

Norderhaugveien 106A



Velkommen til

Norderhaugveien 106A



Salgsoppgaven produsert 26. september 2024

Vesterøy

Sjønær murvilla med gode bokvaliteter. Usjenert og fredelig. Tidløse materialvalg og praktisk planløsning.

Prisantydning	11 500 000,-
Omkostninger	308 240,-
Totalpris	11 808 240,-
BRA-i	196 kvm
Totalt BRA	245 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Enebolig
Byggeår	2011

Tomt	1 374 kvm, eiet
Megler	Line Pettersen
Telefon	996 16 891
E-post	line.pettersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Bare 15 minutter sør for Fredrikstad sentrum tilbyr vi en sjelden mulighet på Hvaler. Norderhaugveien 106 A er nå til salgs. En murvilla fra 2011 med gode bokvaliteter, luftige romløsninger og påkostede materialvalg. Her finner du vidt utsyn over sjøen og kystlandskapet, samtidig som det er lite innsyn fra naboer. Huset har svært mange gode uteplasser, og takterrassen bader i kveldssol om sommeren. Villaen har en romslig første etasje tegnet for å huse en stor familie, har en passe stor vedlikeholdsfri hage og det er kort vei til stranden hvor man finner både strand og bryggeanlegg. Nabolaget Norderhaug er et staselig nabolag med mange barnefamilier i påkostede eneboliger. Det er bare 5 minutter å gå til Oslobussen, og matbutikker er rett rundt hjørnet. Fleksibel overtagelse.

Arealer og innhold

BRA-i:	196 kvm
BRA-e:	49 kvm
Totalt BRA:	245 kvm
TBA:	268 kvm

Beskrivelse

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 112 kvm. Hall, bad, kjøkken, stue, spisestue, tv-stue (soverom), bod og teknisk rom.
Total BRA: 112 kvm.
TBA: 223 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Stue/gang, 3 soverom, vaskerom, wc-rom, bad og innredet kontor (bod på byggemeldte tegninger).
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 45 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 34 kvm. Garasjen.
BRA-e: 15 kvm. Isolert rom bak garasje.
Total BRA: 49 kvm.

Norderhaugveien 106 A, Vesterøy
1.etasje



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

Norderhaugveien 106 A, Vesterøy
2.etasje



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

Informasjon

Norderhaugveien 106A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0168/24

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Norderhaugveien 106A, 1684 VESTERØY
Gnr 53, bnr 230 (ideell andel 1/1) i Hvaler kommune

Selger
Jeanette Andersen

Kjøpesum og omkostninger
11 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger:
287 500,00 (Dokumentavgift)
240,00 (Pantattest kjøper)
500,00 (Tinglyst pantedokument)
500,00 (Tinglyst skjøte)
19 500,00 (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
288 740,00 (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
308 240,00 (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
11 788 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
11 808 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Om boligen

Byggeår
2011

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 196 kvm
BRA-e: 49 kvm
Totalt BRA: 245 kvm
TBA: 223 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 112 kvm. Hall, bad, kjøkken, stue, spisestue, tv-stue (soverom), bod og teknisk rom.
Total BRA: 112 kvm.
TBA: 223 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 84 kvm. Stue/gang, 3 soverom, vaskerom, wc-rom, bad og innredet kontor (bod på byggemeldte tegninger).
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 45 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 34 kvm. Garasjen.
BRA-e: 15 kvm. Isolert rom bak garasje.
Total BRA: 49 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp.

Takhøyder:
- Takhøyden i 1.etasje er 2,5 meter.
- Takhøyden i 2.etasje er 2,4 meter, unntatt stort soverom som har varierende høyde med skrående pulttak.

Standard

Denne praktfulle boligen har høy bokvalitet, og vi møter kvalitetsløsninger i alle rom. Allerede i entreen ser du den utsøkte materialbruken. Gulvet er polert betong — varm og sval på samme tid. Dette minner om terrazzo, for vi ser innslag av småstein i den glatte flaten. Inne på tv-stuen derimot, prydes gulvet av en vakker, eksklusiv valnøttparkett. Det samme gjelder andre etasje. Hallen, stuene og kjøkkenet henger sømløst sammen. Boligens slette vegger varieres i farger som snakker harmonisk med de ulike materialene. Mye er likevel hvitt, og veggene møter taket rent og listfritt. Mens kjøkkenet har et langt panoramavindu og dør ut til terrassen, preges stuene av høye vinduer som strekker seg ned til fotlisten. At terrassen utenfor ligger i flukt med gulvet, gir en opplevelse av sømløs forbindelse mellom inne og ute. Vinduene representerer kun et ubetydelig skille mellom deg og naturen. Dette er godt arkitektarbeid. Stuevinduene har elektriske utvendige screens og øvrige vinduer mot øst og sør har innvendig solskjerming.

Boligen har balansert ventilasjon og du merker det på den gode inneluften. Kjøkkentaket er litt nedsenket i forhold stuene og sjenerøst utstyrt med downlights. Her er veggene malt i en farge som harmonerer med betonggulvet. Innredningen fra IKEA har hvite fronter og stål-laminert benkeplate. Her er rikelig med skuffer og skapplass og dessuten plass for et stort vinskap. Den eksklusive Smeg-komfyren er ekstra bred med induksjonstopp og roper på en kyndig kokk. Mange liker å høre på musikk når de lager mat, og på kjøkkenet finnes det opplegg for å installere høyttalere.

Alle gulvene i første etasje har vannbåren varme, i tillegg til badet i andre etasje. Varmesentralen fra 2024 varmer også opp tappevannet. I hallen finner du et lite baderom med dusj.

Å ha en velutstyrt tv-stue, er ikke alle forunt. Den kan bli en viktig samlingsplass for familien der det å se i fellesskap blir tilført kvalitet og egenverdi — i en tid da man ofte sitter med nesen ned i hver sin mobil eller Ipad. Som en oppgraderingsmulighet er det forberedt for å felle høytalere inn i veggen ved sofaen. Det er integrerte høytalere på tv-veggen/lerretet. Bak dagens lerret skjules det en innfelt tv. Det er livsløpsstandard i 1. etasje og man kan gjør om tv-stuen til et soverom ved behov. Tv-stuen har også en teknisk bod som er svært praktisk. En annen gjennomtenkt løsning som bør nevnes er boden under trappen. Boligen har ikke noe ildsted per i dag, men det er lagt til rett for det med gass til husveggen og utsparing i betongveggen og i taket for stålpipe om dette er

ønskelig.

Trappen opp til andre etasje fortjener å beundres. Den er bygget i heltre valnøtt av Tune trapp og trevarefabrikk med innebygd lys i veggene. Ovenpå fortsetter valnøtten i den lekre, dype parketten. Legg merke til det solide rekkverket med innfelt glass! Du befinner deg i en kombinert stue og hall. Her er utgangen til takterrassen og dessuten dører til alle rommene — tre soverom, bad, Wc, bod og vaskerom.
Baderommet har slette vegger kledd i strie, slett hvitt tak med downlights og grå naturfliser. Et mykt lys brer seg over rommet takket være det vakre sandblåste vinduet som dessuten har en dekorativ inndeling. Rommet har dobbel servant og dobbel innglasset dusjsone med utsikt over furutoppene. I tillegg står et kurvet badekar fritt utenpå gulvet med den samme utsikten. Dette vidunderlige rommet vil man nødig forlate, derfor er det heldig at toalettet er et eget rom — smart med hensyn til familielogistikk. Begge de mindre soverommene har fin sjøutsikt, og hovedsoverommet har helt fantastisk utsikt — dessuten med doble dører ut på takterrassen. Om sommeren er det lett å innbille seg at man våkner opp i et hus ved Middelhavet. Når man setter all stilen, kvaliteten og designet til side, så er dette først og fremst et godt hjem. Det innehar den varme vennligheten som trengs for å skape hjemlig, avslappet trivsel.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende: (se også selgers egenerklæring for mer informasjon)

2012/2013:
-Hadde NEK402 kontroll i 2012/2013. Ellers har jeg hatt jevnlig kontroll og service av varmeanlegget mitt som forebyggende aktivitet.
- Ny varmepumpe 2024 etter problemer forårsaket av en stor strømstans for noen år siden

2018:
-Oppført garasje

2020:
-Malt utvendige fasader

2023:
-Oppført pergola

2024:
-Ny luft til vann varmepumpe i 2024 - forsikringssak. Jevnlig service på balansert ventilasjonsanlegg og rensing av anleggets rør for 2 år siden. Sikringsskap og tilhørende strøm til garasje montert av Bravida. Arbeider er utført av Bademiljø Hvaler, ENØK systemer og Bravida.

Sammendrag selgers egenerklæring

Spm. 2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Ingen arbeider utført etter boligen ble bygget, men en utskifting av to fliser under vegghengt toalett er gjennomført i 1 etg. Arbeid utført av Murmester Morten Hansen, Østfold rør og gass, Bademiljø Hvaler Lasse Holst AS.

Spm. 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja. Beskrivelse: Utførende fjernet skifer og la ny tettemembran under vinduer i stuen etter vanninntregning i kraftig regn. Etter et helt spesielt værfenomen oppstod det kondens i inntaksrøret til det balanserte ventilasjonsanlegget. Full sjekk av dette, ikke skjedd igjen. Hendelsen ses som en flekk i taket i bod bak tv-stue. Noe fuktutslag i murpussen ved overgang jackon/leca ved hovedinngangsdør.

Spm. 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja. Beskrivelse: Noe sprekker i murpuss under stuevindu. Dette er sett på av murer og forklares med ulikheter i tykkelse på murpussen. Har ikke bydd på problemer for meg. Noe riss i malingen (weber systemmaling for fiberpuss) ved blekk enkelte steder. Har ikke hatt betydning for oss. Slemming av sokkel sprekker opp i noen av jackonfugene. Kakk i slemming ved verandadør etter at det har blitt sparket av snø på sko Yttervegg soverom nord slo seg under støp og ble litt skjev. Den har derfor blitt pusset opp med et ekstra tykt murpusslag utvendig (minnes omtrent 2 cm) for å kompensere det opp. Ingen praktisk betydning for oss. Dekket er i betong, og betong har noe større aksept for skjevheter iht Norsk Standards krav enn om det hadde vært bjelkelag. Der hvor det har vært behov for å rette opp ifbm legging av parkett har det blitt sparklet opp under parketten. Ingen praktisk betydning for oss.

Spm. 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. Beskrivelse: Ny luft til vann varmepumpe i 2024 - forsikringssak. Jevnlig service på balansert ventilasjonsanlegg og rensing av anleggets rør for 2 år siden. Sikringsskap og tilhørende strøm til garasje montert av Bravida. Arbeid utført av Bademiljø Hvaler, ENØK systemer, Bravida.

Spm. 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja. Beskrivelse: Hadde NEK402 kontroll i 2012/2013. Ellers har jeg hatt jevnlig kontroll og service av varmeanlegget mitt som forebyggende aktivitet. Ny vamepumpe 2024 etter problemer forårsaket av en stor strømstans for noen år siden.

Spm. 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja. Beskrivelse: Ladeboks for 1 elbil.

Spm. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Jeg bruker Asmaløy bygg dersom noe skal snekres. Arbeid utført av Asmaløy Bygg.

Spm. 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Ja. Beskrivelse: I 2019 ble bod i 2.etg tatt i bruk som hjemmekontor. I 2018 ble dobbelt garasje oppført. Når vi bygde huset planla vi å ha integrert garasje der hvor tv-stuen er idag. Vi gikk bort i fra dette underveis men det kan se ut som at kommunen ikke har lagret de oppdaterte tegningene hvor det fremkommer at det ikke er garasje i huset. Dette ryddes opp i før overtakelse. Sikkert bare en dokumentlagringsglipp.

Spm 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Ja. Beskrivelse: Jeg svarer ja på dette da jeg ikke har grunn til å tro at dette ikke er i orden. Spesielt siden vi også har en garasje på tomten. Og er det ikke i orden så vil det bli i orden før overtakelse!

Spm. 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
Ja. Beskrivelse: Hagemur er oppført nærmere enn 1 meter fra nabogrense. Det ble gitt muntlig tilsagn på dette fra tidligere eier, men når ny eier overtok ble dette kommentert på. Nabo har etablert seg inntil muren (på min tomt) på sin side og jeg anser ikke murens plassering som en sak lenger.

Spm. 21 Er det foretatt radonmåling?
Ja. Beskrivelse: Radonmåling foretatt og sendt inn til myndigheter. Fikk aldri noen tilbakemelding på denne målingen.

Spm. 21.1 Radonmåling
År 2015. Verdi: Ukjent. Fikk ikke tilbakemelding. Men vi har radonsperre i hele 1 etg. og forberedt med en gjennomføring dersom det er behov for å sette på vifte for å lufte ut ytterligere.

Spm. 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Ja. Beskrivelse: Skaderapport etter strømbrudd hvor noe elektronikk gikk i stykker blant annet styringen til varmeanlegget, og også senere varmepumpen. Dette ble selvsagt fikset.

Tilleggskommentar:
Boligen er oppført i byggesystemet Jackon og pusset med webers fiberarmeringspuss. Malt med webers systemmaling for denne pussen. Huset ble sist malt i september 2020. Etasjeskillet er i betong. Garasje oppført i 2018, malt samme år med Drygolin Oljedekkbeis, brunsvart. Bod i garasje er isolert. Det er forberedt for ildsted i huset.

Bygningssakkyndig

Marcus Winther

Byggemåte

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

Byggemetode - Enebolig; 2011:
Grunnforhold er ikke kjent. Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark med 25cm isolasjon mot grunn med radonsperre. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet mot eget system.

Yttervegger er oppført med 35cm tykkelse thermomur, hvor det er 10cm isolasjon på utside og innside med 15cm betong i midten. Utvendig er fasader pusset og malt. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving og det registreres datostempling fra 2011. Isolert ytterdør med kodelås fra Yale Doorman fra 2011.

Pulttak konstruksjon oppført med Ranti bjelkelag. Takets oppbygning med ca. 35cm isolasjon, takduk, 5cm opplekting for lufting og 18mm osb og isola takpapp. Beslag, nedløp og renner med plastbelagt stål.
Boligen har stor markterrasse i 1 etasje, oppført i trekonstruksjon som antatt er fundamentert på drenerende masser, med tilfarere og terrassebord. I 2 etasje er terrasse oppført i betong over deler av 1 etasje, papptekket gulv med tilfarere og terrassebord. Rekkverk er pusset og malt og i trekonstruksjon med stående spiler.

Bygningsdeler som har fått TG2:
6.1 Balkonger, verandaer og lignende
-Rekkverkshøyde måles til 0,9 og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng.
-Avstand mellom gulv og terrassedører i 1 etasje er mindre enn anbefalt, som vil gjøre dør og konstruksjon sårbar for vannsprut og snø.
-Det er påvist fukt- og råteskader flere steder på terrassegulv i 1 etasje, spesielt der konstruksjonen ligger tett mot terreng. Det må påregnes tiltak ved utskiftninger og oppgraderinger.
-Innfestning til terrassegulv er perforert dypere enn anbefalt, som vil kunne redusere levetiden og gi fuktskader over tid. Hyppigere vedlikehold må kunne forventes.
-Dels- elde og slitasje på gulv, det er grønske og slitte bord. Vedlikehold og utskiftninger må kunne påregnes.

7.1.2 Bad 1.etg Overflate gulv
-Det måles tilnærmet flatt gulv utenfor nedsenk og høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 15mm, som er manglende. Høydeforskjell skal minimum være 25mm fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør.

7.2.2 Bad 2.etg Overflate gulv
-Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 20mm, ukjent utførelse med membran under terskel da terskel er flat. Høydeforskjell skal minimum være 25mm fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør.

7.3.2 Vaskerom 2.etg Overflate gulv
-Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er ca 15mm, det er synlig oppbrett på sider av dør, men terskel er nokså flat. Høydeforskjell skal minst være 25mm fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør.
-Stedvis sprang/ujevnheter på gulvfliser.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
-Det mangler endetetting på varerør på kjøkken og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom. Selger er opplyst om dette på befaringsdagen

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen anmerkninger.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen anmerkning.

Byggemetode - Garasje; 2018:
Frittliggende dobbeltgarasje med isolert bod på 49kvm (det er kun foretatt en forenklet vurdering).
Støpt såle mot grunn med ringmur av leca. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med beiset trepanel. Innvendig er bod fullisolert og plateslått. Pulttak konstruksjon med sperrer i tre, tekket med sveiset papp.
Innhold: Innlagt strøm med eget sikringsskap og el-billader. Automatisk leddet garasjeport. Biloppstillingsplass til 2 biler. God plass til lagring i separat bod.
Vurdering: Garasjen fremstår funksjonell uten vesentlige avvik, videre fremtidig vedlikehold må kunne forventes.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Vinskap medfølger ikke.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

Tv-stuen/Hjemmekinorom:
- Ingenting av elektronikk medfølger salget med unntak av de veggmonterte høytalerne.
- Kinolerret

Kjøkken:
- Vinskap
- Cooker
- OX Denmark marmorhylle

Hall 2. etg
- Bokhyller

Garasje:
- Dekkoppheng
- Takboksoppheng

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie
Eneboligen kan i sin helhet leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking
B - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
-1.etg: Vannbåren varme på gulv i alle rom.
-2.etg: Vannbåren varme på bad. Selger opplyser om at det er supplert med frittstående panelovner ved behov.

