet	8.8 km
Flomfaresoner	26.02.2024	Ikke funnet	1.2 km
Forurenset grunn	26.02.2024	Ikke funnet	16.5 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	26.02.2024	Ikke funnet	0.2 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	26.02.2024	Ikke funnet	0.2 km
Kvikkleire	26.02.2024	Ikke funnet	20.4 km
Skredfaresoner	26.02.2024	Ikke funnet	121.5 km
Støysoner	26.02.2024	Ikke funnet	3.4 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.

Stormflo

Sist sjekket: 26.02.2024

Gjentaksintervall for stormflo	Nesten aldri	1000 år	200 år	20 år
--------------------------------	--------------	---------	--------	-------



Tegnforklaring



Beskrivelse

Datasettet viser stormflo med gjentaksintervall på 20, 200 og 1000 år basert på nåsituasjonen og for framskrivinger av havnivå i 2050 og 2090 basert på det anbefalte klimapåslaget fra DSBs veileder. Framskrivingene tar hensyn til landhevning og andre prosesser som påvirker havnivå lokalt.

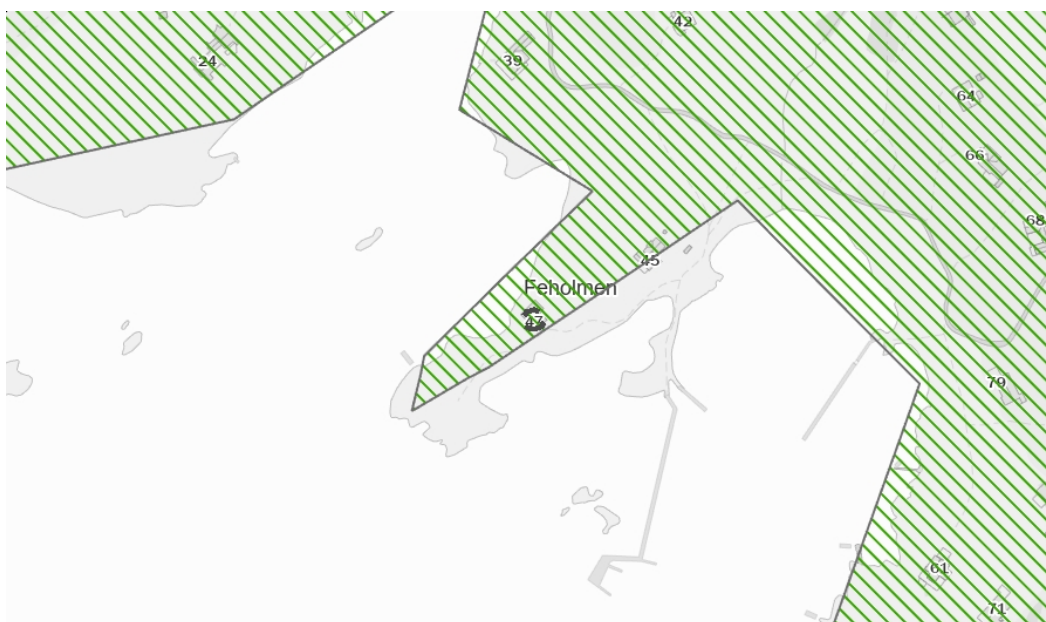
Stormflo oppstår når endringer i lufttrykk og vind endrer vannstanden betraktelig. Sammenfaller stormflo med en springperiode kan dette resultere i ekstra høy vannstand. En springperiode er en periode hvor tidevannet vil være høyere da krefter fra måne og sol virker i samme retninger rundt ny- og fullmåne.

Kilde: Statens Kartverk/Geonorge





Radonutsatt område

Sist sjekket: 26.02.2024

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 forhøyde 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)



WI30110100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 31	Bnr: 1	Fnr: 6	Snr: 0 ▼
Adresse:	Gjølertangen 47 ▼		
Areal:	Ca. 89.9	m ² *	
Antall boenheter:			

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: 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 550 - Hensyn landskap, H550 5200 - LNFR - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse	Godkjent/vedtatt: juni 20, 2019
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	Formål:	Godkjent/vedtatt:
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser.

