



aktiv.

Saltvika 75, 1680 SKJÆRHOLDEN

**Kirkøy, Hvaler | Betydelig påkostet
fritidsbolig 2016-18| Umiddelbar
nærhet til sjøen | Vei, vann og
avløp**



Eiendomsmegler

Eirik Rotegård Rønning

Mobil 907 13 404

E-post eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 7 990 000,-
Total ink omk.:	Kr 7 990 000,-
Selger:	Hilde Larsen
Salgsobjekt:	Fritidseiendom
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1858
BRA-i/BRA Total:	103/124 m ²
Tomtstr.:	1492 m ²
Soverom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 25, bnr. 14 Gnr. 15, bnr. 20
Oppdragsnr.:	1111240075

Kirkøy, Hvaler | Betydelig påkostet fritidsbolig 2016-18 | Umiddelbar nærhet til sjøen | Vei, vann

Saltvika 75 er en betydelig påkostet fritidsbolig med hyggelig beliggenhet nord på Kirkøy. Eiendommen er på ca 1492 kvm og består av pent opparbeidet gressplen, beplantning og nordvestvendt terrasse på 34 kvm. Alt ligger til rette for å nyte hele sommeren ved kysten på Hvaler.

Tilbygget ble oppført i 2016-18 og holder meget bra standard på materialvalg og håndverksmessig utførelse. Det ble samtidig skiftet kledning, vinduer og yttertak på den gamle delen. Bygget er isolert og kan brukes året rundt. Oppvarming av hytta styres fra mobil app, slik at det er varmt ved ankomst.

Dette er en god mulighet til å sikre deg et ferieparadis med en fantastisk beliggenhet.

Visning etter avtale.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	29
Budskjema	195

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 103 m²

BRA - e: 21 m²

BRA totalt: 124 m²

TBA: 34 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 103 m² Gammel del: Gang, kjøkken, soverom, gang.

Ny del: Entre/ gang, stue/ kjøkken, bad, soverom, teknisk rom/ bod.

2. etasje

BRA-i: 0 m² Gammel del: Gang, innredet rom, innredet rom.

Ny del: Hems/ innredet rom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

34 m²

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 m²

Ikke målbare arealer

2 Etg. Boligens ALH (ikke målverdig areal) er 44 kvadrat.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1492 m²

Tomtebeskrivelse

Denne fritidseiendommen ligger på en romslig, rolig og tilbaketrukket tomt med særpreg.

Eiendommen består av to matrikler og tomtestørrelse er angitt areal på begge disse.

En sti av singel, flankert av blomster som roser og lavendel, leder opp til inngangspartiet. Terrassen er dannet i en vinkel for å utnytte solen til det fulle. Her er det bare å sette opp langbordet, fyre opp grillen og nyte sommeren. En sjarmerende bekk renner gjennom hagen, og store gressarealer gir rikelig med plass til lek og herlige samlinger med venner og familie. Her trenger du heller ikke bekymre deg for gressklippingen når du ankommer hytta for late dager. En relativt ny robotgressklipper fra Husqvarna følger med. Denne styres via app for å sikre nyklippet gress til ankomst. Bak eiendommen finnes også flotte uteområder hvor roen fra skogen i tillegg kan synke inn, og gi en følelse av å være i ett med naturen. Det sjarmerende gamle uthuset gir også en avgrensning av uteområdene og danner en helt unik sone på nedsiden, hvor solnedgangen med spektakulær himmel kan nytes inntil den autentiske låveveggen.

Fra uteområdene ser en også utformingen av eiendommen til det fulle. Her er det benyttet oppgraderte materialvalg, takrenner og nedløp i stål mot de flotte utskjæringene rundt vinduene fremhever det stilig mot det sjarmerende også i eiendommens fasade.

Saltvika 75 er stedet hvor du kan finne fred og ro, og nyte de vakre omgivelsene til fulle.

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

Beliggenhet

Denne fritidseiendommen har en skjermet og ettertraktet beliggenhet i rolige Saltvika på Kirkøy- Hvalers siste øy med veiforbindelse.

Kirkøy på Hvaler byr på en idyllisk beliggenhet med landlige jorder, sauer som beiter fredelig i frodig vegetasjon. Smale bilveier svinger seg gjennom landskapet, og gir en umiddelbar følelse av sjarmer og ro i sjelen. Store gressletter og særegen kystvegetasjon

strekker seg ut mot sjarmerende båthavner og naust som røde prikker kystlinjen. Bare cirka 8 km unna ligger Skjærhalden, et autentisk sommerparadis fylt med nisjebutikker, is- kiosker, markedsboder, og et variert utvalg av spisesteder som tilfredsstiller enhver smak.

Fra hovedveien går det buss både til Fredrikstad og Oslo, og Skjærhalden lokker med rutebåter ut i skjærgården med dagsturer til Strømstad. Sandstrender er det mange av, flere enn du kan telle på én hånd, med Storesand som en særlig populær destinasjon. Ønsker du å utforske nærområdet rundt eiendommen, finnes det gode tur- og bademuligheter.

Ønsker du å utforske nærområdet rundt eiendommen, finnes det gode tur- og bademuligheter.

Ta kjerreveien ned til den rolige stranden bare ca 400 meter nedenfor hytta. Rusle ned med bare føtter, badeklær og krabbesnører i hendene. Mange små og større stier i naturskjønne områder gir store muligheter for rekreasjon, både til fots og på sykkel. Ønsker du putre ut i egen båt åpner skjærgården seg med uante turmuligheter til sjøs.

Valget er ditt for å fylle sommerdagene i ditt nye nærområde.

Adkomst

Se ellers vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. Kjør til Kirkøy og ta første vei til venstre etter tunellen. Her er det skiltet til Bøllingshavn. Kjør forbi Bøllingshavn og Korshavn, følg så veien og ta til høyre mot Urdal. Etter ca 1 km sees det en grusvei på venstre siden, denne går skrått oppover en bakke. Grusveien er merket privat vei og leder frem til hytta. Når du kommer ut i åpent landskap og ser ned mot sjøen så ser du eiendommen på høyre siden.

Bebyggelsen

Spredt bebyggelse med en blanding av fritidseiendommer og eneboliger med boplikt.

Offentlig kommunikasjon

Fra hovedveien, 108 går det både lokale rutebusser mot Fredrikstad og Skjærhalden i tillegg til deg gode tilbudet VY gir med forbindelse til Oslo.

Bygningssakkyndig

Jonny Eliassen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Den opprinnelige hytta er bygget i tømmer og er oppført i ca 1855, boligen ble tilbygget

i 2016-2018. Det ble også skiftet kledning, vinduer og yttertak på gammel del i samme tidsrom. Gammel del har granitt grunnmur, krypkjeller, trebjelkelag, yttervegger er oppført i tømmer med utvendig stående kledning, saltak med teglstein, vinduer med isolerglass. Sink takrenner og nedløp.

Tilbygget har støpt plate på trolig ringmur av leca el lign, yttervegger i isolert bindingsverk med utvendig stående kledning, saltak med teglsten. Sink takrenner og nedløp.

Dette tilbygget er fullisolert. Vinduer i tre med isolerglass. 2 stk flotte ytterdører i tre. Stor terrasse i tre på 2 sider. Det er 1 elementpipe + peisovn i gammel del og stålpipes og peisovn i tilbygget.

Tilbygget innehar en meget bra standard på materialvalg og håndverksmessig utførelse. Gammel del har en fin utførelse med samme materialer som tilbygget utvendig. Innvendig har gammel del oppgraderingsbehov.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 10.05.2024 av Jonny Eliassen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Silikon i dusjen har sluppet. Blir utbedret innen visning.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært, Skjærgården rør og Kristiansen murerservice.,

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja, Badet ble bygd nytt I 2016.

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Ja. Beskrivelse: Ja. Til Hvaler Kommune

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja, Det har vært fukt og dårlig drenert på østveggen. Her er fjellet hogd ut og terrenget senket og drenering lagt.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja, Det er dårlige gulv i den gamle delen. Disse må rehabiliteres.

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

Mulig råte i bjelkelaget i den gamle delen. Det har vært mus vinterstid i den gamle delen. Det er også observert stripet borebille i det gamle kjøkkengulvet.

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

Skjærhalden Bygg hadde ansvar for tilbygg og restaurering i 2016. Det var de som innhentet elektriker, blikkenslager, trappemontør, rørlegger og murer. Arbeidet med det elektriske er utført av Hvaler Elektriske.

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

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner

(f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Nei.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært.

Ny teglstein ble lagt av Skjærhalden Bygg. De satt også opp ny panel. Det ble også montert nye takrenner i sink av faglært blikkenslager.

Tilleggskommentar: Det gjenstår innvendig rehabilitering av den gamle delen. Både vegger, gulv og tak. Det er planlagt ytterligere bad/ vaskerom i den gamle gangen. Her ligger vannrør klare. Det var tenkt ny trapp opp til 2. Etg hvor den gamle kjøkkeninnredningen står. Da vil det bli 2 romslige soverom oppe.

Se vedlagt egenerklæring i salgsoppgave for ytterligere informasjon.

Innhold

1. etg ny del: Gang, stue, kjøkken, bad, soverom, kott.

2. etg ny del: Soverom (ikke godkjent).

1. etg gammel del: Gang, kjøkken, soverom, gang 2.

2. etg gammel del: Gang og to soverom (ikke godkjent for varig opphold).

Standard

Denne fritidseiendommen byr på en perfekt harmoni mellom nostalgi og moderne luksus. Entreen med nostalgiske fliser binder den nye og gamle delen sammen. Entreen er særegen med sin gjennomgang og to utgangsdører, en til hver side av de fantastiske uteområdene. Trapp i flott treverk leder ned til det stilige kjøkkenet i åpen løsning mot stuen. Kjøkkenet tilbyr flotte detaljer som håndtak i skinn, og fliser over benken. Her kan sommermaten tilberedes mens grillen er klar på terrassen. Lyset er godt og vinduene er mange, her kan utsynet til sjøen nytes mens oppvasken forsvinner. Den storslagne takhøyden og de gode mulighetene for møblering hvor både sofagruppen og spisebordet gir deg sjø- utsikt, skaper tilsammen et imponerende rom som skiller seg godt ut i markedet.

Hoved soverommet er det perfekte stedet å våken til synet av sjøen, samt å avslutte nok en fantastisk dag til synet av solen som går ned i havet. Det delikate badet gir hint av hverdagsluksus og komfort.

Fra entreen leder trappen opp til galleriet med utsyn over det flotte allrommet. Herfra er det inngang til hemsene som er innredet som soverom. Det opplyses om at rommet ikke tilfredsstiller krav til varig opphold/ soverom.

Når du entrerer den gamle delen via hallen, trer du inn i en annen tidsepoke. Her finner du et sjarmerende kjøkken med en spiseplass ved vinduet, hvor du kan nyte kaffen med utsikt til hagen. Et rolig soverom i første etasje kan også innredes som stue etter ønske, her er det i tillegg en vedovn for de kaldere dagene. En trappestige leder opp til andre etasje, hvor du finner to autentiske rom som selgeren har benyttet som soverom. Begge rommene er sjarmerende steder å finne ro, men de tilfredsstiller ikke kravene til

varig opphold/ soverom.

Denne fritidseiendommen tilbyr både nostalgisk sjarm og moderne komfort, med mange unike rom og detaljer som gjør det til et ideelt sted for rekreasjon og nytelse. To kjøkken, godt med soveplasser, parkering på tomten og sjø-utsikt. Ditt nye ferieparadis venter på deg. Velkommen på visning.

I det følgende er det gjengitt viktig informasjon fra tilstandsrapporten.

Fritidsbolig med opprinnelig byggeår fra 1855 med tilbygg oppført mellom 2016- 2018. Bebyggelsen består av en fritidsbolig som består av en gammel og ny del hvor begge har 2 etasjer som ikke er målbare da de er lavere enn 190 cm. Frittliggende eldre slitt uthus. Det er noen gjenstående arbeider i gammel del.

Utvendig:

Taket er tekket med undertak, papp, sløyfer og lekter samt tegl-stein. Takrenner, nedløp og beslag er av sink.

Bygget er oppført i tømmer i gammel del. Utvendig stående høvlet kledning fra 2018.

Gamle tømmervegger kan ha skader ved åpning av vegger innvendig.

Takets konstruksjon er av typen saltak med sperrer i tre. Dagens krav til isolasjon og tetthet i gammel del er strengere enn da denne bygningen ble oppført.

Malte vinduer i tre med 2 lags glass. Hvit ytterdør og terrassedør i tre. Dørene ser bra ut visuelt sett. Terrasseplatting i tre på 2 sider av hytta.

Innvendig:

Gammel del : Gulv er belagt med malte tregulv og belegg. Vegger er panelt og malt.

Himlinger er av panel. Boligen har trebjelkelag mot krypkjeller.

Det er en element-pipe og peisovn i stuen. Det er krypkjeller under gammel del.

Krypkjeller er å anse som en risikokonstruksjon da luftfuktigheten er til tider høy. Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller. Malt meget enkel trapp i tre.

Malte originale innvendige dører.

Tilbygget: Parkett og laminat på gulv, yttervegger er kledd med spalter og panel, himlinger av malt panel. Stål-pipe med vedovn i stuen.

Våtrom:

Badet er fra 2018 og utført av Skjærgården Rør a.s. og Kristiansen Murerservice.

Faktura og dokumentasjon foreligger.

Vegger er flislagt og taket er av panel. Gulvet er flislagt og har ca 30 mm fall mot sluk.

Det er etablert varmekabler. Badet er trolig utført med smøremembran, dette er synlig i sluk/renne.

Badet er innredet med : innredning med servant, veggtoalett, dusjvegg/nisje. Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet.

Hulltaking er foretatt fra soverom mot bad, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble

ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill. Målt fukt var på 9 % noe som er å anse som normalt.

Kjøkken:

Gammel del : Hvit profilert enkel IKEA innredning med laminat benkeplate. Det er ikke montert hvitevarer her. Det er ikke montert ventilator.

Tilbygg : Sort glatt innredning med laminat benkeplater, oppvaskmaskin, kjøl og frys, komfyr, plate-topp.

Det er etablert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

Tekniske installasjoner:

Rør i rør opplegg fra 2018. Det mangler spruteplate i skapet. Avløpsrør er av pvc.

Ventiler/luker i vegger. 200 liter bereder i ny del og ca 120 liter bereder under kjøkkenbenken i gammel del. Alder på liten bereder er ikke kjent.

Gammel del : Boligen har 35 A hovedsikringer med skrusikringer. Takstmann har begrenset erfaring med el-anlegg og det kan være feil og mangler som ikke er registrert.

Boligen har pulverapparat og røkvarsler.

Gammelt uthus med ukjent byggeår. Granitt grunnmur, yttervegger er oppført i bindingsverk med utvendig stående kledning. Saltak med betongstein. Overbygget flislagt uteplass på 2 sider. Tilbygget skur på baksiden. Bygget er gammelt og har skjevheter og råteskader. Mose på takstein.

Deler av bygget har TG 3 og resten har Tg 2. Det må påregnes oppgradering/vedlikehold.

Tomteforhold:

Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensende kontrollmuligheter.

Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser. Eier opplyser om at det er drenert rundt tilbygget + pigget i fjell for å drenere bort overvann på gammel del. Det er lagt drenering så godt det lot seg gjøre rundt gammel del opplyser eier. Gammel grunnmur i granitt. Det er noe hellende fjell mot grunnmur på gavlvegg gammel del. Eier opplyser at utvendig vann og avløp var nytt i 2018.

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.

TG 3 Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert råte i deler av bjelkelaget og stubbloft i gammel krypkjeller. Det er registrert skjevheter i gulv i flere rom etter måling med laser. Skjevheter er målt til i 1 etg : gang 20 mm, kjøkken 60 mm, gang 30 mm, soverom/stue 25 mm. Det er tilsvarende skjevheter i 2 etg i gammel del.

Kostnadsestimat 100 000- 300 000,-

-Innvendig > Krypkjeller

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er i krypkjeller konstatert omfattende fukt-/råteskader. Det er registrert råteskader i deler av bjelkelaget og stubbloft, (se bilde) Deler av krypkjeller er blendet og har ikke tilgang.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

- Innvendig > Innvendige trapper

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Trappen mangler rekkverk og er bratt. Det er en lemm i gulvet i 2 etg som kan lukkes over trappehull.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

-Kjøkken > 1 Etasje > Gammel del : Kjøkken > Avtrekk

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Det er registrert avvik med avtrekk. Det er ikke montert avtrekk fra kjøkken.

Kostnadsestimat: Under 10 000

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

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. Gammel del : Boligen har 35 A hovedsikringer med skrusikringer. Takstmann har begrenset erfaring med el-anlegg og det kan være feil og mangler som ikke er registrert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Se utfyllende informasjon om det elektriske anlegget i tilstandsrapporten.

TG2 Avvik som kan kreve tiltak:

-Utvendig > Veggkonstruksjon

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik: Det er skjevheter i yttervegger på innsiden pga gammelt tømmer. Det er noe utett musebånd under kledningen noen steder. Det er stedvis lite ventilasjon bak kledningen. Treveggen mot syd ligger langt ned mot terreng/fjell og kan være utsatt for fukt.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Gammel del har dårlig ventilasjon over skråtak. Det er ikke montert dampsperre i gammel del.

- Innvendig > Overflater

- Gammel del : Flere overflater er slitt og ikke ferdigstilt rundt vinduer med foringer og panel/lister etc. Det er spor etter borebiller i gamle tregulv. Det er skjevheter i konstruksjoner + heng i himlinger.

-Innvendig > Pipe og ildsted

- Mer enn 50 % av levetiden er utløpt på pipen. Røkrør er løst og må festes/tettes bedre.

-Innvendig > Innvendige trapper - 2

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen mangler håndløper på 1 side.

-Innvendig > Innvendige dører

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Innvendige dører er fra byggeår og har brukslitasje. Dører har normal slitasje, det er påregnelig med justeringer av dører i bygninger av tre, grunnet naturlige bevegelser i de forskjellige årstidene. Noen dører subber.

-Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj,

badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet Det er et vindu i våtsonen i dusjen.

-Kjøkken > 1 Etasje > Gammel del : Kjøkken > Overflater og innredning

- Innredningen har normal slitasje.

-Tekniske installasjoner > Ventilasjon

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Flere rom har ikke ventilasjon.

-Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

- Noe overvann vil renne mot gammel del ved nedbør men det er pigget i fjell for å forsøke å drenere bort dette opplyser eier.

Tg 2 er satt pga noe hellende terreng mot gammel del.

-Tomteforhold > Terrengforhold

- Noe overvann vil renne mot gammel del ved nedbør men det er pigget i fjell for å forsøke å drenere bort dette opplyser eier.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgave for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

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

Møbler kan følge med etter nærmere avtale.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- Tilbygg oppført i 2016-2018 av Skjærhalden Bygg a.s. med dokumentasjon + ny kledning og yttertak samt vinduer på gammel del i samme tidsrom.

- Kristansen Mureservice har oppført grunnmur og bad, faktura/dokumentasjon foreligger opplyser eier.

- Nytt el-opplegg og el-skap i tilbygget i 2018 utført av Hvaler Elektriske med dokumentasjon.

- Skjærgården rør a.s. har utført vann og avløpsarbeider, dokumentasjon foreligger opplyser eier.

- Ødegård graving har utført gravearbeider.

TV/Internett/Bredbånd

Fritidseiendommen har innlagt fiber. Dette åpner opp muligheten for å ha hyttekontor i disse fantastiske omgivelsene.

Parkering

Eiendommen har vei helt frem og gode parkeringsmuligheter på den romslige tomten.

Forsikringsselskap

Eiendommen er forsikret i KLP

Polisenummer

1951653

Radonmåling

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

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

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

Eiendommen varmes opp av følgende varmekilder:

- Vedovn i stuen i den nye delen, samt vedovn soverommet i den gamle delen.
- Den nye delen har varmekabler i hele 1 etg, samt nivået med entreen. Varmekablene på stuen og badet er i tillegg fjernstyrt. De kan settes på via en app slik at denne delen av hytten har varme til ankomst.

Fritidseiendommen er godt isolert. med to vedovner og med varmekabler i vannrørene kan den også benyttes vinterstid.

Følgende avvik/ anmerkninger er registrert hos Hvaler/ Fredrikstad kommune på

overnevnte eiendom.

Avvik røykløp: Feiemulighet mangler.

Info strømforbruk

Selger opplyser om at fritidseiendommen i snitt gjennom året har et strømforbruk på 700 kwh per måned.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 990 000

Kommunale avgifter

Kr 22 672

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 11 174

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 229 525

Formuesverdi primær år

2023

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.

Info vannavgift

Det er registrert vannmåler på eiendommen.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 25, bruksnummer 14 i Hvaler kommune. Gårdsnummer 15, bruksnummer 20 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:

06.09.1900 - Dokumentnr: 909648 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3110 Gnr:15 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 527372 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0111 Gnr:15 Bnr:20

01.01.2024 - Dokumentnr: 774636 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3011 Gnr:15 Bnr:20

12.01.2004 - Dokumentnr: 429 - Jordskifte
Grensegangssak, sak nr. 19/2002
Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.1858 - Dokumentnr: 910400 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3110 Gnr:25 Bnr:13

15.10.1968 - Dokumentnr: 303950 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3110 Gnr:25 Bnr:161

02.04.2009 - Dokumentnr: 238499 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3110 Gnr:25 Bnr:225

01.01.2020 - Dokumentnr: 1398442 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0111 Gnr:25 Bnr:14

01.01.2024 - Dokumentnr: 779958 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3011 Gnr:25 Bnr:14

06.09.1900 - Dokumentnr: 909648 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3110 Gnr:15 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 527372 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0111 Gnr:15 Bnr:20

01.01.2024 - Dokumentnr: 774636 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3011 Gnr:15 Bnr:20

12.01.2004 - Dokumentnr: 429 - Jordskifte
Grensegangssak, sak nr. 19/2002
Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.1858 - Dokumentnr: 910400 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3110 Gnr:25 Bnr:13

15.10.1968 - Dokumentnr: 303950 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3110 Gnr:25 Bnr:161

02.04.2009 - Dokumentnr: 238499 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3110 Gnr:25 Bnr:225

01.01.2020 - Dokumentnr: 1398442 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0111 Gnr:25 Bnr:14

01.01.2024 - Dokumentnr: 779958 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3011 Gnr:25 Bnr:14

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen for tilbygg til fritidsbolig, datert 29.06.2018. Ferdigattest er gitt i tråd med tidligere innvilget dispensasjon PA- 49/16 og byggetillatelse BY- 150/16 med senere innvilget endringstillatelse PA-134/17 og BY 232/17. Dispensasjon og endringstillatelse ligger tilgjengelig i eiendommens salgsoppgave.

Villkårene for innvilget endringstillatelse var:

- Det må på eksisterende fritidsbolig og nytt påbygg benyttes tidsriktig panel og dekor.
- All panel og dekor må være i høvlet virke.
- Nye vinduer må være tidsriktige (empirie), koblede, med gjennomgående sprosser og kittfals.
- På eksisterende bygg bør vinduene være ca 1,30 meter høye og 0,90 meter brede
- Takene skal tekkes med rød enkelkrummet taksten

- Alle nye takrenner, nedløp og beslag utføres i ubehandlet sink.
- Under arbeide med riving/fjerning av elementer på eksisterende bygning må det gjennomføres en grundig fotodokumentasjon av eldre bygningsdeler og konstruksjoner, både før og under rivearbeider.
- Dokumentasjonen må vedlegges søknad om ferdigattest.
- Stedegen og skjermende vegetasjon må bevares i størst mulig grad.
- Det må ikke oppføres gjerder, stengsler eller anlegg som kan ha en privatiserende virkning.
- Rivingsmaterialene skal deponeres til godkjent avfallsmottak.
- Dersom det under arbeid med tilrettelegging av området treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet

Det er mottatt byggetegninger datert 17.11.2015 som stemmer relativt godt overens med dagens bruk og plantegning.

Dog er det gjort endringer fra godkjente tegninger:

I tilbyggets fasade mot vest viser tegninger fra kommunen to små vinduer oppe, ett stort vindu nede og doble verandadører. Det store vinduet og verandadør nede er erstattet av to mindre vinduer og de doble glassdørene er flyttet til byggets fasade mot nord. De to små vinduene oppe er erstattet med ett vindu. Utover dette er det noen avvik på størrelse på vinduene opp mot mottatte byggetegninger. Inngangspartiet og utgangen på østsiden er tegnet inn med doble dører. I dag er det brukt enkle inngangsdører. I denne sammenhengen opplyses det om at eiendommen er vernet kulturminne, se ytterligere informasjon under punktet sefrak.

Planløsningen i den gamle delen avviker med mottatte plantegninger fra kommunen. Rommet som i tegninger fra kommunen er merket bad- wc, til venstre for trappen i dag er kategorisert som bod. Selger har lagt opp rør i forbindelse med bad her, men utover dette har ikke arbeidet kommet lengre.

Området som i tegninger fra kommunen er merket som trapp og umerket område, er i dag benyttet som kjøkken/ spisestue.

I plantegninger fra kommunen for den gamle delen, er det 2 rom i 2. etasje/loft som er merket som soverom. Rommene oppfyller i dag ikke kravene for takhøyde og godkjent rømningsvei for å kunne benyttes til varig opphold. De er i dagens plantegning markert som innredet rom.

Det er ikke mottatt tegninger og det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for uthuset.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til overnevnte forhold, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.06.2018.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet et privat vann og avløpslag for området med felles vedlikeholdsansvar.

Vannlaget heter Saltvik Vann og avløpslag SA hvor stiftelsesdokumenter er signert 10.01.2016

Ved stiftelse hadde medlemmene innskuddsforpliktelse på totalt 693 725, hvor selgers andel var 21,6 %.

Det private anlegget er koblet til offentlig vannverk og offentlig kloak.

Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Det er privat vei ned til eiendommen.

Veien vedlikeholdes og brøytes av Liz Gunther som er fastboende i Saltvika 51.

Felles utgifter for vedlikehold av veien er for år 2024 kr 2000,-

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er ikke regulert men omfattes av kommuneplan 2019-2031 med gjeldende bestemmelser. Formål: 5200 - LNFR - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse. Vedtatt 20.06.2019.

§ 5.2 LNF-områder for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (jf. PBL § 11-11)
Innenfor 100-metersbeltet gjelder byggeforbudet etter PBL § 1-8 andre ledd, der ikke annen

byggegrense er fastsatt i kommuneplankartet eller i reguleringsplan, jf. § 2.3. I kommuneplankartet er

byggegrensen vist som juridisk linje forbudsgrense sjø. I LNF-områder for spredt bolig-, fritids- eller

næringsbebyggelse (nåværende og framtidig) gjelder for øvrig følgende bestemmelser;

a) Tiltak som er nødvendig i forbindelse med tradisjonell jord-, skog-, og

utmarksnæring tillates,

jf. § 5.2.1 og § 5.2.2.

b) Det er ikke tillatt å etablere nye fritidsboliger. Dette inkluderer blant annet følgende (listen er

ikke uttømmende);

- Riving og gjenoppføring er ikke tillatt

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

c) Det er ikke tillatt å etablere ny bolig- eller næringsbebyggelse/nye enheter.

d) Deling av grunneiendom er ikke tillatt. Unntak er fradeling til uendret bruk og fradeling til

landbruksformål.

- e) Mindre tilretteleggingstiltak for allment friluftsliv tillates i form av for eksempel tursti, toalett, skilting og badeplasser under forutsetning av at tiltaket ikke beslaglegger dyrket mark, eller er i strid med andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser.
- f) Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE er tillatt dersom de ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur-, friluftsinnteresser eller kulturminneinteresser. På tilsvarende betingelser er etablering av stikkledninger for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg tillatt.