Selger opplyser om at det er mulighet for ettermontering av stålpipe, det er sparet ut i etasjeskille i garderoberom på stort soverom.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 19 000 kWtX kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 23 134,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, avløp årsgebyr, vann årsgebyr, avløp og vann antatt forbruk.

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

månedlig/kvartalsvis. Selger hadde i 2023 et forbruk på 88 kubikk, og ovennevnte avgifter er basert på dette vann/avløps-forbruket.

Eiendomsskatt

Kr 11 549,- pr. 01.01.2024

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 234 750,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 4 692 051,- pr. 2022
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet fiber via Hvaler bredbånd.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 374 kvm (Eiertomt)
Innkjørselen til eiendommen er gruset med lyse pene stener som harmonerer pent til fasaden. Vi passerer en frittstående dobbeltgarasje fra 2018 — med automatisk port, romslig bod og elbillader. Innenfor, bak en myk, grønn plen hviler boligen fra 2011. Boligen ble malt i 2020 og fremstår ganske enkelt praktfull og ny. De geometriske, hvitpussede klossene er komponert med eleganse, sydlandsk friskhet og arkitektonisk sikkerhet. Vinduene varieres i bredde og høyde, med noen spesielt dekorative eksemplarer ut mot gårdsplassen. Legg merke til hvor få vinduer som peker mot naboene. I stedet åpner de virkelig store vinduene seg mot utsikten, naturen og sjøen. Man har planlagt for privatliv med lite innsyn og maksimalt utsyn.

Hagen er ordnet og minimalistisk. Alt ligger i flukt; Den flate plenen glir sømløst over i terrassen, som glir sømløst inn i første etasje, og boligen reiser seg opp fra denne flaten, elegant og hvit. Det er umulig å ikke glede seg over det vakre piletreet som er nedfelt i terrassen. Staudebedet kommer tilbake hvert år, og morelltreet gir god avkastning på sensommeren. Foran huset finner du en god samling roser av typen Stanwell Perpetual som blomstrer og dufter fra mai til oktober. I en krok av gårdsplassen er det anlagt en trivelig kjøkkenhage, og selv om eiendommen ligger på grensen til skogen, kommer det ikke rådyr hit. Mot øst glir den rene, ordnede hagen over i rå natur, svaberg og skog. Her fins et rikt fugleliv, som klinger mellom trærne om våren, og når man nyter utsikten ned til det glitrende Skjelsbusundet, ser man ofte flokker av sjøfugl.

Markterrassen brer seg rundt huset har vedlikeholdsfri kledning og dekker alle veggene bortsett fra strekket ved inngangspartiet og gårdsplassen. Mot nord og vest har terrassen noe overbygg, og den geometriske boligens ulike vinkler bidrar til å dele flaten inn i lune soner. Ned fra den utkragede takterrassen og et mindre takoverbygg, står det søyler. Disse søylene tegner opp små rom og soner akkurat som de nyoppførte, sorte pergolaene gjør på boligens bakside. Slike detaljer er viktig, fordi store tomme utearealer er sjelden trivelige. Her har man skapt et rikt og variert uterom med lunhet i åpenheten.

Tomten har svært gode solforhold, og plassen bak huset er fri for innsyn og ypperlig til soling og avslapping på dagtid med god skjerming uansett vindforhold. For å nyte ettermiddags- og kveldssolen flytter man seg til plassen ved kjøkkenvinduet, eller man går opp på den 44 kvm store takterrassen. Denne

har utgang fra andre etasje og okkuperer halve førsteetasjes tak. Denne deilig og skjermede plassen kan for eksempel fungere som en fredelig voksensone, mens barna leker nede i hagen.

Parkering

Det er rikelig med parkeringsplass på egen gårdsplass. I tillegg er det biloppstillingsplass til to biler i garasje med el-billader.

Radonmåling

Det ble utført radonmåling i 2015. Målingene ble sendt inn til myndigheten, men verdien er ukjent. Selger fikk ikke tilbakemelding. Da boligen ble bygget ble det lagt radonsperre i hele 1. etasje og forberedt med en gjennomføring dersom det er behov for å sette på vifte for å lufte ut ytterligere.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Øykommunen Hvaler består av 833 øyer, holmer og skjær. Vesterøy ligger som nummer to etter Kjøkøy. Du passerer Hvalerporten og Puttesund bru og kjører deretter ut på kanskje den vakreste strekningen i søndre Oslofjord — like over vannoverflaten, fra holme til holme med langstrakt utsikt — og straks er du ute på Vesterøy som er kjent for sitt myke frodige landskap, med svingete veier, eiketrær, koller og kløfter. Her finner du Norderhaugveien 106A, 15 minutter med bil fra Fredrikstad sentrum. Dette litt høytliggende boligfeltet har utviklet seg fra 2005 og fremover og er et barnevennlig og stille sted med pene hus og åpent landskap med furuskog i ytterkanten. Utsikten går østover mot Skjelsbusundet. 500 meter nedenfor boligen finner du en flott nabolagsstrand med badebrygge, lekeplass, fotballbane og sandvolleyballbane i tillegg til båtplasser.

Å bo som fastboende her er enkelt og praktisk. Fra boligen er det kort vei for skolebarn å gå til busstoppet som tar dem til Asmaløy barne- og ungdomsskole 6,8 km unna. Busstoppet ligger 600 m unna og Huser gårdsbarnehage henter barnehagebarn på dette busstoppet ved avtale, og de leverer dem etter avtale. Barna som vokser opp her finner mange av aktivitetene sine på Asmaløy der de har kulturskole og Hvalerhallen der du kan trene håndball, innebandy, volleyball og bueskyting. Fotballbanen ligger like ved med kunstgress og eget klubbhus.

På Vesterøy fins det flere restauranter og butikker og flere av dem er søndagsåpne. Den nærmeste, Extra, ligger kun 1 km unna boligen, og det er bred sykkelsti hele veien. Med båt har du rask tilgang til det beste av skjærgårdens holmer og øyer, og det anbefales på det varmeste å skaffe seg båt og båtplass. Ellers fins det nok av fine spaserturer på de forskjellige øyene, for eksempel langs Kyststien, der du kan oppleve Hvaler-øyenes unike natur.

Bebyggelse

Enebolig med frittliggende garasje.

Offentlig kommunikasjon

VY-bussen går fra RV-108 med avganger til Fredrikstad og helt inn til Oslo bussterminal hver time. Første buss fra Hvaler går kl. 05.30 og siste buss kl. 20.30 på hverdager. Buss fra Fredrikstad og til Hvaler går fra kl. 04.25 og siste buss kl. 23.25. Natt til søndag går siste buss fra Fredrikstad til Hvaler kl. 00.35.

Busstoppet er ca. 600 meter fra boligen, noe som gjør det enkelt å ta i bruk kollektivtransporten. En busstur til Oslo tar ca. 2 timer. Dersom man pendler til Oslo tar det ca. 20 minutter med bil til Fredrikstad stasjon, og tog fra Fredrikstad til Oslo tar 58 minutter.

Skoler og barnehager

Hauge barnehage:
Hauge barnehage ligger ca. 10 min i bil fra boligen. Hauge barnehage er en av tre kommunale barnehager i Hvaler kommune, som jobber sammen for at hvert eneste barn skal få en best mulig barnehagehverdag. Nærmiljøet til Hauge barnehage og de flotte områdene på Vesterøy og på Hvaler, gir muligheter for mange varierte opplevelser. Barnehagen er opptatt av lek, vennskap og å utforske sammen. Utvikling og læring skjer i samspill mellom barnas interesser, de voksnes innspill og inspirasjon fra omgivelsene. Hauge barnehage har to avdelinger.

Asmaløy barnehage:
Asmaløy barnehage har fokus på uteliv og bruk av nærmiljøet. Barnehagen har Hvaler barne- og ungdomsskole som nærmeste nabo og en god samarbeidspartner. Barnehagen har store fine lokaler, stor inngjerdet uteplass og egen naturlekeplass med egen grillhytte i nærheten. Voksne og barn på Asmaløy barnehage er opptatt av å være nysgjerrige, skapende og undrende sammen. De er ofte på tur og nyter utelivet i vårt flotte nærmiljø. I barnehagen er det fire avdelinger:
- Egen småbarnsavdeling, Knøttene, for de minste barna.
- Avdeling Marihøna for 2-3-åringene
- Muslingen - en naturavdeling for 4-5-åringene
- Klubben - skolestarternes egen klubb
Til barnehagen er det ca. 10 min i bil.

Huser gårdsbarnehage:
Huser Gårdsbarnehage åpnet i august 2010. Gårdsbarnehagen ligger flott plassert på et småbruk ca. 400 meter etter avkjøringen fra riksveien mot Brattestø på Asmaløy. Gårdsbarnehagen har flotte lekeforhold og mange forskjellige dyr; ponnier, kaniner og høner. De tilbyr unike muligheter for barn til å oppleve gårdsliv og fritidsaktiviteter. Barna får daglig være med på stell og foring av dyrene. Ponniene kan barna ri på. Barnehagen har satset på en høy tetthet av dyktige pedagoger og assistenter med ulik faglig bakgrunn. Barnehagen har egen minibuss som henter barna rundt om på øya. For barna på Norderhaugveien er nærmeste busstopp kun 600 meter fra boligen.
Asmaløy/Rød - Hvaler barne- og ungdomsskole.

Hvaler barne- og ungdomsskole ble etablert i 2021, etter at vi Floren barneskole og Åttekanten barneskole og Hvaler ungdomsskole ble slått sammen. Skolen har et nytt barneskolebygg i tilknytning til ungdomsskolebygget på Asmaløy. Skolen er Hvalers eneste skole med rundt 430 elever fra 1. til 10. trinn og ca. 80 ansatte.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 10.02.2012. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Innvendig belistning, noen gjenstående arbeider på innvendige overflater, dusjvegger i 2 etg. og utomhus: beplantning, gress, heller etc samt at det er midlertidig rekkverk på deler av terrasse i 2 etg. og at kjøkkenvifte ikke montert.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av:
Kommuneplan navn;
Planident: 0111199, Kommuneplan 2019-2031
Ikrafttredelse: 20.06.2019

Reguleringsplan, navn:
Planident 53, Norderhaug.
Ikrafttredelse: 20.06.2001.

Boplikt

Det er boplikt på eiendommen.

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

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

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Stuevinduene har elektriske utvendige screens og øvrige vinduer mot øst og sør har innvendig solskjerming.

Byggemeldte tegninger for boligen tilsendt fra kommunen, datert 08.09.2010, samsvarer ikke med dagens bruk. På byggemeldte tegninger er det tegnet inn garasje integrert i boligen, garasje er i dag tv-stue og bod. I 2.etasje er rom på tegning definert som bod i dag innredet som kontor. Det gjøres oppmerksom på at endringer som berører tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig ved bruksendring. Selger er opplyst om dette og skal sørge for at dette er på plass før overtakelse av ny eier.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Selger har i dag en båtplass i bryggeanlegget like nedenfor eiendommen. Båtplass på 3 meter kan kjøpes etter avtale med selger.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger. Ønsket overtagelse er april/mai 2025.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Trygghetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Med Super Husforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar huset ditt. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er

inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 80 500,-
Tilrettelegging: 14 900,-
Nordvik Grunnpakke: 22 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 2 900,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-
Nordvik Ekstra Large: 12 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 37 397,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 179 397,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 2. oktober 2024

Megler

Line Pettersen, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99616891

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Norderhaugveien 106A


























MODERNE
TREHUS











































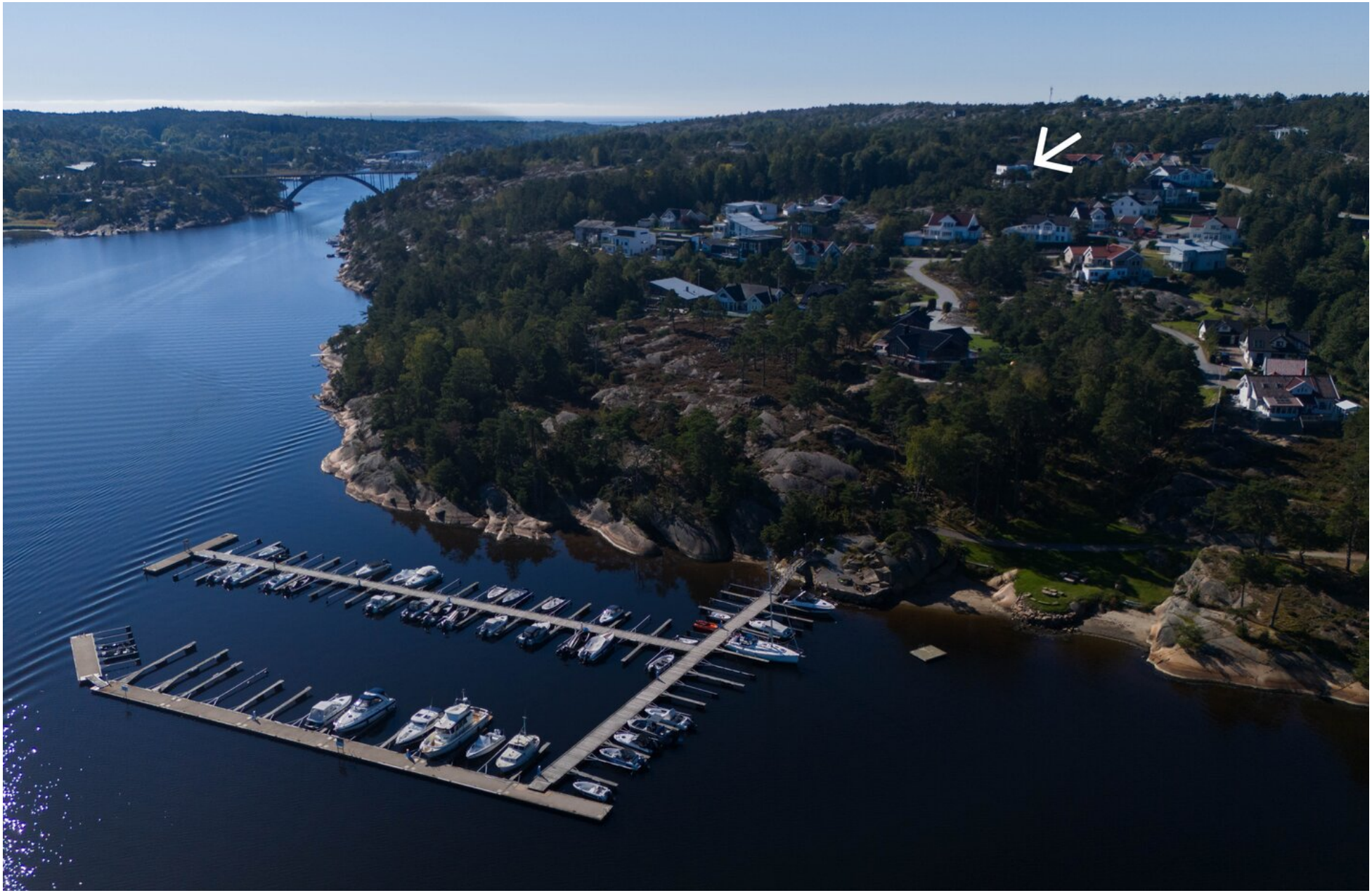












Vedlegg

Norderhaugveien 106A

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveier enebolig
Norderhaugveien 106 A
1684 Vesterøy

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 25/09/2024

Jernbanegata 13B
Sarpsborg 1706
92825503
marcus@dinboligbistand.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:53, Bnr: 230
Hjemmelshaver:	Jeanette Andersen
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	Selveier tomt 1 374 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Norderhaug
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	2011

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	20.09.2024
Forutsetninger:	Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen
Oppdragsgiver:	Jeanette Andersen
Tilstede under befaringen:	Jeanette Andersen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:
Boligen står oppført på relativ flatt terreng, skrående terreng mot sør-øst bestående av naturtomt. Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass, mindre støttemurer, stort terrasseareal rundt boligen, mindre gressarealer og naturtomt med synlig fjell i dagen.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Grunnforhold er ikke kjent. Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark med 25cm isolasjon mot grunn med radonsperre. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet mot eget system.

Yttervegger er oppført med 35cm tykkelse thermomur, hvor det er 10cm isolasjon på utside og innside med 15cm betong i midten. Utvendig er fasader pusset og malt. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving og det registreres datostempling fra 2011. Isolert ytterdør med kodelås fra Yale Doorman fra 2011.

Pulttak konstruksjon oppført med Ranti bjelkelag. Takets oppbygning med ca. 35cm isolasjon, takduk, 5cm opplekting for lufting og 18mm osb og isola takpapp. Beslag, nedløp og renner med plastbelagt stål.

Boligen har stor markterrasse i 1 etasje, oppført i trekonstruksjon som antatt er fundamentert på drenerende masser, med tilfarere og terrassebord. I 2 etasje er terrasse oppført i betong over deler av 1 etasje, papptekket gulv med tilfarere og terrassebord. Rekkverk er pusset og malt og i trekonstruksjon med stående spiler.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Innholdsrik enebolig med frittliggende dobbeltgarasje og godt opparbeidet uteplasser med rikelig solforhold. Boligen fremstår med moderne utrykk både utvendig og innvendig, med vedlikeholdsvennlige materialvalg. Det er god plan løsning og høy standard med normal slitasje iht bruk og alder.