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

Hvaler kommune 06.03.2024

Reguleringsplan



Adresse: Gjølertangen 47, 1692 NEDGÅRDEN
Gnr/Bnr: 31/1/6/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-03-05

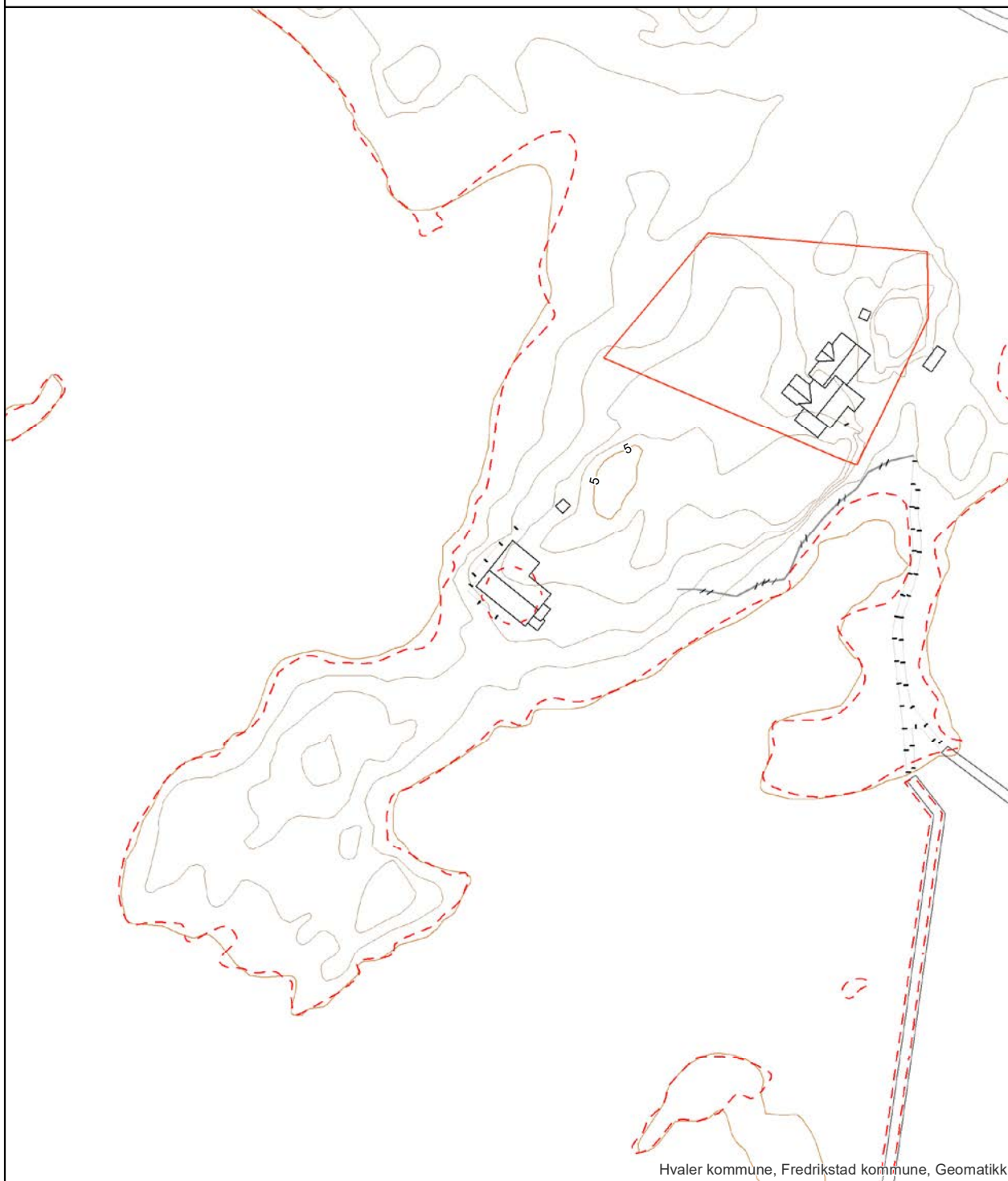


Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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

Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk

Kommuneplan



Adresse: Gjølertangen 47, 1692 NEDGÅRDEN
Gnr/Bnr: 31/1/6/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-03-05



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

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 tatt:

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

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

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

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

- a) Anlegg for håndtering av overflatevann, vegetasjon og utearealer, skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Dersom bebyggelse fullføres på vinteren skal opparbeidelse skje førstkommende vår. Unntatt fra bestemmelsen er fritidsbebyggelse og tilbygg/påbygg/uthus/garasje til eksisterende bolig.
- b) Nye boliger eller bygninger for offentlig eller privat tjenesteyting i felt BA1 (framtidig bebyggelse og anlegg på Kjølholt) kan ikke tas i bruk før det er etablert sammenhengende fortau/gangvei i Kjølholtveien og Sigrid Bjørseths vei.
- c) 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. Gesims 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, transparenter og banner skal være tilpasset det arkitektoniske uttrykk som bygningen og omgivelsene har.

