



Prosjekterte hytter - Kirkøy, Hvaler



Adresse:
Holtefeltet, 1680 Skjærhalden

Prisantydning:
FRA NOK 3 950 000,- +off. avg.



8 prosjekterte hytter beliggende i naturskjønt område på Kirkøy, i nærheten av Skjærhalden. Hyttene oppføres i moderne, men tradisjonell hyttestil med god standard. Fra hyttene er det gangavstand til Holtekilen med bademuligheter og rekreasjon samt mulighet for leie av båt plass i nytt flytebryggeanlegg. Området byr på et unikt turområde fra skogsterreng til veier og stier i fjæra. I Skjærhalden finner du et flott bryggeanlegg, matvarebutikker, vinmonopol, bystrand og diverse restauranter/caféer. Priser fra 3.950.000 til 4.200.000



NØKKELINFORMASJON

BOLIGTYPE OG EIERFORM

Hytte/ landsted - sjø, Selveier

ADRESSE

Holtefeltet, 1680 Skjærhalden

MATRIKSEL

Gnr.: 6, Bnr.: 1, Fnr.: 94-101 i Hvaler kommune.

AREAL AV BEBYGGELSE

BRA: 67 - P-ROM: 62,8 - S-ROM: 4,2

ANTALL BAD

1

ANTALL SOVEROM

3

TOMTENS AREAL | EIERFORM

314 kvm

Punktfestetomt

ANSVARIG MEGLER

Henning Hesselberg

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 95 85 01 92

E-post: henning.hesselberg@stavlund.no



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

REGLER FOR ANGIVELSE AV AREAL

BRUKSAREAL (BRA): Arealet som ligger innenfor boenhetens yttervegger, målt fra innsiden av ytterveggen.

PRIMÆRRUM (P-ROM): Rom som f.eks. oppholdsrom, soverom, kjøkken, bad og entre, samt ganger og trapper mellom denne type rom. Arealet av P-ROM inkluderer også deleveggene mellom disse rommene.

SEKUNDÆRRUM (S-ROM): Øvrige rom og boder. De arealer som er nevnt i denne oppgave og i evt. takst/ boligsalgsrapport er oppgitt iht. reglene i NS 3940 og ikke iht. Plan- og bygningslovens bestemmelser. Det er således kun lagt til grunn kravene i NS 3940 mht. overflater, takhøyder, adkomst og fluktveier m.m. Plan og bygningslovens bestemmelser stiller flere krav for målbart areal enn NS 3940. De oppgitte areal er som regel oppgitt med bakgrunn i takstmannens oppmåling på eiendommen og er hentet ut fra takstmannens dokument. Feil kan forekomme. Ved innlevering av kjøpetilbud og/eller inngåelse av kjøpekontrakt forutsettes det at budgiver har hatt en kritisk gjennomgang av eiendommens areal og disses anvendelse.

PRISER

Hytte 94: 4 090 000,-

Hytte 95: 4 090 000,-

Hytte 96: 4 090 000,-

Hytte 97: 4 140 000,-

Hytte 98: SOLGT-

Hytte 99: SOLGT

Hytte 100: 4 140 000,-

Hytte 101: 3 990 000,-

OMKOSTNINGER

Omkostninger

172,- (pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

BEBYGGELSE/BYGGEMÅTE

Hytta er oppført i trekonstruksjoner. Bindingsverk som isoleres med 200 mm mineralull og kles med liggende kledning, betongsøyler til grunn og saltak teknet med betongstein, renner nedløp i aluminium. Utvendig terrasse leveres i trykkimpregnerte materialer. Hyttene bygges i hebbhold til TEK 17. Se byggebeskrivelse fra Byggteknikk AS.

INNEHOLDER

Gang, stue, kjøkken, bad og 3 soverom (p-rom). Bod/teknisk rom (s-rom).





Stue



Stue med åpen kjøkkenløsning



Flislagt bad

STANDARD/UTSTYR

Hyttene er beregnet for familier - det er bla 3 soverom, romslig stue-/kjøkkenløsning med full takhøyde og moderne bad og kjøkken. Store lysåpninger slipper slipper naturen og sommeren inn.. Gulv belegges med eik parkett. Malt MDF-plater på vegger og MFD-panel i himlinger. Hyttene leveres nøkkelferdige.

INNREDNINGER KJØKKEN/BAD

M.M.

Kjøkken: Eik parkett på gulv, malt mdf-plater på vegg og i tak. Hvit, slett innredning med integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøle-/fryseskap. Alle hvitevarer fra Siemens.