ANNET:
OPPVARMING:
-1.etg: Vannbåren varme på gulv i alle rom
-2.etg: Vannbåren varme på bad. Selger opplyser om at det er supplert med frittstående panelovner ved behov
-Selger opplyser om at det er mulighet for ettermontering av stålpipe, det er sparet ut i etasjeskille i garderoberom på stort soverom

PARKERING:
-Rikelig plass med parkering på egen gårdsplass
-Biloppstillingsplass til 2 biler i garasje med el-billader

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:

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

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
1.ETG
Vegger: Slette vegger og fliser
Tak: Slett himling
Gulv: Polert betong, parkett og fliser

2.ETG
Vegger: Slette vegger og fliser
Tak: Slett himling
Gulv: Parkett og fliser

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE ROM:

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på tilfeldige valgte steder i begge etasjer viser ingen unormale høydeforskjeller

GULV:
-Det fremkommer riss/sprekker flere steder i betonggulv i 1.etasje. Ifølge selger har disse vært der siden boligen ble bygget og har ikke utvidet seg
-Eldre hakk/riss i gulv til lysåpning til skyvedør under trapp

VEGG/HIMLING:
-En del eldre hull etter innfesting på soverom i 2.etasje
-Vegger og tak har ellers normal slitasje, eventuelle merker/skruehull etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg

ANNET:
-Det mangler ferdigstillelse rundt 2-fløyet innerdør fra tv-stue
-Det mangler sparkel/maling på innfelt gips bak innerdør på soverom i 2.etasje

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende: (se også selgers egenerklæring for mer informasjon)

2012/2013:
-Hadde NEK402 kontroll i 2012/2013. Ellers har jeg hatt jevnlig kontroll og service av varmeanlegget mitt som forebyggende aktivitet. Ny varmepumpe 2024 etter problemer forårsaket av en stor strømstans for noen år siden

2018:
-Oppført garasje

2020:
-Malt utvendige fasader

2023:
-Oppført pergola

2024:
-Ny luft til vann varmepumpe i 2024 - forsikringssak. Jevnlig service på balansert ventilasjonsanlegg og rensing av anleggets rør for 2 år siden. Sikringsskap og tilhørende strøm til garasje montert av Bravida. Arbeider er utført av Bademiljø Hvaler, ENØK systemer og Bravida

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etasje	112	0	0	223	101	11
2.etasje	84	0	0	45	84	0
SUM BYGNING	196	0	0	268	185	11
SUM BRA	196					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje	0	34	0	0	0	34
Bod bak garasje	0	15	0	0	0	15
SUM BYGNING	0	49	0	0	0	49
SUM BRA	49					

BRA-i:

1.etg:
-Hall, bad, kjøkken, stue, tv-stue, bod og teknisk rom

2.etg:
-Stue/gang, 3 soverom, vaskerom, bad og innredet kontor (bod på byggemeldte tegninger)

BRA-e:

1.etg:
-Ingen

2.etg:
-Ingen

Annet:
-Dobbeltgarasje med bod i bakkant

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er 2,4 meter
-Takhøyden i 2.etasje er 2,5 meter, unntatt stort soverom som har varierende høyde med skrående pulttak

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

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra eiendomsverdi

GARASJE / UTHUS:

Frittliggende dobbeltgarasje med isolert bod på 49kvm (det er kun foretatt en forenklet vurdering)

Byggemåte:
-Støpt såle mot grunn med ringmur av leca. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med beiset trepanel. Innvendig er bod fullisolert og plateslått. Pulttak konstruksjon med sperrer i tre, tekket med sveiset papp.

Innhold:
-Innlagt strøm med eget sikringsskap og el-billader
-Automatisk leddet garasjeport
-Biloppstillingsplass til 2 biler
-God plass til lagring i separat bod

Vurdering:
-Garasjen fremstår funksjonell uten vesentlige avvik, videre fremtidig vedlikehold må kunne forventes

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

25/09/2024

Din BoligBistand
Rådgiver innen oppussing og bolig

Marcus Winther

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Grunnforhold er ikke kjent. Boligen står oppført på ringmurselementer med støpt plate på mark med 25cm isolasjon mot grunn med radonsperre. Drenering antas å være hensyntatt etter byggemåte og tomtens utforming ved at overflatevann infiltreres mot grunnen med drenerende masser. Takvann er ledet mot eget system.

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

Merknader:
-Mindre riss/sprekker enkelte steder nederst mot grunnmur, dette anses som kosmetisk. Ingen følgeskader utover dette ble observert på befaringsdagen

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Boligen står oppført på relativ flatt terreng, skrående terreng mot sør-øst bestående av naturtomt. Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass, mindre støttemurer, stort terrassereal rundt boligen, mindre gressarealer og naturtomt med synlig fjell i dagen.

-Ved at boligen ikke har tilknyttet kjeller/underetasje vil ikke dårlig terrengforhold kunne virke negativt på konstruksjonen. Det anbefales allikevel tilstrekkelig helning der tomtens form fysisk tillater det, overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjonen

Merknader:
-Deler av terrasse har større avstand enn 0,5 meter ned til terreng. Ved større avstand enn 0,5 meter skal det sikres for fallskader med rekkverk på minst 1,0 meter

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Yttervegger er oppført med 35cm tykkelse thermomur, hvor det er 10cm isolasjon på utside og innside med 15cm betong i midten. Utvendig er fasader pusset og malt.

Merknader:
-Som tidligere nevnt er det mindre riss/sprekker nederst mot grunnmur, og det er noe tegn til tidligere reparasjoner enkelte steder. Ellers fremstår utvendige fasader i god stand

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving og det registreres datostempling fra 2011. Isolert ytterdør med kodelås fra Yale Doorman fra 2011.

Merknader:
-Enkelte håndtak på vinduer er noe tråkke, med behov for smøring slik at bruks- og levetid opprettholdes
-Dels avflasset maling/tørkesprekker på utvendige glasslister, spesielt på solutsatte steder
-Det er lavere avstand enn anbefalt mellom balkongdører og terrasse i 2.etg, som vil kunne gjøre dører fuktutsatt

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Pulttak konstruksjon oppført med Ranti bjelkelag, med ca. 35cm isolasjon. Utvendige er taket tekket med sveiset papp fra isola.

-Konstruksjonen er i hovedsak lukket, ingen tilkomst for vurdering av konstruksjon, gjennomføringer eller ventilering/lufting
-Grunnet manglende tilkomst for vurdering av konstruksjonen, begrenser vurderingen seg til byggemåte, alder og forhold

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2011

Takets oppbygning med bjelkelag i tre, med takduk, 5cm opplekting for lufting og 18mm osb og isola takpapp.

-Begrenset tilkomst for vurdering av undertak da konstruksjonen er lukket, yttertak er kontrollert fra utside via stige. Taktekkingen fremstår i ok stand på befaringsdagen

Merknader:
-Plastfolie på flere beslag er ikke fjernet før montering

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftkonstruksjonen er lukket, ingen tilkomst for vurdering av bygningsdelen.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Boligen har stor markterrasse i 1 etasje, oppført i trekonstruksjon som antatt er fundamentert på drenerende masser, med tilfarere og terrassebord. I 2 etasje er terrasse oppført i betong over deler av 1 etasje, papptekket gulv med tilfarere og terrassebord. Rekkverk er pusset og malt og i trekonstruksjon med stående spiler.

-Begrenset tilkomst for vurdering av tilstand og fallforhold på papptekket gulv i 2 etasje, samt tilstand på konstruksjonen til markterrasse er ikke mulig å kontrollere på befaringsdagen

Merknader:
-Rekkverkshøyde måles til 0,9 og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng
-Avstand mellom gulv og terrassedører i 1 etasje er mindre enn anbefalt, som vil gjøre dør og konstruksjon sårbar for vannsprut og snø
-Det er påvist fukt- og råteskader flere steder på terrassegulv i 1 etasje, spesielt der konstruksjonen ligger tett mot terreng. Det må påregnes tiltak ved utskiftninger og oppgraderinger
-Innfestning til terrassegulv er perforert dypere enn anbefalt, som vil kunne redusere levetiden og gi fuktskader over tid. Hyppigere vedlikehold må kunne forventes
-Dels- elde og slitasje på gulv, det er grønske og slitte bord. Vedlikehold og utskiftninger må kunne påregnes

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etg

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er fra byggeår (2011)

Strietapet på vegger med fliser i dusjsone og malt slett himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett, nedsenket dusj med glassdører. Avtrekksventil i tak og spalte under dør for luftutveksling.

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

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med gulvvarme, nedsenk på ca. 10mm med sluk.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Fall i nedsenk er ca. 1:50 som er ok

Merknader:
-Det måles tilnærmet flatt gulv utenfor nedsenk og høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 15mm, som er manglende. Høydeforskjell skal minimum være 25mm fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2011
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membran av strietapet, smøremembran og mansjetter.

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

-Selger opplyser om at vegger til bad er oppført i leca, hulltaking etterfulgt med fuktsøk er dermed ikke utført
-Plastsluk med funksjonell vannlås, selvklebende mansjett påvist under klemring
-Det foreligger dokumentasjon for arbeider utført på badet, utført av Murermester Jan R. Hansen og Sønn AS

Merknader:
-Det gjøres oppmerksom på at halvparten av forventet bruks- og levetid for membranløsningen er snart forbi

7.2 Bad 2.etg

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

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

©mstr.no

www.bmtf.no

Det opplyses om at badet er fra byggeår (2011)

Strietapet med fliser på vegg i dusj, malt slett himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett, nedsenket dusj med glassdører og badekar. Avtrekksventil i tak og spalte under dør for luftutveksling.

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

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv med gulvvarme, nedsenket dusj ca.15mm lavere med sluk og sluk under badekar.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det måles ledende fall fra vegger og dør mot nedsenk og til sluk under badekar, fall i nedsenk er ca. 1:100

Merknader:
-Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 20mm, ukjent utførelse med membran under terskel da terskel er flat. Høydeforskjell skal minimum være 25mm fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2011
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran av strietapet, smøremembran og mansjetter.

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

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon(vaskerom) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Plast sluk med funksjonell vannlås, selvklebende mansjett påvist under klemring
-Det foreligger dokumentasjon for arbeider utført på badet, utført av Muremester Jan R. Hansen og Sønn AS

Merknader:
-Det gjøres oppmerksom på at halvparten av forventet bruks- og levetid for membranløsningen er snart forbi

7.3 Vaskerom 2.etg

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det opplyses om at vaskerommet er fra byggeår (2011)

Slettmalte vegger og slettmalt tak. Vaskerommet har benkeinnredning og skaper, laminert benkeplate med nedfelt kum i stål og opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil i tak og spalte under dør for luftutveksling.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Laminering på enden av benkeplate er noe slitt og avskallet

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk ca midt i rommet

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det måles lokalt fall mot sluk fra vegger og dør

Merknader:
-Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er ca 15mm, det er synlig oppbrett på sider av dør, men terskel er nokså flat. Høydeforskjell skal minst være 25mm fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør
-Stedvis sprang/ujevnheter på gulvfliser

TG 1 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2011

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran av strietapet, smøremembran og mansjetter.

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

-I forbindelse med undersøkelse av bad som ligger tilstøtende, ble det foretatt hulltaking fra vaskerom for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Plastsluk med funksjonell vannlås, selvklebende mansjett påvist under klemring
-Det foreligger dokumentasjon for arbeider på vaskerommet, utført av Muremester Jan R. Hansen og Sønn AS

Merknader:
-Det gjøres oppmerksom på at halvparten av forventet bruks- og levetid for membranløsningen er snart forbi

8. Kjøkken
8.1 Kjøkken 1.etg
TG 1 8.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra 2011

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

IKEA kjøkken fra 2011.

Malte slette vegger, malt slett himling og polert betonggulv med gulvvarme. Kjøkkenet har underskap og høyskap, laminert benkeplate med nedfelt vask. Frittstående kombiskap og stekeovn med platetopp, og integrert oppvaskmaskin. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

-Komfyrvakt er montert
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:
-Dels avflasset laminering på ende av benkeplate
-Det mangler endetetting på varerør på kjøkken og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom, vurdert i pkt. 10.1
-Det er ikke montert komfyrvakt eller automatisk lekkasjesikring. Krav til lekkasjesikring kom i perioden ved oppføringsåret til boligen

9. Rom under terreng
10. VVS
TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2011

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på teknisk rom, avløp og sluker i plast.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjoner
-Stoppekran med vannmåler plassert på teknisk rom
-Rørskap på teknisk rom plassert i rom med sluk
-Inspeksjonsluke på tv-stue i 1 etasje til avløpslufting
-Selger har fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

Merknader:
-Det mangler endetetting på varerør på kjøkken og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom. Selger er opplyst om dette på befaringsdagen
-Vegghengt toalett på wc-rom i 2 etasje har noe liten/svak spalte under toalett
-Det er ikke installert lekkasjesikring på kjøkken, vanninstallasjon til kjøkkenet er oppført i perioden hvor dette ble et krav. Hvis bygningens faste vanninstallasjon har et innendørs tappested hvor lekkasjevannet ikke vil renne til et sluk eller i et overløp, anbefales det å monteres en automatisk lekkasjestopper

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2011

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Dobbeltmantlet varmtvannsbereder fra oSo med 170 / 140 liter, plassert på teknisk rom i 1 etasje. Berederen er tilkoblet fast strøm og plassert i rom med sluk.

Merknader:

TG 1 10.3 Vannbåren varme

©mstr.no

www.bmtf.no

Rørene er synlige og tilgjengelige.

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

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

Vannbåren varme-anlegget forsyner boligen med varme via gulvvarme. Varierende alder på anlegget, varmesentral fra 2024 plassert på teknisk rom i 1 etasje.

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

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i 2024

Boligen er utstyrt med luft til vann varme med dobbeltmantlet bereder og varmepumpe. Anlegget er plassert i boligens tekniske rom i 1 etasje. Varmepumpen produserer både varme og varmt tappevann til boligen.

-Selger opplyser om at sentralen og tilhørende utstyr ble skiftet i 2024

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2011

Det var sist inspisert i 2024

Det var rengjort i 2023

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon, med avtrekkspunkter på våtrom og kjøkken, luftespalter under dører på våtrom som sørger for luftutveksling. Avtrekkspunkter og tilluftsventiler på soverom slik at dører lukkes helt, med tette terskler.

-Avtrekk- og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringsdagen
-Aggregat er plassert på teknisk rom i 1 etasje
-Selger opplyser om at filter sist ble skiftet i 2024

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2012

Det elektriske anlegget ble installert i 2011

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Sikringsskap med automatsikringer plassert på teknisk rom i 1 etasje. Anlegget er åpent/skjult, det er totalt 24 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for installasjon av anlegget og arbeider utført etter byggeår. Utført av Elektrosmia og Bravida som installerte el til garasje, Lyn elektro montert el-billader.

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

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Forespørsel ved siste tilsyn utført på anlegget er sendt inn. Rapporten oppdateres så fort svar foreligger hos oss

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Byggemeldte tegninger for boligen tilsendt fra kommunen, datert 08.09.2010, samsvarer ikke med dagens bruk, se under:
-På byggemeldte tegninger er det tegnet inn garasje integrert i boligen, garasje er i dag tv-stue og bod. I 2.etasje er rom på tegning definert som bod i dag innredet som kontor. Det gjøres oppmerksom på at endringer som berører tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig ved bruksendring. Selger er opplyst om dette og skal sørge for at dette er på plass før overtakelse av ny eier
-Det mangler håndrekker på begge sider av trapp mellom etasjer
-Rekkverk på terrasse i 2.etasje er lavere enn 1,0 meter. Dagens- og tidligere krav er minst 1,0 meter når konstruksjonen er oppført 0,5 meter over terreng

FERDIGATTEST:
-Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 10.02.2012

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

PIPE/ILDSTEDER:
-Hvaler kommune skriver: På denne eiendom er det ikke registrert fyringsanlegg for oppvarming, derfor ingen opplysninger hos oss
-Selger opplyser om at det er klargjort for installasjon av stålrør-pipe, det er sparet ut i etasjeskille til 2.etasje

TOMTEFORHOLD:
-Selger opplyser om at hagemur er oppført nærmere enn 1 meter fra nabogrense. Det ble gitt muntlig tilsagn på dette fra tidligere eier, men når ny eier overtok ble dette kommentert på. Nabo har etablert seg inntil muren (på min tomt) på sin side og jeg anser ikke murens plassering som en sak lenger.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Rekkverkshøyde måles til 0,9 og er for lav iht gjeldende krav ved oppføring og dagens krav til høyde. Høyde skal minimum være 1,0 meter når konstruksjonen er 0,5 meter over terreng -Avstand mellom gulv og terrassedører i 1 etasje er mindre enn anbefalt, som vil gjøre dør og konstruksjon sårbar for vannsprut og snø -Det er påvist fukt- og råteskader flere steder på terrassegulv i 1 etasje, spesielt der konstruksjonen ligger tett mot terreng. Det må påregnes tiltak ved utskiftninger og oppgraderinger -Innfestning til terrassegulv er perforert dypere enn anbefalt, som vil kunne redusere levetiden og gi fuktskader over tid. Hyppigere vedlikehold må kunne forventes -Dels- elde og slitasje på gulv, det er grønske og slitte bord. Vedlikehold og utskiftninger må kunne påregnes
7.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	-Det måles tilnærmet flatt gulv utenfor nedsenk og høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 15mm, som er manglende. Høydeforskjell skal minimum være 25mm fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør
7.2.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	-Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 20mm, ukjent utførelse med membran under terskel da terskel er flat. Høydeforskjell skal minimum være 25mm fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør
7.3.2	Vaskerom 2.etg Overflate gulv
	-Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er ca 15mm, det er synlig oppbrett på sider av dør, men terskel er nokså flat. Høydeforskjell skal minst være 25mm fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør -Stedvis sprang/ujevnheter på gulvfliser
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Det mangler endetetting på varerør på kjøkken og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom. Selger er opplyst om dette på befaringsdagen

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Oppdragsnr.
30-0168/24

Selger 1 navn
Jeanette Andersen

Gateadresse
Norderhaugveien 106A

Poststed
VESTERØY

Postnr
1684

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: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 12
Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring
Polise/avtalenr.:

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

Document reference: 30-0168/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Ingen arbeider utført etter boligen ble bygget, men en utskifting av to fliser under vegghengt toalett er gjennomført i 1 etg.
Arbeid utført av: Murmester Morten Hansen, Østfold rør og gass, Bademiljø HvalerLasse Holst AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Utførende fjernet skifer og la ny tettemembran under vinduer I stuen etter vanninntregning I kraftig regn. Etter et helt spesielt værfenomen oppstod det kondens I inntaksrøret til det balanserte ventilasjonsanlegget. Full sjekk av dette, ikke skjedd igjen. Hendelsen ses som en flekk I taket i bod bak hjemmekino. Noe fuktutslag I murpussen ved overgang jackon/leca ved hovedinngangsdør.