Retningslinjer til § 5.2

- i. Liste med gårds- og bruksnummer samt eventuelt festenummer for kategoriene næringsbebyggelse, boligbebyggelse og fritidsbebyggelse i LNF-spredd områder, ligger vedlagt planbestemmelsene. Listen er veiledende for hvilke eiendommer LNF-spredd bestemmelsene gjelder for. Dataene er hentet direkte fra matrikkelen og det må tas forbehold om feilregistreringer. Den faktiske godkjente bruken av den eksisterende bebyggelsen må vurderes nærmere i hver enkelt sak.
- ii. Arbeid i forbindelse med etablering av VA-anlegg og fiberkabel skal utføres skånsomt i forhold til terreng og natur.
- iii. Anleggsbredden og terrenginngrepene skal holdes på et minimum og det skal tas hensyn til eksisterende vegetasjon. Ved alle terrenginngrep skal disse i ettertid tilbakeføres til opprinnelig tilstand i størst mulig grad.
- iv. Alle rør/ledninger skal tildekkes med stedegne masser.
- v. Arbeidet må ikke føre til uønsket drenering eller hindringer av vanntilførselen. Gravearbeidene skal ikke føre til at vannets naturlige løp endres. Det skal tas særlig hensyn til drenering av dyrket mark.
- vi. Tiltaket må ikke føre til hindringer for allmennhetens muligheter til ferdsel og opphold.
- Anleggselementer som pumpestasjoner o.l. skal ikke eksponeres i landskapet

§ 5.2.4 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.

Opplysningene over er ikke utfyllende og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med kommuneplanens bestemmelser.

Ved områdeanalyse ligger eiendommen innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire og rød risiko for radonutsatt område.

Eiendommen er registrert med SEFRAK-bygninger:

Ruiner eller fjernede objekter: Nei.

Meldepliktige bygg: Ja.

Andre SEFRAK-bygg: nei.

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for

SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med

registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos

Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble

registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for

innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

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

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 990 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

0 Omkostninger totalt

15 100 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

17 900 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 990 000 Totalpris. inkl. omkostninger

8 005 100 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

8 007 900 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

Mangler data

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsbehov kr 12 950,- oppgjørshonorar kr 5 950,- visninger kr 2 800, garantipremie/ Inneståelse 2 750,-, Innhenting av kommunale opplysninger 5 500,- Søk eiendomsregister og elektronisk signering 1 500, Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 60 000, - Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale, herunder boligselgerforsikring 50 560 (gitt salg til prisantydning) Tilstandsrapport 13 750,- Utskrift av heftelser/ servitutter 240,- per st. Totalt totalt kr 64 550. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 800,- per time for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Eirik Rotegård Rønning
Eiendomsmegler
eirik.rotegard.ronning@aktiv.no
Tlf: 907 13 404

Andreas Strandli-Halvorsen

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

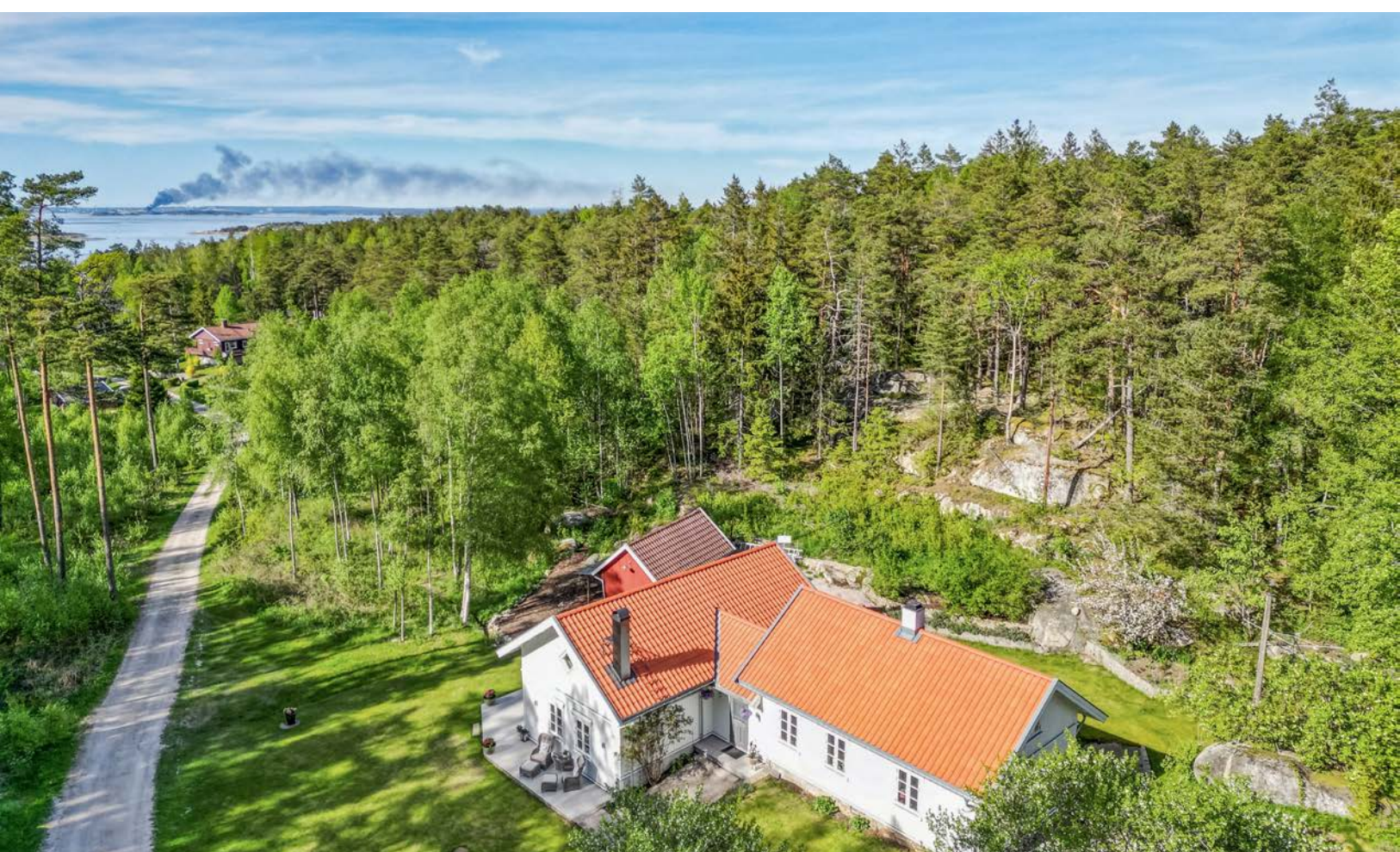
Ansvarlig megler

Eirik Rotegård Rønning
Eiendomsmegler
eirik.rotegard.ronning@aktiv.no
Tlf: 907 13 404

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

Salgsoppgavedato

15.05.2025





Den særegne tomten har en klukkende bekk som gir en beroligende lyd



Rusle ned kjerreveien på barbeinte føtter med badehåndkle og krabbesnøre i hendene



Den romslige tomten gir plass til både lek og avslapning i naturskjønne omgivelser



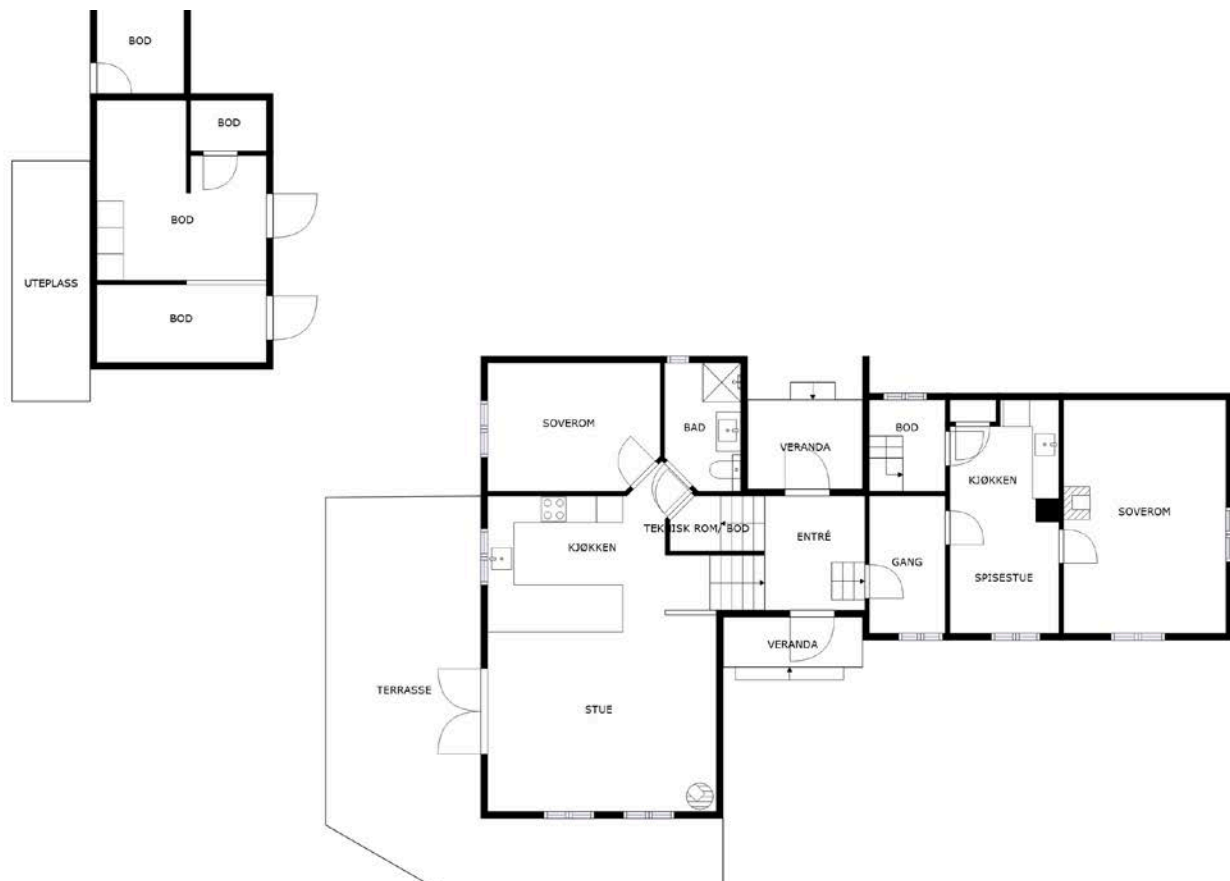
Terrasse i vinkel med utsikt er det perfekte sted for avslapning og hygge



Entreen har en spennende løsning med gjennomgang til bakhagen slik at tomten kan nytes til det fulle



Plantegninger begge etasjer i ny og gammel del i tillegg til låven



Plantegning 1. etasje i ny og gammel del i tillegg til låven



Plantegning 2. etasje i ny og gammel del



Nivåforskjellene i huset skaper en unik og original romfølelse







Bjørkeskog og sjø- utsikt fra den herlige spiseplassen



Stuen gir en unik og behagelig atmosfære





Gallerifølelsen er tilstede med ærverdig interiør og kunstnerisk atmosfære



Den åbne køkkenløsningen inviterer til både hverdagskos og selskap



Kjøkkenet er både funksjonelt og fylt med sjarm



Stort kjøkken med åpen løsning skaper et sosialt og funksjonelt rom







Dette er det perfekte stedet å starte og avslutte en herlig sommerdag



Regndusj på badet gir en luksuriøs følelse



Badet er elegant innredet med fliser og moderne detaljer



Her får du det beste fra to verdener, gammelt og nytt i skjønn forening



Eiendommen tilbyr 2 kjøkken. Kjøkkenet i den gamle delen tilbyr en annen ro, en annen tid.



Den gamle delen av fritidseiendommen tar deg tilbake til en annen tid



Soverommet kan tilpasses dine behov, enten som ekstra stue eller gjesterom



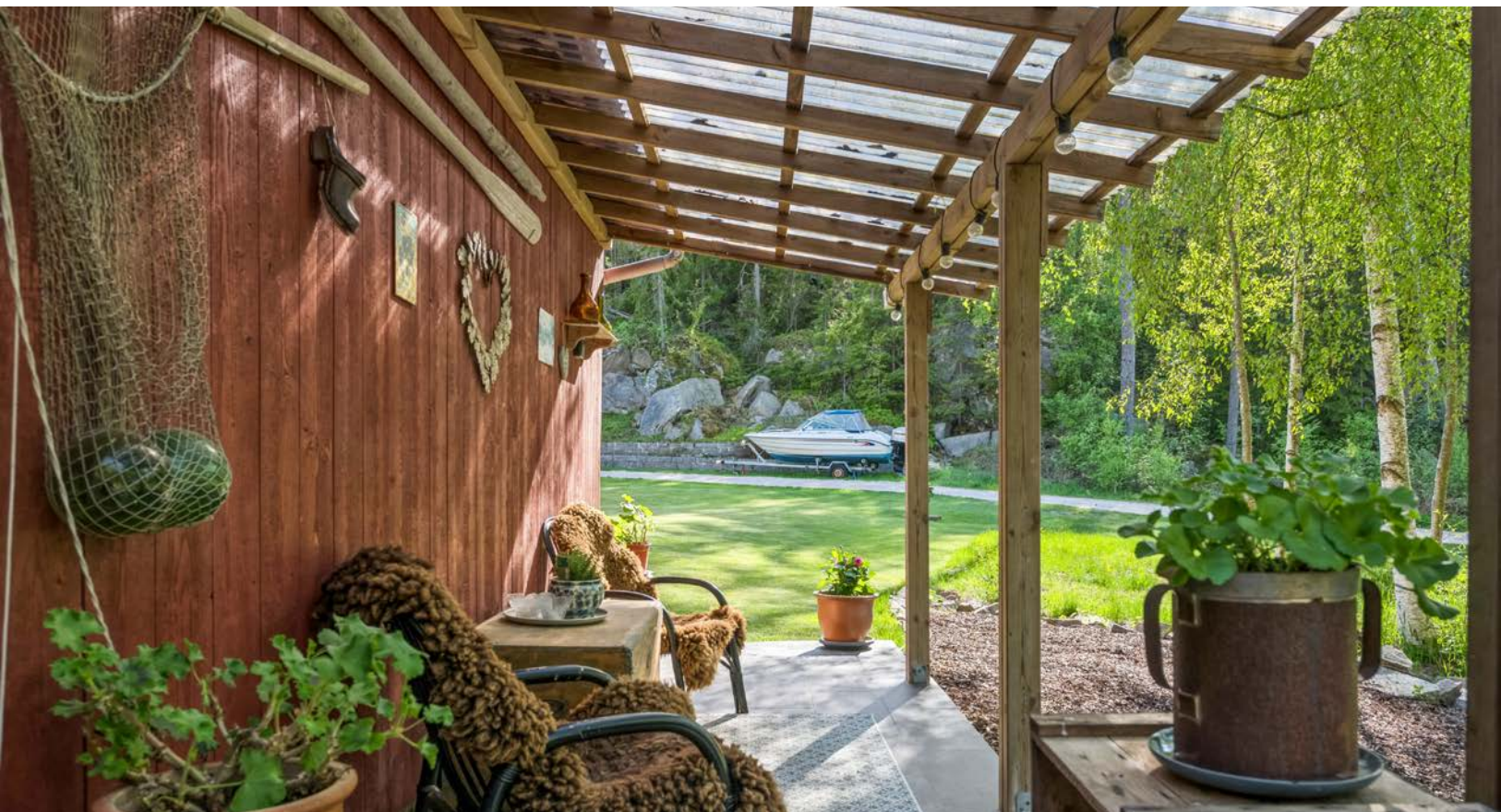
Et sjarmerende, innredet rom. Rommet er ikke godkjent for varig opphold. Selger har benyttet det som soverom



Svalt og herlig innredet rom. Rommet er ikke godkjent for varig opphold, selger har benyttet det som soverom



Original uteplass nedenfor uthuset gir ekstra uteområde til koselige stunder



Den maritime stilen gir eiendommen en ekstra sjarm og karakter





Det er benyttet påkostede materialvalg, legg merke til de flotte utskjæringene i vindusbrettene



Saltvika 75- Ditt nye paradis i sommer













Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Saltvika 75, 1680 SKJÆRHOLDEN

 HVALER kommune

 gnr. 25,25, bnr. 14,14, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 14.05.2025

Rapportdato: 14.05.2025

Oppdragsnr.: 16649-1543

Referansenummer: SQ2014

Autorisert foretak: Takstco AS

Sertifisert Takstingeniør: Jonny Eliassen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstco A.S

Rapportansvarlig

Jonny Eliassen
Uavhengig Takstingeniør
jonny@takstco.no
906 56 342



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Den opprinnelige hytta er bygget i tømmer og er oppført i ca 1855, boligen ble tilbygget i 2016-2018. Det ble også skiftet kledning, vinduer og yttertak på gammel del i samme tidsrom. Gammel del har granitt grunnmur, krypkjeller, trebjelkelag, yttervegger er oppført i tømmer med utvendig stående kledning, saltak med teglstein, vinduer med isolerglass. Sink takrenner og nedløp.

Tilbygget har støpt plate på trolig ringmur av leca el lign, yttervegger i isolert bindingsverk med utvendig stående kledning, saltak med teglsten. Sink takrenner og nedløp. Dette tilbygget er fullisolert. Vinduer i tre med isolerglass. 2 stk flotte ytterdører i tre. Stor terrasse i tre på 2 sider. Det er 1 elementpipe + peisovn i gammel del og stålppe og peisovn i tilbygget.

Tilbygget innehar en meget bra standard på materialvalg og håndverksmessig utførelse. Gammel del har en fin utførelse med samme materialer som tilbygget utvendig. Innvendig har gammel del oppgraderingsbehov.

Oppgraderinger :

- Tilbygg oppført i 2016-2018 av Skjærhalden Bygg a.s. med dokumentasjon + ny kledning og yttertak samt vinduer på gammel del i samme tidsrom.
- Kristansen Mureservice har oppført grunnmur og bad, faktura/dokumentasjon foreligger opplyser eier.
- Nytt el-opplegg og el-skap i tilbygget i 2018 utført av Hvaler Elektriske med dokumentasjon.
- Skjærgården rør a.s. har utført vann og avløpsarbeider, dokumentasjon foreligger opplyser eier.
- Ødegård graving har utført gravearbeider.

Fritidsbolig - Byggeår: 1855

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med undertak, papp, sløyfer og lekter samt teglstein.
Takrenner, nedløp og beslag er av sink.
Bygget er oppført i tømmer i gammel del. Utvendig stående høvlet kledning fra 2018. Gamle tømmervegger kan ha skader ved åpning av vegger innvendig.
Takets konstruksjon er av typen saltak med sperrer i tre. Dagens krav til isolasjon og tetthet i gammel del er strengere enn da denne bygningen ble oppført.
Malte vinduer i tre med 2 lags glass.
Hvit ytterdør og terrassedør i tre. Dørene ser bra ut visuelt sett.
Terrasseplating i tre på 2 sider av hytta.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gammel del : Gulv er belagt med malte tregulv og beleg. Vegger er panelt og malt. Himlinger er av panel.
Gammel del : Boligen har trebjelkelag mot krypkjeller.
Det er en element-pipe og peisovn i stuen.

Det er krypkjeller under gammel del. Krypkjeller er å anse som en risikonstruksjon da luftfuktigheten er til tider høy. Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Gammel del : malt meget enkel trapp i tre.

Malte originale innvendige dører.

Tilbygget har parkett og laminat på gulv, yttervegger er kledd med palter og panel, himlinger av malt panel. Stål-pipe med peisovn i stuen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er fra 2018 og utført av Skjærgården Rør a.s. og Kristiansen Mureservice. Faktura og dokumentasjon foreligger.

Vegger er flislagt og taket er av panel.

Gulvet er flislagt og har ca 30 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler.

Badet er trolig utført med smøremembran, dette er synlig i sluk/renne.

Badet er innredet med : innredning med servant, veggtoilet, dusjvegg/nisje.

Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet.

Hulltaking er foretatt fra soverom mot bad, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill.

Målt fukt var på 9 % noe som er å anse som normalt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gammel del : Hvit profilert enkel IKEA innredning med laminat benkeplate. Det er ikke montert hvitevarer her.

Det er ikke montert ventilator.

Tilbygg : Sort glatt innredning med laminat benkeplater, oppvaskmaskin, kjøll og frys, komfyr, plate-topp.
Det er etablert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør opplegg fra 2018. Det mangler spruteplate i skapet.

Avløpsrør er av pvc.

Ventiler/luker i vegger.

200 liter bereder i ny del og ca 120 liter bereder i kjøkkenbenken i gammel del. Alder på liten bereder er ikke kjent.

Gammel del : Boligen har 35 A hovedsikringer med skrusikringer.

Takstmann har begrenset erfaring med el-anlegg og det kan være feil og mangler som ikke er registrert.

Boligen har pulverapparat og røkvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensende kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Eier opplyser om at det er drenert rundt tilbygget + pigget i fjell for å drenere bort overvann på gammel del. Det er lagt drenering så godt det lot seg gjøre rundt gammel del opplyser eier.

Gammel grunnmur i granitt.

Det er noe hellende fjell mot grunnmur på gavelvegg gammel del.

Eier opplyser at utvendig vann og avløp var nytt i 2018.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt tegninger på bygget for takstmann.

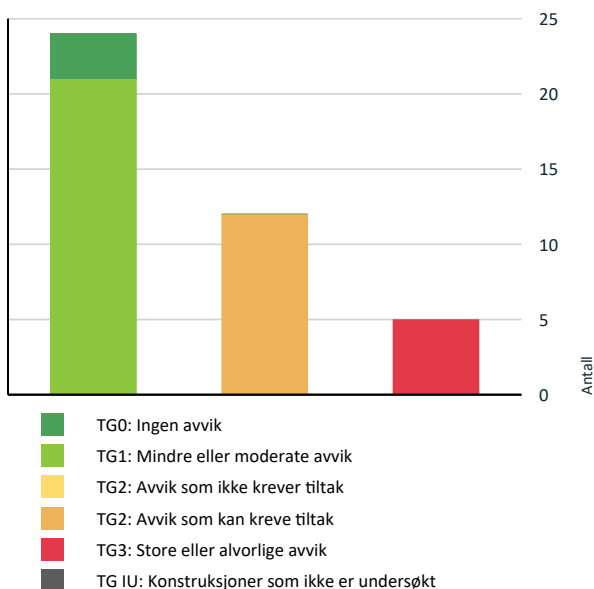
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt tegninger på bygget for takstmann.

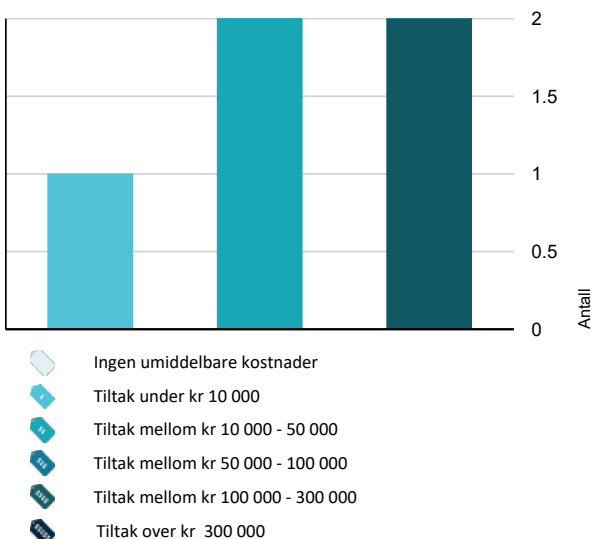
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i konstruksjoner bortsett fra hulltaking mot bad og vegger under terreng. Alder er et symptom på svikt i seg selv og byggeforskriftene fra den gang bygget ble oppført. Varme og lydisolering er hovedsakelig ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være i henhold til byggeårets byggeforskrifter/lovverk. Markedsverdien som er satt på eiendommen er på takseringsdagen og det er tatt hensyn til beliggenhet, alder, standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessige avvik, osv. Det meste av datagrunnlaget fra denne rapporten kommer fra Statens kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningen kan være ufullstendige, ikke ajour, eller det kan forekomme feil. Det anbefales på det sterkeste at oppdragsgiver/eier/selger leser igjennom rapporten for å sjekke om det kan være feil eller mangler som må rettes opp før eiendommen legges ut for salg.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 Etasje > Gammel del : Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Kjøkken > 1 Etasje > Gammel del : Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1855

Kommentar

Byggeår er oppgitt av eier.

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Tilbygg	Stort tilbygg i 2 etasjer + oppgradering også utvendig på gammel del.
------	---------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Årstall: 2018 **Kilde:** Andre opplysninger: Årstall er hentet fra utførende Byggmester.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av sink.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



Viser takrennenedløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Bygget er oppført i tømmer i gammel del. Utvendig stående høvlet kledning fra 2018. Gamelt tømmer kan ha skader ved åpning av vegger innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Det er skjevheter i yttervegger på innsiden pga gammelt tømmer. Det er noe utett musebånd under kledningen noen steder. Det er stedvis lite ventilasjon bak kledningen. Treveggen mot syd ligger langt ned mot terrenget/fjell og kan være utsatt for fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tg 2 er satt pga alder/skjevheter i tømmervegger. Normal levetid for utvendig kledning er fra 20-60 år. Det er viktig med vedlikehold på ytterkledning og spesielt på sydveggen som er mest utsatt. Musebånd bør kontrolleres og tettes bedre. Ventilasjon bør forsøkes å utbedres der det er lite ventilasjon. Konsekvens kan være at det kan oppstå råte i trevegg nær terrenget samt at mer utøy kan trekke inn under utett musebånd.

TG 1 Veggkonstruksjon - 2

Tilbygg : Bindingsverk vegger fra 2018. Utvendig stående kledning.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takets konstruksjon er av typen saltak med sperrer i tre. Dagens krav til isolasjon og tetthet i gammel del er strengere enn da denne bygningen ble oppført.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Gammel del har dårlig ventilasjon over skråtak. Det er ikke montert dampsperre i gammel del.

Konsekvens/tiltak

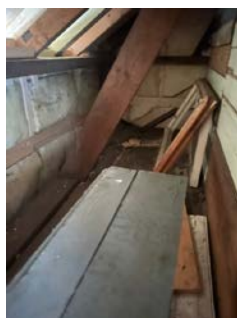
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ved ombygging av 2 etg i gammel del bør ventilasjon utbedres/økes. Noen gamle fuktskjolder i sperrer er registrert. Konsekvens : Det bør også monteres dampsperre for å hindre at fuktig luft kan trenge opp i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Viser kott i gammel del.



Viser kott i gammel del.



Viser kott i gammel del.



Viser kott i gammel del.

TG 1 Vinduer

Malte vinduer i tre med 2 lags glass.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TG 1 Dører

Hvit ytterdør og terrassedør i tre. Dørene ser bra ut visuelt sett.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning i tre på 2 sider av hytta.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



Viser deler av terrassen.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gammel del : Gulv er belagt med malte tregulv og belegg. Vegger er panelt og malt. Himlinger er av panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gammel del : Flere overflater er slitt og ikke ferdigstilt rundt vinduer med foringer og panel/lister etc. Det er spor etter borebiller i gamle tregulv. Det er skjevheter i konstruksjoner + heng i himlinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater i gammel del har oppgraderingsbehov og uferdige arbeider må ferdigstilles.



Viser uferdige arbeider rundt vinduer i gammel del.

Tilstandsrapport



Viser spor etter borebiller i kjøkkengulv i gammel del.