Bad: Grå kvadratiske fliser på gulv, hvite rektangulære fliser på vegger og malt MDF-panel i tak.

OPPVARMING

Elektriske panelovner.





Solrik veranda



Fasade



Hytteoversikt (hyttenes plassering/vinkel er kun omtrentlig)

MATRIKSEL

Gnr.: 6, Bnr.: 1, Fnr.: 94-101 i Hvaler kommune.

ADRESSE

Holtefeltet, 1680 Skjærhalden

SELGER/OPPDRAFSGIVER

Øbu Prosjekt AS

SELGERS OMKOSTNINGER

Meglerprovisjon betales av selger med 50 000,- pr. solgte enhet. Tilrettelegging betales med kr 10 000,-

OVERTAGELSE

Våren 2022 /etter nærmere avtale. Det forutsettes salg av 2 og 2 hytter for igangsettelse





BESKRIVELSE AV TOMTEN

Natur-/fjelltomter. De fleste er forholdsvis flate, og vil ha gode solforhold.

TOMTENS AREAL

314 kvm.

EIERFORHOLD TOMT

Festet. Grunneier er Tore Mads Holte.

FESTEFORHOLDETS VARIGHET

Evigvarende.

FESTEAVGIFT

Kr 13.027,-.

FESTEAVGIFT

Festeavgiften reguleres hvert 5. år etter konsumprisindeks.

FESTEAVGIFT

Tomtefesteloven har de senere år vært gjenstand for flere endringer. Rettspraksis og fortolkning av tomtefeste er stadig

i forandring. Endringer kan medføre endret adgang for grunneieren til regulering av grunnleie m.m. Endringer kan også vedrøre adgang til å kreve tomt innløst.





ANNET

BOLIGKJØPERFORSIKRING Det kan formidles Boligkjøperforsikring gjennom selskapet HELP. Forsikringen tegnes i samarbeid med eiendomsmegleren din, senest ved kontraktssignering. For nærmere informasjon og priser, se salgsoppgavens vedlegg, eller kontakt ansvarlig megler for oppdraget. Megler mottar honorar pr tegnede forsikring med kr 500,- fra HELP.

KOMMUNALE AVGIFTER Kommunale avgifter inkl vann- og avløpsgebyr stipuleres til 7.011 forutsatt et vannforbruk tilsvarende 25 kubikkmeter. Eiendomsskatt er foreløpig ikke klar, men beregnes ut fra 3,5 promille av skattetakstgrunnlaget.

VANN/AVLØP, ANDRE TILKNYTTINGER Kommunalt tilknyttet via et privat anlegg.

HEFTELSE OG SERVITUTTER Festekontrakt.

LIGNINGSVERDI Ikke fastsatt - stipuleres til 30% av markedsverdi.

FERDIGATTEST OG MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE Ferdigattest utsedes innen overtakelse.

ENERGIFORBRUK - LØPENDE UTGIFTER

ENERGIATTEST Oppdragsgiver har registrert energiattest for eiendommen. Energiattest rød D.

PARKERING

Med hyttene følger rett til 1 parkeringsplass (ca 300 meter unna).

MULIGHET FOR LEIE AV BÅTPLASS

Det er muligst for leie av båtplass i nytt flytebryggeanlegg i Holtekilen. Årlig leie er satt til kr 8.500,-.

ANDRE KOSTNADER

Velforening kr 1000,-.

REGULERINGSPLAN/ BESTEMMELSER

Området er uregulert. Arealbruksformålet er framtidig fritidsbebyggelse.

INFORMASJON TIL KJØPER

Hyttene selges i henhold til Bustadoppføringsloven. Prospekt, tegninger, bilder, 3D visualiseringer og perspektiv som er benyttet i markedsføring, er kun av illustrativ karakter og definerer ikke den nøyaktige størrelse eller den korrekte beliggenhet. Det er kun ment som en rettleidende illustrasjon og er ikke målbare. Det er for prosjektet utarbeidet leveransebeskrivelse, standardisert kjøpekontraktsformular, festekontrakt m.fl . dokumenter. Disse er utarbeidet som separate vedlegg til prospektet. Kjøpsavtale vil være basert på bestemmelsene og opplysninger som fremkommer av prosjektets standardiserte kjøpekontraktsformular i henhold til Bustadoppføringslova. Ved kjøp av hytte forutsettes det at kjøperen har satt seg inn i prospektet, leveransebeskrivelsen og de i kontraktsdokumentet beskrevne vedlegg. Hyttenes nøyaktige plassering på tomta er foreløpig ikke avklart.





HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner. Lov om

hvitvasking innebærer også at oppdragstaker skal innhente legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder selger, kjøper og fullmektige for disse. Tilsvarende gjelder for fysiske personer som direkte, eller indirekte kontrollerer mer enn 25 % av eierandelene, eller stemmene i et selskap









BELIGGENHET

Hyttene ligger på Holtefeltet, Kirkøy, med kort gangavstand til et fantastisk friområde for bading og lek (Holtekilen). Her er det også mulighet for leie av båt plass i et nytt flytebryggeanlegg. Nær Skjærhalden med diverse servicetilbud (butikker, restauranter, båthavn og strand) ellers er det kort vei med båt til mange skjærgårdsskatter, blandt annet Romsund, Gravningsund, Tisler og Koster. Det er også mange kulturaktiviteter og flotte turområder på øya. Hvaler er kjent for sine mange soldager, fauna og unike skjærgård - en mangfoldig øygruppe for både de som liker aktiviteter og de som vil roe sjelen. Buss fra Skjærhallen til Fredrikstad og Oslo. Hyttenes nøyaktige plassering på tomte er foreløpig ikke avklart.

VEIBESKRIVELSE

Fra Fredrikstad: Kjør ny eller gammel Kråkerøybru og følg veien mot Hvaler. Kjør over fire bruer og gjennom Hvalertunnelen. Ta til venstre ved Kirken og følg veien mot Edholmen og ta Holtefeltet til høyre etter svinger og en liten høyde. Følg veien og hold høyre, kjør til veien ender i en stor felles parkeringsplass. Parker her å følg merking i vestlig retning. Tomtene er foreløpig merket med oransje punkt.

Henning Hesselberg
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 95 85 01 92
E-post: henning.hesselberg@stavlund.no
Meglernes referanse: 61219026

STAVLUND AS

Har du planer om å kjøpe eller selge? Går du søndagstur i nye områder for å kikke på andres hjem? Lurer du på hva boligen din er verdt eller hva du må regne med å gi for en ny? Det er mye å tenke på når du skal flytte. Ikke tenk på det. Ring eller kom innom oss for en uforpliktende prat.



Eiendomsmeglerforretning mnef.

Kirkebygga 2-4 1607 Fredrikstad, tel: 69 30 24 50, www.stavlund.no





Telefon + 47 69 30 24 50
Telefax + 47 69 30 24 51

Besøksadresse:
Kirkebygga 2-4
1607 Fredrikstad

Postadresse:
Boks 421
N-1601 Fredrikstad

Org.nr. 993 261 523 MVA

 Stavlund as Eiendomsmeidler

www.stavlund.no



Vedlegg til Salgsoppgave

Holtefeltet

Vår ref.: 61-21-9026

Fredrikstad 06.10.2021

- 1) Byggebeskrivelse
- 2) Tegninger
 - a. Byggetegninger
 - b. Innredning, kjøkken
 - c. Innredning, bad
- 3) Utskrift av grunnboken (fnr 94).
 - a. Festekontrakt
- 4) Matrikkelrapport (fnr 94).
- 5) Byggetillatelse (fnr 94 og 95)
- 6) Standard kontrakt
- 7) Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no
- 8) Budskjema

Med vennlig hilsen

for **Stavlund AS**

Henning Hesselberg
Fagansvarlig

TILTAKSHAVER: ØBU Prosjekt
AS
Adr.

Fritidsbolig Hvaler.

Tørkoppveien 10, 1570 Dilling

Telefon 69 26 94 75
Telefaks 69 26 94 76

Bankgiro 1594.26.62030
Organisasjonsnummer: 980 740 528

Gudmund Eriksen, daglig leder
Mobil 932 17 299
E-post: gudmund@bygg.no

Leif Madsen, driftssjef
Mobil 924 80 437
E-post: leif@bygg.no

05.07.2021

Beskrivelse av materialer og utstyr:

Yttervegger/fasader:

Yttervegger i 148 mm bindingsverk som isoleres med 148 mm mineralullisolasjon. Utvendig på bindingsverket legges 12 mm vindtette plater og 22 x 48 mm luftingslekt. Som utvendig kledning er medregnet 19 x 148 mm liggende dobbelfals, gammel type, skrå kant, grunnet visir + malt 1 strøk fra fabrikk, farge 651 Lavgrå. Innvendig påfores ytterveggene med 48 mm, isoleres med 50 mm mineralullisolasjon og kles med 12 mm MDF-plater, profil skygge skrå, ferdig malt farge «Bomull» 0502-Y

Yttertak:

Yttertak leveres med tekking av betongtakstein, type Benders Palema, dobbelkrum, benderit behandlet, farge svart. Forenklet undertak med undertaks duk av type Siga og nødvendig lekter for lufting og takstein. Taket isoleres med 250 mm mineralullisolasjon. Nødvendig dampsperre er medregnet. Takrenner og nedløp leveres som Grøvig aluminium renne, farge svart.