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: Noe sprekker I murpuss under stuevindu. Dette er sett på av murer og forklares med ulikheter I tykkelse på murpussen. Har ikke bydd på problemer for meg. Noe riss I malingen (weber systemmaling for fiberpuss) ved blekk enkelte steder. Har ikke hatt betydning for oss. Slemming av sokkel sprekker opp I noen av jackonfugene. Kakk I slemming ved verandadør etter at det har blitt sparket av sna på sko Yttervegg soverom nord sio seg under støp og ble litt skjev. Den har derfor blitt pusset opp med et ekstra tykt murpusslag utvendig (minnes omtrent 2 cm) for å kompensere det opp. Ingen praktisk betydning for oss. Dekket er I betong, og betong har noe større aksept for skjevheter iht Norsk Standards krav enn om det hadde vært bjelkelag. Der hvor det har vært behov for å rette opp ifbm legging av parkett har det blitt sparklet opp under parketten. Ingen praktisk betydning for oss.

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Ny luft til vann varmepumpe I 2024 - forsikringssak. Jevnlig service på balansert ventilasjonsanlegg og rensing av anleggets rør for 2 år siden. Sikringsskap og tilhørende strøm til garasje montert av Bravida
Arbeid utført av: Bademiljø Hvaler, ENØK systemer, Bravida

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Hadde NEK402 kontroll I 2012/2013. Ellers har jeg hatt jevnlig kontroll og service av varmeanlegget mitt som forebyggende aktivitet. Ny varmepumpe 2024 etter problemer forårsaket av en stor strømstans for noen år siden.

Document reference: 30-0168/24

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks for 1 elbil

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: Jeg bruker Asmaløy bygg dersom noe skal snekres

Arbeid utført av: Asmaløy 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

Beskrivelse: I 2019 ble bod i 2.etg tatt i bruk som hjemmekontor. I 2018 ble dobbelt garasje oppført. Når vi bygde huset planla vi å ha integrert garasje der hvor hjemmekinoen er idag. Vi gikk bort i fra dette undervels men det kan se ut som at kommunen ikke har lagret de oppdaterte tegningene hvor det fremkommer at det ikke er garasje i huset. Dette ryddes opp i før overtakelse. Sikkert bare en dokumentlagringsglipp.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg svarer ja på dette da jeg ikke har grunn til å tro at dette ikke er i orden. Spesielt siden vi også har en garasje på tomten. Og er det ikke i orden så vil det bli i orden før overtakelse!

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

Beskrivelse: Hagemur er oppført nærmere enn 1 meter fra nabogrense. Det ble gitt muntlig tilsagn på dette fra tidligere eier, men når ny eier overtok ble dette kommentert på. Nabo har etablert seg inntil muren (på min tomt) på sin side og jeg anser ikke murens plassering som en sak lenger.

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Radonmåling foretatt og sendt inn til myndigheter. Fikk aldri noen tilbakemelding på denne målingen.

21.1 Radonmåling

År: 2015

Verdi: Ukjent. Fikk ikke tilbakemelding. Men vi har radonsperre i hele 1 etg og forberedt med en gjennomføring dersom det er behov for å sette på vifte for å lufte ut ytterligere.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skaderapport etter strømbrudd hvor noe elektronikk gikk i stykker blant annet styringen til varmeanlegget, og også senere varmepumpen. Dette ble selvsagt fikset.

Document reference: 30-0168/24

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: 30-0168/24

Tilleggskommentar

Boligen er oppført i byggesystemet Jackon og pusset med webers fiberarmeringspuss. Malt med webers systemmaling for denne pussen. Huset ble sist malt i september 2020. Etasjeskillet er i betong. Garasje oppført i 2018, malt samme år med Drygolin Oljedekkbeis, brunsvart. Bod i garasje er isolert. Det er forberedt for ildsted

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 30-0168/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jeanette Andersen	fa9711c2660b054f2bddb40263205253b58549d6	25.09.2024 09:17:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

→ 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

nets

Document reference: 30-0168/24

Kommuneplan

Hvaler kommune

Adresse: Norderhaugveien 106A, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 53/230/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-09-12

N

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

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

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



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk

Bestemmelser og retningslinjer



Kommuneplanens arealdel 2019 – 2031
Hvaler kommune

PLANFORSLAG TIL SLUTTBEHANDLING I KOMMUNESTYRET 20.06.2019

Endringdato 05.06.2019

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2019-2031

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje til § 2.2

i. Generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel etter PBL § 11-9 gjelder også innenfor hensynssone H910 så fremt det ikke oppstår motstrid. Hvorvidt det er motstrid eller ikke må bero på en konkret vurdering.

ii. Øvrige reguleringsplaner gjelder så langt de er i samsvar med og utfyller tilsvarende bestemmelser og intensjoner i kommuneplanens arealdel. Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel.

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

Andre tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd enn fasadeendringer og innløsning av bebygd festetomt, kan ikke settes i verk innenfor 100-metersbeltet langs sjø avsatt i plankartet. Forbudet mot tiltak gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanen eller i gjeldende reguleringsplan, jf. PBL § 1-8 tredje ledd.

Kommuneplanens arealdel fastsetter annen byggegrense i områder omfattet av reguleringsplan hvor byggegrense mot sjø ikke er tegnet inn og i noen områder ved sjøen hvor det allerede er etablert bebyggelse. Byggegrensen fremkommer i plankartet som forbudsgrense mot sjø.

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

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

Retningslinjer til § 2.3

Dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8 skal ikke gis dersom hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg skal fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Det bør ikke dispenseres fra plan- og bygningsloven § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt, jf. PBL § 19-2.

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

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

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

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

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

Retningslinjer for dispensasjonspraksis - boliger

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

vi. Dersom eksisterende uthus ikke kan brukes som garasje og eiendommen ikke allerede har garasje tillates det oppført ny garasje med maksimalt 20 m^2 bruksareal (BRA) og maksimal mønehøyde 4,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

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

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

Retningslinjer for dispensasjonpraksis - fritidsboliger

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

x. Eiendommen kan maksimalt bebygges med 70 m^2 bruksareal (BRA). Vesentlig utvidelse (over 50% økning av BRA) tillates ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

iv. *Gamle ferdselsårer som for eksempel stenhoggerveier, kjerreveier og smug bør bevares med dagens bredde og ikke asfalteres. Gamle veier utgjør en viktig del av Hvaler-landskapet og bør ikke utvides eller rettes ut. Store sammenhengende parkeringsflater bør ikke tillates.*

v. *Brygger i Herfølrenna, Lauer og Gravningsund bør utformes som tradisjonelle stolpebrygger eller steinbrygger av hensyn til verneverdiene i områdene.*

vi. *Eksisterende sjøbodmiljø skal søkes bevart ved utbygging av småbåtanlegg i Papperhavn (Vesterøy) og på Rød (Asmaløy).*

§ 3.6 Sone båndlagt etter naturmangfoldloven H720 (jf. PBL § 11-8 d)

I områder vernet etter naturmangfoldloven er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med vernebestemmelsene.

§ 3.7 Sone båndlagt etter kulturminneloven H730 (jf. PBL § 11-8 d)

I områder fredet eller på annen måte vernet etter kulturminneloven er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med fredningsvedtakene og andre vernebestemmelser.

§ 3.8 Sone med krav om felles planlegging H810 (jf. PBL § 11-8 e)

a) Sone H810_1 – 4 (Heggane, Sydengen, Rød nord og Kjølholt): Hvert av områdene skal ved regulering vurderes helhetlig med hensyn til å ivareta barn og unges interesser. Dette innebærer at det skal settes av plass for grendelekeplass i reguleringsplan. Opparbeidelse av grendelekeplass skal sikres gjennom rekkefølgebestemmelser.

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

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

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

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

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

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

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

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

Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret.

§ 4 Generelle og tematiske bestemmelser

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

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

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

Kommunen kan fravike plankrav for:

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

b) Mindre tilbygg og påbygg til fremtidig og eksisterende bebyggelse, samt oppføring av maksimalt én frittliggende bod, anneks eller garasje på inntil 50 m^2 BRA på bebygd eiendom, innenfor arealformål framtidig bebyggelse og anlegg som ikke er omfattet av reguleringsplan.

c) Utvikling av eksisterende fritidsboliger i områder avsatt til framtidig fritidsbebyggelse (BFR 1 – 14).

d) Oppføring/utvidelse av nye fritidsboliger i områder avsatt til framtidig fritidsbebyggelse i felt BFR 1 – 9 (de gamle disposisjonsplanene), jf. § 5.1.2.

e) Utvikling av teknisk infrastruktur knyttet til etablert bebyggelse innenfor arealformål bebyggelse og anlegg.

f) Opparbeiding av enkel parkeringsplass uten asfaltering innenfor arealformål parkering.

g) Utvidelse av lovlig oppførte brygger i områder avsatt til småbåthavn når følgende krav er oppfylt:
- Bryggeanlegget inneholder etter utvidelse/etablering maks 9 båtplasser for båter av normal størrelse (maks 21 fot).
- Endringen fører til en bedret situasjon for allmennheten, for eksempel gjennom redusert omfang/inngrep og samling av flere enkeltbrygger til fellesanlegg.
- Material- og fargevalg skal være avdempet og naturtilpasset for å hindre unødig eksponering. På eller ved brygga skal det ikke etableres gjerder/rekkverk, lyssetting, flaggstenger eller privatiserende skilt, sittegruppe eller andre privatiserende elementer.
- Tiltaket skal for øvrig gjennomføres i samsvar med bestemmelsene i § 5.3.1.

h) Hovedreparasjon av eksisterende, lovlig oppførte brygger.

i) Enkel tilrettelegging og opparbeidelse for allment friluftsliv i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett og badeplasser så langt det er i samsvar med formålet. Tiltaket skal ikke være til hinder for allmenn ferdsel.

Retningslinje til § 4.2

i. Ved vurdering av hva som har vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal praksis etter PBL § 12-1 tredje ledd legges til grunn.

§ 4.3 Innholdet i utbyggingsavtaler (jf. PBL § 11-9 nr. 2)

I henhold til PBL § 17-2 er følgende forutsigbarhetsvedtak fattet:

a) Hvaler kommune krever inngåelse av utbyggingsavtaler når en eller flere forutsetninger for avtaleinngåelse er til stede, jf. PBL §§ 17-2 og 17-3. Under planarbeid for et større område kan det fattes mer spesifikke vedtak, jf. PBL § 17-1. For områder som i kommuneplanen er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg vil inngåelse av utbyggingsavtale normalt være en forutsetning for igangsettelse av utbygging.

b) Hovedprinsipp for kostnadsfordeling: Utbyggerne innenfor et utbyggingsområde bærer selv alle utbyggingskostnadene med tilrettelegging av teknisk infrastruktur, vei, vegetasjon, vann og avløp, fiber, som er nødvendig for det enkelte prosjekt/tiltak, jf. PBL § 17-3.

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

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

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

a) Anlegg for håndtering av overflatevann, vegetasjon og utearealer, skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Dersom bebyggelse fullføres på vinteren skal opparbeidelse skje førstkommende vår. Unntatt fra bestemmelsen er fritidsbebyggelse og tilbygg/påbygg/uthus/garasje til eksisterende bolig.

b) Nye boliger eller bygninger for offentlig eller privat tjenesteyting i felt BA1 (framtidig bebyggelse og anlegg på Kjølholt) kan ikke tas i bruk før det er etablert sammenhengende fortau/gangvei i Kjølholtveien og Sigrid Bjørseths vei.

c) Slokkevannkapasitet skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Tiltakshaver/utbygger har ansvaret for å sikre tilstrekkelig slokkevannkapasitet. Kapasiteten skal være i samsvar med de til enhver tid gjeldende føringer og retningslinjer. Kommunen skal vurdere om gjeldende føringer er fulgt.

§ 4.6 Utbyggingsfordeling (jf. PBL § 11-9 nr. 4)

Fradeling og oppføring av nye boenheter skal ha følgende utbyggingfordeling: 30 % i områdesenter (Skjærhalden), 60% i lokalsenterne og 10 % i grendesenterne.

Retningslinje til § 4.6

ii. Utgangspunktet er 60 nye boenheter i året, hvorav 18 (30%) av boenhetene kan oppføres i områdesenteret Skjærhalden, 36 (60%) kan oppføres i lokalsenterne, og 6 (10%) av boenhetene kan oppføres i grendesenterne.

iii. Dette beregnes etter årlig godkjente fradelings- og byggetillatelser. Årlig kvote kan ikke overføres til neste år.

iv.

Områdesenter:	*Skjærhalden*
Lokalsentre:	*Ødegårdskilen, Hauge, Utgårdskilen og Rød,*
Grendesentre:	*Papperhavn, Skjelsbo, Sydengen, Dypedal, Vikerhavn, Korshavn, Bølingshavn, Nedgården, Herføl.*

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

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

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

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

Retningslinje til § 4.7

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

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

§ 4.8.1 Generelle bestemmelser

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

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

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

d) Dersom det kan skje uten hinder av samtykke som er gitt for et bestemt tidsrom, kan kommunen gi pålegg om å fjerne eller endre enhver innretning som nevnt i bestemmelsene, når den etter kommunens skjønn virker skjemmende eller sjenerende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. Innretning som antas å medføre fare, kan i alle tilfelle kreves fjernet ved pålegg fra kommunen.

§ 4.8.2 Områdehensyn

a) I åpent naturlandskap, kulturlandskap, parker og friområder tillates ikke frittstående reklameskilt. På bygninger tillates ikke reklame som virker dominerende. Dette vurderes etter kommunens skjønn.

b) Innenfor særpregete og historisk interessante miljøer tillates ikke skilt eller reklameinnretninger som ikke er tilpasset miljøets karakter og historie.

c) I sentrale tettbebygde områder tillates ikke frittstående skilt eller reklameinnretninger dersom de ikke er utformet spesielt for å passe inn i strøket.

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

e) Plassering av reklame på parkeringsplasser er forbudt.

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

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

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

§ 4.8.3 Utforming

a) Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til bakgrunnen og omgivelsene. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret. Dette vurderes etter kommunens skjønn.

b) Skilt, reklameinnretninger o.l. skal ikke være til hinder for ferdsel eller til fare for omgivelsene på annen måte.

c) Skilt må ikke plasseres på møne, takflate, takutstikk eller gesims. Gesimser utformet som lysende kasser tillates ikke.

d) Skilt og reklame på bygningers fasader bør fortrinnsvis utføres som frittstående bokstaver.

e) For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett uthengsskilt og ett veggskilt. Kommunen kan gjøre unntak for virksomheter som disponerer flere fasader langs fortau eller gate.

f) Innen kommunen må det ikke oppføres skilt, reklameinnretninger o.l. med større sammenhengende areal enn 10 m².

g) Uthengsskilt/-reklame skal ikke ha større bredde enn 1 m og skal ha fri høyde over fortau/gangveg på minst 2,5 m. Framspringet fra vegg må aldri være lengre ut enn at det er minst 0,5 m fri horisontal avstand frem til kjørebanekant eller fortau.

h) Markiser skal avgrenses til vindus-, dør- og betjeningsåpninger. Markiser, transparenter og banner skal være tilpasset det arkitektoniske uttrykk som bygningen og omgivelsene har.