TG 0 Overflater - 2

Tilbygg : Gulv er belagt med parkett og laminat, vegger er panelt og tapetsert/malt. Malt panel i himlinger.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Ny del : Støpt plate/gulv i ny del. Det er registrert mindre skjevheter i gulv som : gang 8 mm, stuen 7 mm, kjøkken 8 mm, soverom 8 mm.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gammel del : Boligen har trebjelkelag mot krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert råte i deler av bjelkelaget og stubbloft i gammel krypkjeller. Det er registrert skjevheter i gulv i flere rom etter måling med laser. Skjevheter er målt til i 1 etg : gang 20 mm, kjøkken 60 mm, gang 30 mm, soverom/stue 25 mm. Det er tilsvarende skjevheter i 2 etg i gammel del.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadet treverk må skiftes.

Bjelkelaget må utbedres slik at det ikke blir funksjonssvikt, råteskader må utbedres. Det anbefales å rette opp gulv før legging av nye gulv. Konsekvens : det er viktig at bjelkelaget utbedres slik at det tåler tyngde/vekt sat at det isoleres for å unngå varmetap. Råteskader må skiftes ut for å hindre ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Pipe og ildsted

Gammel del : Det er en element-pipe og peisovn i stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50 % av levetiden er utløpt på pipen. Røkrør er løst og må festes/tettes bedre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales alltid at pipen kontrolleres av feiervesenet før bruk. Med pipevanger menes det sider av pipeløp. 2 sider av pipen må være synlige dersom det ikke monteres inn stålrør i pipen. Konsekvens : Røkrør må tettes bedre slik at det ikke kan komme inn røyk eller glør.



Viser peisovn i gammel teglpipe.



Viser røkrør i gammel pipe.

TG 1 Pipe og ildsted - 2

Det er installert en isolert stålpipen med peisovn.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Viser peisovn med stålpipe.

TO 3 Kryp Kjeller

Det er krypkjeller under gammel del. Kryp kjeller er å anse som en risikonstruksjon da luftfuktigheten er til tider høy. Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er i krypkjeller konstatert omfattende fukt-/råteskader.

Det er registrert råteskader i deler av bjelkelaget og stubbloft, (se bilde)
Deler av krypkjeller er blendet og har ikke tilgang.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Skadet treverk må skiftes.
- Påviste skader må utbedres.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
- Bedre ventilering må etableres.

Alt skadet treverk må skiftes ut. Ventilasjon må utbedres. Det bør legges plast over grunnen for å begrense avdamping til ovenliggende konstruksjoner. Det bør gjøres jevnlig kontroll av kryprommet for å ha en oversikt over omfang av vanntilsig. Kjøper må være klar over at kjeller under bakkenivå og krypkjeller er en risikokonstruksjon.
Konsekvens : Det er viktig at tiltak utføres slik at det ikke blir ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Viser råteskader i bjelkelag i gammel del.



Viser fukt i gulv i krypkjeller.



Viser spo etter aktive borebiller i gammel del ved kjellerluke fra gammelt kjøkken.



Viser støttestolper til bjelkelag i gammel del.

TO 3 Innvendige trapper

Gammel del : malt meget enkel trapp i tre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Trappen mangler rekkverk og er bratt. Det er en lemm i gulvet i 2 etg som kan lukkes over trappehull. Trappen er vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Det må utføres tiltak for at trapp/rekkverk skal bli godkjent etter dagens krav. Konsekvens kan være at noen faller i trappen eller kan falle ned uten rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Viser trapp i 2 etg i gammel del.



Viser trappehull fra 2 etg i gammel del.

TG 2 Innvendige trapper - 2

Tilbygg : Malt trapp i tre med furu i trinn.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen mangler håndløper på 1 side.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det må utføres tiltak for at trapp/rekkverk skal bli godkjent etter dagens krav. Konsekvens kan være at noen faller i trappen.

TG 2 Innvendige dører

Gammel del : Malte originale innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Innvendige dører er fra byggeår og har brukslitasje. Dører har normal slitasje, det er påregnelig med justeringer av dører i bygninger av tre, grunnet naturlige bevegelser i de forskjellige årstidene. Noen dører subber.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Noen dører må justeres slik at de ikke subber i karm/terskel. Dører har oppgraderingsbehov.

TG 1 Innvendige dører - 2

Tilbygg : Malte innvendige dører.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2018 og utført av Skjærgården Rør a.s. og Kristiansen Murerservice. Faktura og dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagt og taket er av panel.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er et vindu i våtsonen i dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindu i dusjen bør skjermes for vannsprut. Konsekvens er at våtrommet kan ha kortere levetid enn forventet. Fliser og fuger i dusjsonen må overvåkes med jevne mellomrom for å hindre at vann trenger inn bak fliser. Fuger i dusj-sonen bør impregneres. Dusjing rett på vegg og gulv er en risiko for konstruksjonen på sikt.

Tilstandsrapport



Viser vindu i våtsonen/dusjen.

1 ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har ca 30 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet er trolig utført med smøremembran, dette er synlig i sluk/renne.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



Viser sluk.

1 ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med : innredning med servant, veggtoalett, dusjvegg/nisje.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



Viser bad.



Viser vindu i dusjsjonen.

1 ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom mot bad, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill. Målt fukt var på 9 % noe som er å anse som normalt.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



Viser hulltaking.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1 ETASJE > GAMMEL DEL : KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Hvit profilert enkel IKEA innredning med laminat benkeplate. Det er ikke montert hvitevarer her.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tg 2 er satt pga alder/slitasje.



Viser kjøkken i gammel del.

1 ETASJE > GAMMEL DEL : KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ikke montert ventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Det er registrert avvik med avtrekk.

Det er ikke montert avtrekk fra kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Tg 3 er satt pga manglende avtrekk. Konsekvens er at manglende avtrekk fører til matos og røyk inne i rommet.

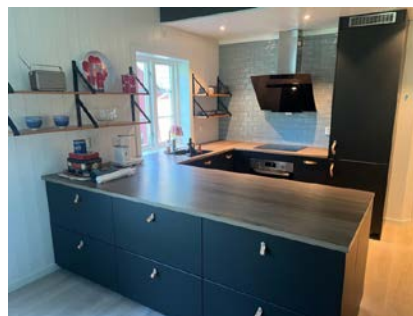
Kostnadsestimat: Under 10 000

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Sort glatt innredning med laminat benkeplater, oppvaskmaskin, kjøl og frys, komfyr, plate-topp.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



Viser kjøkken i ny del.



Viser røropplegg i kjøkkenbenken.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er etablert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør opplegg fra 2018. Det mangler spruteplate i skapet.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



Viser rør-skap.

Tilstandsrapport



Viser vannledning frem til gammel del.



Viser vanninntak.

TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør er av pvc.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TO 2 Ventilasjon

Ventiler/luker i vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Flere rom har ikke ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det må etableres bedre ventilasjon i flere rom. Konsekvens er at det blir et dårlig innneklima og lite trekk til ildsteder.

TO 1 Varmtvannstank

200 liter bereder i ny del og ca 120 liter bereder i kjøkebenken i gammel del. Alder på liten bereder er ikke kjent.

Årstall: 2018



Viser bereder.



Viser 200 liter bereder.

TO 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.

Gammel del : Boligen har 35 A hovedsikringer med skrusikringer. Takstmann har begrenset erfaring med el-anlegg og det kan være feil og mangler som ikke er registrert.

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.
0 Dette er ikke kjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Iflg eiers opplysninger.

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremvist samsvarserklæring.

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 Det foreligger ikke el-rapport.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent Iflg eier er det ingen kurser som løses ut ved normalt bruk av strøm.

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

Ukjent Iflg eier er det ikke registrert overnevnte.

Generelt om anlegget

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

Ukjent

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Ukjent

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

Ukjent

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 Det er flere løse kabler og uferdig i sikringsskapet i gammel del. Det anbefales kontroll av el-anlegget da deler av dette ikke er ferdig.

Generell kommentar

Dette punktet er såpass omfattende at det alltid som et minimum innhente en el-kontroll fra det lokale el-tilsyn. (DLE) Den satte kostnaden kan fort bli større enn det som er stipulert. Det anbefales utvidet kontroll pga alder på anlegget og en helhetlig vurdering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Viser gammelt el-skap.



Det er noen løse kabler + uisolerte kabler i gammel del.

ⓘ TO 1 Elektrisk anlegg - 2

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

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

Boligen har 32 A hovedsikringer med automater. Takstmann har begrenset erfaring med el-anlegg og det kan være feil og mangler som ikke er registrert. Varmekabler i hele 1 etg i tilbygg opplyser eier.

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

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

2018 Nytt opplegg i tilbygg i 2018.

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

Ja Iflg eiers opplysninger.

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

Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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 Det foreligger ikke el-rapport.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Iflg eier er det ingen kurser som løses ut ved normalt bruk av strøm.

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

Ukjent Iflg eier er det ikke registrert overnevnte.

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

Ukjent

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

Nei

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

Nei

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

Ja

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

Ukjent

Generell kommentar

Det anbefales utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det alltid som et minimum innhente en el-kontroll fra det lokale el-tilsyn. (DLE)



Viser el-skap.



Viser kurs-oversikt.

TG 0 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Boligen har pulverapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Ingen mangler er registrert.
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Ingen synlige skader og apparatet er under 10 år gammelt.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er ikke registrert mangler på dette.
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei Ingen synlige skader er registrert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 2 Drenering

Tilstandsrapport

Eier opplyser om at det er drenert rundt tilbygget + pigget i fjell for å drenere bort overvann på gammel del. Eier opplyser at det er drenert så godt det lot seg gjøre rundt gammel del. Det er trolig noe fuktinnslag i gammel del.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registret litt fuktinnslag i krypkjeller rundt gammel del.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tg 2 er satt pga litt fuktinnslag i gammel del. Det er gjort flere tiltak ute for lede vann bort.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Gammel grunnmur i granitt.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråris som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
- Det er avvik:

Grunnmuren har sprekker og setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tiltak:

Sprekker i mur fuges igjen for å sjekke om de utvider seg over tid for å sjekke om det er aktive setninger. Reparasjon av puss/murvegger har et vedlikeholdsintervall på ca 20-40 år. Det er behov for vedlikehold på grunnmuren.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter - 2

Trolig leca grunnmur som trolig er fylt opp har støpt gulv.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

! TG 2 Terrenghold

Det er noe hellende fjell mot grunnmur på gavelvegg gammel del.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe overvann vil renne mot gammel del ved nedbør men det er pigget i fjell for å forsøke å drenere bort dette opplyser eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tg 2 er satt pga noe hellende terreng mot gammel del. Konsekvens kan være at det kan trenge inn vann i krypkjeller.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eier opplyser at utvendig vann og avløp var nytt i 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Bygninger på eiendommen

Uthus

**Anvendelse**

Uthus

Byggeår

1900

Kommentar

Usikkert byggeår.

Standard

Bygget har en enkel standard.

Vedlikehold

Bygget har oppgraderingsbehov.

Beskrivelse

Gammelt uthus med granitt grunnmur, yttervegger er oppført i bindingsverk med utvendig stående kledning. Saltak med betongstein. Overbygget flislagt uteplass på 2 sider. Tilbygget skur på baksiden. Bygget er gammelt og har skjevheter og råteskader. Mose på takstein.

Deler av bygget har TG 3 og resten har Tg 2.

Det må påregnes oppgradering/vedlikehold.

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



Viser uthus.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

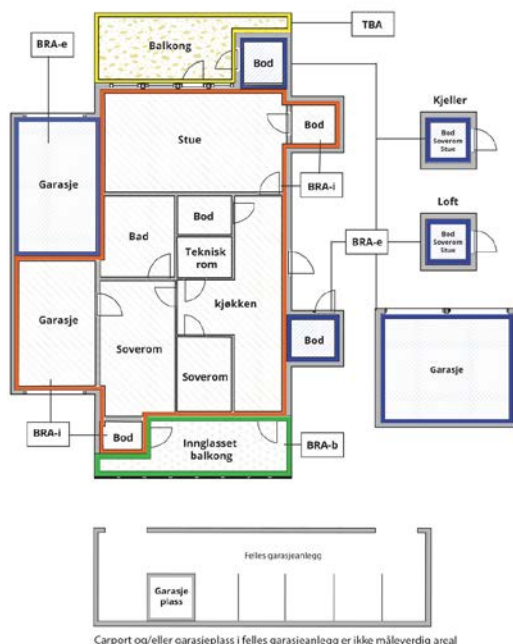
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	103			103	34		103
2 Etasje						44	44
SUM	103				34	44	147
SUM BRA	103						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gammel del : Gang, Gammel del : Kjøkken, Gammel del : Soverom, Gammel del : Gang 2, Ny del : Gang, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Kott		
2 Etasje	Gammel del : Gang, Gammel del : Soverom, Gammel del : Soverom, Ny del : Soverom		

Kommentar

Lav takhøyde under 190 cm er målt i 2 etg i begge etasjer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt tegninger på bygget for takstmann.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført forskjellige arbeider de siste årene, se rapporten under bygningsdeler.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Noen av vinduene i 2 etg tilfredstiller ikke kravene til godkjent rømningsåpning.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt tegninger på bygget for takstmann.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er ikke registrert avvik på dette.

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	101	2
Uthus	0	21

Kommentar

Fritidsbolig 2 etg er ikke målbar etter reglene.

Uthus

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2025	Jonny Eliassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3110 HVALER	25	14		0	1259.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Saltvika 75

Hjemmelshaver

Larsen Hilde

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3110 HVALER	25	14		0	233 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita) Tomtearealet er ikke kontrollert/oppmålt av takstmann.	Eiet

Adresse

Saltvika 75 1680 Skjærhalden

Hjemmelshaver

Hilde Larsen

Kommentar

Tomtearealet er ikke oppmålt av takstmann men hentet fra AMBITA.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en flott beliggenhet i Saltvika på Kirkøy. Bilvei frem med god parkering på eiendommen. Det er ca 200 m til sjøen med badestrand og fiskemuligheter. Det er ca 15 min med bil til Skjærhalden sentrum og ca 45 min til Fredrikstad sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter. Veiavgift er på ca 2000.- pr år opplyser eier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til fritidsbolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten er relativt flat og pent opparbeidet med gressplen, busker og trær. Solrik eiendom med noe sjøutsikt. Det går en liten bekk gjennom eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Det opplyses om at det kan være mus i gammel del av bygget på høsten/vinteren.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en fritidsbolig som består av en gammel og ny del hvor begge har 2 etasjer som ikke er målbare da de er lavere enn 190 cm. Frittliggende eldre slitt uthus. Det er noen gjenstående arbeider i gammel del.

Siste hjemmelsovergang

År

2009

Forsikring

Selskap

KLP

Avtalenr

1951653

Type

Fullverdi

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Det forutsettes at bygningene er fullverdiforsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.05.2025	Egenerklæringen stemmer bra med mine observasjoner, ingen større avvik er registrert.	Gjennomgått		Nei
Eier	22.05.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.05.2024		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2024	
2	15.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 fukttinnhold 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/SQ2014>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111240075	
Selger 1 navn	
Hilde Larsen	
Gateadresse	
Saltvika 75	
Poststed	Postnr
SKJÆRHALDEN	1680
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2009
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	KLP
Polise/avtalnr.	1951653

Document reference: 1111240075

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Silikon i dusjen har sluppet. Blir utbedret innen visning.

Initialer selger: HL

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Disse har utført henholdsvis rørleggerarbeid og flislegging.

Arbeid utført av

Skjærgården rør og Kristiansen murerservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Badet ble bygd nytt i 2016

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja. Til Hvaler Kommune

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært fukt og dårlig drenert på østveggen. Her er fjellet hogd ut og terrenget senket og drenering lagt.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er dårlige gulv i den gamle delen. Disse må rehabiliteres.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mulig råte i bjelkelaget i den gamle delen. Det har vært mus vinterstid i den gamle delen. Det er også observert stripet borebille i det gamle kjøkkengulvet.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skjærhalden Bygg hadde ansvar for tilbygg og restaurering i 2016. Det var de som innhentet elektriker, blikkenslager, trappemontør, rørlegger og murer.

Arbeid utført av

Hvaler Elektriske

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny teglstein ble lagt av Skjærhalden Bygg. De satt også opp ny panel. Det ble også montert nye takrenner i sink av faglært blikkenslager.

Arbeid utført av

Skjærhalden Bygg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1111240075

Tilleggs kommentar

Det gjenstår innvendig rehabilitering av den gamle delen. Både vegger, gulv og tak. Det er planlagt ytterligere bad/ vaskerom i den gamle gangen. Her ligger vannrør klare. Det var tenkt ny trapp opp til 2. Etg hvor den gamle kjøkkeninnredningen står. Da vil det bli 2 romslige soverom oppe.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1111240075

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Larsen	7839e4fa7d1cbb2e6e8fe39 7f24d5deb7be6760c	17.01.2025 10:16:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1111240075

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3110 Hvaler - 25/14/0/0

Eierrepresentant: Larsen Hilde

Regningsmottaker: Larsen Hilde



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	KORSHAVN	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3110 Hvaler	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	25	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	14	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1259,4 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Saltvika 75 1680 SKJÆRHOLDEN	Tilleggsnavn	Dammyr	Kirkesogn	Hvaler
		Grunnkrets		Valgkrets	Østre

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
LARSEN HILDE	SIGNALVEIEN 11	1769 HALDEN	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
120 Renovasjon fritid	1,00 stk	kr 3 320,00	01.02.2025	1/1	0	kr 4 150,00
320 Avløp årsgebyr fritid	1,00 stk.	kr 2 736,00	01.02.2025	1/1	0	kr 3 420,00
220 Vann årsgebyr fritid	1,00 stk.	kr 2 536,00	01.02.2025	1/1	0	kr 3 170,00
506 Branntilsyn fritidsbolig	1,00 stk	kr 320,00	01.02.2025	1/1	0	kr 320,00
63 Eiendomsskatt fritid	5 321 400,00 prom	kr 2,10	01.02.2025	1/1	0	kr 11 174,00
309 Avløp antatt forbruk	4,00 m3	kr 51,30	01.02.2025	1/1	0	kr 257,00
209 Vann antatt forbruk	4,00 m3	kr 36,22	01.02.2025	1/1	0	kr 181,00
kr 22 672,00						

VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
57831985	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	6.1.2025	2024	4	184



Befaring utført 19.04.2024

SALTVIKA 75, 1680 SKJÆRHOLDEN
Selveier fritidsbolig på selveiertomt

GNR 25 BNR 14 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3110 HVALER GRUNNKRETS DAMMYR

Meglers verddivurdering

8 290 000

Ekskl. fellesgjeld

0

Fellesgjeld

8 290 000

Totalt

P-ROM - ifølge takst 22.05.2024	101 m ²	Byggeår	1858
BRA - ifølge takst 22.05.2024	103 m ²	Soverom	2
BTA - ifølge offentlige registre	103 m ²	Etasje(r)	2
Tomt - ifølge offentlige registre	1492 m ²	P Parkering A Peis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	P-ROM
1 Bastoodden 10, 1684 Vesterøy	25.08.2023	12 500 000	0	12 500 000	2017	68 m ²
2 Nordre Rom 8, 1680 Skjærhalden	24.06.2023	23 000 000	0	23 000 000	1903	121 m ²
3 Strandveien 58, 1680 Skjærhalden	07.06.2023	12 750 000	0	12 750 000	1920	152 m ²

Storslagen fritidseiendom ved sjøen.

Opprinnelig tømmerhytte i kombinasjon med et tilbygg i spennende arkitektur, tegnet av Kenor.

Eiendommen er innholdsrik på stor og velholdt tomt.

Sjø-utsikt og ca 400 meter ned til stranden.

Rolig og tilbaketrukket beliggenhet med bilvei helt frem.

Sjelden mulighet for salg.

Etaksten baserer seg på meglers innvendig og utvendig besiktigelse av eiendommen, innhentede opplysninger samt opplysninger forelagt av eier. Det tas forbehold om at eiendommen ikke er belastet med feil, mangler og/eller heftelser av bygnings- og/eller reguleringsmessig art, utover det som eventuelt er opplyst og/eller oppdaget under befaringen. e-taksten er utarbeidet av megler i den hensikt å fastsette mulig prisoppgnåelse for eiendommen i dagens marked og må ikke oppfattes som om en øvre eller nedre grense for eiendommens verdi. Noen skal selge, andre skal kjøpe. Felles for Aktiv sine kunder er at de er fornøyde. Vi legger stor vekt på at gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at også du skal bli fornøyd. Kontakt meg gjerne!

Anne Margrete Jonassen
JAL Eiendomsmedling AS
anne.margrete.jonassen@aktiv.no
484 44 646

Ansvarlig megler: Marius Martin Myren Tlf: 47645774 E-post: mmm@aktiv.no

aktiv.

Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verddivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt **HELP** på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99
eller epost post@help.no


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3110-25/14/0

Bruksnavn	KORSHAVN	Beregnet areal	1 259.4
Etablert dato	08.02.1858	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Kommunennummer	3110	Kommunenavn	HVALER

- ☒ Tinglyst
 ☐ Avklarte eiere
 ☐ Har festegrunn
- ☐ Bestående
 ☐ Har grunnforurensning
 ☐ Mangel matrikkelføring
- ☐ Seksjonert
 ☐ Har kulturminner
 ☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

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

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
DL - Kart- og delingsforretning	12.12.2008	14.04.2009	VII-102	
SK - Skylddeling	15.10.1968			
SK - Skylddeling	08.02.1858			
JS - Jordskifte				

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐	19.06.1977	1 259.4	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
146813402	0	161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	TB - Tatt i bruk
146813410	0	182 - Garasjeuth.anneks til fritidb	TB - Tatt i bruk

Bygning 146813402: 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006
EB - Endre bygningsdata	12.09.2023	12.09.2023
EB - Endre bygningsdata	19.11.2020	19.11.2020

Bruksenheter

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

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
146813402-1	T - Tilbygg	RA - Rammetillatelse	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	62.0	0.0	62.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	11.05.2016	09.05.2017

Bygning 146813410: 182 - Garasjeuth.anneks til fritidb

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		22.05.2006

Bruksenheter

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Saltvika	75		1680 SKJÆRHOLDEN



KENORD AS

Postboks 31
1625 MANSTAD

Deres referanse

Vår referanse

2016/2-9-12809/2017-SARDID

Klassering

25/14

Dato

08.06.2017

Innvilgelse av igangsettingstillatelse - gnr/bnr 25/14 - Kirkeøy

Vedtak: Adm. bygge- og delesaker BY - 181/17

Avgjort i følge fullmakt.

Eiendom: Gnr/bnr 25/14 og 15/20

Tiltakets art: Tilbygg

Byggets art: Fritidsbolig

Saksbeskrivelse:

Hvaler kommune mottok den 07.06.2017 søknad om igangsettingstillatelse, for oppføring av nytt tilbygg til fritidsbolig på eiendom gnr/bnr 25/14 på Kirkeøy i Hvaler kommune. Søknaden er datert den 03.06.2017.

Eiendommen gnr/bnr 25/14 og 1520 er markert med byggesirkel for fritidsbolig i gjeldende kommuneplan. Området er således avsatt til LNF-f. Eiendommen ligger bak strandsonebeltet ca. 360 meter fra sjøen.

Det er søkt om igangsettingstillatelse i tråd med innvilget dispensasjon ved vedtak PA 49/16 og rammetillatelse ved vedtak BY 150/16 av 11.05.2016.

Hjemmelsgrunnlag:

Tillatelsen er gitt etter fullmakt i samsvar med kommuneloven i kommunestyrets vedtak i sakene PS 52/14 og 53/14 av 19.06.2014, sak 12/487.

Kommuneplanens arealdel med tilhørende arealkart, vedtatt 07.04.2011.

Dispensasjonsvedtak PA 49/16 og rammetillatelse BY 150/16 av 11.05.2016.

Plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1 og § 21-4.

Kommunens vurdering:

Søknad om igangsettingstillatelse vurderes å være i samsvar med vedtak om rammetillatelse.

Det er innvilget dispensasjon fra gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel for det prosjekterte tilbygget.

Byggesaksavdelingen

Besøksadresse: Rådhuset, Storveien 32, Skjærhalden (12-15.00)

E-postadresse: postmottak@hvaler.kommune.no

Telefon: 69375000

Telefaks:

Storveien 32 1680 SKJÆRHALDEN

Webadresse: www.hvaler.kommune.no

Tlf.saksbeh.:

Bankkonto: 7050 06 18947



Følgende vilkår gjentas fra dispensasjonsvedtaket og det minnes om at det er en forutsetning for denne tillatelse at disse blir overholdt.

Det trekkes særlig frem viktigheten av å dokumentere eiendommens bebyggelse med grundig fotodokumentasjon, både fra avstand og bygningsmessige detaljer, før arbeidene på eiendommen startes opp. Fotodokumentasjonen skal tilsendes kommunen.

Vilkår:

- Det må på eksisterende fritidsbolig og nytt påbygg benyttes tidsriktig panel og dekor.
- All panel og dekor må være i høvlet virke.
- Nye vinduer må være tidsriktige (empirie), koblete, med gjennomgående sprosser og kittfals.
- På eksisterende bygg bør vinduene være ca. 1,30 meter høye og 0,90 meter brede.
- Takene skal tekkes med rød enkelkrummet taksten.
- Alle nye takrenner, nedløp og beslag utføres i ubehandlet sink.
- Under arbeide med riving/fjerning av elementer på eksisterende bygning må det gjennomføres en grundig fotodokumentasjon av eldre bygningsdeler og konstruksjoner, både før og under rivearbeider. Dokumentasjonen må vedlegges søknad om ferdigattest.
- Stedegen og skjermende vegetasjon må bevares i størst mulig grad.
- Sprengningsarbeider tillates ikke.
- Det må ikke oppføres gjerder, stengsler eller anlegg som kan ha en privatiserende virkning.
- Rivingsmaterialene skal deponeres til godkjent avfallsmottak.
- Dersom det under arbeid med tilrettelegging av området treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 8 andre ledd. Fylkeskonservatoren lover rask tilbakemelding og avklaring ved denne type forhold.

Det omsøkt tiltak vurderes å være i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser.

Det er erklært ansvar og vedlagt gjennomføringsplan for prosjektet. Det vurderes således at det kan innvilges igangsettingstillatelse for prosjektet.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1 gis igangsettingstillatelse til oppføring av tilbygg på eiendom gnr/bnr 25/14 og 15/20.

Søknad mottatt kommunen den 07.06.2017 ligger til grunn for denne tillatelse.

Ansvarlige innestår for at tiltaket blir i samsvar med krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. § 23-1 første ledd.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse må være gitt, før tiltaket kan tas i bruk, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Se også informasjonen nedenfor.