Gulv/bjelkelag:

Fritidsboligen plasseres på betongsøyler, nødvendige dragere for bæring og 198 mm bjelkelag med stubbloftkonstruksjon. Bjelkelaget isoleres med 200 mm mineralullisolasjon. På bjelkelaget legges 22 mm gulvspanplater, vannbestandige.

På loft over soverom/baderom del legges ca 13 m² gulv.

Vinduer og ytterdører:

Vinduer og terrassedør leveres ihht plantegning, som fast karm og toppsvingvinduer. Farge hvit S 0502-Y. 3-lags energiglass, U-verdi 1,0 W/m².

Ikke ventil i vinduer. Se vedlagte oversikt.

Hovedinngangsdør leveres som type V29GR fra Drammen dørfabrikk, hvitmalt S 0502-Y.

Innvendige vegger:

Leveres med 48x98 mm trestendere og kledd med 12 mm MDF-plater, profil skygge skrå, farge «bomull» 0502-Y. Alle innvendige vegger isoleres med 70 mm mineralullisolasjon. I soverom 5,4 m² legges i tillegg 1 lag 13 mm gipsplate på vegg mot stue som ekstra lydisolering.

Vegger i bad bygges som følger: 15 mm rupanel, 12 mm våtromsplater, membran og fliser.

Himlinger:

Himlinger leveres med 14 x 120 mm MDF-panel, skygge skrå, hvitmalt «bomull» 0502-Y

Innerdører:

Innvendige dører leveres som DDF P.3 hvit formpresset 3-speil, standard terskler. Karm standard hvitmalt.

Plassering ihht tegning.

Innvendig utforing og belistning:

Innvendig utforing av vinduer leveres som hvitmalt furu, farge S0502-Y.

Alt innvendig listverk rundt vinduer og dører leveres som hvitmalt S0502-Y slett, 12 x 58 mm m/avrundet kant.

Taklister leveres hvitmalt S 0502-Y, type 21x45 mm Sørland.

Gulvlister 15 x 45 mm Eik.

LM EH

Gulvbelegg og fliser:

På gulver i stue, kjøkken, gang, bod og soverom er det medregnet parkett type Boen Concerto, 3-staveik, hvitlasert.

På vegger i bad leveres flis 20 x 50 cm, hvit. På gulv i bad leveres flis 30 x 30, mørk grå. Nedsenk i dusj leveres med flis 10 x 10 cm, mørk grå.

Kjøkken og garderobe:

Kjøkkeninnredning leveres som hvit slett. Ihht plantegning. Montering er inklusive.

Det leveres ikke garderobeskap til soverom.

Elektrisk anlegg:

Se egen beskrivelse vedlagt.

Rørleggerarbeider og sanitærutstyr:

Se egen beskrivelse vedlagt.

Ventilasjon:

Det er medregnet vifte i yttervegg i bad. Ventilert i yttervegg i alle andre rom.

Innvendig trapp:

Pocket loftluke m/stige til loft. Leveres hvitmalt.

Utvendig terrasse:

Leveres i trykkimpregnerte materialer ihht tegning. Terrassebord i 28 x 120 mm trykkimpregnert.

Rigg og drift:

Byggestrøm, nødvendige stillaser og søppelcontainer er medregnet.

L.A. EK



Kråkerøy Rør AS



- V V S / I N D U S T R I -

Kråkerøy Rør A/S

Bygg Teknikk A/S

Vår ref.: Eirik Olsen

Deres ref. G E Dato 25.5.21

V RØRLEGGERARBEID I HYTTER KIRKØY

Vi takker for forespørselen og har herved fornøyelsen av å kunne tilby utført ovennevnte anlegg til en samlet pris av

Bunnledning/ røropplegg
Utstyr

Følgende er medregnet i bunnledning / røropplegg

Avløpet og vannledningen er regnet lagt av Pp/Pe rør og er regnet fra yttervegg og fram til utstyr

Vannrøra fra bod rom og fram til kjøkken er regnet lagt av rør i rør med varmekabel fordelt under hytte

Vannrør på bad er regnet av rør i rør med fall fordelt i vegg med rør i rør skap i bod

Det er ikke regnet med utvendige stikkledninger eller levering / montering av pumpestasjon .