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

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

Formål	Biloppstillingsplasser	Sykkelplasser
Bolig	1 per boenhet under 80 m² BRA 2 per boenhet fra 80 m² BRA og oppover	1 per boenhet under 80 m² BRA 2 per boenhet fra 80 m² BRA og oppover
Næring og forretning	1 per 50 m² BRA	1 per 50 m² BRA
Småbåthavn	0,4 per båtplass	-
Annet	Løses i reguleringsplan/ etter bygningsmyndighetens skjønn	Løses i reguleringsplan/ etter bygningsmyndighetens skjønn

b) Minimum 10 % av biloppstillingsplassene, og aldri mindre enn 1 plass, skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

c) Krav til ladeinfrastruktur for ladbare biler:
- I boligbygg med felles parkeringsanlegg skal minst 50 % av alle p-plassene i hvert parkeringsanlegg ha fremlagt strøm for lading.
- I andre bygg og anlegg med felles eller offentlig parkering skal minst 30 % av parkeringsplassene ha fremlagt strøm for lading, der minst 10 % skal ha ladepunkt før det gis brukstillatelse.

d) Parkering med nødvendig manøvreringsareal skal løses på egen tomt eller i garasje avsatt til formålet. Utendørs fellesanlegg skal anlegges med grøntarealer og beplantning.

§ 4.10 Støy (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs tilfredsstiller kravene i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/16) eller den til enhver tid gjeldende retningslinje. Planlegging og saksbehandling skal følge de anbefalte støygrenser som er vist i tabell 3 i T-1442/16.

Retningslinjer til § 4.9

i. Det kan tillates støyfølsom arealbruk i gul støysone dersom bebyggelsen har en stille side og tilgang til egnet uteplass med tilfredsstillende støynivå. Bebyggelsen skal planlegges slik at en størst mulig andel oppholdsrom vil vende mot, og ha vindu mot, stille side.

ii. I rød støysone tillates ikke støyfølsom arealbruk.

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

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

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

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

a) Tabell over fylkesveier i Hvaler hvor krav om 15 meter byggegrense fra veiens midtlinje gjelder:

Fv. 472	Fv. 491	Fv. 503
Fv. 473	Fv. 493	Fv. 504
Fv. 474	Fv. 494	Fv. 506
Fv. 482	Fv. 496	Fv. 507
Fv. 485	Fv. 501	

b) Nye reguleringsplaner skal ha målsatte krav til frisiktsone i veikryss og avkjørsler og stoppsikt i svinger. Kravene skal følge Statens vegvesens håndbøker.

c) Nye avkjørsler skal anlegges med tanke på trafikksikkerheten. Det skal være mulig å snu på egen tomt for å unngå rygging ut i vei.. Det kreves tilstrekkelig antall biloppstillingsplasser på egen tomt for å unngå parkering i veien.

d) I nye boligfelt med stikkveier skal det være vendehammer.

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

Høyspentanlegg omfatter høyspentledninger, jordkabler og transformatorstasjoner.

a) Alle tiltak skal planlegges slik at mennesker eksponeres for så lave elektromagnetiske felt som praktisk mulig.

b) Ved nyetablering av bolig/fritidsbolig, institusjoner, skole eller barnehage, eller ved nyetablering av høyspentanlegg, skal det dokumenteres at det i berørte bygg ikke blir magnetfelt over 0,4 µT (mikrotesla). Magnetfeltnivået skal angis ut fra beregninger basert på fakta om anlegget og dets forventede gjennomsnittlige strømbelastning over året.

c) Det er generelt byggeforbud innenfor 5 m fra nettstasjon og 6 m fra kraftlinjer.

§ 4.14 Overvannshåndtering (jf. PBL § 11-9 nr. 3)

a) Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent, dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, utslipp til resipient eller på annen måte utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensningsevne utnyttes.

b) Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier sikres og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås.

c) Ved utarbeiding av reguleringsplan eller senest ved søknad om ramme-/byggetillatelse skal det framlegges en plan som viser løsning for håndtering av overvann. Planen skal dokumentere at avrenningen og avrenningshastigheten ikke øker som følge av tiltaket.

Retningslinje til § 4.14

i. Overvannshåndtering bør planlegges som et bruks- og opplevelseselement i uterealer.

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

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

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

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

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

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

Retningslinje til § 4.15

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

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

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

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

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

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

§ 4.17.1 Plassering av midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg

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

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

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

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

a) Nærmere sjøen enn 100 m.

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

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

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

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

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

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

§ 4.18.1 Generelle bestemmelser

a) Ingen må, uten at det er lovlig etter kulturminneloven § 8, sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, jf. kml § 3. For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredede kulturminner, må det søkes kulturminnemyndigheten om tillatelse etter kulturminneloven.

b) Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. kulturminneloven § 8.

c) Riving av bygninger eldre enn 1850 tillates ikke.

d) Ved søknad om tillatelse til tiltak på bygninger eldre enn 1930 skal tilstandsanalyse vedlegges søknaden. Analysen skal utarbeides i henhold til Norsk standard for tilstandsanalyse av verneverdige bygninger. Videre skal det leveres en estetisk redegjørelse, eksempelvis med fotografier, tegninger og beskrivelser.

e) Ved søknad om tillatelse til tiltak på bygninger eldre enn 1930 skal bygningselementer, tilbygg, påbygg, underbygg, samt tilsvarende, utføres med hensyn til, og med slektskap til bygningens opprinnelige byggestil, materialbruk og farger. Det gjelder blant annet valg av vindustyper, ytterdører, fasadekledning og taktekkingsmaterialer. Det skal legges vekt på bruk av tradisjonelle materialer som tegltak, trepanel og granitt. Takform og volumoppbygging skal ta utgangspunkt i tradisjonell lokal byggeskikk. Bebyggelsens preg av småskala (bygningenes høyde, gavlbredde, fasadelengde, osv.) skal opprettholdes. Store balkonger og verandaer, samt store sammenhengende glassflater, må unngås. Nye tiltak skal underordne seg hovedbygningen, men kan samtidig bygges som kontrast til det opprinnelige og tydelig vise referanser til samtiden. Kommunen kan kreve at fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utseende, eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder eller områdets karakter.

f) All skjøtsel, vedlikehold og istandsetting av verneverdige bygninger og kulturmiljøer, jf. blant annet kulturminneplan, skal skje på det enkelte kulturminnets/-miljøets premisser. Ved utbedring, reparasjon eller gjenoppføring skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng.

g) Dersom kommunen ser det som nødvendig, kan kommunen sende søknad om tiltak på eksisterende bygg til Fylkeskonservatoren for uttalelse.

Retningslinje til § 4.18.1

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

§ 4.18.2 Eiendommer med verneverdige bygninger

a) På eiendom med fritidsbolig som i henhold til kulturminneplanen har verdi som kulturminne kan kommunen tillate at det oppføres anneks, eller at eksisterende uthus innredes for varig opphold, forutsatt at hovedbygningen da kan bevares uendret eller tilbakeføres til opprinnelig utseende. På eksisterende uthus skal opprinnelig utseende, inkludert dører og vinduer, bevares. Eventuelt nytt anneks skal oppføres i tilknytning til fritidsboligen og utformes i tråd med lokal byggeskikk. Overskridelse av andre maksimale grenser for bebyggelse tillates ikke.

b) Tradisjonell fargesetting og materialbruk ut fra bygningens alder og byggeskikk tillates, også der dette vil kunne medføre noe mer eksponering.

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

a) Ny bebyggelse skal ikke ha overkant gulv lavere enn kote +2,5 moh. uten at det etableres tilstrekkelige avbøtende tiltak mot fare eller skade.

b) Ny teknisk infrastruktur som ikke bør stå under vann, som veier og pumpestasjoner, skal ikke etableres lavere enn kote +2,5 moh.

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

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

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

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

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

Retningslinje til § 4.20

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

ii. Nye bygg bør oppføres som passivhus eller lavenergihus.

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje til § 4.21

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

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

Innenfor bestemmelsesområdet tillates parkeringshall i fjell.

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

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

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

a) Innenfor felt BA1 (Kjølholt) tillates boligbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting eller en kombinasjon av disse. Ved etablering av offentlig eller privat tjenesteyting er intensjonen primært tilrettelagte boliger for eldre med heldøgns pleie og omsorgstjenester som erstatning/supplement for dagens sykehjemsplasser.

b) I områder avsatt til bebyggelse og anlegg tillates ikke riving eller bruksendring av boliger for etablering av utleiehytter eller ferieleiligheter.

Retningslinjer til § 5.1

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

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

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

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

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

§ 5.1.1 Bestemmelser for boliger i områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. PBL §§ 11-9 nr. 5 og 11-10)

a) Boliger skal primært oppføres i områder avsatt til underformålene boligbebyggelse og sentrumsformål. Det kan oppføres boliger i områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg uten underformål.

b) Plassering av ny bebyggelse skal være i harmoni med eksisterende bebyggelse hva angår avstand fra kommunal vei med mindre det går på bekostning av trafikksikkerheten. I områder uten tydelig struktur skal bebyggelsen ikke plasseres nærmere veikant enn 5 m. Avstand må også avklares etter vegloven.

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

d) Alle tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 første ledd, skal tilpasses det eksisterende terrenget og utformes på en slik måte at de eksponeres minst mulig.

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

f) Ved etablering av boligbebyggelse på felt B2 (Rødsfjellet) skal det sikres gangadkomst gjennom feltet til friluftsområdene på østsiden av Asmaløy.

g) Grad av utnytting per tomt skal ikke overstige bruksareal (BRA) 30%. Overskridelse av utnyttingsgraden krever reguleringsplan.

Retningslinje til § 5.1.1

i. Gjennom reguleringsplan kan det fastsettes boligtyper og -størrelser for å kunne tilby et bredere spekter. I Hvaler kommune er det spesielt behov for mindre boliger og leiligheter egnet for nyetablerte og eldre.

ii. Retningsgivende tetthet er 1,5 – 3 boenheter per daa.

§ 5.1.1.1 Minste uteoppholdsareal (MUA) og lekeareal (jf. PBL § 11-9 nr. 5 og § 11-10)

a) Ved utarbeiding av nye reguleringsplaner skal det settes av uteoppholdsareal i henhold til underliggende tabell. MUA skal fortrinnsvis opparbeides som grønnstruktur med plass til lek og opphold. MUA skal ikke kunne brukes til parkering. Opparbeiding av MUA skal sikres med rekkefølgebestemmelse. Følgende arealer kan beregnes som uteoppholdsareal:
   - Felles oppholdsareal
   - Private hager
   - Balkonger og (tak)terrasser

Bebyggelsestype	MUA for felles opphold
Enebolig	150 m²
Leilighet/sekundærbolig/andre boligtyper	50 m²

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

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

Nærlekeplass			Grendelekeplass		
For antall enheter	Maks avstand	Min størrelse	For antall enheter	Maks avstand	Min størrelse
Maks. hver 30. boenhet	150 m	5 m²/boenhet Minimum 100 m²	Over 30 boenheter	350 m	1,5 daa
Funksjon: lekeplass for barn 0 – 12 år			Funksjon: areal for særlig plasskrevende lek som ballspill, skøyter, byggelek og lignende.		
Krav: sandkasse, benk, klatreredskap, huske og ett lekeapparat til, samt fast dekke flatt nok til trehjulsykling, manøvrering av rullestol og frasetting av barnevogn.			Krav: minst 50 % av arealet skal være jevn flate egnet for ballspill. Plassen skal også ha park- eller naturareal med slitesterk trevegetasjon der bygging av lekehytter etc. er tillatt.		

Retningslinje til § 5.1.1.1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Felt BFR 1 – 7 (Søndre Sandøy): Etter behandling av enkeltvise søknader tillates etablering av nye fritidsboliger innenfor formålet. Antall nye fritidsboliger er angitt i disposisjonsplan for Søndre Sandøy vedtatt 1979. Ettersom det er mange automatisk fredete kulturminner i området, skal plassering av ny bebyggelse godkjennes av Fylkeskonservator. For øvrig gjelder bestemmelsene § 5.2.4 og § 5.2.5 for både ny og eksisterende bebyggelse.

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

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

d) Felt BFR 10 – 14 (Laenga, Sand/Basto, Litoppen, Huser/Skipstad og Røsseberget): nye fritidsboliger kan ikke etableres før området inngår i reguleringsplan. Reguleringsarbeidet skal ivareta følgende forhold:
   - Reguleringsplanen skal vise tomtestruktur med tomtestørrelse på ca. 1 daa per hytte.
   - Reguleringsplanen skal vise bebyggelsens plassering, adkomst og parkering for både nye og eksisterende hytter.
   - Bebyggelsen skal plasseres så lite synlig som mulig, spesielt sett fra sjøen og viktige ferdselsårer.
   - Parkering skal løses i felles parkeringsplasser. Det er ikke ønskelig med kjøring fram til den enkelte hytte.
   - Forholdet til eventuelt sikrede friluftsområder innenfor planområdet skal avklares og allmennhetens rett til ferdsel sikres.
   - Skjermende og avgrensende grønnstruktur skal bevares.
   - Reguleringsplanen bør omfatte et større område enn området for framtidig fritidsbebyggelse for å kunne sikre blant annet grønnstruktur, infrastruktur og landskapshensyn.

For eksisterende hytter gjelder, med mindre annet er bestemt i reguleringsplan, bestemmelsene § 5.2.4 og § 5.2.5.

§ 5.1.3 Bestemmelser for næringsbebyggelse innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (jf. PBL §§ 11-9 nr. 8 og 11-10)

a) Næringsbebyggelse skal primært oppføres i områder med underformål knyttet til næringsvirksomhet. Det kan drives næringsvirksomhet på arealer avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg uten underformål, der det lar seg forene med omgivelsene med hensyn til støy, støv, lukt, trafikk, med videre. Større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, krever reguleringsplan.

b) Maksimal høyde for bebyggelsen på område FN3 (Stokken) skal ikke overstige kote +10 moh. Bygninger og anlegg skal ha en dempet utforming og særlig høy estetisk kvalitet, både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

§ 5.1.4 Sentrumsformål

Innenfor underformålet sentrumsformål i Ødegårdskilen tillates ikke nye boenheter eller hotell/overnatting.

§ 5.1.5 Idrettsanlegg (jf. PBL § 11-9 nr. 5 og 11-10)

Idrettsbanen på Rove tillates benyttet til langtidsparkering.

§ 5.1.6 Bestemmelser for områder avsatt til kombinerte bebyggelse og anleggsformål (jf. PBL § 11-9 nr. 5, 6 og 8 og § 11-10)

a) Innenfor felt BKB1 (Dypedalsåsen) tillates boligbebyggelse og offentlig eller privat tjenesteyting.

b) Innenfor felt BKB2 (Dypedal) tillates videreføring av dagens boligbebyggelse og etablering av ny bebyggelse til fritids- og turistformål (utleiehytter) for bruk i fisketurisme. Ved utarbeiding av reguleringsplan skal følgende forhold ivaretas:
- Reguleringsplanen skal vise plassering av ny bebyggelse. Bebyggelsen skal plasseres så skånsomt som mulig i terrenget og være minst mulig eksponert.
- Reguleringsplanen skal sikre allmennhetens ferdsel og tilgang til strandkanten og sjøen.
- Reguleringsplanen skal sikre tilfredsstillende parkeringsløsninger.
- Det tillates ikke etablering av nye boenheter.

c) Innenfor felt BKB3 (Dypedal) tillates boligbebyggelse og næringsbebyggelse.

d) Innenfor felt BKB4 (Sand) tillates bebyggelse til fritids- og turistformål og næringsbebyggelse (hotell og bevertning). Underformålene kontor, industri, lager og vegserviceanlegg tillates ikke. Reguleringsplan for området skal ivareta følgende forhold:
- Planen skal vurdere plassering og høyder for best å ivareta terreng og landskapsbilde. Spesielt viktig er å bevare landskapsbildet sett fra nasjonalparken.
- Planen skal avklare type virksomhet samt plassering og andel av arealet for hver virksomhetstype.
- Allmennhetens ferdsel i området skal sikres.

e) Innenfor felt BKB5 (Skipstadsand) tillates boligbebyggelse og næringsbebyggelse.

f) Innenfor felt BKB6 (Stentippen vest) tillates råstoffutvinning og næringsbebyggelse. og ved BKB7 (Stentippen øst) tillates næringsbebyggelse.

g) Innenfor felt BKB8 (Hvaler gjestgiveri) tillates bebyggelse til fritids- og turistformål og næringsbebyggelse (hotell og bevertning). Underformålene kontor, industri, lager og vegserviceanlegg tillates ikke.

h) Innenfor felt BKB9 (Sandbrekke) tillates bebyggelse til fritids- og turistformål og næringsbebyggelse (hotell og bevertning). Underformålene kontor, industri, lager og vegserviceanlegg tillates ikke.