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

Med hilsen

Byggesaksavdelingen

Besøksadresse: Rådhuset, Storveien 32, Skjærehalden (12-15.00)
E-postadresse: postmottak@hvaler.kommune.no
Telefon: 69375000 Telefaks:

Storveien 32 1680 SKJÆRHALDEN
Webadresse: www.hvaler.kommune.no
Tlf.saksbeh.: Bankkonto: 7050 06 18947



HVALER KOMMUNE

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Elin Kristiansen (e.f.)
fagansvarlig byggesak

Sarah Marie Didriksen
rådgiver

Kopi til eksterne mottakere:
Hilde Larsen

Signalveien 11 1769 Halden

Byggesaksavdelingen

Besøksadresse: Rådhuset, Storveien 32, Skjærhalden (12-15.00)
E-postadresse: postmottak@hvaler.kommune.no
Telefon: 69375000 Telefaks:

Storveien 32 1680 SKJÆRHILDEN

Webadresse: www.hvaler.kommune.no

Tlf.saksbeh.:

Bankkonto: 7050 06 18947



Informasjon:

- Vi gjør oppmerksom på at dersom det under arbeidet med tilrettelegging av området treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent sten etc., skal arbeidet stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 8 annet ledd. Fylkeskonservatoren lover rask tilbakemelding og avklaring ved slike forhold.
- Vi gjør også oppmerksom på at Hvaler kommune ligger i faresonen når det gjelder radon. Ansvarlig foretak må derfor gjennom prosjektering og utførelse legge stor vekt på å sikre brukerne av boligen mot denne gassen.
- Både i nye og eksisterende bygg er det relativt enkelt å gjøre tiltak mot radon. I nye hus gjøres det lettere enn i eksisterende. Får du høye verdier av radon i boligen din, vil Fredrikstad kommune gi råd om tiltak.
- Det er særlige regler om avstander til kraftledning, kabler, vann- og avløpsledninger. Kommer tiltaket for nær disse, kan det føre til krav om omlegging, flytting eller riving. Ta kontakt med ledningseier for nærmere opplysninger.
- Saken faller bort hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år etter at rammetillatelse/byggetillatelse er gitt. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som var forutsetningen for denne tillatelsen. Tiltakshaver og ansvarlig utførende har ansvar for at arbeidet utføres etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven og tilhørende bestemmelser.
- Bygningen må ikke tas i bruk før nødvendig brannvarslings- og brannslukningsutstyr er montert, og heller ikke uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.
- Plan- og bygningsloven § 23-6, jf. forskrift om byggesak § 12-4 beskriver ansvarlig utførendes plikter. Det er ansvarlig søkers ansvar å sende inn nødvendige opplysninger for kommunens utstedelse av ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-4 tredje ledd.
- Det skal utføres løpende kontroll med byggearbeidet, jf. plan- og bygningsloven §§ 24-1 og 24-2.
- Gjennomføringsplanen skal til enhver tid være oppdatert. Ved tilsyn skal denne kunne fremvises. Plan- og bygningsmyndighetene har plikt til å føre tilsyn med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, jf. plan- og bygningsloven § 25-1. Plan- og bygningsmyndighetene skal føre tilsyn i slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd. Ved vesentlig avvik må planene omarbeides med sikte på ny behandling.
- Skifte av tiltakshaver, eier og/eller ansvarlige i byggeperioden skal straks meldes til kommunen, jf. plan- og bygningsloven § 23-2 og forskrift om byggesak §§ 12-2 bokstav d, 12-3 bokstav h og 12-4 bokstav j.
- Vi gjør oppmerksom på at det er ulovlig å kople seg til offentlig vannledning eller kloakkledning uten at tilkoplingsavgift er betalt. Søknad om tilkopling sendes til Virksomhet Kommunal Teknikk. Ved tilkopling til kommunalt vann skal det installeres vannmåler av type Badger Meter eller annen måler med tilsvarende tekniske spesifikasjoner i umiddelbar nærhet etter innvendig stoppekran. Dette skal utføres av godkjent rørlegger. Det er tiltakshaver som plikter å underrette kommunen så snart installasjonen er ferdig.
- Årsavgift for forbrugsavfall i Hvaler kommune trer i kraft fra 1. kvartal etter at byggetillatelse er gitt. Det kan søkes om fritak inntil ett år om gangen dersom byggestart utsettes, eller det kan dokumenteres at det er inngått privat avtale med transportør eller kommune om henting av avfall i byggeperioden.
- Tillatelsen er gitt i henhold til plan- og bygningslovgivningen og gir ikke uten videre rett til å bygge i forhold til annen lovgivning eller privatretslige forhold, jf. plan- og bygningsloven § 21-6.
- Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med avfallsplan kan plan- og bygningsmyndighetene ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Byggesaksavdelingen

Besøksadresse: Rådhuset, Storveien 32, Skjærbalden (12-15.00)
E-postadresse: postmottak@hvaler.kommune.no
Telefon: 69375000 Telefaks:

Storveien 32 1680 SKJÆRBALDEN
Webadresse: www.hvaler.kommune.no
Tlf.saksbeh.: Bankkonto: 7050 06 18947



Underretning om klageadgang på forvaltningsvedtak

(jf. forvaltningsloven av 10.februar 1967 med senere endringer)

Klagerett: (forvaltningslovens § 28)

Det følger av forvaltningsloven § 28 første ledd at enkeltvedtak kan påklages av den som har vært part i saken og av andre med rettslig klageinteresse. Klagerett betinger en tilknytning til den saken vedtaket gjelder. I byggesaker vil alle som har søkt om byggetillatelse og/eller dispensasjon fra plan- og bygningslovgivningen kunne påklage vedtaket i egenskap av å være part i saken. Klagerett som part har også alle naboer som har kommet med merknader til tiltaket.

Klagerett er imidlertid ikke betinget av partsstatus. Dersom vedtaket vil kunne påvirke naboens interesser direkte eller indirekte, må det vurderes om vedkommende har rettslig klageinteresse og dermed partsstilling.

Klagefrist: (forvaltningslovens § 29)

Fristen for klage er 3 uker fra det tidspunktet du har mottatt underretningen om vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut.

Hvor sendes klagen?:

Skriftlig klage stiles til Fylkesmannen i Østfold, og sendes Hvaler kommune ved Byggesaksavdelingen innenfor klagefristens utløp.

Innhold i klagen: (forvaltningslovens § 32)

Følgende skal fremkomme av klagen:

- Det skal vises til vedtaket som det klages over.
- Klagen skal være undertegnet av klageren eller hans fullmektig.
- Begrunnelse for endring som ønskes i det vedtak det klages over.

Klagebehandling: (forvaltningslovens § 33)

Vedtaket kan oppheves eller endres dersom Hvaler kommune finner klagen begrunnet.

Dersom Hvaler kommune ikke tar klagen til følge, sendes saken til Fylkesmannen i Østfold for endelig avgjørelse.

Hvis du mener at du har blitt utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan du klage til Sivilombudsmannen (Stortingets ombudsmann for forvaltning). Sivilombudsmannen kan ikke omgjøre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.

Utsatt iverksetting: (forvaltningslovens § 42)

Dersom vedtaket kan tenkes gjennomført til skade for parten før klagesaken er avgjort, kan underinstansen, klageinstansen eller annet overordnet organ beslutte at vedtak ikke iverksettes før klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

Innsyn i saksdokumenter og krav til veiledning: (forvaltningslovens §§ 18 og 19)

En part har rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter og rett til innsyn (med noen unntak), jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ta kontakt med Hvaler kommune ved Byggesaksavdelingen ved spørsmål.

Byggesaksavdelingen

Besøksadresse: Rådhuset, Storveien 32, Skjærhalden (12-15.00)
E-postadresse: postmottak@hvaler.kommune.no
Telefon: 69375000 Telefaks:

Storveien 32 1680 SKJÆRHALDEN
Webadresse: www.hvaler.kommune.no
Tlf.saksbeh.:

Bankkonto: 7050 06 18947



KENORD AS

Postboks 31
1625 MANSTAD

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2016/2-6-8584/2016-SARKRO	25/14	11.05.2016

Dispensasjon og rammetillatelse 25-15/14-20

Vedtak:

- 1) Adm. plansaker PA – 49/16
- 2) Adm. bygge- og delesaker BY – 150/16

Avgjort i følge fullmakt.

Eiendom: Gnr/bnr 25-15/14-20

Tiltakets art: Tilbygg

Byggets art: Fritidsbolig

Saksbeskrivelse

Hvaler kommune mottok den 01.01.2016 søknad om dispensasjon og rammetillatelse for oppføring av tilbygg på fritidseiendom. Søknaden er datert den 29.12.2016.

Eiendommen gnr/bnr 25-15/14-20 er markert med byggesirkel for fritidsbolig i gjeldende kommuneplan. Området er således avsatt til LNF-F. Eiendommen ligger bak strandsonebeltet ca. 360 meter fra sjøen.

Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser punkt 13.24 bokstav b for fasadelengde samt for mønehøyde på eiendommen gnr/bnr 25-15/14/20 på Kirkøy. Eiendommen består av et hovedhus og et uthus med bruksareal på hhv. 40 m² og 20m². Bygningsmassen er SEFRAK-registrert med rød trekant og er oppført rundt 1850. Det søkes om et tilbygg på 62 m².

Søknaden om dispensasjon ble sendt til uttalelse til de berørte høringsinstanser den 18.02.2016. Kommunen mottok uttalelse hhv. den 25.02.2016 og 19.04.2016.

Byggesaksavdelingen

Besøksadresse: Rådhuset, Storveien 32, Skjærhalden (12-15.00)
E-postadresse: postmottak@hvaler.kommune.no
Telefon: 69375000 Telefaks: 69375001

Storveien 32 1680 SKJÆRHALDEN
Webadresse: www.hvaler.kommune.no
Tlf.saksbeh.: Bankkonto: 7050 06 18947



Under følger først en vurdering av om dispensasjon kan innvilges og vedtak om dette. Deretter følger en vurdering av om byggetillatelse kan gis og vedtak om dette.

DISPENSASJON: VURDERING OG VEDTAK

Hjemmelsgrunnlag

Dispensasjonen er gitt etter fullmakt i samsvar med kommuneloven i kommunestyrets vedtak i sakene PS 52/14 og 53/14 av 19.06.2014, sak 12/487.

Plan- og bygningsloven §§ 1-8, 11-6 og 19-2.

Naturmangfoldloven §§ 7-12.

Kommuneplanens arealdel med tilhørende arealkart, vedtatt 07.04.2011.

Søkerens begrunnelse:

Dispensasjonssøknaden er begrunnet i eget skriv fra ansvarlig søker datert den 25.11.2015.

Søknaden er begrunnet med at tiltakshaver så langt som mulig ønsker å tilbakeføre boligen til det opprinnelige, men også og samtidig utvide boligen med et tilbygg.

Det er omsøkt å legge tilbygget vinkelrett på eksisterende fritidsbolig, med et lavere og smalere inngangsparti som forbinder nytt og gammelt. På denne måte blir den eksisterende og eldre bolig klart definert i forhold til hverandre, samtidig med at tilbygget som ligger lavere får en god terrengtilpassing og utforming i forhold til de eksisterende bygninger.

Lengste fasadelengde er prosjektert til 17,1 meter. Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel pkt. 13.24 bokstav b) som oppstiller en øvre begrensning på 16 meter fasadelengde.

Den prosjekterte fasadelengde er begrunnet med at byggets plassering i høyde og avstand fra eksisterende fritidsbolig faller naturlig og godt inn i terrengprofilen uten noen dominerende og omfattende terrengarrondering.

Det er opplyst at eksisterende mønehøyde er 6,0 meter. Det søkes om en økning til 6,5 meter for tilbyggets mønehøyde. Det søkes således også om dispensasjon for tilbyggets høyde.

Innkomne merknader

Det er ingen innkomne merknader.

Uttalelser fra de berørte høringsinstanser

Østfold fylkeskommune har kommet med følgende uttalelse:

«.....Fylkeskonservatoren har vurdert de innsendte dokumentene, og vil ikke motsette seg at de omsøkte tiltakene godkjennes/gjennomføres, da disse ikke strider mot nasjonale eller regionale interesser. Under arbeidene med riving/fjerning av elementer på eksisterende bygning, anbefales det å gjennomføre en grundig fotodokumentasjon av eldre bygningsdeler og konstruksjoner, både før og under rivearbeidene. Denne dokumentasjonen bør arkiveres i kommunens bygningsarkiv. Det anbefales også at følgende faglige råd etterfølges:

- det må på eksisterende fritidsbolig og nytt påbygg benyttes tidsriktig panel og dekor*
- all panel og dekor må være i høvlet virke*
- nye vinduer må være tidsriktige (empire), koblede, med gjennomgående sprusser og kittfals*
- på eksisterende bygg bør vinduene være ca. 1.30m høye og 0,90m brede*

Byggesaksavdelingen

Besøksadresse: Rådhuset, Storveien 32, Skjærhalden (12-15.00)
E-postadresse: postmottak@hvaler.kommune.no
Telefon: 69375000 Telefaks: 69375001

Storveien 32 1680 SKJÆRHALDEN
Webadresse: www.hvaler.kommune.no
Tlf.saksbeh.: Bankkonto: 7050 06 18947



- *takene tekkes med rød, enkeltkrummet teglstein*
- *alle nye takrenner, nedløp og beslag utføres i ubehandlet sink»*

Fylkesmannens miljøvernavdeling har kommet med følgende uttalelse:

«Vi kan ikke se at oppføring av et tilbygg til eksisterende hytte vil berøre allmennhetens interesser i strandsonen på stedet. Kommunen bør imidlertid nøye vurdere om en eventuell dispensasjon for overskridelser av kommuneplanens bestemmelser vedrørende fasadelengde og mønehøyde, vil medføre en uheldig presedens med hensyn til behandling av liknende saker. Vi vil anbefale at det settes vilkår vedrørende materialbruk, bygningsmessige arbeider og fargevalg slik at hytta ikke blir liggende unødig eksponert i landskapsbildet. Med hilsen»

Vurdering

Det søkes om dispensasjon fra bestemmelser i kommuneplanens arealdel fra kapittel 13 med påfølgende bestemmelser om fritidsbebyggelse i LNF-B-områder.

Arealdelen av kommuneplanen skal legges til grunn for all forvaltning, planlegging og utbygging, slik at vern og bruk i utgangspunktet skal gjennomføres i samsvar med planen. Det omsøkte tilbygget er prosjektert med en mønehøyde på 6,5 meter samt lengste fasadelengde på 17,1 meter. Av kommuneplanens bestemmelser i punkt 13,21 fremkommer det at maksimal mønehøyde er 5,0 meter videre er maksimal fasadelengde for aktuelt område 16 meter jf. punkt 13,24. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon.

Plan- og bygningsloven § 19-1 krever at det foreligger en grunngitt søknad om dispensasjon før kommunen kan innvilge dispensasjon. I § 19-2 står:

"Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden."

Bestemmelsen angir to vilkår som begge må være oppfylt for å kunne innvilge dispensasjon. Det første vilkåret er at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, *ikke blir vesentlig tilsidesatt*. Det andre vilkåret er at *fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene*. Det må foretas en interesseavveining hvor fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon om det skal innvilges. Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper for de allmenne interessene som skal avveies.

Byggesaksavdelingen

Besøksadresse: Rådhuset, Storveien 32, Skjærhalden (12-15.00)
E-postadresse: postmottak@hvaler.kommune.no
Telefon: 69375000 Telefaks: 69375001

Storveien 32 1680 SKJÆRHILDEN
Webadresse: www.hvaler.kommune.no
Tlf.saksbeh.: Bankkonto: 7050 06 18947



Vurdering av vilkår I: Blir hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, vesentlig tilsidesatt?

Fritidsboligen har i dag en mønehøyde på 6 meter. Det prosjekterte vil ha en mønehøyde på 6,5 meter. Det vil si en økning på 0,5 meter. Fritidsboligen vil etter tilbygging få en fasadelengde på 17,1 meter dvs. 1,1 meter lengre enn hva som kan tillates i henhold til kommuneplanens bestemmelser. Hensynene bak nevnte bestemmelser er å hindre unødig eksponering i de sjønære arealene, dette spesielt med tanke på allmennhetens interesser.

Fritidsboligen har en særegen karakter og fremstår som et godt eksempel på et typisk «Hvalerhus». Det prosjekterte tilbygget harmonerer godt med eksisterende bebyggelse. Fritidshuset har i dag allerede en mønehøyde som er over hva som tillates ved nybygg i dag. Kommunen vurderer at den beskjedne økningen i mønehøyden samt prosjekterte fasadelengde vanskelig kan sies og vesentlig tilsidesette hensynene bak kommuneplanens bestemmelser. Dette tatt i betraktningen fritidshusets særpreg og muligheten til å prosjektere et tilbygg som harmonerer godt med eksisterende bebyggelse. Dette er spesielt ønskelig grunnet bevaringshensyn som gjør seg sterkt gjeldende i denne saken. Det vises også til Fylkesmannens vurdering om at allmennhetens interesser ikke vil bli berørt ved oppføring av tilbygget. Tilbygget er godt terrengtilpasset og vil således ikke fremstå som dominerende i landskapsbilde.

Vurdering av vilkår II: Er fordelene ved å gi dispensasjon klart større enn ulempene?

For at kommunen skal innvilge dispensasjon skal fordelene ved å innvilge byggetiltaket være klart større enn ulempene.

Tiltakshaver ønsker så langt det er mulig å tilbakeføre boligen til det opprinnelige samt samtidig imøtekomme behovet for mer plass.

Det ønskelig å legge tilbygget vinkelrett på eksisterende fritidsbolig, med et lavere og smalere inngangsparti som forbinder nytt og gammelt. På den måten blir eksisterende og ny bebyggelse klart definert fra hverandre. Kommunen vurderer at den prosjekterte løsningen ivaretar fritidsboligens uttrykk på en meget god måte. Videre at bevaringshensyn som gjør seg gjeldende blir hensyntatt på en tilfredsstillende måte ved valgte løsning. Ved det prosjekterte lykkes man å bevare eksisterende bygningsmasse og samtidig imøtekomme dagens behov hva gjelder standard og komfort. Det vises også i den forbindelse til at Fylkeskommunens ikke har innvendinger mot omsøkte tiltak.

Kommunen vurderer fordelene ved dispensasjon i dette tilfellet som klart større enn ulempene når det gjelder tilbygg på eiendom gnr/bnr 42/73.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Etter naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Ifølge § 8 skal offentlige beslutninger, dersom de berører naturmangfoldet, bygge på rimelig og forholdsmessig vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand samt effekten av påvirkninger. Naturmangfoldet omfatter biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold, jf. § 3 bokstav i.

Det framkommer i dette tilfellet at det i tiltaksområdet ikke er registrert prioriterte, truede eller nær truede arter eller naturtyper på Norsk rødliste for arter og for naturtyper. Hvaler kommune har utover dette ikke kjennskap til andre prioriterte eller truede naturkvaliteter i området. Kravet i § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, anses dermed oppfylt. I og med at naturmangfoldet i liten grad berøres av tiltaket og det videre ikke kan påvises effekter av

Byggesaksavdelingen

Besøksadresse: Rådhuset, Storveien 32, Skjærhalden (12-15.00)
E-postadresse: postmottak@hvaler.kommune.no
Telefon: 69375000

Telefaks: 69375001

Storveien 32 1680 SKJÆRHALDEN

Webadresse: www.hvaler.kommune.no

Tlf.saksbeh.:

Bankkonto: 7050 06 18947



tiltak på verdifull natur, må det legges til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 9–12.

Konklusjon

Kommunen har etter en samlet vurdering kommet til at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Videre vurderes fordelene ved dispensasjon i dette tilfellet som klart større enn ulempene. **Det er satt vilkår til dispensasjonen.**

Vedtak:

Vilkårene for å innvilge dispensasjon er oppfylt. I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 og på bakgrunn av vurderingen over, innvilges dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser hva gjelder mønehøyde og fasadelengde på eiendom gnr/bnr 25-15/14-20 på Kirkeøy.

Følgende vilkår gjelder for vedtaket:

- Det må på eksisterende fritidsbolig og nytt påbygg benyttes tidsriktig panel og dekor.
- All panel og dekor må være i høvlet virke.
- Nye vinduer må være tidsriktige (empirie), koblete, med gjennomgående sprosser og kittfals.
- På eksisterende bygg bør vinduene være ca 1,30 meter høye og 0,90 meter brede
- Takene skal tekkes med rød enkelkrummet taksten
- Alle nye takrenner, nedløp og beslag utføres i ubehandlet sink.
- Under arbeide med riving/fjerning av elementer på eksisterende bygning må det gjennomføres en grundig fotodokumentasjon av eldre bygningsdeler og konstruksjoner, både før og under rivearbeider. Dokumentasjonen må vedlegges søknad om ferdigatteset.
- Stedegen og skjermende vegetasjon må bevares i størst mulig grad.
- Sprengningsarbeider tillates ikke.
- Det må ikke oppføres gjerder, stengsler eller anlegg som kan ha en privatiserende virkning.
- Rivingsmaterialene skal deponeres til godkjent avfallsmottak.
- Dersom det under arbeid med tilrettelegging av området treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 8 andre ledd. Fylkeskonservatoren lover rask tilbakemelding og avklaring ved denne type forhold.

Dispensasjonsvedtaket er gyldig i 3 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Det er klageadgang på dispensasjonsvedtaket. Klagefrist er 3 uker og orientering om klageadgang ligger ved.

Rammetillatelse er omsøkt og vurderes nedenfor.

Rammetillatelse: VURDERING OG VEDTAK

Byggesaksavdelingen

Besøksadresse: Rådhuset, Storveien 32, Skjærhalden (12-15.00)
E-postadresse: postmottak@hvaler.kommune.no
Telefon: 69375000 Telefaks: 69375001

Storveien 32 1680 SKJÆRHALDEN
Webadresse: www.hvaler.kommune.no
Tlf.saksbeh.:

Bankkonto: 7050 06 18947



Areal / etasje	1. etasje og 2 etasje	uthus	Boenheter	piper
Eksisterende bruksareal BRA	40m ²	20m ²	1	2
Nytt bruksareal BRA	62,22m ²			
Sum bruksareal BRA	122,22m ²			

Hjemmelsgrunnlag

Tillatelsen er gitt etter fullmakt i samsvar med kommuneloven i kommunestyrets vedtak i sakene PS 52/14 og 53/14 av 19.06.2014, sak 12/487.

Dispensasjonsvedtak PA – 49/16, vedtatt 12.05.2016.

Plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1 og § 21-4.

Kommuneplanens arealdel med tilhørende arealkart, vedtatt 07.04.2011.

Vurdering

Det er søkt om rammetillatelse for tilbygg på eiendom gnr/bnr 25-15/14-20..

Det omsøkte tiltaket er underlagt en grundig vurdering i dispensasjonsvurderingen og kommunen vurderer søknaden om byggetillatelse til å være i tråd med innvilget dispensasjonsvedtak, vedtak PA – 49/16. Fritidsboligen vil få et samlet bruksareal på 122,25 m² som er innenfor de begrensninger som kommuneplanen oppstiller for områder bak strandsonегrensa jf. punkt 13.24 a.

Tiltaket vurderes å være i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser med tilhørende forskrifter.

Tiltaket synes å ivareta rimelige visuelle kvaliteter jf. plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2.

Tillatelse kan innvilges. Vi gjør oppmerksom på at byggetillatelsen er gyldig i tre år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1 gis rammetillatelse for oppføring av tilbygg og reparasjon på eiendom gnr/bnr 25-15/14-20, på Kirkøy, slik det fremkommer av søknad datert 29.12.2015, situasjonsplan og tegninger datert 19.11.2015.

Kommunen gjør oppmerksom på at arbeidet ikke kan påbegynnes før igangsettingstillatelse er gitt.

Ansvarlige innestår for at tiltaket blir i samsvar med krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. § 23-1 første ledd.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse må være gitt før tiltaket kan tas i bruk, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Gebyrkrav blir sendt separat. Se fakturagrunnlag nedenfor.

Det er klageadgang på begge vedtak. Klagefrist er 3 uker og orientering om klageadgang ligger ved.

Byggesaksavdelingen

Besøksadresse: Rådhuset, Storveien 32, Skjærhalden (12-15.00)
E-postadresse: postmottak@hvaler.kommune.no
Telefon: 69375000 Telefaks: 69375001

Storveien 32 1680 SKJÆRHALDEN
Webadresse: www.hvaler.kommune.no
Tlf.saksbeh.: Bankkonto: 7050 06 18947



Med hilsen

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Robert Moan (e.f.)
virksomhetsleder areal og byggesak

Sarah Linn Krohn
rådgiver byggesak

Kopi til eksterne mottakere:

Hilde Larsen
FYLKESMANNEN I ØSTFOLD
ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE

Signalveien 11	1769	Halden
POSTBOKS 325	1502	MOSS
Postboks 220	1702	SARPSBORG

Byggesaksavdelingen

Besøksadresse: Rådhuset, Storveien 32, Skjærhalden (12-15.00)
E-postadresse: postmottak@hvaler.kommune.no
Telefon: 69375000 Telefaks: 69375001

Storveien 32 1680 SKJÆRHALDEN
Webadresse: www.hvaler.kommune.no
Tlf.saksbeh.: Bankkonto: 7050 06 18947



Underretning om klageadgang på forvaltningsvedtak

(jf. forvaltningsloven av 10.februar 1967 med senere endringer)

Klagerett: (forvaltningsloven § 28)

Det følger av forvaltningsloven § 28 første ledd at enkeltvedtak kan påklages av den som har vært part i saken og av andre med rettslig klageinteresse. Klagerett betinger en tilknytning til den saken vedtaket gjelder. I byggesaker vil alle som har søkt om byggetillatelse og/eller dispensasjon fra plan- og bygningslovgivningen kunne påklage vedtaket i egenskap av å være part i saken. Klagerett som part har også alle naboer som har kommet med merknader til tiltaket.

Klagerett er imidlertid ikke betinget av partsstatus. Dersom vedtaket vil kunne påvirke naboens interesser direkte eller indirekte, må det vurderes om vedkommende har rettslig klageinteresse og dermed partsstilling.

Klagefrist: (forvaltningsloven § 29)

Fristen for klage er 3 uker fra det tidspunktet du har mottatt underretningen om vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut.

Hvor sendes klagen?

Skriftlig klage stiles til Fylkesmannen i Østfold, og sendes Hvaler kommune ved Byggesaksavdelingen innenfor klagefristens utløp.

Innhold i klagen: (forvaltningsloven § 32)

Følgende skal fremkomme av klagen:

- Det skal vises til vedtaket som det klages over.
- Klagen skal være undertegnet av klageren eller hans fullmektig.
- Begrunnelse for endring som ønskes i det vedtak det klages over.

Klagebehandling: (forvaltningsloven § 33)

Vedtaket kan oppheves eller endres dersom Hvaler kommune finner klagen begrunnet.

Dersom Hvaler kommune ikke tar klagen til følge, sendes saken til Fylkesmannen i Østfold ved juridisk avdeling for endelig avgjørelse.

Hvis du mener at du har blitt utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan du klage til Sivilombudsmannen (Stortingets ombudsmann for forvaltning). Sivilombudsmannen kan ikke omgjøre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.

Utsatt iverksetting: (forvaltningsloven § 42)

Dersom vedtaket kan tenkes gjennomført til skade for parten før klagesaken er avgjort, kan underinstansen, klageinstansen eller annet overordnet organ beslutte at vedtak ikke iverksettes før klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

Innsyn i saksdokumenter og krav til veiledning: (forvaltningsloven §§ 18 og 19)

En part har rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter og rett til innsyn (med noen unntak), jf. forvaltningsloven §§ 18 og 19. Ta kontakt med Byggesaksavdelingen ved spørsmål.

Byggesaksavdelingen

Besøksadresse: Rådhuset, Storveien 32, Skjærhalden (12-15.00)
E-postadresse: postmottak@hvaler.kommune.no
Telefon: 69375000 Telefaks: 69375001

Storveien 32 1680 SKJÆRHALDEN
Webadresse: www.hvaler.kommune.no
Tlf.saksbeh.: Bankkonto: 7050 06 18947

**Fakturagrunnlag**

ePhorte®

Rapport generert: 12.05.2016

Hilde og Hans Trygve Larsen
Signalveien 11
1769 HALDEN

Fakturanr: 4504 **Fakturadato:** 12.05.2016
Sak: 2016/2 - Søknad - tilbygg 25/15 og 14/20
S.beh: Sarah Linn Krohn
Merknad: BY-150/16 og PA-49/16

Gebyrer:

Type	Grunnlag	Sats	Gebyr
3.3.3.5.2 Tilbygging	1,000	15 882,00	15 882,00
3.3.3.4 Dispensasjon som er avhengig av høring	1,000	17 887,00	17 887,00
Sum gebyrer:			33 769,00

Byggesaksavdelingen

Besøksadresse: Rådhuset, Storveien 32, Skjærhalden (12-15.00)
E-postadresse: postmottak@hvaler.kommune.no
Telefon: 69375000 Telefaks: 69375001

Storveien 32 1680 SKJÆRHALDEN
Webadresse: www.hvaler.kommune.no
Tlf.saksbeh.:

Bankkonto: 7050 06 18947



KENORD AS

Postboks 31
1625 MANSTAD

Deres referanse

Vår referanse

2016/2-17-22815/2017-SARDID

Klassering

25/14 og 14/20

Dato

20.10.2017

Innvilgelse av endringstillatelse - gnr/bnr 25/14 og 15/20 - Saltvik, Kirkeøy

Vedtak 1: Adm. plansaker PA - 134/17

Vedtak 2: Adm. bygge- og delesaker BY - 232/17

Avgjort ifølge fullmakt.