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

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

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

- b) Minimum 10 % av biloppstillingsplassene, og aldri mindre enn 1 plass, skal tilpasses mennesker med nedsatt 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 annekse, 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 annekse skal oppføres i tilknytning til fritidsboligen og utformes i tråd med lokal byggeskikk. Overskridelse av andre maksimale grenser for bebyggelse tillates ikke.
- b) Tradisjonell fargesetting og materialbruk ut fra bygningens alder og byggeskikk tillates, også der dette vil kunne medføre noe mer eksponering.

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje til § 4.20

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

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

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

Retningslinje til § 4.21

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

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

Innenfor bestemmelsesområdet tillates parkeringshall i fjell.

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

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

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

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

Retningslinjer til § 5.1

- i. *Arbeid i forbindelse med etablering av VA-anlegg og fiberkabel skal utføres skånsomt i forhold til terreng og natur.*
- ii. *Anleggsbredden og terrenginngrepene skal holdes på et minimum og det skal tas hensyn til eksisterende vegetasjon. Ved alle terrenginngrep skal disse i ettertid tilbakeføres til opprinnelig tilstand i størst mulig grad.*
- iii. *Alle rør/ledninger skal tildekkes med stedeegne 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 båtopplag.

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

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

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

- Bruksendring og innredning av eksisterende bygninger, for eksempel boliger, sjøboder, uthus, landbruksbebyggelse eller lignende til fritidsbebyggelse er ikke tillatt.
- c) Det er ikke tillatt å etablere ny bolig- eller næringsbebyggelse/nye enheter.
- d) Deling av grunneiendom er ikke tillatt. Unntak er fradeling til uendret bruk og fradeling til landbruksformål.
- e) Mindre tilretteleggingstiltak for allment friluftsliv tillates i form av for eksempel tursti, toalett, skilting og badeplasser under forutsetning av at tiltaket ikke beslaglegger dyrket mark, eller er i strid med andre viktige landbruks-, natur- eller 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 stedege 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) Boligtomtas samlede bygningsmasse skal ikke overstige 300 m² bebygd areal (BYA).
- b) Plassering av ny bebyggelse skal være i harmoni med eksisterende bebyggelse hva angår avstand fra kommunal vei med mindre det går på bekostning av trafikkikkerheten. 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 allmennheten.

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

Retningslinjer til § 5.3.1

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

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

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

Retningslinje til § 5.3.2

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

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

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

§ 5.3.4 Bestemmelser om akvakultur

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

INFORMASJON TIL KJØPER AV EIENDOM SOM SELGES PÅ TVANGSSALG

Før du innleverer bud bør nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i Lov om tvangsfullbyrdelse (tvangsl.). At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår vanligvis ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard hvilket en ordinær taksbesiktigelse ikke medfører. Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er meget begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, og kun i begrenset utstrekning kreve prisavslag for mangler.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar normalt kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen.

I hovedsak skjer budgivning på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker for fast eiendom/andels leiligheter og 3 uker for aksjeleiligheter. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager. Rådfør deg med medhjelperen om dette.
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet. Medhjelper kan kreve fremlagt finansierings plan eller kreve

sikkerhet i form av håndpenger til sikkerhet for bud.

- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper er mottager av budene. Når medhjelperen har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen forelegge budene for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, skal medhjelperen sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet skriftlig melding med opplysninger i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29. Saksøker kan trekke begjæringen om stadfestelse tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan for eksempel skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer eller dersom det fremsettes et høyere bud. Saksøkte kan ikke selv akseptere bud.

Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Kjøpekontrakt mellom partene opprettes ikke ved tvangssalg. Avsagt stadfestelses kjennelse erstatter kjøpekontrakten, jf. tvangsl. § 11-31.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsgdag. Oppgjørsgdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsgdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsl. § 11-27.

Hvis eiendommen er fraflyttet, og kjøperen ønsker det, kan medhjelperen tillate at overtagelse skjer før oppgjørsgdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsgdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp vil normalt ikke aksepteres og vil i tilfelle skje på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsgdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsgdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsl. § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen, jf. tvangsl. § 11-31, 3. ledd. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om fravikelse av fast eiendom skal settes fram for namsmannen i det distrikt hvor eiendommen beror.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet/overføring av hjemmel til andel i borettslag tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen/andelen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende. Kontakt medhjelper ved eventuelle spørsmål. Bestemmelsene om gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom og andeler i borettslag finnes i kapittel 11 og 12 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring av 26. juni 1992.

For eiendommen:

Adresse: Gjølertangen 47
1692 NEDGÅRDENMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Martin Myren

Oppdragsnummer: 1111230020

Telefon: 476 45 774
E-post: marius.martin.myren@aktiv.no

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:

12.06.2024

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