§ 5.1.7 Bestemmelser for områder avsatt til fritids- og turistformål (jf. PBL §§ 11-9 nr. 5 og 11-10)

a) Innenfor felt BFT1 (Sauevika) tillates videreføring og -utvikling av leirsted.

b) Innenfor felt BFT2 (Nordneset) tillates videreføring og -utvikling av campingplass og utleiehytter.

c) Innenfor felt BFT3 (Tredalen) tillates videreføring og -utvikling av leirsted.

d) Innenfor felt BFT4 (Tjeldholmen) tillates videreføring og -utvikling av leirsted.

e) Innenfor felt BFT5 (Listranda) tillates campingplass. Alle tiltak skal utføres på en slik måte at arealet med enkle grep kan tilbakeføres til landbruksformål.

f) Innenfor felt BFT6 (Akerøya) tillates videreføring av friluftsanlegg for overnatting/leirsted. I tillegg til eksisterende bygninger tillates mindre bygg innenfor området for fritidsformål for å tilrettelegge for informasjon, opprettholde den ornitologiske stasjonen for merking av fugl samt styrke friluftslivet, jf. verneforskriften.

g) Innenfor felt BFT7 (Tobakksbukta) tillates etablering av utleiehytter.

h) Innenfor felt BFT8 (Stakhalden) tillates videreføring og -utvikling av utleiehytter.

i) Innenfor felt BFT9 (Kjølholt) tillates etablering av utleiehytter.

j) Innenfor felt BFT10 (Homlungen) tillates videreføring av friluftsanlegg for overnatting/leirsted. Bebyggelsen på Homlungen er fredet og skal ikke utvides.

k) Innenfor felt BFT11 (Lauer) tillates videreføring og -utvikling av friluftsanlegg for overnatting/leirsted.

l) Innenfor felt BFT12 og FFT2 (Makø) tillates videreføring og -utvikling av leirsted. Ved tiltak innenfor området FFT2 kreves reguleringsplan. Reguleringsplanen skal ivareta følgende forhold:
- naturmangfold
- allmennhetens rett til ferdsel
- bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terreng og plasseres minst mulig eksponert mot sjø

§ 5.1.8 Andre typer bebyggelse og anlegg (jf. PBL §§ 11-9 nr. 5, 6 og 8 og 11-10)

a) Innenfor felt BAB1 (Bekkene) tillates massegjenvinningsanlegg for håndtering av rene masser. Ved utarbeiding av reguleringsplan skal det utarbeides en landskapsplan som blant annet skal vise terrengformer/-profiler og beplanting underveis og etter endt bruk av området.

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

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

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

a) Tiltak som er nødvendig i forbindelse med tradisjonell jord-, skog-, og utmarksnæring tillates, jf. § 5.2.1 og § 5.2.2.

b) Det er ikke tillatt å etablere nye fritidsboliger. Dette inkluderer blant annet følgende (listen er ikke uttømmende);
- Riving og gjenoppføring er ikke tillatt.

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

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

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

e) Mindre tilretteleggingstiltak for allment friluftsliv tillates i form av for eksempel tursti, toalett, skilting og badeplasser under forutsetning av at tiltaket ikke beslaglegger dyrket mark, eller er i strid med andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser.

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

Retningslinjer til § 5.2

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Driftsbygninger tillates oppført med bebygd areal (BYA) på inntil 500 m². Dette omfatter også tilbygg dersom bygningens totale areal inkludert tilbygg ikke overstiger 500 m² BYA.

c) Utvidelse av gårdstun, opparbeidelse av lagerplass og uteareal i forbindelse med landbruksdrift kan tillates med inntil 500 m².

d) Landbruksbebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 10 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 25 – 35 grader.

e) Ny landbruksbebyggelse inklusive våningshus skal plasseres i direkte tilknytning til eksiterende gårdstun og gis en god plassering med hensyn til vegetasjon og landskapsbilde. Bebyggelsen skal utformes i tråd med lokal byggeskikk med hensyn til materialvalg, formspråk, fargebruk og detaljering. Dersom kommunen vurderer ønsket lokalisering til ikke å

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Boligtomtas samlede bygningsmasse skal ikke overstige 300 m² bebygd areal (BYA).

b) Plassering av ny bebyggelse skal være i harmoni med eksisterende bebyggelse hva angår avstand fra kommunal vei med mindre det går på bekostning av trafikksikkerheten. I områder uten tydelig struktur skal bebyggelsen ikke plasseres nærmere veikant enn 5 m. Avstand må også avklares etter vegloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til § 5.2.4

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

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

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

b) Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 16 m.

c) For øvrig gjelder bestemmelsene i § 5.2.4.

§ 5.2.6 Særskilte bestemmelser for fritidsboliger i LNF-områder for spredt bebygglse mellom forbudsgrense sjø og 100-meterslinjen (sone # 1 i plankart) (jf. PBL § 11-11 nr. 2)

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

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

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

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

e) For øvrig gjelder bestemmelsene i § 5.2.4.

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til § 5.3

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til § 5.3.1

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

§ 5.3.2 Bestemmelser for områder avsatt til naturområde i sjø (jf. PBL § 11-11 nr. 3)
Områdene som er avsatt til naturområde i sjø skal være inngrepsfrie soner. Områdene er utløp for ørretbekker og andre grunne sjøområder. Her tillates ikke endringer på eksisterende brygger og VA-ledninger skal ikke etableres eller endres. Mudring tillates ikke.

Retningslinje til § 5.3.2

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

§ 5.3.3 Bestemmelser for områder avsatt til fiske (jf. PBL § 11-11 nr. 3)
Områdene som er avsatt til fiske har i tillegg til verdi for fiskerinæringen også ofte stor verdi for friluftslivet. Her tillates ikke endringer på eksisterende brygger. Mudring tillates ikke.

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

Reguleringsplan

Hvaler kommune

Adresse: Norderhaugveien 106A, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 53/230/0/0

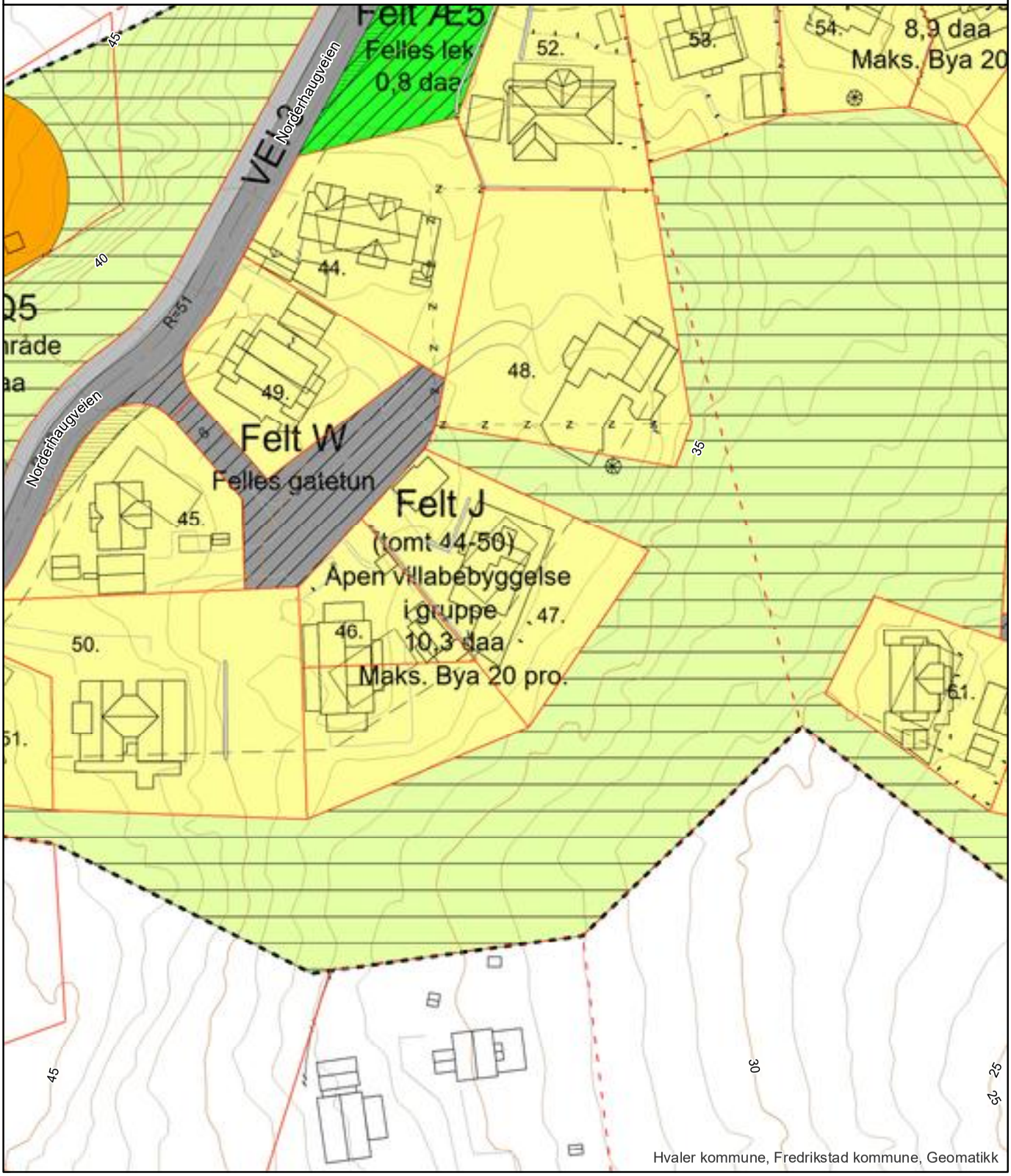
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-09-12

N

Planident: 53
Ikrafttredelsesdato: 20.6.2001
Plannavn: Norderhaug

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

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



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsplan for Norderhaug,
gnr. 53, bnr. 6, 10, 30, 42 m. fl. , Hvaler kommune

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

Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

1. Byggeområder: Boliger, industri og fritidsbebyggelse
2. Landbruksareal
3. Offentlige trafikkområder: Kjørevei
4. Friområder: Badeplass (landareal og sjøareal)
5. Fareområder: Høyspenningsanlegg (transformatorstasjoner)
6. Spesialområder: Friluftsområde, turvei, privat parkering, kommunalteknisk anlegg, privat småbåthavn og frisiktsone
7. Fellesområder: Felles avkjørsel, gatetun, parkering og lekeområde

Bestemmelsene er vedtatt av Hvaler kommunestyre 20. juni 2001.

Bestemmelsene er sist revidert: 15.03.2001

Endret av Plan- og miljøutvalget i sak 45/05 den 9. juni 2005 (noen bestemmelser; mindre vesentlig endring).

Bestemmelsene er utarbeidet av: Landskapsarkitekt MNLA Per André Hansen

FELLESBESTEMMELSER

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. For ny bebyggelse med tilhørende anlegg (som f.eks. verandaer og terrasser) skal det legges vekt på en god tilpassing til de bygde og naturgitte omgivelser, spesielt hensynet til terreng, vegetasjon og eksponeringsgrad. Det omfatter både plassering, form, materialbruk og fargebruk.

Sammen med søknad om byggetillatelse kan kommunen kreve at det utarbeides en plan for den ubebygde delen av tomta. Denne skal bl.a. vise hvilke deler av tomta der vegetasjon og terrengoverflate forutsettes bevart. De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling. Eksisterende vegetasjon og markoverflate skal bevares i størst mulig grad.

Bygningene skal ha saltak og/eller kombinasjoner av pulttak med takvinkel mellom 27 og 37 grader. Andre takformer og takvinkler kan tillates for å kunne tilpasses et moderne arkitektonisk uttrykk, og

dersom det legges fram en overbevisende faglig-/arkitektonisk begrunnelse. Ved andre takformer, som flatt tak eller rent pulttak, skal bygningens mønehøyde ikke overstige 6,5 m..

Bebyggelsens plassering i planen er veiledende. Endelige plassering på tomten fastsettes av kommunen ved behandling av byggesøknaden.

Det settes som vilkår for å gi delings- eller byggetillatelse at fellesarealer erverves/klausuleres eller tilsvarende og opparbeides i samsvar med planen, jfr. plan- og bygningslovens § 67a.

Plan for tekniske anlegg og eventuell utbyggingsrekkefølge og utbyggingstakt må være fremlagt og godkjent av kommunen før utbygging skjer.

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

1. BYGGEOMRÅDER

BOLIGER

I området kan det oppføres frittliggende eneboliger. Tomannsboliger eller boliger med generasjons-leilighet kan tillates der der det etter kommunens skjønn ligger til rette for det. Ved en slik vurdering bør det legges særlig vekt på tomtestørrelse, terreng- og vegetasjonsforhold og eksponeringsgrad.

Maksimal mønehøyde over gjennomsnittlig terreng er 7,5 m. For tomtene 2, 3, 3B, 4, 14, 48, 60, 61, 62, 70 og 71 er tilsvarende maksimalhøyde 6,0 m for boliger uten underetasje og 7,0 m for boliger med underetasje.
Mønehøyden får ikke overstige cote 38,5 på tomtene 8, 9, 10 og 12 og cote 37,5 på tomt 13.
Underetasje tillates kun i skrått terreng for å sikre best mulig tilpassing mellom bolig og terreng.

Tillatt BYA må ikke overstige 25% av tomtens nettoareal. Med BYA forstås totalt bebygget areal (inkl. garasje og uthus) delt på netto tomteareal (målebrevsarealet), jmf Norsk Standard 3940. Det skal settes av parkeringsareal i samsvar med kommunens vedtekter for parkering, jmf pbl § 69 nr 3.

Garasje og uthus kan bare oppføres i 1 etasje, ha maksimal grunnflate på 50 kvm og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til takvinkel, materialvalg, form og farge.
Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggesøknaden for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med denne.

Bebyggelsen skal fortrinnsvis plasseres med møneretning parallelt med terrengets høydekurver. Dersom terrenget ikke gir klare føringer for orienteringen, skal møneretningen fortrinnsvis være parallell eller vinkelrett på boliggate.

Eksisterende fritidsboliger som i planen er vist som boligformål kan tillates nyttet som fritidsbolig så lenge eier selv ønsker det. Bebyggelsen, herunder anlegg og konstruksjoner, kan ikke endres på noen måte som hindrer eller vanskeliggjør en ønsket overgang til reguleringsformålet bolig slik planen viser.

Tomt nr 19 kan ikke bebygges før faktisk bruksendring til bolig gjennomføres på tomt nr 17.

INDUSTRI

Eksisterende industribygg i felt K tillates opprettholdt eller erstattet av nytt med maksimalt samme grunnflate og mønehøyde som det bestående.

M.h.t. regler om forurensing vises det til Forurensingslovens bestemmelser.

Tomta tillates inngjerdet og utearealet skal holdes ryddig.

FRITIDSBEBYGGELSE

På tomter anvist til formålet tillates det oppført én fritidsbolig pr. tomt.

Maksimal mønehøyde over gjennomsnittlig terreng er 6,0 m.

Det tillates ikke vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbolig med tilhørende anlegg. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) er 70-90 kvm for hver tomt i felt L og 60-80 kvm i felt M. Ved fastsetting av nøyaktig øvre utnyttelsesgrad for den enkelte tomt skal kommunen legge vesentlig vekt på fasadelengde, bygningshøyde og eksponeringsgrad i den mest kritiske himmelretning – spesielt m.h.t. fjernvirkning i landskapet.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Offentlige trafikkområder skal nyttes til kjøreveier som vist på planforslaget og forutsettes overtatt som kommunale veier etter fullført anlegg. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

Langs vei 1, 2 og 3 er det avsatt en 3,5 m bred sone for fortau med tilhørende grøft/sideterreng. Fortauet skal opparbeids samtidig med veiene 1, 2 og 3.

Dersom det senere blir godkjent plan for boligbygging i sydlig forlengelse av denne reguleringsplanen, har kommunen rett til å vurdere hvorvidt adkomsten til alle tomter som ligger til vei 3, 5 og 6 snus mot syd (Skjelsbo) ved at vei 2 markeres stengt for gjennomkjøring med bil rett nord for krysset med vei 5.

Vei 4 tillates stengt med bom eller lignende for å hindre uønsket parkering i strandsonen - noe som vil kunne hindre kommunens adkomst til de kommunaltekniske anleggene ved stranda. Kommunen vurderer behovet til enhver tid som rette veimyndighet.

Før brukstillatelse gis for nye boliger, skal eksisterende hyttevei sydover i forlengelsen av vei 3 være rustet opp fram til riksveien som én-felts gruset vei med møteplasser og gatelys, slik at spesielt myke trafikanter sikres god forbindelse mot syd. Nevnte veistrekning ligger utenfor planområdet, men innenfor eiendommen til den ene av forslagstillerne.

4. FRIOMRÅDER (offentlige)

Viste friområder O (land) og P (sjø) skal nyttes til badeplass for allmennheten.

Det kan tillates opparbeidet enkle, terrengtilpassede stier som letter folks fremkommelighet og leder ferdselen i ønsket retning.

Det tillates forbedring av strendenes bunnkvalitet, oppsetting av badebrygger og lignende samt oppankring av badebøyer for å avgrense sjøarealet.

For øvrig skal eksisterende naturterreng bevares i maksimal grad.

Områdene tillates ikke nyttet til båtopplag eller parkering.

5. FAREOMRÅDER

Innenfor viste formålsgrensene tillates oppført transformatorstasjoner. Bruken av arealene må rette seg etter de til enhver tid gjeldende forskrifter for høyspenningsanlegg.

6. SPESIALOMRÅDER

SPESIALOMRÅDE - FRILUFTSOMRÅDE

Eksisterende terrengoverflate og vegetasjon skal bevares fullt ut. Det tillates ikke oppført bygninger eller utført sprengings-, gravings- eller fyllingsarbeider.
Eksisterende skogsvegetasjon tillates skjøttet på en skånsom måte som opprettholder skogens sunnhetstilstand og nåværende kvaliteter som friluftsområde. Skjøtselen skal ha som siktemål å ivareta furuvegetasjonen (spesielt gammel vindpåvirket furu), mens det kan tynnes i løvvegetasjon og i noe granbestand.
Samtidig som tynning skal kunne gi boligtomter bedret utsikt, skal vegetasjonens betydning som skjerm for innsyn vektlegges. Det tillates ikke avvirking som medfører sterk eksponering av bebyggelsen.
Avvirking av skogen tillates ikke uten forutgående godkjennelse av kommunen.