Saksbeskrivelse:

Det søkes om at kommunen frafaller et av vilkårene i dispensasjonsvedtak PA 49/16 av 11.05.2016 for gjennomføring av sprengingsarbeider på eiendommen. Tiltaket betinger også endring i ansvarsgrunnlaget og byggetillatelsen.

Søknaden er registrert mottatt hos kommunen den 11.10.2017.

Hvaler kommune har vært på besiktigelse av eiendommen. Dette ble gjennomført den 17.09.2017.

For den aktuelle eiendom vurderes det å ligge til rette for å få innvilget en endring av tillatelsen. Se nedenstående for begrunnelse og vedtak.

Hjemmesgrunnlag:

Dispensasjonen er gitt etter fullmakt i samsvar med kommuneloven i kommunestyrets vedtak i sakene PS 52/14 og 53/14 av 19.06.2014, sak 12/487.

Plan- og bygningsloven §§ 19-2 jf. §§ 11-6, 20-3 og 20-1.

Kommuneplanens arealdel med tilhørende arealkart, vedtatt 07.04.2011.

Vurdering:

Det er i vedtak av 11.05.2017, PA 49/16 innvilget dispensasjon for tilbygging av eksisterende fritidsbolig. Det er i vedtaket satt vilkår om at sprengingsarbeider ikke tillates.

Etter oppstart i byggearbeidene på eiendommen har det blitt avdekket et fjellparti, som må fjernes dersom tilbygget skal kunne oppføres som prosjektert.

Det er i den forbindelse fremmet søknad om at kommunen frafaller vilkår i nevnte dispensasjonsvedtak. Det er erklært ansvar for sprengingsarbeidene av ansvarlig foretak.

Det ble innvilget rammetillatelse og igangsettingstillatelse for tiltaket den 11.05.2016 og 07.06.2017.

Søknaden er begrunnet med at sprenging er nødvendig for at nytt tilbygg ikke skal bli dominerende i forhold til opprinnelig bygningsmasse. Det er også vist til at terrenginngrepet vil bli liggende under bygningsmassen, og at det således ikke vil bli synlig i terrenget.

Som et klart utgangspunkt tillates ikke sprengingsarbeider ved tilbygging av fritidsbebyggelse. Byggetiltak skal tilpasses *terrenget* og ikke omvendt.

Hovedhuset er en eldre bolig i kommunen som antas å være oppført i ca. 1850. Boligen er registrert som en fritidsbolig og er i bruk til fritidsformål. Bolighuset er registrert med RØD-sefrak som innebærer at det skal tas særskilte hensyn til bevaring av bygningsmassen. Byggetiltaket er forelagt fylkeskonservatoren som har gitt strenge føringer for tilbygging.

Kommunen er etter en samlet vurdering av den oppfatning at det kan gjøres unntak fra vilkåret om sprenging i dette tilfellet. Det vurderes som viktig for bevaring av eiendommen at nytt tilbygg underordner seg hovedhuset. Det er således en forutsetning at tilbygget blir senket ned i terrenget. Terrenginngrepet vil ikke bli synlig i landskapsbildet.

Endring av dispensasjonsvedtaket kan tillates. Vilkåret om at sprengingsarbeider ikke tillates i opprinnelig vedtak PA - 134/17 frafalles. Nytt vedtak lyder som følger:

Vedtak 1:

Vilkårene for å innvilge dispensasjon er oppfylt. I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, og på bakgrunn av vurderingen over, innvilges dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser hva gjelder mønehøyde og fasadelengde på eiendom gnr/bnr 25-15/14-20 på Kirkeøy.

Følgende vilkår gjelder for vedtaket:

- Det må på eksisterende fritidsbolig og nytt påbygg benyttes tidsriktig panel og dekor.
- All panel og dekor må være i høvlet virke.
- Nye vinduer må være tidsriktige (empirie), koblede, med gjennomgående sprosser og kittfals.
- På eksisterende bygg bør vinduene være ca 1,30 meter høye og 0,90 meter brede
- Takene skal tekkes med rød enkelkrummet taksten
- Alle nye takrenner, nedløp og beslag utføres i ubehandlet sink.
- Under arbeide med riving/fjerning av elementer på eksisterende bygning må det gjennomføres en grundig fotodokumentasjon av eldre bygningsdeler og konstruksjoner, både før og under rivearbeider. Dokumentasjonen må vedlegges søknad om ferdigatteset.
- Stedegen og skjermende vegetasjon må bevares i størst mulig grad.
- Det må ikke oppføres gjerdar, stengsler eller anlegg som kan ha en privatiserende virkning.
- Rivingsmaterialene skal deponeres til godkjent avfallsmottak.
- Dersom det under arbeid med tilrettelegging av området treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet

stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 8 andre ledd. Fylkeskonservatoren

Vedtak 2:

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-3 jf. § 20-1 innvilges tillatelse til sprengingsarbeider som vist på søknad av 10.10.2017.

Det skal tas særlige hensyn til eksisterende bygningsmasse på eiendommen og omgivelsene for øvrig ved gjennomføring av arbeidene.

Det vises for øvrige til rammetillatelse og igangsettingstillatelse av 11.05.2016 og 07.06.20.17.

Gebyrkrav blir sendt separat. Se fakturagrunnlag nedenfor.

Det er klageadgang på vedtaket. Klagefristen er 3 uker og orientering om klageadgang ligger ved.

Med hilsen

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Anne Strømsæther (e.f.)
fagleder byggesak

Sarah Marie Didriksen
rådgiver

Kopi til eksterne mottakere:
PETTER A OLSEN AS
Hans Trygve Larsen

Hauge 1684 VESTERØY
Signalveien 11 1769 Halden

Fakturagrunnlag

ePhorte®

Rapport generert: 20.10.2017

Hilse og Hans Trygve Larsen

Signalveien 11

1769 HALDEN

Fakturanr: 5369 **Fakturadato:** 20.10.2017

Sak: 2016/2 - Søknad - tilbygg 25/15 og 14/20

S.beh: Sarah Marie Didriksen

Merknad: Endringstillatelse, PA 134/17 og BY 323/17

Gebyrer:

Type	Grunnlag	Sats	Gebyr
Vnr. 4120 Mindre endring av dispensasjonsvedtak, betales 25 % av ordinært saksbehandlingsgebyr for ny søknad - Per søknad	0,250	17 887,00	4 471,75
Vnr. 4120 Mindre endring av byggetillatelse, betales 25 % av ordinært saksbehandlingsgebyr for ny søknad - Per søknad	0,250	15 882,00	3 970,50
Sum gebyrer:			8 442,25

Underretning om klageadgang på forvaltningsvedtak

(jf. forvaltningsloven av 10.februar 1967 med senere endringer)

Klagerett: (forvaltningsloven § 28)

Det følger av forvaltningsloven § 28 første ledd at enkeltvedtak kan påklages av den som har vært part i saken og av andre med rettslig klageinteresse. Klagerett betinger en tilknytning til den saken vedtaket gjelder. I byggesaker vil alle som har søkt om byggetillatelse og/eller dispensasjon fra plan- og bygningslovgivningen kunne påklage vedtaket i egenskap av å være part i saken. Klagerett som part har også alle naboer som har kommet med merknader til tiltaket.

Klagerett er imidlertid ikke betinget av partsstatus. Dersom vedtaket vil kunne påvirke naboens interesser direkte eller indirekte, må det vurderes om vedkommende har rettslig klageinteresse og dermed partsstilling.

Klagefrist: (forvaltningsloven § 29)

Fristen for klage er 3 uker fra det tidspunktet du har mottatt underretningen om vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut.

Hvor sendes klagen?

Skriftlig klage stiles til Fylkesmannen i Østfold, og sendes Hvaler kommune ved byggesaksavdelingen innenfor klagefristens utløp.

Innhold i klagen: (forvaltningsloven § 32)

Følgende skal fremkomme av klagen:

- Det skal vises til vedtaket som det klages over.
- Klagen skal være undertegnet av klageren eller hans fullmektig.
- Begrunnelse for endring som ønskes i det vedtak det klages over.

Klagebehandling: (forvaltningsloven § 33)

Vedtaket kan oppheves eller endres dersom Hvaler kommune finner klagen begrunnet.

Dersom Hvaler kommune ikke tar klagen til følge, sendes saken til Fylkesmannen i Østfold ved juridisk avdeling for endelig avgjørelse.

Hvis du mener at du har blitt utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan du klage til Sivilombudsmannen (Stortingets ombudsmann for forvaltning). Sivilombudsmannen kan ikke omgjøre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.

Utsatt iverksetting: (forvaltningsloven § 42)

Dersom vedtaket kan tenkes gjennomført til skade for parten før klagesaken er avgjort, kan underinstansen, klageinstansen eller annet overordnet organ beslutte at vedtak ikke iverksettes før klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

Innsyn i saksdokumenter og krav til veiledning: (forvaltningsloven §§ 18 og 19)

En part har rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter og rett til innsyn (med noen unntak), jf. forvaltningsloven §§ 18 og 19. Ta kontakt med Hvaler kommune ved byggesaksavdelingen ved spørsmål.



KENORD AS
Att. Terje Andersen
Postboks 31
1625 MANSTAD

Deres referanse

Vår referanse
2016/2-20-10029/2018-SARKRO

Klassering
25/14

Dato
29.06.2018

Innvilgelse av ferdigattest - 25/14 - Saltvik 75

Vedtak: Adm. byggesaker (ferdigattest/midlertidig brukstillatelse) - FMB - 118/18
Avgjort i følge fullmakt.

Eiendom: Gnr/bnr/fnr 25/14

Tiltak: Tilbygg til fritidsbolig

Saksbeskrivelse:

Det anmodes fra ansvarlig søker i brev av 26.06.2018 om ferdigattest for overnevnte tiltak i tråd med tidligere innvilget dispensasjon PA- 49/16 og byggetillatelse BY- 150/16 med senere innvilget endringstillatelse PA-134/17 og BY 232/17.

Det opplyses om at fotodokumentasjon av eldre bygningsdetaljer/elementer vil bli ettersendt. Dette skal arkiveres på einedommen. Videre er det opplyst at rivingsmaterialer med asbest er kjørt til godkjent avfallsmottak.

Hjemmelsgrunnlag:

Attesten er gitt etter fullmakt i samsvar med kommuneloven i kommunestyrets vedtak i sakene PS 52/14 og 53/14 av 19.06.2014, sak 12/487.
Plan- og bygningsloven § 21-10 første og andre ledd, og forskrift om byggesak (SAK10) kap. 8.

Vurdering:

Det er opplyst i søknaden at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon. Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller dagjeldende norske forskriftskrav, og at eventuelle produktsertifikat samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Byggesaksavdelingen

Besøksadresse: Rådhuset, Storveien 32, Skjærhalden (12-15.00)
E-postadresse: postmottak@hvaler.kommune.no
Telefon: 69375000

Telefaks:

Storveien 32 1680 SKJÆRHOLDEN

Webadresse: www.hvaler.kommune.no
Tlf.saksbeh.:

Bankkonto: 7050 06 18947



Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggverkets tekniske kvaliteter, eller at byggverket tilfredsstiller gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, men er en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av byggesaken.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 første og andre ledd gis ferdigattest for tilbygg på eiendom gnr/bnr 25/14, Kirkeøy.

Tiltaket skal brukes i samsvar med omsøkte formål og innvilget tillatelse.

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

Gebyrkrav for ferdigattest er per i dag kr 0.

Med hilsen

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Per Otto Rød (e.f.)
spesialrådgiver byggesak

Sarah Linn Krohn
rådgiver byggesak

Byggesaksavdelingen

Besøksadresse: Rådhuset, Storveien 32, Skjærhalden (12-15.00)
E-postadresse: postmottak@hvaler.kommune.no
Telefon: 69375000 Telefaks:

Storveien 32 1680 SKJÆRHILDEN
Webadresse: www.hvaler.kommune.no
Tlf.saksbeh.:

Bankkonto: 7050 06 18947



Underretning om klageadgang på forvaltningsvedtak

(jf. forvaltningsloven av 10.februar 1967 med senere endringer)

Klagerett: (forvaltningslovens § 28)

Det følger av forvaltningsloven § 28 første ledd at enkeltvedtak kan påklages av den som har vært part i saken og av andre med rettslig klageinteresse. Klagerett betinger en tilknytning til den saken vedtaket gjelder. I byggesaker vil alle som har søkt om byggetillatelse og/eller dispensasjon fra plan- og bygningslovgivningen kunne påklage vedtaket i egenskap av å være part i saken. Klagerett som part har også alle naboer som har kommet med merknader til tiltaket.

Klagerett er imidlertid ikke betinget av partsstatus. Dersom vedtaket vil kunne påvirke naboens interesser direkte eller indirekte, må det vurderes om vedkommende har rettslig klageinteresse og dermed partsstilling.

Klagefrist: (forvaltningslovens § 29)

Fristen for klage er 3 uker fra det tidspunktet du har mottatt underretningen om vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut.

Hvor sendes klagen?:

Skriftlig klage stiles til Fylkesmannen i Østfold, og sendes Hvaler kommune ved Byggesaksavdelingen innenfor klagefristens utløp.

Innhold i klagen: (forvaltningslovens § 32)

Følgende skal fremkomme av klagen:

- Det skal vises til vedtaket som det klages over.
- Klagen skal være undertegnet av klageren eller hans fullmektig.
- Begrunnelse for endring som ønskes i det vedtak det klages over.

Klagebehandling: (forvaltningslovens § 33)

Vedtaket kan oppheves eller endres dersom Hvaler kommune finner klagen begrunnet.

Dersom Hvaler kommune ikke tar klagen til følge, sendes saken til Fylkesmannen i Østfold for endelig avgjørelse.

Hvis du mener at du har blitt utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan du klage til Sivilombudsmannen (Stortingets ombudsmann for forvaltning). Sivilombudsmannen kan ikke omgjøre vedtaket, man kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser.

Utsatt iverksetting: (forvaltningslovens § 42)

Dersom vedtaket kan tenkes gjennomført til skade for parten før klagesaken er avgjort, kan underinstansen, klageinstansen eller annet overordnet organ beslutte at vedtak ikke iverksettes før klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

Innsyn i saksdokumenter og krav til veiledning: (forvaltningslovens §§ 18 og 19)

En part har rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter og rett til innsyn (med noen unntak), jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ta kontakt med Hvaler kommune ved Byggesaksavdelingen ved spørsmål.

Byggesaksavdelingen

Besøksadresse: Rådhuset, Storveien 32, Skjærhalden (12-15.00)

E-postadresse: postmottak@hvaler.kommune.no

Telefon: 69375000

Telefaks:

Storveien 32 1680 SKJÆRHALDEN

Webadresse: www.hvaler.kommune.no

Tlf.saksbeh.:

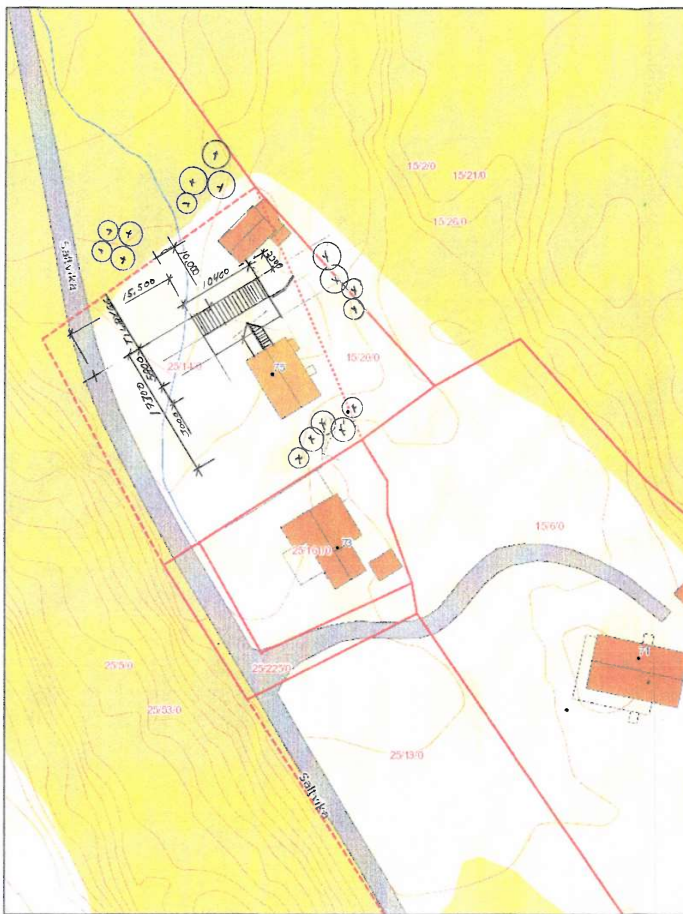
Bankkonto: 7050 06 18947

Prosjekt:	Hytte	Gnr. 25-15/14-20	Saltvik - Kirkøy
Prosjekt nr.:	1033		
Utarb. av:	TA		
Dato:	29.12.2015		Tegningsoversikt

VEDLEGG: E - 7

[illegible]

Kenord AS, dato: 29.12.2015 Sign



Målestokk 1:500 Dato 19.11.2015

Gruppe D-1

PROSJEKT

Sommerbolig
Fam. Hans Trygve og
Hilde Larsen
Gnr. 25-15 Bnr. 14-20
Saltvik, Kirkeøy
1680 Skjærhøi

Planstatus:
Søknad om tiltak

Tegning:
Situasjonsplan

Målestokk:
1:500

Tegning nr:
1033-2015 - 101

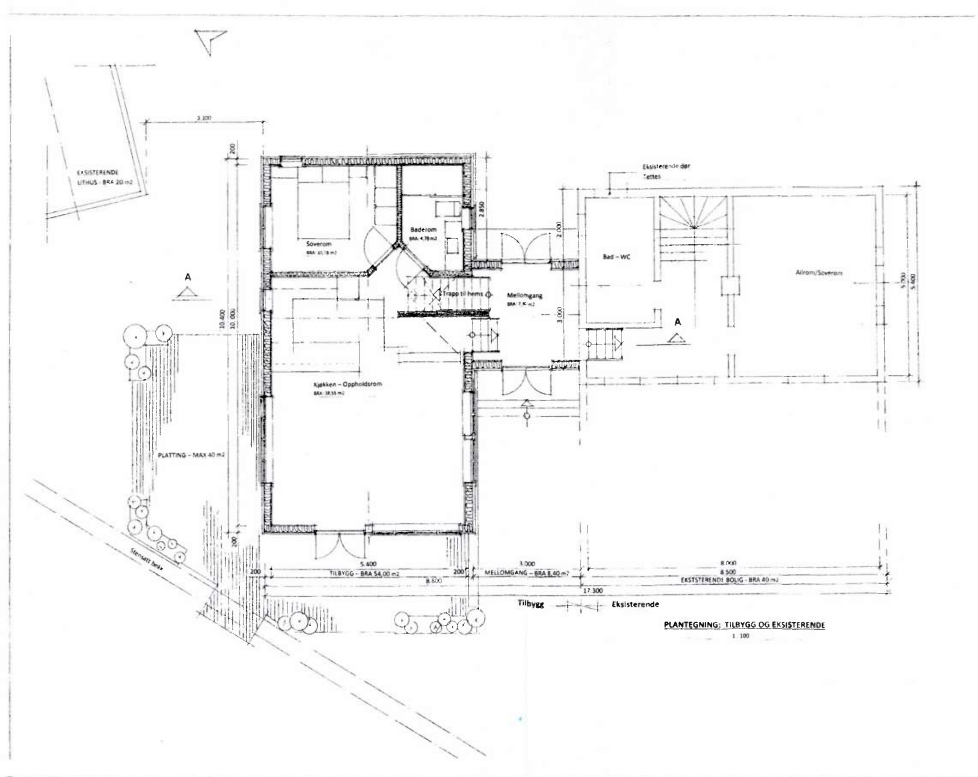
Tegnings dato: 27.11.2015

Revidering:
Dato:

Sign:
Kennard AS
O.l.nr.: 976 866 444
Postboks 31
1625 Væstland

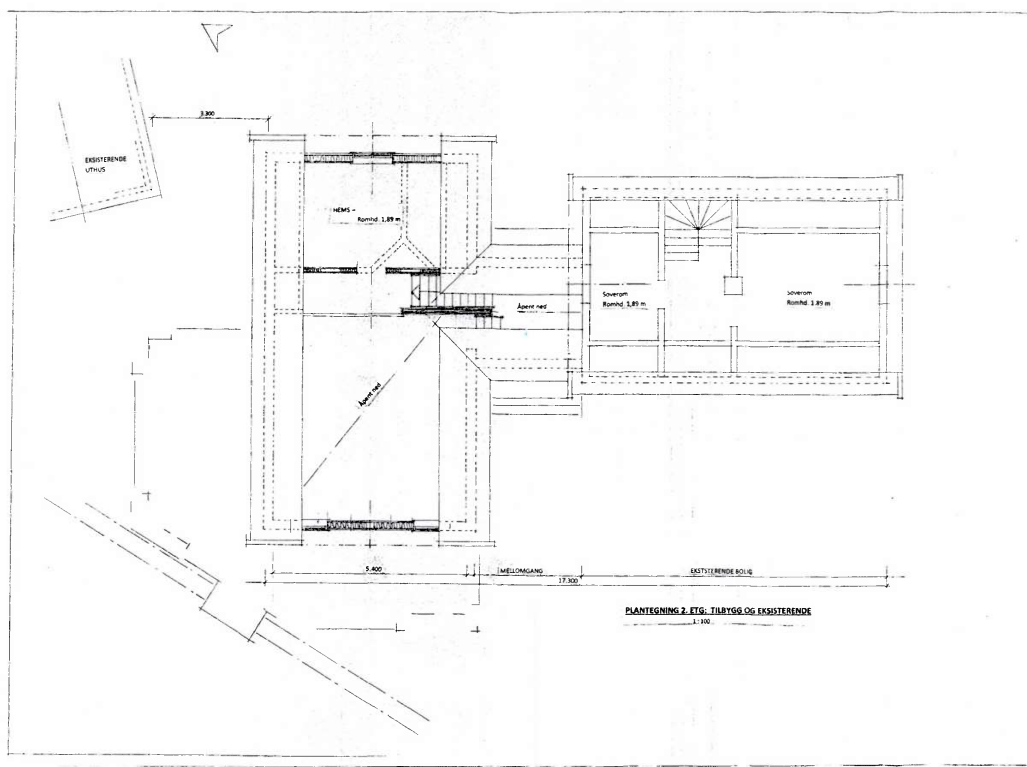
Tlf: 69 31 41 56
mobile: 97 17 42 80
mail: terje@kennard.no

Geddiser for plan nr. 1033-2015-101



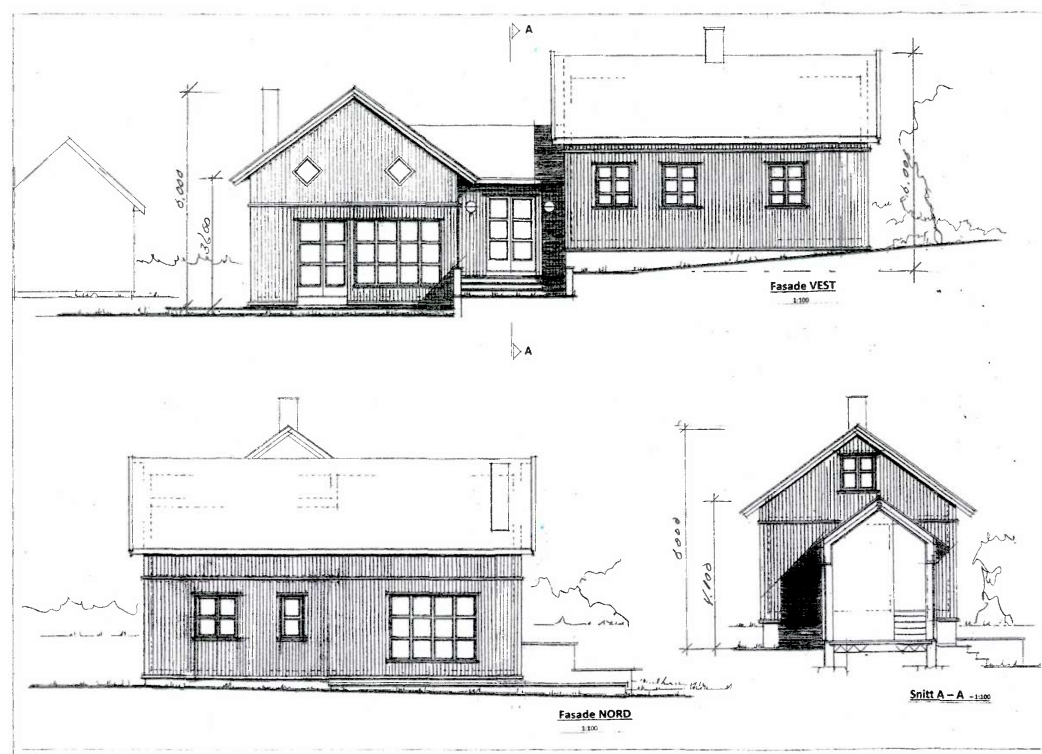
Gruppe E-4

PROSJEKT
Sommerbolig Fam. Hans Trygve og Hilde Larsen Gnr. 25-15 Bnr. 14-20 Saltvik, Kirkeby
Planstatus: Søknad om tiltak
Tegning: Plantegning Grunnplan - tilbygg og eksisterende
Målestokk: 1:100
Tegning nr.: 1031-2015 - 103
Tegning dato: 17.11.2015
Revidering:
Dato:
Sign:
Kenord AS O.nr.: 976 866 444 Postboks 31 1625 Marstad
Tlf: 69 31 41 55 mob: 97 17 42 80 Mail: teresa@kenord.no
Godkjent for søknad dato/sign:



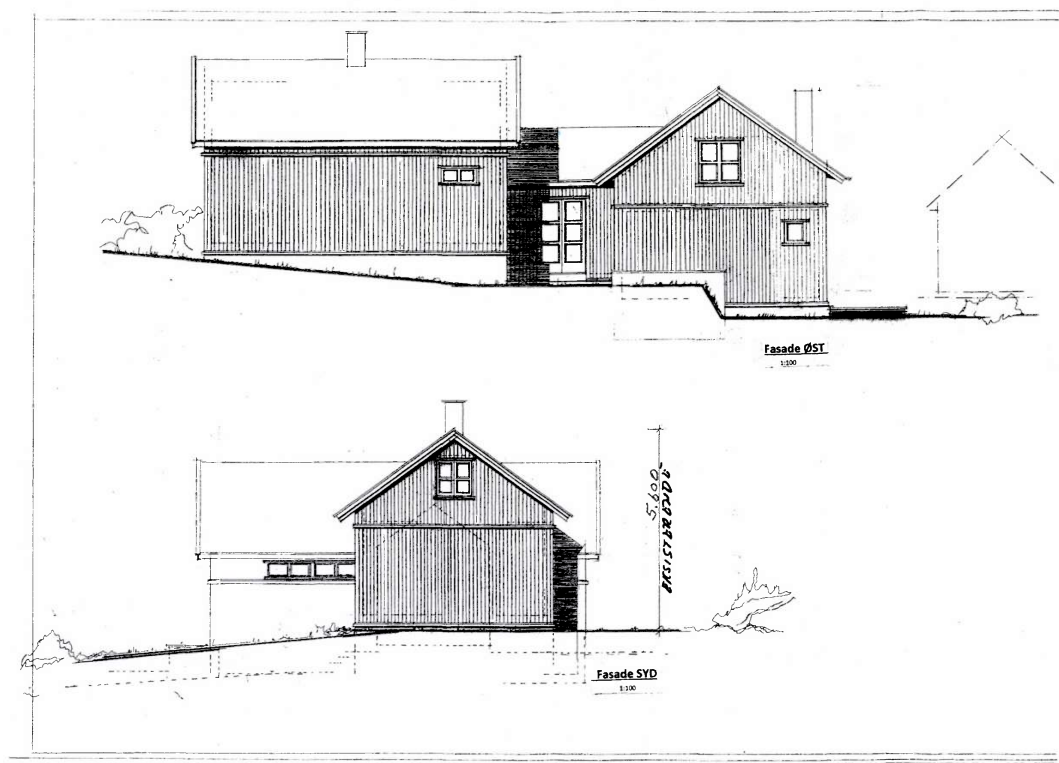
PROSJEKT
Sommerbolig Fam. Hans Trygve og Hilde Larsen Gnr. 25-15 Bnr. 14-20 Saltvik, Kirkeøy
Planstatus: Søknad om tiltak
Tegning: Plantegning 2. etg tilbygg og eksisterende
Målestokk: 1:100
Tegning nr: 1031-2015 - 104
Tegning dato: 17.11.2015
Revidering:
Dato:
Sign:
Kenord AS Gnr.: 975 866 444 Postboks 31 1625 Manstad tlf: 69 31 41 56 mob: 97 17 42 80 Mail: teresa@kenord.no
Godkjent for og

Gruppe E-5



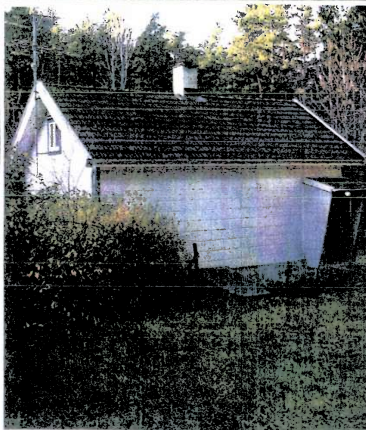
PROSJEKT
Sommerbolig
Fam. Hans Trygve og
Hilde Larsen
Gnr. 25-15 Bnr. 14-20
Salvik, Kirkeøy
1680 Skjerveiden
Planstatus:
Søknad om tiltak
Tegning:
Fasader Vest og Nord
Målestokk:
1:100
Tegning nr:
1031-2015 - 106
Tegnings dato: 17.11.2015
Rev. tegning:
Dato:
Sign:
Kenord AS
O.nr.: 97086444
Postboks 31
1625 Maastad
Tlf.: 60 31 41 56
mob: 97 17 42 80
E-mail: tege@kenord.no
Skjema for søknad, arkivert

Gruppe E-2



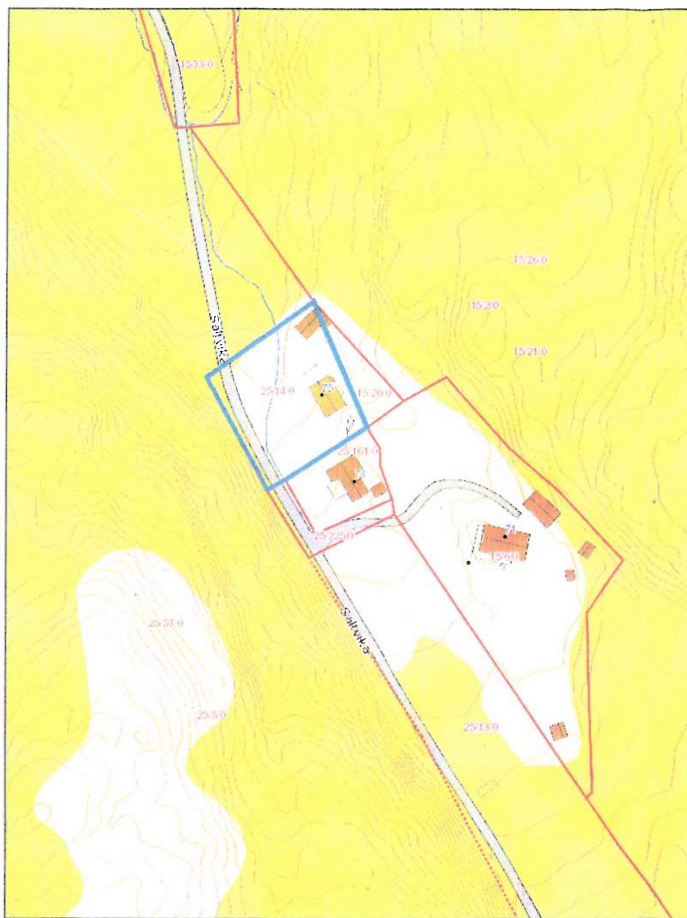
Gruppe E-3

PROSJEKT
Sommerbolig Fam. Hans Trygve og Hilde Larsen Gnr. 25-15 Bnr. 14-20 Saltvik, Kirkøy 1580 Skjervehalde
Planstatus: Søknad om tiltak
Tegning: Fasade Øst og Syd
Målestokk: 1:100
Tegning nr: 1031-2015 - 107
Tegning dato: 17.11.2015
Revidering: Dato:
Sign: Kenord AS O nr.: 970666444 Postboks 31 1625 Mønsrud
lf: 99 31 41 96 mob: 97 17 42 80 Mail: terje@kenord.no
Godkjent for søknad, innsendelse Konsultant



Gruppe E-6

PROSJEKT
Sommerbolig Fam. Hans Trygve og Hilde Larsen Gnr. 25-15 Bnr. 14 -20 Saltvik, Kirkøy
Planstatus: Søknad om tiltak
Tegning: Foto av fasader
Målestokk: 0
Tegning nr: 1031-2015 - 108
Tegning dato: 17.11.2015
Revidering: Dato:
Sign: Kenord AS O.nr.: 87666444 Prosjekt 11 1629 Mennad
tel: 69 31 41 56 mob: 97 17 42 80 mailto:terje@kenord.no
Godkjent for søknad:  dato/sign:



Målestokk 1:1 000 Dato 15.12.2015

Gruppe F-1

PROSJEKT
Sommerbolig Fam. Hans Trygve og Hilde Larsen Gnr. 25-15 Bnr. 14-20 Saltvik, Kirkeøy
Planstatus: Søknad om tiltak
Tegning: Kart
Målestokk: 1:1000
Tegning nr.: 1031-2015 - 102
Tegning dato: 17.11.2015
Revidering:
Dato:
Sign: Kenord AS O.nr.: 976 856 444 Postboks 31 1625 Manstad
tf: 69 31 41 56 mob: 97 17 42 80 Mail: terje@kenord.no
Godkjent for søknad, innbud dato/sign: 

JAL EIENDOMSMEGLING AS
V/ANNE MARGRETE JONASSEN
PB 349
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: d1da60a2-5504-4d53-a0d7-d942253ab6b3
Vår referanse: 3472421/23936660
Bestilling: C3 2024-05-07 (6) 58

Dato
07.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
238499	200	2.4.2009	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

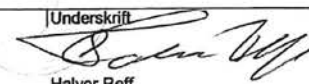
Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3110 HVALER	25	14	0	0

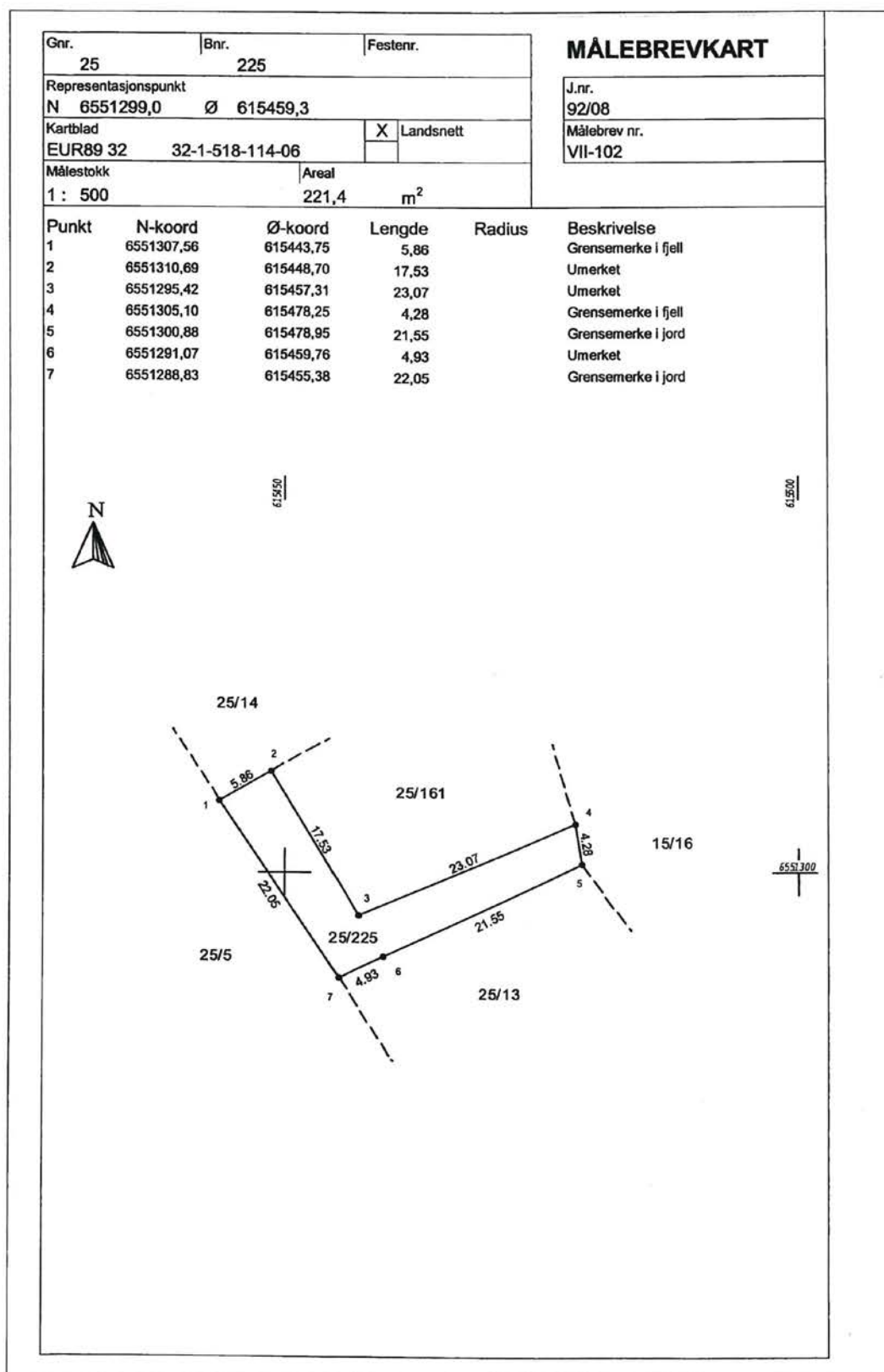
[] Dokumentet følger vedlagt.

[] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Kommune 0111 Hvaler Adresse Organisasjonsnr. 974637200		MÅLEBREV ☐ med grensejustering J.nr. 92/08 Målebrev nr. VII-102 Evt.midl.forretning, dato, ref.nr.		
Målebrev over				
Eiendom	Gnr. 25	Bnr. 225	Festenr.	Delingsloven § 4-2 første ledd Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.
Bruksnavn / adresse		Areal 221,4 m ²		
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning				
Dato for forretningen	12.12.2008			
Rekvirent	Adv Jon E Holm i h.h.t rettsforlik			
Bestyrer	Halvor Reff			
Forretning	Kart- og delingsforretning over en tilleggstomt til gnr 25 bnr 161 fra gnr 25 bnr 14. Tomta er tildelt bnr 225.			
Underskrift				
Sted Fredrikstad	Dato 11.02.2009	Underskrift  Halvor Reff	Underskrift	
GAB				
Registreringsstempel				
Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)				
Dagbokstempel				
 Doknr: 238499 Tinglyst: 02.04.2009 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM				
Påtegninger (rettelser o.l.)				
Hjemmelshaver: Hilde Larsen				



JAL EIENDOMSMEGLING AS
V/ANNE MARGRETE JONASSEN
PB 349
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: d1da60a2-5504-4d53-a0d7-d942253ab6b3
Vår referanse: 3472420/23936655
Bestilling: C3 2024-05-07 (6) 59

Dato
07.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
303950	86	15.10.1968	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3110 HVALER	25	14	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?¹⁾

nei

2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?²⁾ Jordbruk

3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?³⁾

Det bevitnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.⁴⁾

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 0,01.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør uten fradrag i hovedbølets skyld.

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord _____ dekar, annet areal _____ dekar. I alt _____ dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn⁵⁾ Freddal II

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjiper

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Olav Nilsen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Helge Harskam Olav Nilsen Karl Andresen

¹⁾ Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).

²⁾ Jfr. § 54 (jordlova).

³⁾ Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukeiendom.

⁴⁾ Det som ikke passer strykes over.

⁵⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.

Går til jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

.....
.....
.....
.....
.....

..... den 19.....

.....
formann. sekretær.

Går til landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....
.....
.....
.....

..... den 19.....

.....
formann. fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. 25 b.nr. 161

Lagt til hjelpedok.

1. Attest fra Hvaler jordstyre.

15 OKT. 1968

Dagb. nr.

3950

Onsøy Sorenskriverembede

Avskrift.

Godkjent til innhefting i grunnboka.

29/8-68

455

Ekspedert

8/10 68

HVALER JORDSTYRE

Skylddelingsforretning

La dag, den 17-8 1968 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Korshavn
g.-nr. 25 br.-nr. 14 av skyld mark 0.02 i Hvaler
kommune. Forretningen er forlangt av Einar Johannesen

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsopptegnelse legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønns-
menn Samtlige

Ved forretningen møtte:

Av partene:³⁾Einar JohannesenRolf Johannesen (hjem)Av naboer:³⁾Alfred Vik lauslig varslut. Motte ikke.

Mennene valte til formann

Olav Viken

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrtet jord dekar, naturlig eng og kulturbete dekar, pro-
duktiv skog dekar, annet areal 0.5 dekar. I alt 0.5 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾

Delat begynner i persellens nordøstlige hjørne
i bakk i fjell. Derfra i sydlig retning med
grense mot Alfred Viks eiendom 21.3 m til bakk i
fjell. Derfra med grense mot en veg i

¹⁾ Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/10 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning.

den N. N. 19

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet usødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 9).



vestlig retning 20.2 m. til bakk i skov.
Dufra i nordlig retning med grense mot
en veg 17.6 m. til bakk i skov.
Dufra i østlig retning 26.8 m til
utgang i skov.

Parcellen har ikke tidligere vært
beholdt på linjebeholdning.



Kartverket

JAL EIENDOMSMEGLING AS
V/ANNE MARGRETE JONASSEN
PB 349
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: d1da60a2-5504-4d53-a0d7-d942253ab6b3
Vår referanse: 3472418/23936645
Bestilling: C3 2024-05-07 (6) 60

Dato
07.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
429	86	12.1.2004	JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3110 HVALER	15	6	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST
12 JAN. 2004
FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR.: 429Doknr: 429 Tinglyst. 12.01.2004 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

RETTSBOK

for

Østfold jordskifterett

2003 den 23. september ble jordskifterett satt i Hvaler rådhus,
Skjærhalden.

Rettens formann: Jordskiftedommer Arne P. Kynningrød.

Protokollfører: Avdelingsingeniør Synnøve Kjølle.

Sak nr.: 19/2002 – Korshavn i Hvaler kommune.

Parter: 1. Kari-Wenche Karlsen og John Arvid Rasmussen, Myraveien 2,
3180 Nykirke,
eiere av 25/161 i Hvaler.

Prosessfullmektig for part nr. 1:

Advokat Jon Erik Holm, Postboks 3, 1650 Sellebakk.

2. Inger Grete Haaheim, Chr. Gøyes vei 7, 4823 Nedenes,
eier av 15/20 og 25/14 i Hvaler.

3. Rasin Rørheim, Saltvik, 1680 Skjærhallen,
eier av 15/6 i Hvaler.

2

4. Liv Ambjørnsen, Jens Meinichs gt. 2, 1630 Gamle Fredrikstad,
August Julius Fleischer, Observatorie terrasse 8, 0270 Oslo,
Christian August Fleischer, 317 East 73rd Street, Apt 11, New York,
NY10021, USA,
Carl August Fleischer, Thomas Heftyes gt. 13, 0264 Oslo,
Elisabeth F. Kåresen, Rosenkrantzvei 13A, 1397 Nesøya,
eiere av 25/5, 25/53 i Hvaler.
5. Oslo Brannkorps' Feriehjem, v/Hans Riise, Arne Garborgs plass 1,
0179 Oslo,
eier av 15/2 i Hvaler.
6. Ole Andreas Hauge, Saltvik, 1680 Skjærhallen,
eier av 25/13 i Hvaler.

Saken gjelder: Grensegangssak i h.h. til jordskiftelovens § 88.

Til stede: Thor Olav Rørheim, boks 7, 66821 ED, møtte med fullmakt fra sin far Rasin Rørheim, Kari-Wenche Karlsen, Rolf Haaheim møtte med fullmakt fra sin kone Inger Grete Haaheim. Ole Andreas Hauge møtte i marka.

Rettens formann orienterte om habilitetsreglene i domstolslovens §§ 106 - 108. På forespørsel visste ingen om ugildhetsgrunner overfor noen av rettens medlemmer. Ingen hadde noe å bemerke til rettens sammensetning som også var behandlet i den meldingen som gikk til partene om saken 30.10.02.

Videre ble spørsmålet om sakens avgrensing behandlet. Etter noe ordveksling mellom retten og partene kom det til enighet om at partene 4 og 5 ikke berøres av tvisten og kan tas ut av saken.

Rettens formann orienterte om dagens opplegg og sakens framdrift. Videre ble det orientert om rettsforlik og ankemuligheter.

Framlagt i retten ble følgende dokumenter:

1. 11.10.02 Krav om grensegangssak fra Kari-Wenche Karlsen og John Arvid Rasmussen v/adv. Jon Erik Holm m/vedlegg.
- 1.1 Brev fra adv. Jon Erik Holm.
- 1.2 GAB-utskrift for eiendommen 25/5.
- 1.3 01.03.02 Kartskisse over grenser, målestokk 1:2000.
- 1.4 01.03.02 Kartskisse over grenser, målestokk 1:1000.
- 1.5 Gammel grunnbokutskrift for 25/14.
- 1.6 27.09.62 Kopi av rettsforlik og kjennelse i Eidsivating lagmannsrett.
- 1.7 17.08.68 Skylddelingsforretning for 25/161.
- 1.8 12.01.1858 Skylddelingsforretning for 25/14.
- 1.9 24.10.70 Skjøte fra Einar Johannessen til Rolf Johannessen på 25/161.
- 1.10 20.12.01 Brev fra adv. Jon Erik Holm til Rolf Haaheim.
- 1.11 10.01.02 Brev fra Rolf Haaheim til adv. Jon Erik Holm.
2. 13.11.02 E-post fra Ole Andreas Hauge.

3

3. 27.02.03 Brev til Astri Bjørnstad.
4. 12.08.03 Innkalling til rettsmøte 23.09.03.
5. 15.09.03 Fullmakt fra Rasin Rørheim til Thor Olav Rørheim
6. 22.09.03 Fullmakt fra Inger Grete Haaheim til Rolf Haaheim

Adv. Jon Erik Holm fikk ordet på vegne av rekvirenten og redegjorde for kravet. Han forklarte at saken gjelder fastsettelse av grensen mellom 25/161 og 25/14. Han la fram

7. 01.03.2002 Kart i målestokk 1:2000

Han viste til blå og røde streker på kart som viste partenes påstander. Han forklarte at de også ønsker å få fastsatt grensene mot de andre eiendommene. Han forklarte at de røde grensene er omtvistet og de andre tror han ikke det er tvist om.

Adv. Holm tok for seg historikken. Han forklarte at Rasin Rørheim overtok 15/6 i 1969. Rørheim er fra Stavanger og har ingen tilknytning til stedet. Adv. Holm viste videre til vedlegg til dok. 1, kravet, gammelt grunnboksblad for 25/14 som viser 3 forhold, skyldsetning av 1858, rettsforlik fra 1962 og skylddeling av 1968 for 25/161.

Adv. Holm mente at skylddeling fra 1858, ikke er av interesse for saken. Av interesse er rettsforliket fra 1962 med mange parter som vesentlig omhandler veirett. Han refererte deler av rettsforliket. Han forklarte videre om avståelse av grunn til vei. Rolf Johannessen overtok 25/161 som ble fradelt eiendommen til Einar Johannessen 25/14, i 1968. Rettsforliket fra 1962 beskriver på side 2 under punkt II a en bekk som nå var lagt i rør. Adv. Holm mente at bekken ikke gikk der rørene ligger i dag.

Adv. Holm viste så til skylddelingen for 25/161. Han mente at grensebeskrivelsen er vesentlig og refererte den og viste på kart. Han viste også til skjøte for eiendommen 25/161, vedlegg til dok. 1.

Videre forklarte adv. Holm at 25/161 ble bebygd i ca. 1970 og at det var nærmest en ferdighytte. Den ble påbygd i bredden og ikke i lengden i 1980. Han viste til limtredragere som ikke er skjøtet. Einar Johannessen satte opp et gjerde i grensen på 1970-tallet engang. Det er også satt opp en mur som vil bli påvist i marka. Else Söderlund, tante til Kari-Wenche Karlsen, var samboer til Rolf Johannessen. Johannessen døde i 1987 og Söderlund i 1999. Kari-Wenche Karlsen overtok 25/161 i 2000.

Adv. Holm forklarte om tvisten og om det aktuelle gjerdet. Han mente at det opprinnelige gjerdet stod i grensen. Rolf Haaheim har flyttet gjerdet. Han forklarte videre at Haaheim aksepterte gjerdet som var satt opp på 70-tallet, det har ikke vært diskusjon tidligere. Videre viste han til vedlegg 10 og 11 til dok. 1, et brev sendt Haaheim og videre til svaret. Adv. Holm mente at grensene er utjenlige slik gjerdet er satt opp nå. Videre har Haaheim tilbudt å flytte gjerdet tilbake mot kr 10 000,-.

Adv. Holm viste til det rettslige, at man flytter ikke en grense/gjerde slik uten tillatelse. Dersom retten kommer til noe annet enn påstanden, vil det bli påberopt hevd. Han viste til at gjerdet har stått der i over 20 år, det har vært en faktisk rådighet og det har vært en eksklusiv rådighet med

kontinuitet i utøvelsen. God tro eksisterer fordi gjerdet ble satt opp av Einar Johannessen, eieren av den eiendom 25/161 er skilt ut fra.

Hvis det ikke blir enighet, vil det bli krevd dekket saksomkostninger. Han ville vise påstanden i marka. Her ville også Kari-Wenche Karlsen forklare seg. John Arvid Rasmussen som medeier av 25/161, er på hytta og kan påvise nordgrensen for sin eiendom. Adv. Holm vil høre Thor Olav Rørheims forklaring og ba om å få føre ham som vitne.

Rolf Haaheim fikk ordet og forklarte om det gamle gjerdet. Han syntes det ble spekulativt det som ble sagt. Han viste til skylddelingen, dok. 1, vedlegg 7, og sa at det skulle være bolt i fjell i grensepunktene. Han mente det ikke er riktig det som ble framstilt om påbygg. En lem som er mer enn 1 m bred er bygd mot 25/14. Han **la fram**

8. 1971 Foto av hytta på 25/161

Haaheim mente at det ble sendt søknad om påbygging av hytta i 1978. Videre mente han at skylddeling av 1858 er av interesse. Han refererte fra denne: "ble fradelt ved en delelinje syd for stuen i et hjerg". Han forklarte videre at da Kari-Wenche Karlsen skulle kjøpe hytta, ble hun gjort oppmerksom på uklare grenser. De gikk opp grensene og var enige om kjøp av det nå omtvistede arealet. Det var ikke gjerde i marka da hun kjøpte hytta. Han forklarte at merker kan påvises i marka.

På spørsmål fra adv. Holm forklarte Haaheim at han og Kari-Wenche Karlsen er enige om hvor det gamle gjerdet stod i marka. Haaheim gjentok at grensen går gjennom hytta og at hytta er påbygd.

Rolf Haaheim forklarte at hans familie har hatt eiendommen fra 1992 og at Einar Johannessen var onkel til Inger Grete Haaheim. Han forklarte at verken Einar eller Rolf bodde fast på plassen inntil Rolf flyttet dit da hytta ble påbygd.

Thor Olav Rørheim forklarte at han har tegnet påbygget og kan også påvise dette ute.

Adv. Holm ønsket å framstille 1 vitne. Her framsto:

1. vitne: Navn: Thor Olav Rørheim
Født: 22.12.1960
Adresse: Boks 7, 66821 ED, Sverige
Yrke: Oppfinner
Forhold til partene: Ikke i slekt men har omgang som naboer. Han har kjent Kari-Wenche Karlsen siden hun var liten.
Han ble formant og avga forklaring.

Etter en pause ble det så foretatt **befaring**.

Grensen mot 25/13, Ole Andreas Hauge ble først befart. Ole Andreas Hauge påviste sin nordgrense. Videre var det enighet partene i mellom om et felles punkt mellom eiendommene 25/13, 25/14, 15/6 og rettighetsområdet til 15/6 og 25/161. Dette ble antatt å være der en steinstolpe for port tidligere har stått.

5

Videre påviste rekvirenten sin påstand med lengder etter skylddelingen. En skjøt i steinsatt grøft ved veien ble påvist. Videre ble det påvist retning mot nordøst og avstand til neste punkt etter skylddeling. Videre ble grensen påvist i sydlig retning til en stor stein. Videre i sydvestlig retning mot veien og avslutningsvis nordover langs veien til utgangspunktet.

Det ble også sett på hytta og vist til foto om at hytta ikke var påbygd i lengderetningen.

Rolf Haaheim påviste sin påstand for 25/14 og 15/20. Han viste til rør ved veien i enden av oppsatt gjerde og mente grensa gikk i rett linje mot et hull i fjellet med bor, på nordøstre side av hytta på 25/161. Videre viste han til skylddeling for 25/14, dok. 1, vedlegg 8 og han **la fram**

9. Skyldsetning fra 4. august 1900 for 15/20.

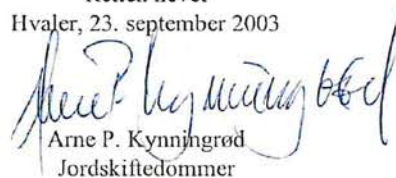
Han påviste sin påstand i marka og viste til et kryss i fjell som utgangspunkt for 15/20.

Thor Olav Rørheim påviste 2 kryss og steinmur i marka for 15/6. Videre forklarte han at han husker at Einar og Rolf Johannessen ble uenige og at Einar Johannessen satte opp gjerde mot 25/161 i 1972.

Videre ble det av retten funnet et kryss til. Det ble ikke oppnådd enighet og saken vil nå bli tatt opp til doms.

Advokat Jon Erik Holm ønsket å sende inn omkostningsoppgave og retten ga beskjed om at denne måtte sendes straks med kopi til saksøkte. Inger Grete Haaheim v/Rolf Haaheim fikk 14 dagers frist til å komme med bemerkninger til denne. Saken utsettes på ubestemt tid.

Retten hevet
Hvaler, 23. september 2003



Arne P. Kynningrød
Jordskiftedommer

2003 den 20. oktober ble jordskifterett satt på rettens kontor i Sarpsborg.

Rettens formann: Jordskiftedommer Arne P. Kynningrød.

Protokollfører: Avdelingsingeniør Synnøve Kjølle.

Sak nr.: 19/2002 – Korshavn i Hvaler kommune – utsatt fra 23.09.03.

Parter: 1. Kari-Wenche Karlsen og John Arvid Rasmussen, Myraveien 2,
3180 Nykirke,
eiere av 25/161 i Hvaler.

Prosessfullmektig for part nr. 1:

Advokat Jon Erik Holm, Postboks 3, 1650 Sellebakk.

2. Inger Grete Haaheim, Chr. Gøyas vei 7, 4823 Nedenes,
eier av 15/20 og 25/14 i Hvaler.

3. Rasin Rørheim, Saltvik, 1680 Skjærhallen,
eier av 15/6 i Hvaler.

4. Ole Andreas Hauge, Saltvik, 1680 Skjærhallen,
eier av 25/13 i Hvaler.

Saken gjelder: Grensegangssak i h.h. til jordskiftelovens § 88.

Parter innkalt til dette møtet:

Ingen innkalt og ingen møtte.

Framlagt i retten ble følgende dokumenter:

10. 24.09.2003 Omkostningsoppgave fra adv. Jon Erik Holm

Saken gjelder en tvist om grensen mellom 25/14 på nordsiden og 25/161 på sørsiden. Eiendommene ligger i Hvaler kommune og betegnes som hytteeiendommer. Kari-Wenche Karlsen og John Arvid Rasmussen krevde ved sin advokat Jon Erik Holm den 10.11.02, sak for Østfold Jordskifterett for å få fastlagt grensen. Det er gjennomført skriftlig saksbehandling og det er avholdt et rettsmøte med befarer med parter og vitner.

Det ble avsagt følgende

dom:

Saksøker overtok sin eiendom i 2000 og det er på det rene at saksøkte har flyttet et gjerde inn på det saksøker anser som sin eiendom. Partene er enige om hvor dette gjerdet sto opprinnelig. Den nye plasseringen av gjerdet er etter saksøktes oppfatning, der hvor grensen er beskrevet i skylddelingsforretningen for 25/161.

Retten bemerker: Adv. Jon Erik Holm har lagt vekt på, foruten skylddelingen for 25/161, den informasjonen som rettsforlik og kjennelse i Eidsivating Lagmannsrett av 27. september 1962, gir. Han mener at den framlagte skylddelingsforretning av 12. januar 1858 er uten betydning for saken. Holm poengterte også at hytten tilhørende hans part ikke er endret inn mot naboen på en slik måte at det er grunnen til at grensetvisten har oppstått. Det var også lite av bolter å finne i

7

marka. Han vektla også at 25/161 ble overskjøtet og bebygd i 1970, altså noen år etter veiframføring til området. Retten burde også ta hensyn til at saksøkte hadde tilbudt å flytte gjerdet til opprinnelig plassering mot å få utbetalt kroner 10.000,-.

Under befaringen påviste saksøker et punkt på steinsatt veigrøft som viste brudd i muren. Dette bruddet var å finne der opprinnelig gjerdelinje i vest møtte veien og var et resultat av at muren var bygd i to omganger. Dette var etter rettens oppfatning, i tråd med uttalelser fra det vitnet saksøker førte. Adv. Holm mente også at hevd var tema om retten finner det godtgjort at grensen går i dagens gjerdelinje.

På vegne av saksøker la adv. Jon Erik Holm ned følgende påstand:

1. Grensen mellom partenes eiendommer går i den tidligere gjerdelinje.
2. Om det ikke oppnås enighet kreves saksomkostninger dekket.

Saksøkte ved Rolf Haaheim med fullmakt fra Inger Grete Haaheim, ønsket å legge vekt på dok. 1.7, skylddeling for 25/161 som opererte med "bolt i fjell" og "bolt i stein". Etter hans oppfatning var det også slik at hytten var påbygd mot nord. Han påviste en lem på 1 meter som var anbrakt i forlengelsen av hytten inn mot hans eiendom. I motsetning til saksøker mente han skylddelingen for 25/14 fra 1858 hadde betydning for oppklaring av saken. Han viste til: "...blev fradeelt ved en Delelinie syd for Stuen i et lidet Bjerg ...". Videre påviste han bolt i fjell med henvisning til skylddelingsforretningen for 25/161. Han mente at den opprinnelige gjerdelinjes plassering medførte at en bruk av målene fra skyldelingsforretningen av 17.08.68 ville gi et gap mellom eiendommene 25/161 og 25/13 i sør.

Haaheim la også vekt på at Kari-Wenche Karlsen ved overtagelsen i 2000, ble minnet om at det var ugreit med grenseforløpet mellom eiendommene. Han sa også at hun da var enig i at grensen gikk i den nye gjerdelinjen.

Haaheim la ned følgende påstand:

Den omtvistede grense går der dagens gjerde er oppsatt mellom eiendommene.

Under befaringen møtte også eieren av 25/13, Ole Andreas Hauge. Han påviste nordgrensen for sin eiendom. Retten har tolket innholdet i lagmannsrettens kjennelse av 1962 og det rettsforliket som den gangen ble inngått. I hovedsak omhandler denne en ordning som medfører at grunneiere i nødvendig utstrekning avstår rett for fellesskapet å anlegge vei. Dokumentet opererer med at de respektive grunneiere "avstår grunn". Det er ikke foretatt verdsetting, det er ikke foretatt arealberegninger eller gjort andre aktiviteter i dom eller slutning som tyder på at grunnen er avstått. Jordskifteretten legger til grunn at eiendomsretten til veggrunnen fortsatt tilligger de opprinnelige eiendommer. Det er bare gitt fellesskapet en rett til å ha veien liggende.

25/161 ble fradelt 25/14 i 1968, altså etter at veiarealene ble lagt ut. Dette medfører at arealet til vei på nordsiden av grensen mot 25/13 fortsatt tilligger 25/14. Arealet er rettighetsbelagt og kan ikke brukes som en del av 25/14, men dette forklarer gapet som framkommer når lengden langs veien fra skylddelingsforretningen for 25/161 måles ut fra stedet der det ble påvist et brudd i muren i grøften. 25/161 skal nemlig ikke ligge som nabo til 25/13. Slik sett er saksøkers påviste påstand om startpunkt ved veien for den omtvistede grensen riktig.

8

Under befaringen påviste saksøkte sørvestre hjørne av eiendommen 15/20 som et kryss tett inntil bolt i fjell som etter hans oppfatning, var østre endepunkt for den omtvistede grense. Retten tok en befarings av 15/20 i tråd med skylddelingens grensebeskrivelse fra 4. august 1900. Dette resulterte i at det framkom et kryss som retten legger til grunn for det sydvestre hjørnepunkt av 15/20. Krysset ligger i umiddelbar nærhet av saksøkers påvisning av østre endepunkt for den omtvistede grense. Retten finner det naturlig at 25/161 ble delt fra med en nordgrense som ender i dette området, sjøl om det ikke er helt identisk med saksøkers påstand.

Advokat Jon Erik Holm har lagt ned påstand om dekning av prosessutgifter for sin part med kr. 35.340,-.

Omkostningsoppgaven er oversendt i kopi til Inger Grete Haaheim. Det er ikke mottatt bemerkninger til denne. Retten finner å kunne godta omkostningsoppgaven sjøl om den er noe høy.

Saksøkte har tapt saken fullstendig og dommes til å betale saksomkostningene for motparten i henhold til tvistemålslovens § 172.

Det ble avsaagt følgende

slutning:

1. Grensene mellom 25/161 på sørsiden og 25/14 på nordsiden går i tidligere gjerdelinje som påvist av saksøker i terrenget.
2. Inger Grete Haaheim idømmes saksomkostninger med kr 33.340,- og betaler disse til Kari Wenche Karlsen og John Arvid Rasmussen v/advokat Jon Erik Holm innen 14 - fjorten - dager.

Grensene er avmerket i marka og målt med SOKKIA Powerset teodolitt ut fra godt bestemte grensemerker i området under ledelse av avd.ling. Synnøve Kjølle.

Her gis slik

G R E N S E B E S K R I V E L S E

Jordskiftesaknr. : 19/2002
Kommune : Hvaler
Vedtatt på rettsmøte dato : 20.10.2003
Vedtatt av Jordskifterett : Østfold jordskifterett
Koordinatsystem : NGO1948 - AKSE 3

Grense: 1

mellom 25/14 Eiere: Inger G. Haaheim
på servestre og nordvestre
side
og 25/161 Eiere: Kari-Wenche Karlsen og John A.
Rasmussen
på nordøstre og sørøstre
side

Punkt nr.	Punkt- beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X- koordinat	Y- koordinat
--------------	-----------------------	-------------------	-------------------	-----------------	-----------------

Beløpsangivelsen i slutningens pkt. 2 er 25.11.03 i h.h. til tvml § 156
rettet til kr. 35 340,-.

Jon Erik Holm

9

Grensa tar til i punkt 1 ved vei og innkjørsel.

1	Jsr bolt i stein i mur	369.0	17.55	120818.48	17004.29
2	Jsr bolt i mur	65.8	26.80	120833.98	16996.07
3	Jsr jordmerke			120847.71	17019.09

Her ender grensa mot 15/6.

Grense: 2

mellom 15/6

Eier: Rasin Rørheim

på østre side

og 25/161

Eiere: Kari-Wenche Karlsen og John A. Rasmussen

på vestre side

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
-----------	-------------------	----------------	----------------	-------------	-------------

Grensa går ut fra endepunkt for grense 1.

3	Jsr jordmerke			120847.71	17019.09
4	Jsr bolt i X i fjell	166.7	6.72	120841.89	17022.44
5	Jsr bolt i X i fjell	200.5	4.67	120837.22	17022.40
6	Jsr bolt i stor stein	180.2	10.08	120827.62	17025.48

Her ender grensa mot 25/14, rettighetsområdet til 25/161 og 15/6.

Grense: 3

mellom 25/14

Eier: Inger G. Haaheim

på sør sørøstre side

og 25/161

Eier: Kari-Wenche Karlsen og John A. Rasumussen

på nord nordvestre side

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
-----------	-------------------	----------------	----------------	-------------	-------------

Grensa går ut fra endepunkt for grense 2.

6	Jsr bolt i stor stein			120827.62	17025.48
1	Jsr bolt i stein i mur	274.1	23.08	120818.48	17004.29

Grensa ender i utgangspunktet for grense 1.

Grense: 4

mellom 15/6

Eier: Rasin Rørheim

på østre side

og 25/14

Eier: Inger G. Haaheim

på vestre side

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
-----------	-------------------	----------------	----------------	-------------	-------------

Grensa går ut fra endepunkt for grense 2.

6	Jsr bolt i stor stein			120827.62	17025.48
7	Jsr jordmerke	191.2	4.27	120823.39	17026.07

Her ender grensa mot 25/13.

10

Grense: 5

mellom 25/13 Eier: Ole Andreas Hauge
 på sørøstre side
 og 25/14 Eier: Inger G. Haaheim
 på nordvestre side

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
Grensa går ut fra endepunkt for grense 4.					
7	Jst jordmerke	271.5	21.47	120823.39	17026.07
8	Umerket grensepunkt i hjørne stein			120814.11	17006.71
Herfra fortsetter grensa i gammel grense.					

Kostnader med saken:

Gebyr:	kr 8 710,-
Annet:	kr 1 475,-
Sum	<u>kr 10 185,-</u>

Sakskostnadene fordeles i h.h. til jordskiftelovens § 76 på partene etter nytten.

Kari-Wenche Karlsen og			
John Arvid Rasmussen	for 25/161	blir pålagt	kr 6 790,-
Inger Grete Haaheim	for 15/20 og 25/14	blir pålagt	kr 3 395,-

Det er ikke tidligere betalt kr 3350,- i registreringsgebyr.

De fastsatte beløp skal betales til Østfold Jordskifterett innen 15 – femten – dager fra forkynning, jfr. jordskiftelovens §§ 80 og 91.

Tinglysing:

Tinglyst kopi av rettsboka skal oppbevares på rettens kontor.

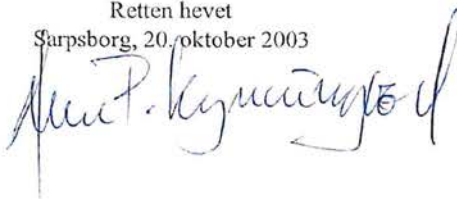
Ikrafttreden:

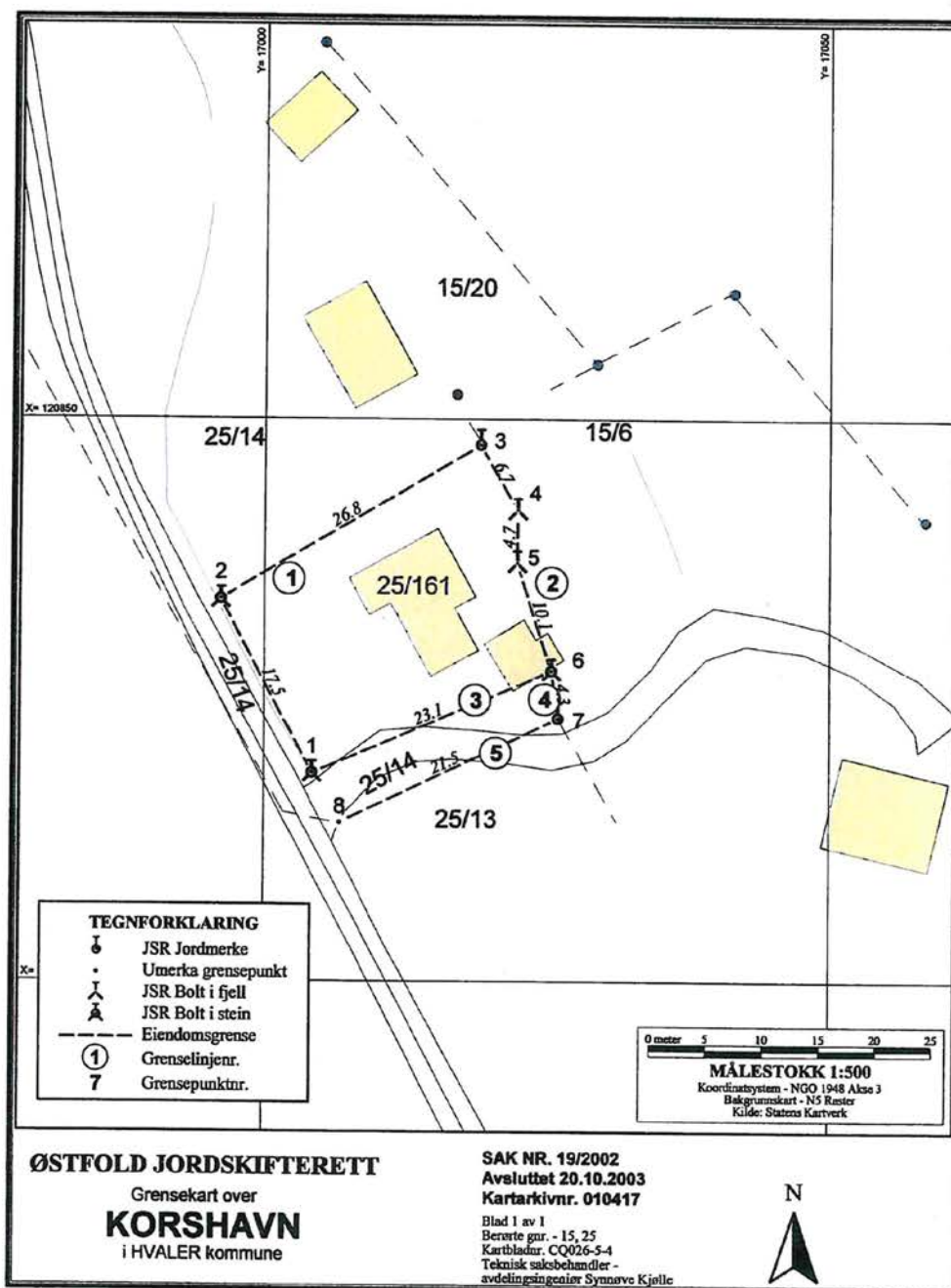
Denne saken som berører gnr. 15 bnr. 6 og gnr. 25 bnr. 13, 14 og 161 i Hvaler kommune, trer i kraft når den er rettskraftig.

Forkynning:

Saken forkynnes for partene ved at kopi av rettsboka sendes i rekommandert brev. Frist for anke på dagens avgjørelse og frist for å påkjære er 1 – en – måned fra forkynningstidspunktet.

Retten hevet
 Sarpsborg, 20. oktober 2003





151

AREAL FORMULA

[illegible][illegible]

BEK OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE, MED TILHØRIGENE STRANDSØGE						
	Navn	Indfødsland	Parti	Reg. nr.	Reg. nr.	Reg. nr.
1. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
2. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
3. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
4. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
5. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
6. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
7. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
8. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
9. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
10. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
11. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
12. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
13. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
14. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
15. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
16. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
17. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
18. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
19. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
20. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
21. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
22. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
23. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
24. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
25. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
26. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
27. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
28. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
29. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
30. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
31. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
32. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
33. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
34. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
35. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
36. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
37. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
38. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
39. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
40. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
41. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
42. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
43. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
44. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
45. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
46. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
47. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
48. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
49. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
50. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
51. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
52. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
53. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
54. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
55. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
56. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
57. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
58. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
59. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
60. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
61. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
62. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
63. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						
64. LÅR OG OVERNÅR LÅR OG VÆLGERE						

HFNSYNCSINF[illegible]

Planomiss för regleringsplaner under arbeid

ANDRE FJEBCKSKE FLÅTER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPÅN

Seite	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000
Abkürzungen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												

Rechtsvorschrift Zustellungsform					Thema gemäss 170bStG in der zu prüfenden Fassung
Supervisory board composition	624			90/100/0	
Strategy in corporate	624			90/100/0	
Admission	624			90/100/0	
Director	624			90/100/0	
Practice 5: FINANCIAL					
Insolvency	624			90/100/0	
Insolvency	624			90/100/0	
Insolvency	624			90/100/0	
Insolvency	624			90/100/0	
Insolvency	624			90/100/0	
Insolvency	624			90/100/0	
Insolvency	624			90/100/0	
Insolvency	624			90/100/0	
Insolvency	624			90/100/0	
Insolvency	624			90/100/0	
Insolvency	624			90/100/0	
Insolvency	624			90/100/0	
Insolvency	624			90/100/0	
Insolvency	624			90/100/0	
Insolvency	624			90/100/0	
Insolvency	624			90/100/0	
Insolvency	624			90/100/0	
Insolvency	624			90/100/0	



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Hvaler kommune

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

Bestemmelser og retningslinjer



Kommuneplanens arealdel 2019 – 2031
Hvaler kommune

**PLANFORSLAG TIL SLUTTBEHANDLING I
KOMMUNESTYRET 20.06.2019**

Endringdato 05.06.2019

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2019-2031

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje til § 2.2

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til § 2.3

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

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

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

Retningslinjer for dispensasjonspraksis - boliger

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

Retningslinjer for dispensasjonspraksis - fritidsboliger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ii. *Tiltak kan godkjennes under forutsetning av at områdets kulturhistoriske verdier ikke forringes. Nybygg, tilbygg eller påbygg skal underordnes eksisterende bebyggelse. Plassering og utforming mht størrelse, form, materialer, detaljering, farger med videre skal harmonere med eksisterende struktur og bebyggelse i området.*
- iii. *Utomhusanlegg og elementer som brygger, terrasseringer, trapper, gjerder, stenstolper, stengarder, stenkjellere, gamle frukttrær, karaktertrær, med videre skal beholdes i landskapet. Nye utomhusanlegg skal i utforming og materialbruk tilpasses terrenget og harmonere med stedets karakter. Skjøtsel og utbedring skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.*
- iv. *Gamle ferdssårer som for eksempel stenhoggerveier, kjerreveier og smug bør bevares med dagens bredde og ikke asfalteres. Gamle veier utgjør en viktig del av Hvaler-landskapet og bør ikke utvides eller rettes ut. Store sammenhengende parkeringsflater bør ikke tillates.*
- v. *Brygger i Herfølrenna, Lauer og Gravningsund bør utformes som tradisjonelle stolpebrygger eller steinbrygger av hensyn til verneverdiene i områdene.*
- vi. *Eksisterende sjøbodmiljø skal søkes bevart ved utbygging av småbåtanlegg i Papperhavn (Vesterøy) og på Rød (Asmaløy).*

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

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

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

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

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

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

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

Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret.

§ 4 Generelle og tematiske bestemmelser

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

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

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

Kommunen kan fravike plankrav for:

- a) Utvikling av eksisterende boliger, fradeling til og oppføring av inntil 3 nye boenheter, i områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg (fortetting). Fradeling og oppføring av nye boenheter skal følge bestemmelser og retningslinjer for utbyggingsfordeling som fremgår i § 4.6. Møne- og gesimshøyde for bolig skal ikke overstige henholdsvis 7,5 m og 6,5 m. For øvrig må bestemmelsene i § 5.1.1 følges. Unntaket gjelder ikke dersom tiltaket medfører vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Unntaket gjelder heller ikke areal avsatt til nåværende boligbebyggelse i Papperhavn (B1).
- b) Mindre tilbygg og påbygg til fremtidig og eksisterende bebyggelse, samt oppføring av maksimalt én frittliggende bod, anneks eller garasje på inntil 50 m² BRA på bebygd eiendom, innenfor arealformål framtidig bebyggelse og anlegg som ikke er omfattet av reguleringsplan.
- c) Utvikling av eksisterende fritidsboliger i områder avsatt til framtidig fritidsbebyggelse (BFR 1 – 14).
- d) Oppføring/utvidelse av nye fritidsboliger i områder avsatt til framtidig fritidsbebyggelse i felt BFR 1 – 9 (de gamle disposisjonsplanene), jf. § 5.1.2.
- e) Utvikling av teknisk infrastruktur knyttet til etablert bebyggelse innenfor arealformål bebyggelse og anlegg.
- f) Opparbeiding av enkel parkeringsplass uten asfaltering innenfor arealformål parkering.
- g) Utvidelse av lovlig oppførte brygger i områder avsatt til småbåthavn når følgende krav er oppfylt:
 - Bryggeanlegget inneholder etter utvidelse/etablering maks 9 båt plasser for båter av normal størrelse (maks 21 fot).
 - Endringen fører til en bedret situasjon for allmennheten, for eksempel gjennom redusert omfang/inngrep og samling av flere enkeltbrygger til fellesanlegg.
 - Material- og fargevalg skal være avdempet og naturtilpasset for å hindre unødig eksponering. På eller ved brygga skal det ikke etableres gjerder/rekkverk, lyssetting, flaggstenger eller privatiserende skilt, sittegruppe eller andre privatiserende elementer.
 - Tiltaket skal for øvrig gjennomføres i samsvar med bestemmelsene i § 5.3.1.
- h) Hovedreparasjon av eksisterende, lovlig oppførte brygger.
- i) Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett og badeplasser så langt det er i samsvar med formålet. Tiltaket skal ikke være til hinder for allmenn ferdsel.

Retningslinje til § 4.2

- i. Ved vurdering av hva som har vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal praksis etter PBL § 12-1 tredje ledd legges til grunn.

§ 4.3 Innholdet i utbyggingsavtaler (jf. PBL § 11-9 nr. 2)

I henhold til PBL § 17-2 er følgende forutsigbarhetsvedtak fattet:

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje til § 4.6

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

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

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

Retningslinje til § 4.7

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

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

§ 4.8.1 Generelle bestemmelser

- a) Plassering og endring av skilt- og reklameinnretninger er søknadspliktige, jf. PBL § 20-1.
- b) Tillatelse gis bare inntil videre eller for et begrenset tidsrom.
- c) I forbindelse med søknad om tiltak kan kommunen kreve utarbeidet en samlet skiltplan for et avgrenset område. Kommunen kan også selv utarbeide skiltplan.
- d) Dersom det kan skje uten hinder av samtykke som er gitt for et bestemt tidsrom, kan kommunen gi pålegg om å fjerne eller endre enhver innretning som nevnt i bestemmelsene, når den etter kommunens skjønn virker 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 tettbebygde områder tillates ikke frittstående skilt eller reklameinnretninger dersom de ikke er utformet spesielt for å passe inn i strøket.
- d) I rene boligområder tillates ikke reklameinnretninger. Mindre reklameskilt på forretninger, kiosker o.l. uten lys kan føres opp i den grad dette ikke sjenerer boligene.
- e) Plassering av reklame på parkeringsplasser er forbudt.
- f) Plassering av reklame innenfor 50 m fra offentlig veg er forbudt.
- g) Lysreklame tillates bare i områder der reguleringsplan tillater slik reklame. Lysreklame som er til sjenanse for boliger tillates ikke.
- h) Salgsautomater som står fritt eller er bygd inn i fasader anses som skilt og reklameinnretninger.

§ 4.8.3 Utforming

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

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

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

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

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

§ 4.10 Støy (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

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

Retningslinjer til § 4.9

- i. *Det kan tillates støyfølsom arealbruk i gul støysonen 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 støysonen 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 frisisiktsone i veikryss og avkjørsler og stoppsikt i svinger. Kravene skal følge Statens vegvesens håndbøker.
- c) Nye avkjørsler skal anlegges med tanke på trafiksikkerheten. Det skal være mulig å snu på egen tomt for å unngå rygging ut i vei. Det kreves tilstrekkelig antall biloppstillingsplasser på egen tomt for å unngå parkering i veien.
- d) I nye boligfelt med stikkveier skal det være vendehammer.

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

Høyspentanlegg omfatter høyspentledninger, jordkabler og transformatorstasjoner.

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

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

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

Retningslinje til § 4.14

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

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

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

Retningslinje til § 4.15

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

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

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

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

§ 4.17.1 Plassering av midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg

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

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

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

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

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

Forbudet gjelder ikke

- Plassering av campingvogner, telt og lignende på område godkjent til campingplass.
- Plassering av campingvogn (1 stk) på bebygd boligeiendom i tilknytning til eksisterende bebyggelse.
- Teltning som er tillatt etter frilufsloven.
- 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.
 - Konsesjonsfrie 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 konsesjonsfrie vindanlegg kan tillates.

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

Retningslinje til § 4.20

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

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

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

Retningslinje til § 4.21

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

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

Innenfor bestemmelsesområdet tillates parkeringshall i fjell.