Eksisterende stier tillates vedlikeholdt og eventuelt opprustet til enkel, naturtilpasset standard.

Eksisterende kjøreadkomst til enkelttomter over friluftsområdet tillates opprettholdt , men uten at anleggene økes i omfang. Dette gjelder tomtene 18, 19 og 21 innenfor planen samt de tomtene øst for parkeringsplass X som i dag kjører via denne og fram til hyttetomta.

Der hvor formålet dekker deler av eksisterende fritidseiendommer forutsettes det ikke at disse må grensejusteres slik at tomtegrensen faller sammen med reguleringsgrensen mellom fritidsbebyggelse og friluftsområde. Reguleringen er primært gjort for å klargjøre hvor det er rett til fri ferdsel etter Friluftrslovens bestemmelser uavhengig av hvem som er grunneier eller fester.

SPESIALOMRÅDE – TURVEI

Viste turveier tillates opparbeidet til enkel, naturtilpasset standard. Turveiene skal ikke asfalteres.

Der hvor turvei leder fram til parkeringsplass for hytte tillates turveien nyttet til slik bilkjøring.

Turveiene skal være åpne for allmenn ferdsel som tilkomstsone til friluftsområder.

SPESIALOMRÅDE – PRIVAT PARKERING

Feltene R ogS tillates nyttet som parkeringsplasser for henholdsvis tomtene 11 og 78.
Opparbeidelsen skal skje med minst mulig terrenginngrep.

SPESIALOMRÅDE - FRISIKTSONE

I området mellom frisiktlinjer og veiformål (frisiktsonen) skal det i avkjørsler og veikryss være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers planum.

SPESIALOMRÅDE – KOMMUNALTEKNISK VIRKSOMHET

Det anviste formålet skal nyttes til bygninger for drift av kommunale ledningsanlegg - som for eksempel pumpestasjoner for vann og avløp.

SPESIALOMRÅDE – PRIVAT SMÅBÅTHAVN

Innenfor formålet tillates det anlagt småbåthavn som vist.

På bryggeanlegget tillates ikke oppført flaggstenger, lyktestolper eller lignende som kan virke visuelt eller støymessig forstyrrende på omgivelsene. Eventuell sikkerhetsmessig lysavmerking for

båttrafikken i sundet må avklares med rette havnemyndighet før utbygging skjer. Forstyrrende "strølys" bør i så fall unngås.

Anlegget skal kun utbygges for å dekke et lokalt behov for denne reguleringsplanen, eksisterende boligfelt samt nærmeste hytter. Hensikten er å begrense anleggets størrelse og unngå behovet for parkeringsplass i stranda.

7. FELLESOMRÅDER

GENERELT

Fellesområder skal enten eies og vedlikeholdes av grunneier eller eierne av de tomtene som de respektive fellesarealene er felles for.

FELLES AVKJØRSEL, FELLES GATETUN OG FELES PARKERING

Viste felles avkjørsler og felles gatetun er felles for de boligtomtene som er vist med avkjørsel fra de respektive fellesarealene.
Felles gatetun skal opparbeides slik at det blir lagt vesentlig vekt på barns sikkerhet og en tilstrekkelig høy estetisk standard, slik at arealet vil fremstå som et tiltalende felles adkomstparti.

Felles parkering (felt X, Y , Z) er felles for de fritidsboligene som ligger utenfor planområdet og som i dag nytter disse tre parkeringsplassene.

FELLES FRIOMRÅDE (LEK)

Områdene Æ1- Æ6 skal nyttes til lekeplasser, stier og parkområde. Områdene er fellesareal for boligene som inngår i planen. Det skal ikke oppføres bygninger på fellesområdene. Unntak kan gjøres for mindre bygninger som naturlig hører hjemme i et leke- og parkområde.

Trær i området skal i størst mulig grad bevares. Det gjøres unntak for areal til lekeapparater.

Opparbeidelse av lekeplassene skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Produkt- og elektrisitetstilsynet., og lekeplassene skal være ferdigstilt før boligene i tilliggende delfelt tas i bruk.

8. RENOVASJON

Renovasjon skal legges til rette innenfor planområdet tilpasset de til enhver tid gjeldende kommunale regler for dette. De mest aktuelle stedene for felles oppsamlingssteder/kildesorteringspunkter er ved trafoen ved felles parkeringsplass X og i krysset melom veiene 2, 3 og 5.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3110 Hvaler - 53/230/0/0

Eierrepresentant: Andersen Jeanette

Regningsmottaker: Andersen Jeanette



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3110 Hvaler	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	53	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	230	Oppgitt areal	1376,1 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1374,9 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 2)

Adresse	Norderhaugveien 106A	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Skjelsbu - Langekil	Valgkrets	Vestre
Adresse	Norderhaugveien 106B	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Hvaler
	1684 VESTERØY	Grunnkrets	Skjelsbu - Langekil	Valgkrets	Vestre

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300005830	Tomannsbolig, vertikaldelt	Midlertidig brukstillatelse	Bolig		195

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
ANDERSEN JEANETTE	NORDERHAUGVEIEN 106A	1684 VESTERØY	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
110	Renovasjon privat	1,00 stk	kr 3 536,00	01.07.2024	1/1	0	kr 4 420,00
310	Avløp årsgebyr privat	1,00 stk	kr 2 736,00	01.07.2024	1/1	0	kr 3 420,00
210	Vann årsgebyr privat	1,00 stk	kr 2 536,00	01.07.2024	1/1	0	kr 3 170,00
61	Eiendomsskatt privat	5 499 900,00 prom	kr 2,10	01.07.2024	1/1	0	kr 11 549,00
309	Avløp antatt forbruk	114,00 m3	kr 48,86	01.07.2024	1/1	0	kr 6 963,00
209	Vann antatt forbruk	114,00 m3	kr 36,22	01.07.2024	1/1	0	kr 5 161,00
							kr 34 683,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
77981603	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	11.10.2023	2023	88	895

HVALER KOMMUNE

Andersen Prosjekt
Norderhaugveien 63
1684 VESTERØY

Kopi til:
Jeanette og Bjørn Andersen
Byggmester Arild Andersen AS

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2010/2473-16-2170/2012-KKSK	53/230	10.02.2012

Midlertidig brukstillatelse for tiltak på gnr 53, bnr 230 samt ansvarsendring

Vedtak:
Adm. bygge- og delesaker - BY 43/12
Avgjort etter fullmakt.

Eiendom: **Gnr/bnr 53/230**
Byggets art: **Bolig**
Tiltakets art: **Nybygg**

Saksbeskrivelse:
Anmodning fra ansvarlig søker om midlertidig brukstillatelse for ovennevnte tiltak i tråd med innvilget byggetillatelse BY-47/11, jf også BY-96/11, og framlagt kontrolldokumentasjon. Det er også søkt om overtagelse av aktuelle ansvarsretter.

Det ble i vedtak BY-47/11 datert 7.2.2011, jf også BY-96/11 datert 16.3.2011, gitt byggetillatelse for oppføring av enebolig på ovennevnte eiendom. Byggmester Arild Andersen AS ble gitt ansvar for utførelse av tømrerarbeider. I søknad mottatt 24.1.2012 ønskes de aktuelle ansvarsretter overført til foretaket Haugelihus AS.

I følge innsendt dokumentasjon gjenstår følgende arbeider:
Innvendig belistning, noen gjenstående arbeider på innvendige overflater, dusjvegger i 2 etg. og utomhus: beplantning, gress, heller etc samt at det er midlertidig rekkverk på deler av terrasse i 2 etg. og at kjøkkenvifte ikke montert.

Det er ikke oppgitt når tiltaket er planlagt ferdigstilt.

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.: 69375108 Bankkonto: 7050 06 18947

Hjemmelsgrunnlag:
Tillatelsen er gitt etter fullmakt i samsvar med kommuneloven i plan- og miljøutvalgssak 53/05 og vedtak i sak 2005/2720 av 21.11.2005 samt vedtak i sakene 2009/1123 av 8.7.2009, 2010/1382 av 14.7.2010. Plan- og bygningsloven §§ 21-10, tredje ledd 21-4 og 22-3.

Vurdering:
Det synes ikke å foreligge vesentlige momenter som taler i mot at midlertidig brukstillatelse kan innvilges.

Foretaket Haugelihus AS har framlagt dokumentasjon for at de innehar de nødvendige kvalifikasjoner for de aktuelle arbeidene, og godkjennes på det grunnlag.

Vedtak:
I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd gis midlertidig brukstillatelse for bolig på eiendommen gnr/bnr 53/230. Ferdigattest må begjæres når alle byggearbeider som omfattes av tillatelsen er ferdig og senest innen 31.12.2012.

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 21-4 og 22-3 innvilges foretaket Haugelihus AS lokal godkjenning av ansvarsrett for UTF og KUT i tiltaksklasse 1 for tømrerarbeider på eiendom gnr/bnr 53/230.

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

Gebyrkrav blir sendt separat. Se fakturagrunnlag nedenfor.

Med hilsen

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Per Otto Rød (e.f.)
avdelingsleder for byggesak

Knut Kristian Skjolden
rådgiver

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.: 69375108 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 Plan- og miljø) 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), jfr. Forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ta kontakt med Hvaler kommune (v/plan- og miljø) 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.: 69375108 Bankkonto: 7050 06 18947



Fakturagrunnlag

ePhorte

Rapport generert: 15.02.2012

Jeanette og Bjørn Andersen
Norderhaugveien 106 A
1684 VESTERØY

Fakturanr: 1704 **Fakturadato:** 15.02.2012
Sak: 2010/2473 - Gnr 53, bnr 230 - Ny bolig
S.beh: Knut Kristian Skjolden
Merknad: BY-43/12

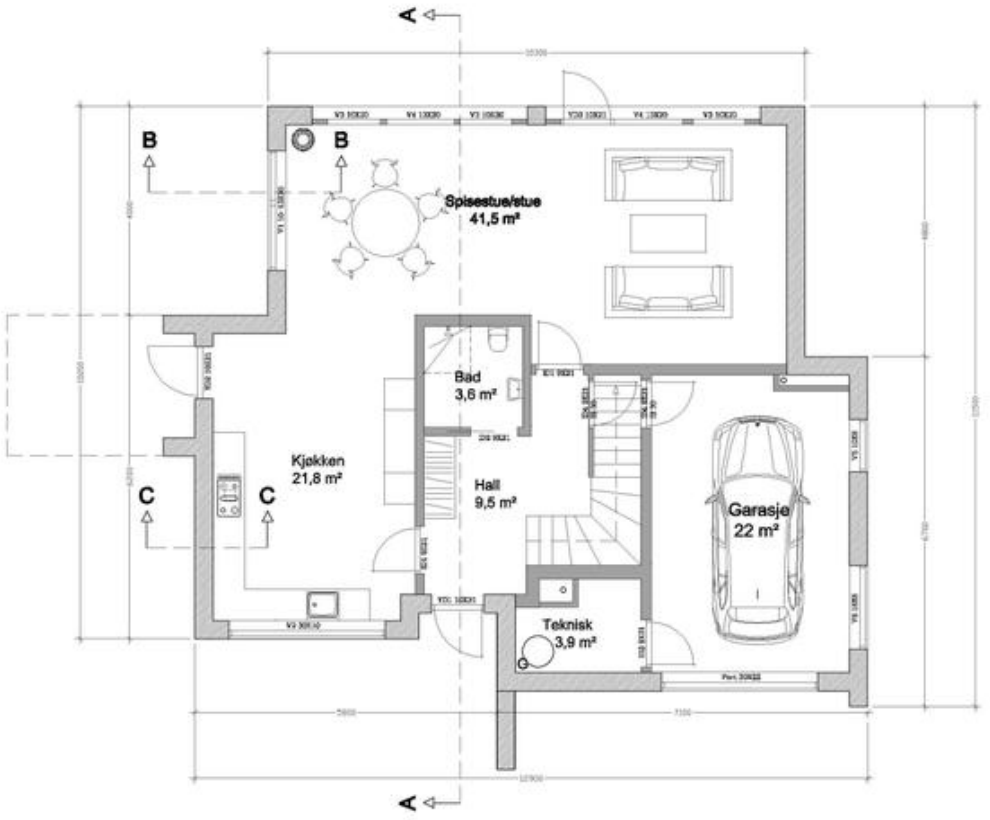
Gebyrer:

Type	Grunnlag	Sats	Gebyr
B.1.b For attest m.v som krever befaring eller skriftlig innhenting av data	1,000	860,00	860,00
C.3.3.a.1 Søknad om godkjenning av foretak	1,000	860,00	860,00
C.3.3.a.2 Godkjenning av foretak - for hver vurdert faglig leder	1,000	430,00	430,00
Sum gebyrer:			**2 150,00**

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.: 69375108 Bankkonto: 7050 06 18947



BYA
124,5 m²
BRA
108 m²



REV.	ANT	REVISJONEN GJELDER	SIGN.	DATO

Enebolig - Søknadstegning

Jeanette og Bjørn Kenneth Andersen

Dato 08.09.2010

Tegnet av TA

Plan 1 etg

Norderhaugveien - Vesterøy - Gnr 53 Bnr 230

Målestokk

Andersen Prosjekt

Oppdrag 03

Tegning nr.
A - 004





REV.	ANT	REVISJONEN GJELDER	SIGN.	DATO

Enebolig - Søknadstegning

Jeanette og Bjørn Kenneth Andersen

Plan 2 etg

Gnr 53 Bnr 230

Dato 08.09.2016

Tegnet av TA

Målestokk

Oppdrag 03

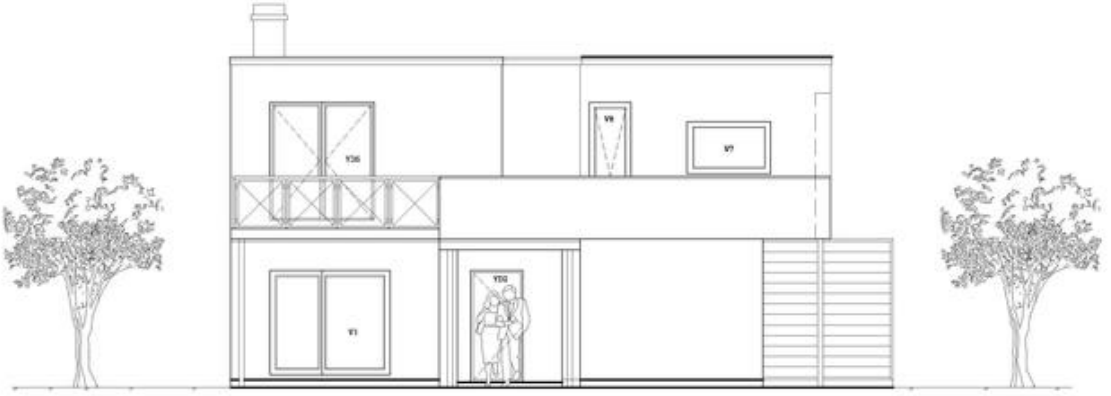
Tegning nr.