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

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

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

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

Retningslinjer til § 5.1

- i. *Arbeid i forbindelse med etablering av VA-anlegg og fiberkabel skal utføres skånsomt i forhold til terreng og natur.*
- ii. *Anleggsbredden og terrenginngrepene skal holdes på et minimum og det skal tas hensyn til eksisterende vegetasjon. Ved alle terrenginngrep skal disse i ettertid tilbakestilles til opprinnelig tilstand i størst mulig grad.*
- iii. *Alle rør/ledninger skal tildekkes med stedegne masser.*
- iv. *Arbeidet må ikke føre til uønsket drenering eller hindringer av vanntilførselen. Gravearbeidene skal ikke føre til at vannets naturlige løp endres. Det skal tas særlig hensyn til drenering av dyrket mark.*
- v. *Tiltaket må ikke føre til hindringer for allmennhetens muligheter til ferdsel og opphold. Anleggsselementer 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 regnes 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 (Kjølholtåsen): Etter behandling av enkeltvis søknad tillates etablering av én ny hytte. For øvrig gjelder bestemmelsene i § 5.2.4 og § 5.2.5.
- d) Felt BFR 10 – 14 (Laenga, Sand/Basto, Litoppen, Huser/Skipstad og Røsseberget): nye fritidsboliger kan ikke etableres før området inngår i reguleringsplan. Reguleringsarbeidet skal ivareta følgende forhold:
 - Reguleringsplanen skal vise tomtestruktur med tomtestørrelse på ca. 1 daa per hytte.
 - Reguleringsplanen skal vise bebyggelsens plassering, adkomst og parkering for både nye og eksisterende hytter.
 - Bebyggelsen skal plasseres så lite synlig som mulig, spesielt sett fra sjøen og viktige ferdselsårer.
 - Parkering skal løses i felles parkeringsplasser. Det er ikke ønskelig med kjøring fram til den enkelte hytte.
 - Forholdet til eventuelt sikrede friluftsområder innenfor planområdet skal avklares og allmennhetens rett til ferdsel sikres.
 - Skjermende og avgrensende 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 friluftsinteresser.
- f) Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE er tillatt dersom de ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur-, friluftsinteresser 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 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. Anleggslementer som pumpestasjoner o.l. skal ikke eksponeres i landskapet.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til § 5.2.4

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til § 5.3

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

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

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

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

Retningslinjer til § 5.3.1

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

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

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

Retningslinje til § 5.3.2

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

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

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

§ 5.3.4 Bestemmelser om akvakultur

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

Reguleringsplan



Hvaler
kommune

Adresse: Saltvika 75, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 25/14/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-05-21

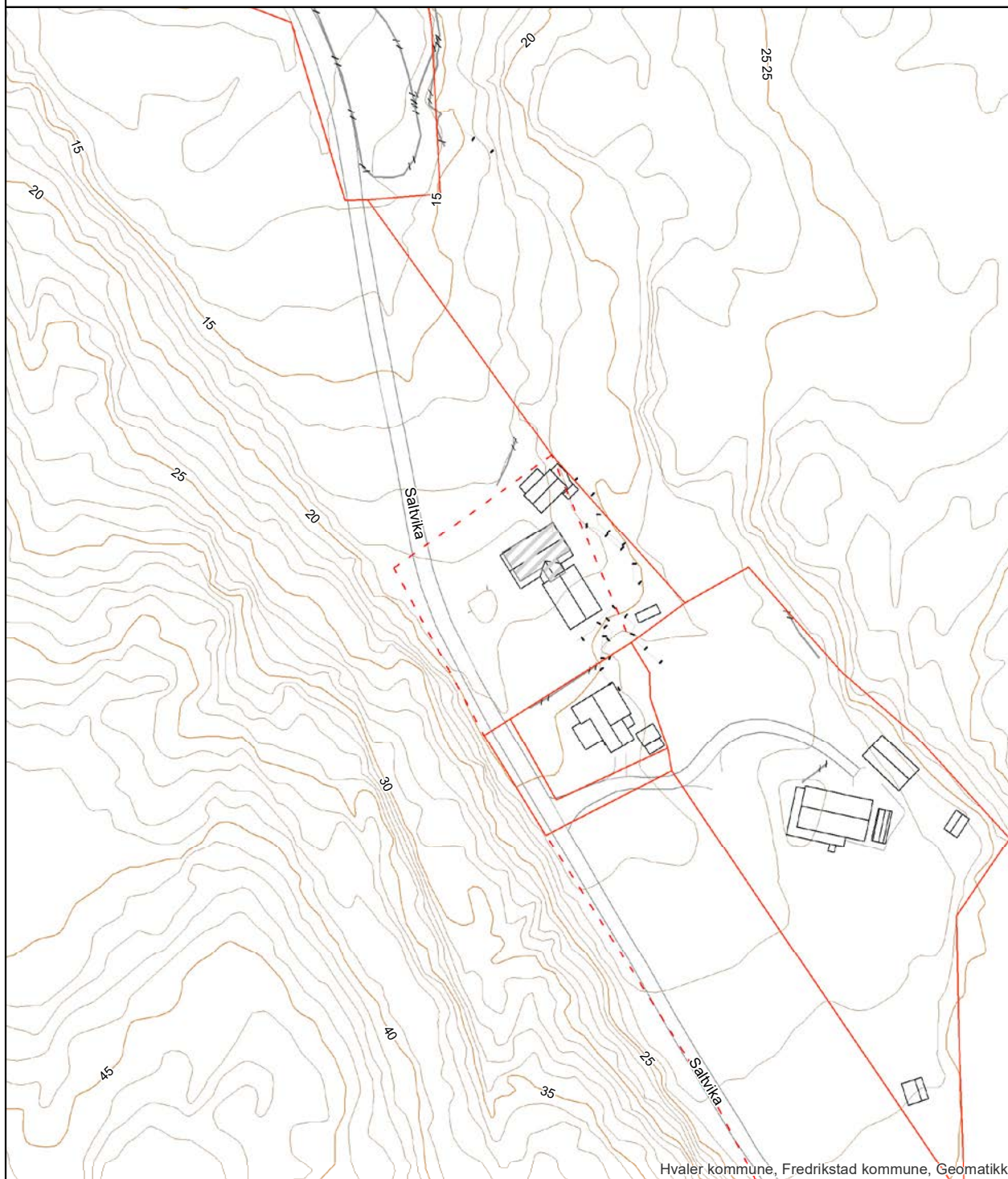


Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

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

Topographic map showing contour lines (15, 20, 25, 30, 35, 40, 45) and a red boundary. The map includes a dashed line labeled 'Saltvika' and a red dashed line. The map is oriented with North at the top.

Oversiktskart

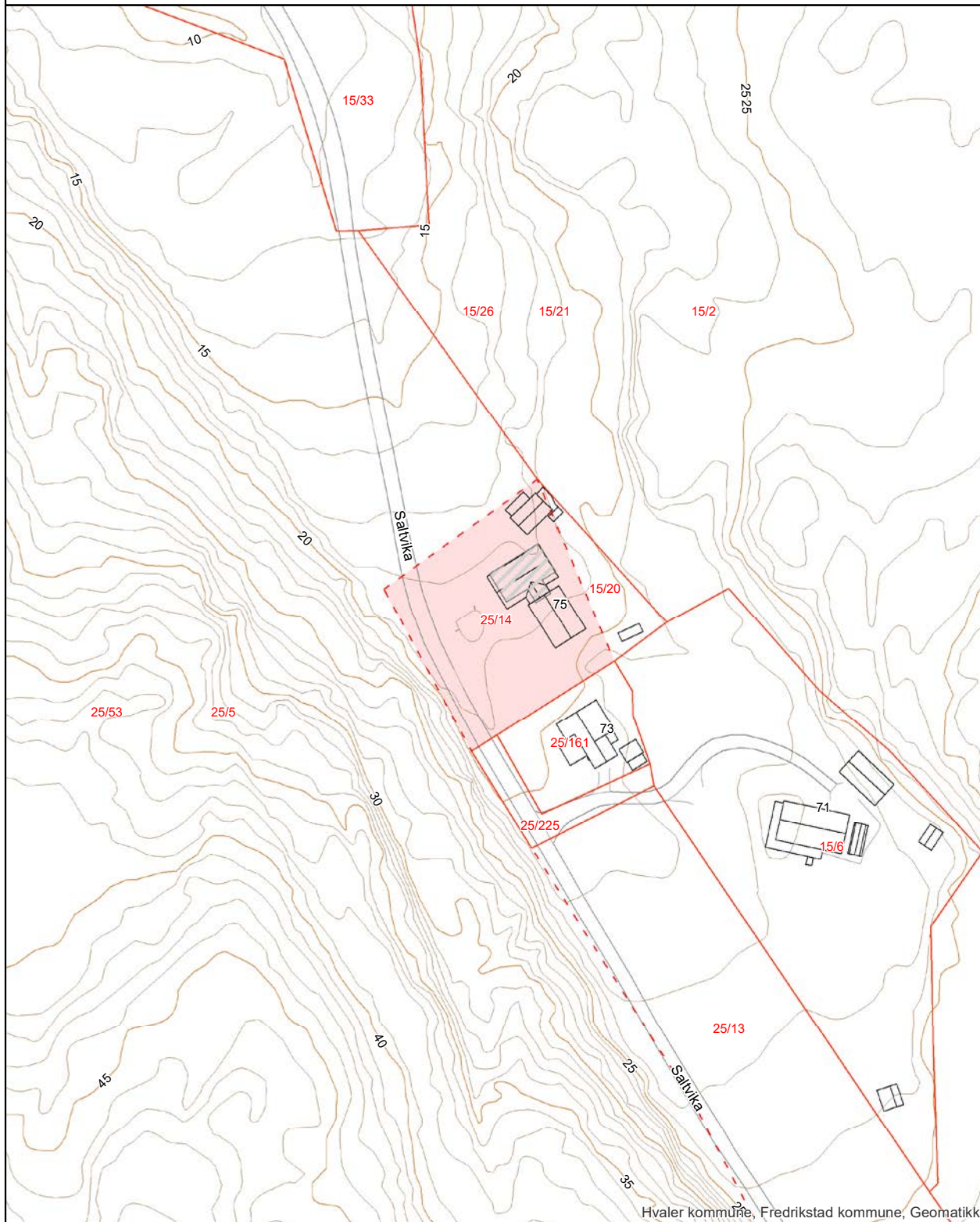
Adresse: Saltvika 75, 1680 SKJÆRHOLDEN
Gnr/Bnr: 25/14/0/0



Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-05-21



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



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk

Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Hvaler KNR 3110 GNR 25 BNR 14 FNR 0 SNR 0



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

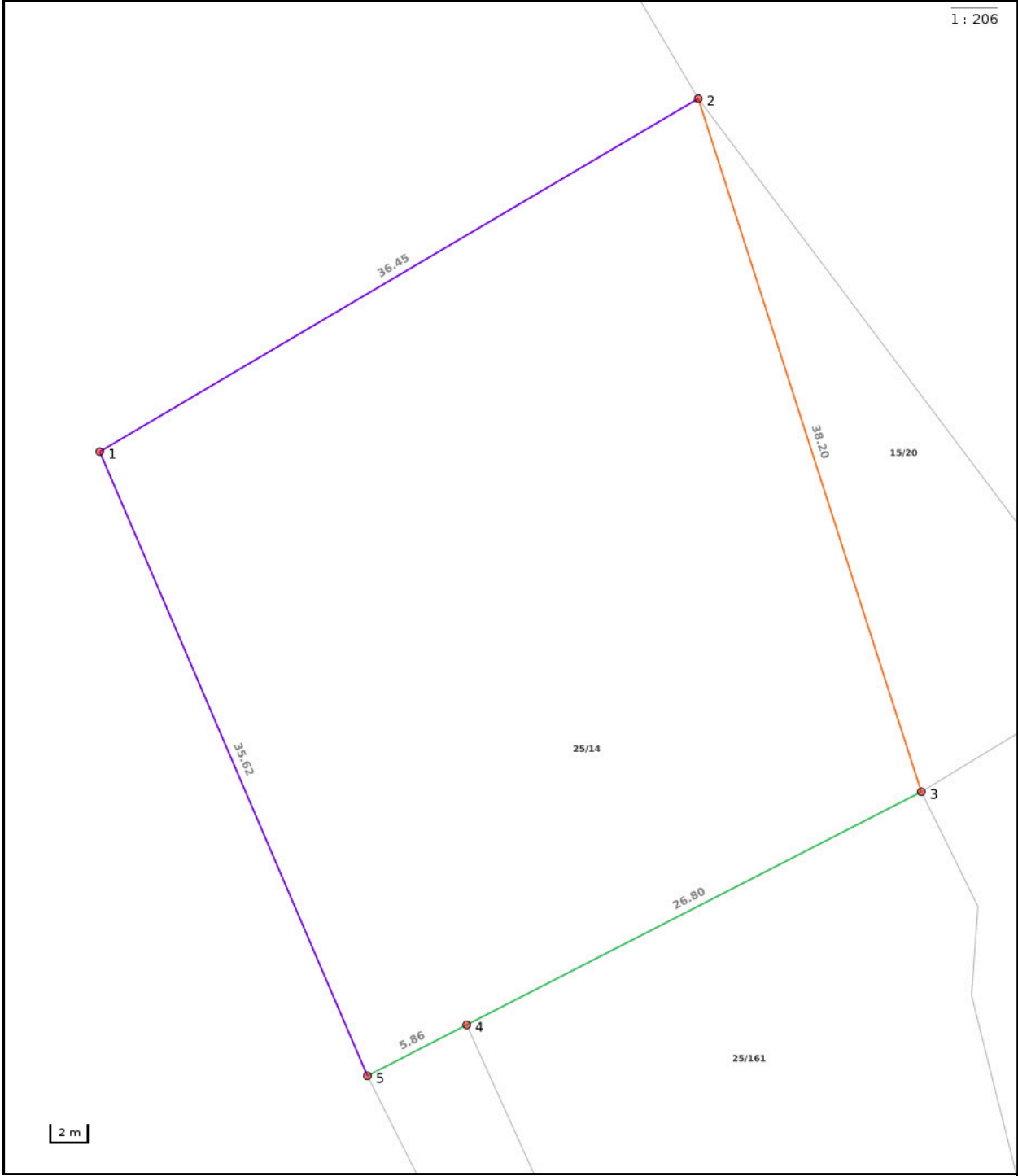
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|----------------------|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 259,40m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Arealmerknad:

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 551 338,91	615 426,83	36,45m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 551 360,18	615 456,43	38,20m	Terrengmålt	14		Fjell	Nei	Bolt
3	6 551 325,01	615 471,35	26,80m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 551 310,69	615 448,70	5,86m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 551 307,56	615 443,75	35,62m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	14		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Grunnkart med ortofoto

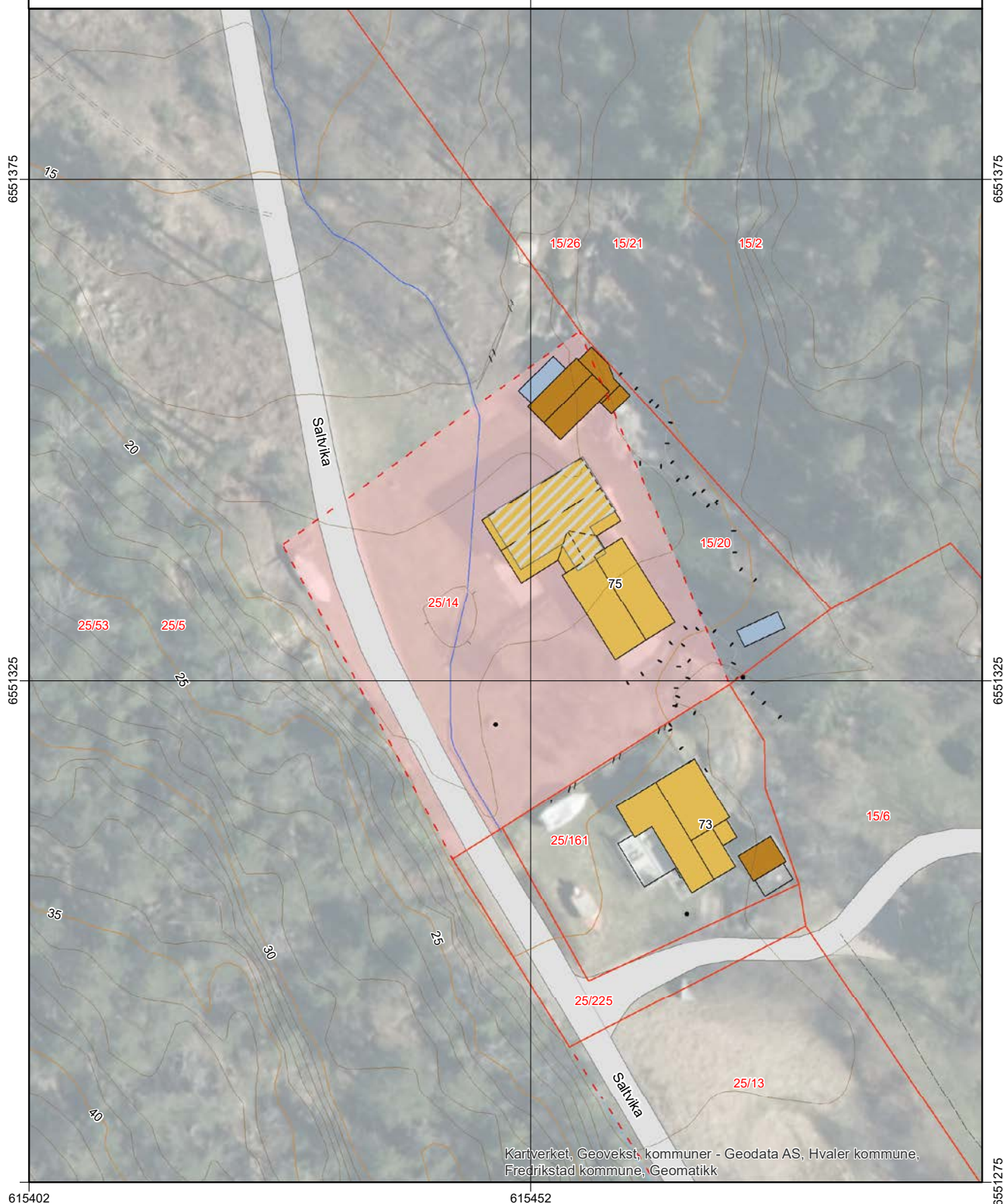
Adresse: Saltvika 75, 1680 SKJÆRHOLDEN
Gnr/Bnr: 25/14/0/0



Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2024-05-21



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



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

Grunnkart

Adresse: Saltvika 75, 1680 SKJÆRHILDEN
Gnr/Bnr: 25/14/0/0

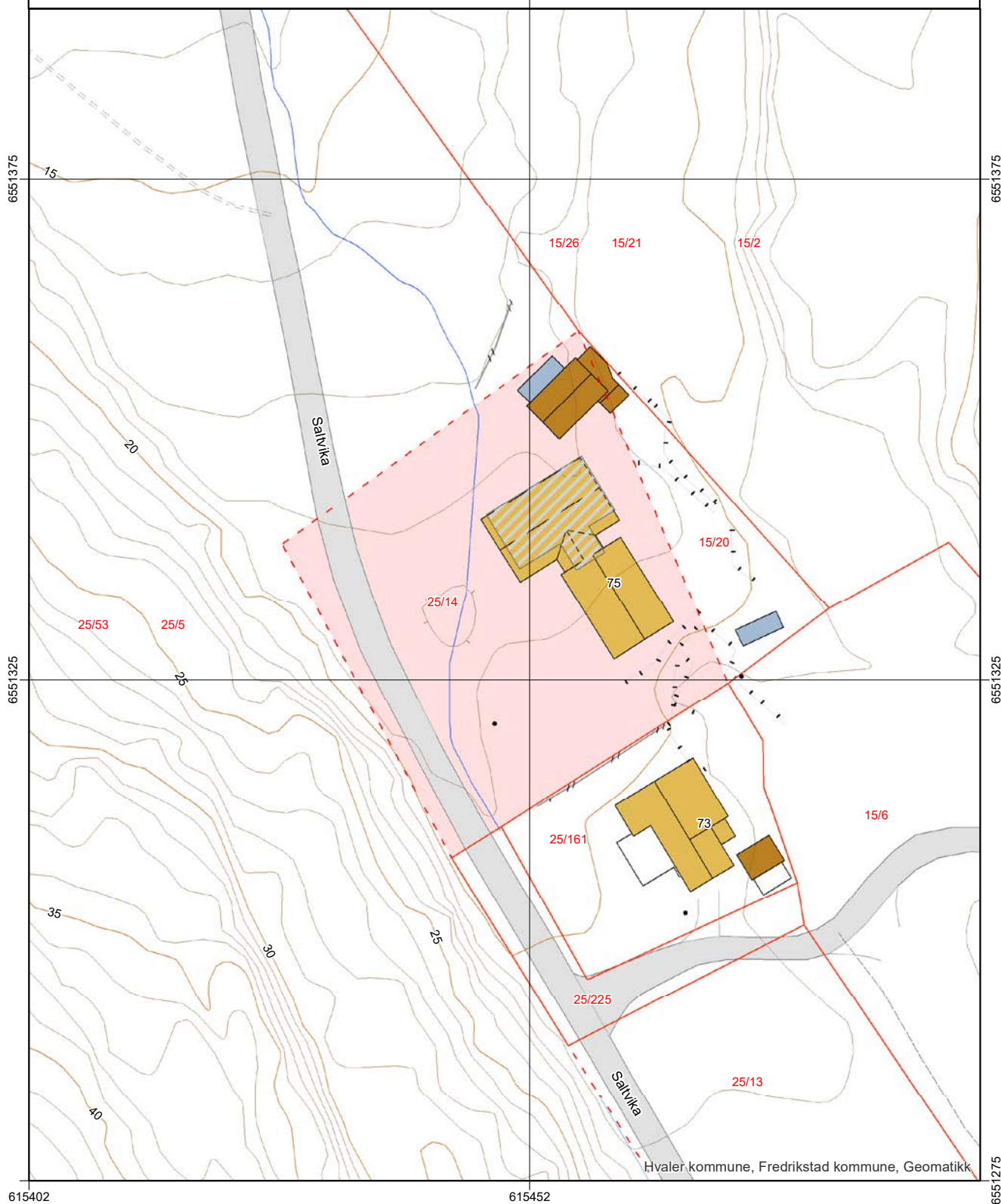


Hvaler
kommune

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2024-05-21



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



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3110-25/14, Saltvika 75, 1680 SKJÆRHALDEN



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	13.05.2024	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	13.05.2024	Vær oppmerksom
Kvikkleire	13.05.2024	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

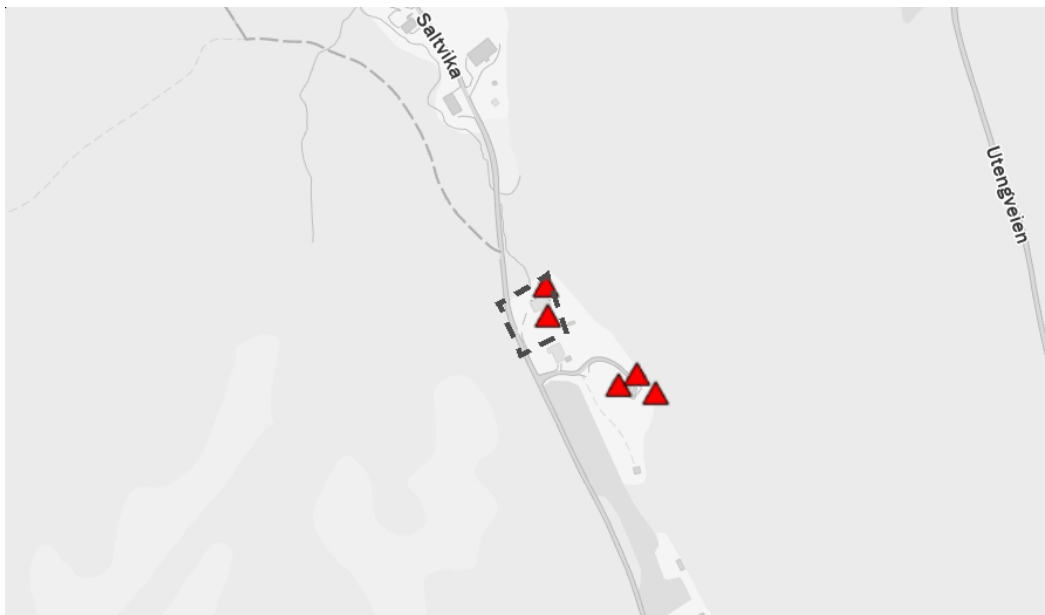
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	10.2 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	152.3 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	2 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	2.7 km
Flomfaresoner	13.05.2024	Ikke funnet	0.71 km
Forurenset grunn	13.05.2024	Ikke funnet	6.4 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	13.05.2024	Ikke funnet	0.63 km
Skredfaresoner	13.05.2024	Ikke funnet	113.7 km
Stormflo	06.05.2024	Ikke funnet	0.26 km
Støysoner	13.05.2024	Ikke funnet	0.64 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.

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	13.05.2024	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

 Ruin eller fjernet objekt
  Annet SEFRAK-bygg
  Meldepliktig bygg

Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

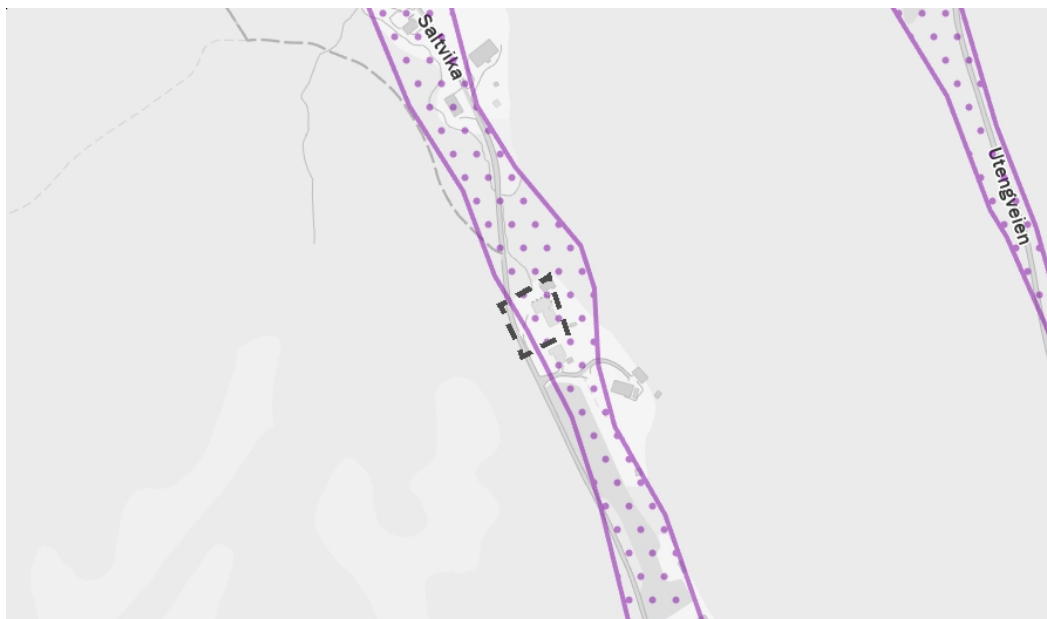
Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

Kvikkleire

Sist sjekket: 13.05.2024

Aktsonhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred	Lav risiko for skred	Middels risiko for skred	Høy risiko for skred	Aktsonhetsområde

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsonhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsonhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

13.05.2024

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 kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



**Hvaler kommune
Meglerinformasjon**

Larsen Hilde

Signalveien 11

1769 Halden

Adresse: Saltvika 75 (H - 1 - 1)

Bygningsnr: 146813402

Eiendom: 25 / 14 / 0 / 0

Antall røykløp: 1

Antall ildsted: 1

Tilsyn: Ikke utført 01.06.2022

Hyppighet: Hvert 6. år

Dato: 22.05.2024

Saksreferanse:

(bes oppgitt ved svar)

Vår referanse: Anette Neumann
Garder

Avtale nr: 71937

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

Avvik røykløp:

Gjelder:

Plassering:

- 1 Feiemulighet mangler

Avvik fra:

OBS!

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

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Saltvika 75
1680 SKJÆRHOLDEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eirik Rotegård Rønning**Oppdragsnummer:** 1111240075**Telefon:** 907 13 404
E-post: eirik.rotegard.ronning@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 viderefremidlet 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:

15.05.2025

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