A - 005

Andersen Prosjekt

Mail:tom@andersenprosjekt.no web:www.andersenprosjekt.no Mob: 93 88 43 73





FASADE NORD

REV.	ANT	REVISJONEN GJELDER	SIGN	DATO

Enebolig - Søknadstegning

Jeanette og Bjørn Kenneth Andersen

Fasade Nord

Gnr 53 Bnr 230

Dato 08.09.2016

Tegnet av TA

Målestokk

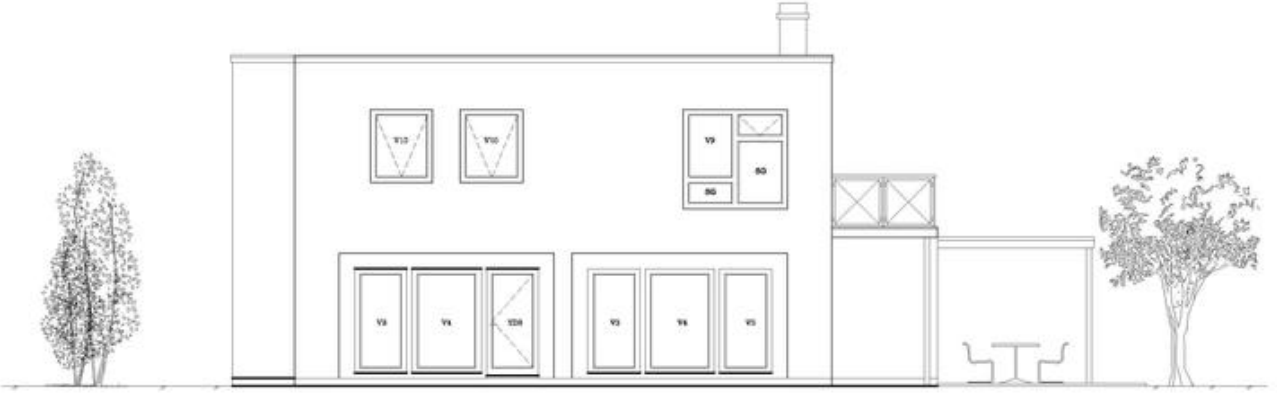
Oppdrag 03

Tegning nr

A - 008

Andersen Prosjekt

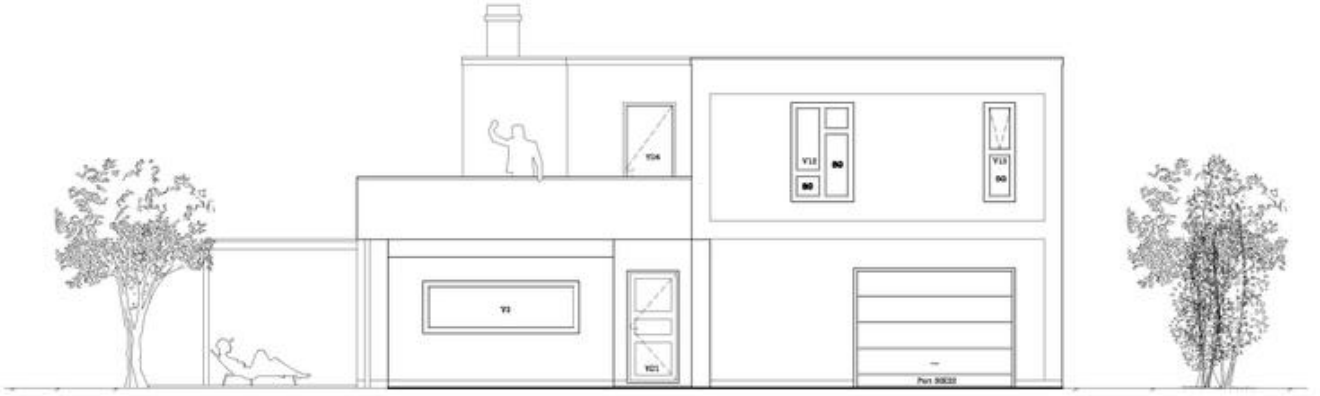




FASADE ØST

REV.	ANT	REVISJONEN GJELDER	SIGN.	DATO
Enebolig - Søknadstegning			Dato	08.09.2016
Jeanette og Bjørn Kenneth Andersen			Tegnet av	TA
Fasade Øst Gnr 53 Bnr 230			Målestokk	
Andersen Prosjekt			Oppdrag	03
			Tegning nr.	A - 007

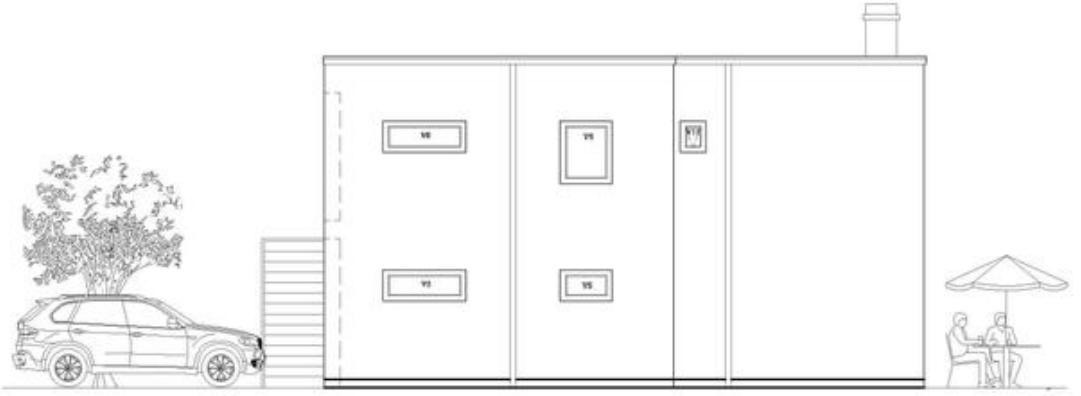




FASADE VEST

REV.	ANT	REVISJONEN GJELDER	SIGN	DATO
Enebolig - Søknadstegning			Dato	08.09.2016
Jeanette og Bjørn Kenneth Andersen			Tegnet av	TA
Fasade Vest Gnr 53 Bnr 230			Målestokk	
Andersen Prosjekt			Oppdrag	03
			Tegning nr	A - 009





FASADE SYD

REV.	ANT	REVISJONEN GJELDER	SIGN.	DATO
Enebolig - Søknadstegning			Dato	08.09.2016
Jeanette og Bjørn Kenneth Andersen			Tegnet av	TA
Fasade Syd Gnr 53 Bnr 230			Målestokk	
Andersen Prosjekt			Oppdrag	03
			Tegning nr	A - 006

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3110-53/230/0

Bruksnavn		Beregnet areal	1 374.9
Etablert dato	20.04.2005	Historisk oppgitt areal	1 376.1
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3110	Kommunenavn	HVALER

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
JEANETTE ANDERSEN		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		
OP - Oppmålingsforretning	15.10.2013	22.10.2013	2013/950	
DL - Kart- og delingsforretning	20.04.2005			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	11.04.2005	1 374.9	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300005830	0	121 - Tomannsbolig, vertikaldelt	MB - Midlertidig brukstillatelse
300446793	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	IG - Igangsettingstillatelse

Bygning 300005830: 121 - Tomannsbolig, vertikaldelt

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	195.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	195.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	07.02.2011	22.05.2008
IG - Igangsettingstillatelse	16.03.2011	22.05.2008
MB - Midlertidig brukstillatelse	10.02.2012	10.05.2013

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	195.0	5	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	110.0	0.0	110.0	0.0
H02	0	85.0	0.0	85.0	0.0

Bygning 300446793: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	17.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	17.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	20.06.2014	04.07.2014
IG - Igangsettingstillatelse	20.06.2014	04.07.2014

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	17.0	17.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Norderhaugveien	106A		1684 VESTERØY
Norderhaugveien	106B		1684 VESTERØY

Grunnkart

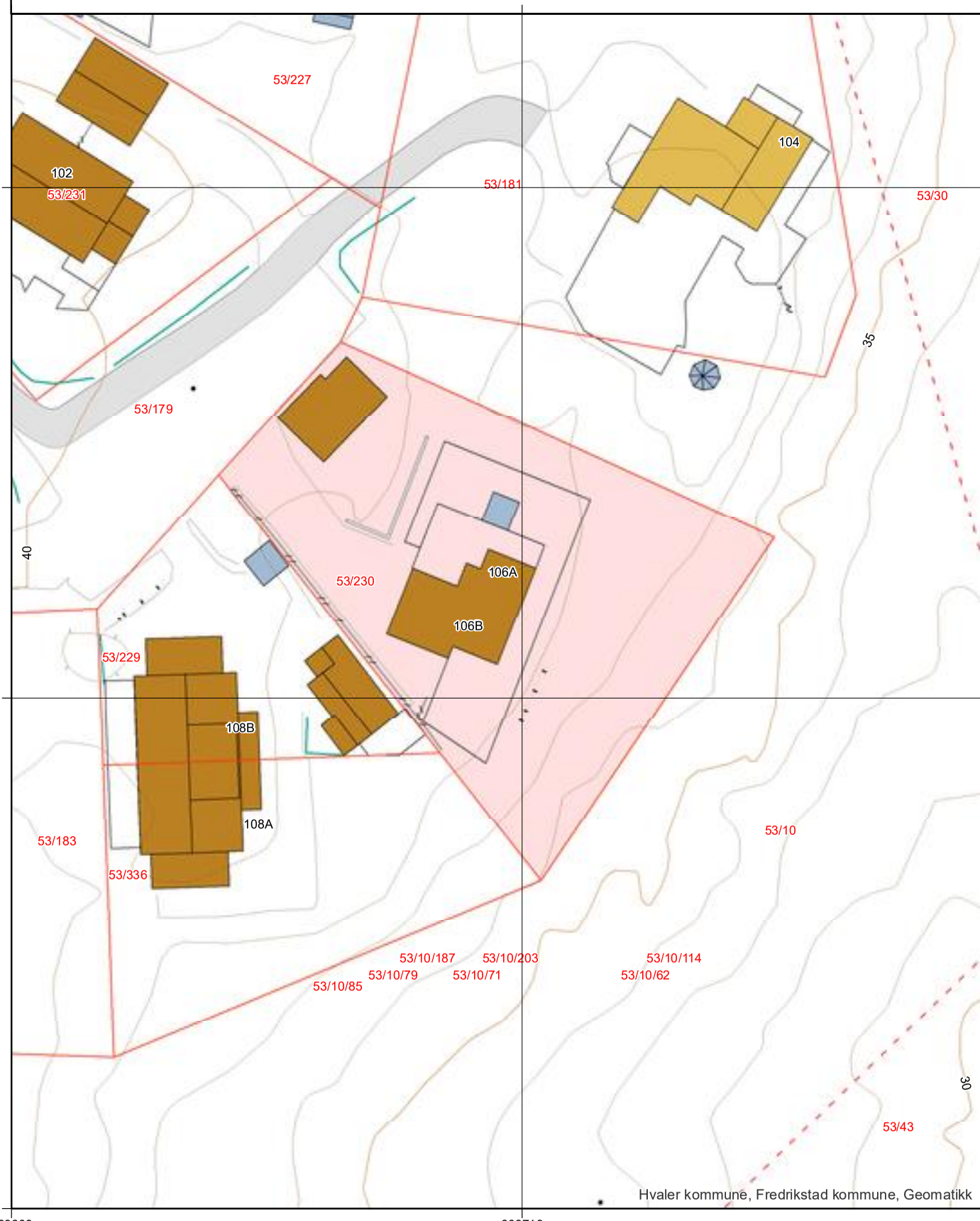
Hvaler kommune

Adresse: Norderhaugveien 106A, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 53/230/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2024-09-12

N

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



Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk

Oversiktskart

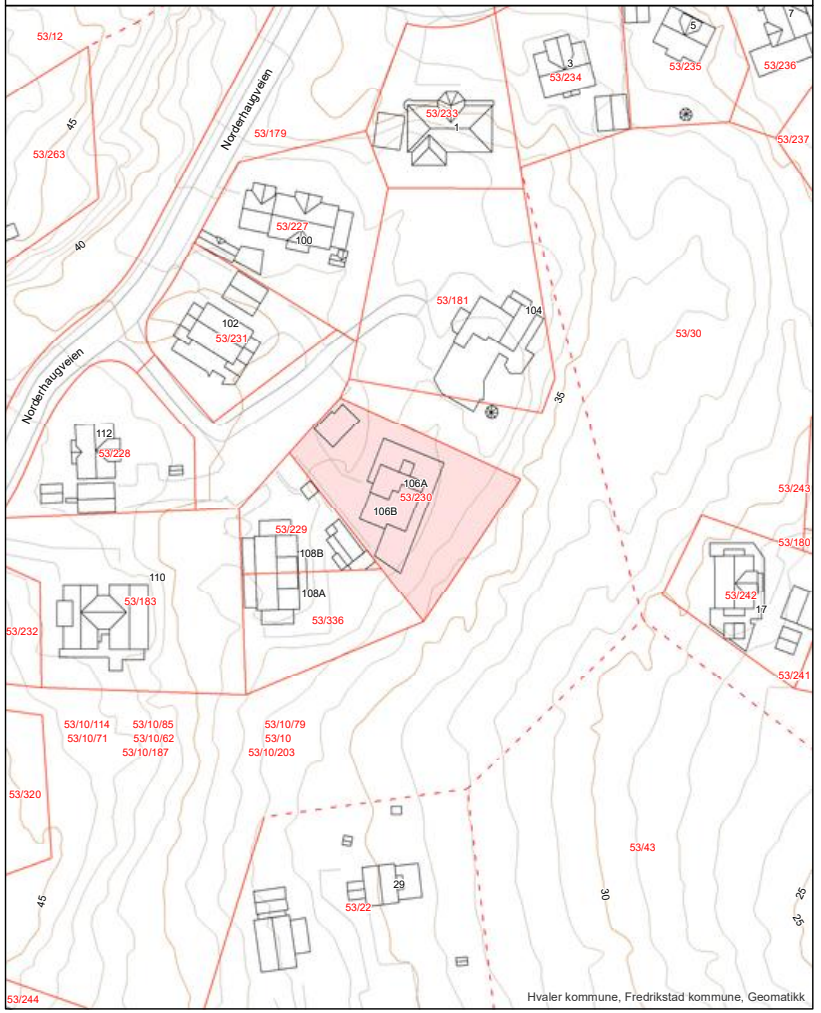
Hvaler kommune

Adresse: Norderhaugveien 106A, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 53/230/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-09-12

N

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



Matrikkelkart

Hvaler kommune

Adresse: Norderhaugveien 106A, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 53/230/0/0

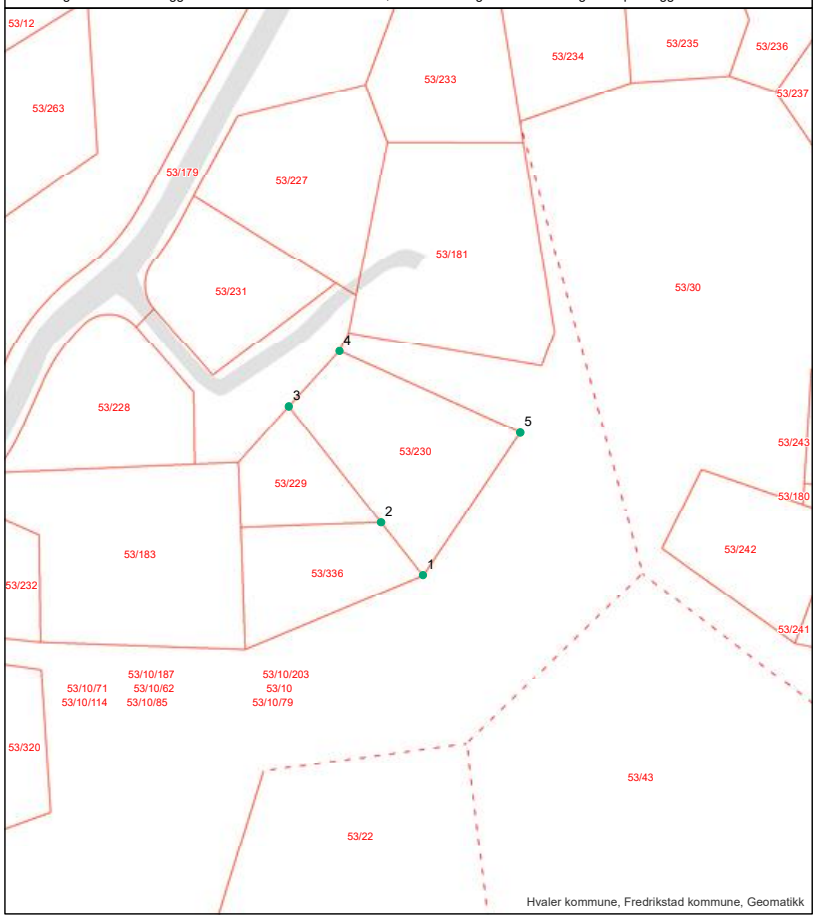
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-09-12

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 12.9.2024

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1374.9		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6553055.74498	609720.953748	Ikke spesifisert	15.97	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
2	6553068.23732	609711.02684	Jord	34.77	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6553095.42858	609689.378527	Ikke spesifisert	17.7	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
4	6553108.48592	609701.307722	Ikke spesifisert	46.62	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
5	6553089.3538	609743.785454	Ikke spesifisert	40.66	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0

Hvaler kommune

Eiendomsopplysninger

Knr-Gnr/bnr/fnr/snr
3110-53/230/0/0

20. september 2024

Kommunale pålegg

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

Hvaler Kommune

Megleropplysninger

Fredrikstad brannvesen 16. september 2024

Til informasjon!

Eiendom: Norderhaugveien 106 A

Gnr.: 53
Bnr.: 230
Fnr.: 0
Snr.: 0

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

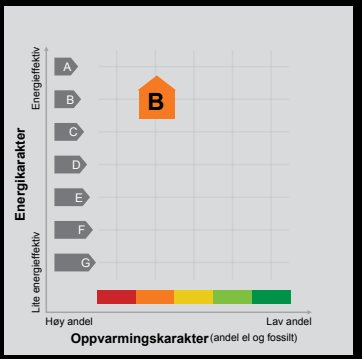
Med vennlig hilsen

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Norderhaugveien 106A
Postnummer	1684
Sted	VESTERØY
Kommunenavn	Hvaler
Gårdsnummer	53
Bruksnummer	230
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300005830
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-24958
Dato	15.09.2024



Energimerket

Oppvarmingskarakteren

Energikarakteren

www.energimerking.no

Målt energibruk

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Gode energivaner

Tips 1:
Tips 2:
Tips 3:
Tips 4:

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Tiltaksliste

Boligdata som er grunnlag for energimerket

www.energimerking.no/beregninger

Om grunnlaget for energiattesten

www.energimerking.no

Om energimerkeordningen

24 24 08 95 *svarer@enova.no*

www.energimerking.no/NS3031

www.energimerking.no

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Fredrikstad Eiendomsmegling AS

Storgata 22, 1607 FREDRIKSTAD

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

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

69 37 69 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

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

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

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 30-0168/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Norderhaugveien 106A 1684 VESTERØY

Betegnelse: Gnr 53, bnr 230 (ideell andel 1/1) i Hvaler kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no