Følgende er medregnet i utstyrs pris

Kjøkken

- 1 stk Oras ettgreps kjøkkenbatteri med kran for opv
- 1 stk Aqva safe vannstoppeventil

Bad

- 1 stk 90 Vikingbad møbel hvit med speil og lys
- 1 stk Oras Safira servantbatteri
- 1 stk Porsgrunn Seven D klosett med sete
- 1 stk 90x90 dusjdører med klart glass og krom profiler
- 1 stk Oras termostat dusjbatteri med krom dusjsett



Gamle Kirkevei 135
1617 Fredrikstad

epost: eolsen@krror.no

Tlf.: 69 31 58 00
Fax: 69 34 17 15

Org.nr: 876 388 642 MVA



- 1 stk Hovedstoppekran for vann + samlestocker med uttapping .
- 1 stk FMM frostfri hagevann
- 1 stk 120 L bereder
- 1 stk rørøplegg for lufting over tak (ikke levering eller montering av ny luffehatt)

- 1 stk Joti sluk i gulv
- 1 stk kran og avløp for vaskemaskin

Tilleggspriser

- 1 stk $\frac{3}{4}$ vannmåler (leveres av Hvaler kommune / hentes og monteres av oss ved tilkobling til off nett kr 2200,- ex mva

Det er ikke medtatt noen form for elektriske arbeider i tilbudet.

I prisen er medtatt all frakt og transport av materiell samt reise for montør.

Prisen er basert på de senest noterte priser for materiell og arbeidslønn, og gis med forbehold om eventuelle senere prisstigninger - som blir beregnet ifølge statistisk sentralbyrå.

Arbeider utenom den opprinnelige avtale som foran beskrevet blir å betrakte som ekstraoppdrag.

Unntatt i prisen er eventuell graving ,pigging for rør , bygningsmessige arbeider, elektriske montasjer, peiling av kabler og annen teknisk installasjon som ligger i anleggsområdet.

Vi garanterer et solid og håndverksmessig utført arbeid og håper å motta Deres ordre.

Med hilsen

Kråkerøy Rør A/S

Eirik Th Olsen
RØRLEGGERMESTER





Hvaler Elektriske AS

Storveien 6
1680 Skjærhallen

Telefon +4769379293
E-post post@hvalerelektriske.no
Web www.hvalerelektriske.no
Foretaksreg. NO985239002 MVA

Bygg Teknikk AS
Larkollveien 35
1570 DILLING

Tilbud nr. 1054
Dato 17.08.21 15.09.21
Prosjekt Holtefletet 8 nye hytter

Takk for at handlet hos oss.

Ta vare kvittering den brukes ved reklamasjon for varen du har kjøpt.

VELKOMMMEN IGJE.N

Viser til hyggelig telefonsamtale og mottatte tegninger. Vi oversendersom avtalt et tilbud på elarbeider basert på deres tegninger. Installasjonen er prosjektrert iht. NEK400:2018 og utføres tih. denne og TEK17.

Tilbudet inneholder levering, montering og idriftssettelse av et elektrisk anlegg med følgende spesifikasjon:

Info jording:!

Det forutsettes at normal jordingsmetode med spyd eller kobberwire, som tilfredsstillers dagens krav er benyttet. Viser det seg at jordingsmetoden ikke tilfredsstillers kravet når sluttkontrollen utføres må det utføres en 3punkts måling som viser hvilke tiltak som skal til for å tilfredsstillers kravet. Dette er ikke medtatt i tilbudet. Noen av tiltakene kan være å forleng kobberwiren og benytte flere jordspyd, eller kjerneborre i fjell og bruke en spesial masse rundt kobberwiren.

Energiverketr:

Punkt - Varmekabel + reg. m/g
Eventuelle kostnader til energiverket for:

- tilkobling til deres nett,
- levering av hovedkabel fram til tilknytningsskapet
- leveranse av ny måler
- Utkobling av stigerledning i gate skap/trafo
- Plombere energimåler er ikke medregnet av oss, da dette faktureres direkte fra enegiverket.

Lysutstyr

Lysutstyr utover det beskrevende er ikke medtatt i tilbudet

Varme utstyr:

Varmeutstyr utover det beskrevende er ikke medtatt i tilbudet

Antenneanlegg:

Antenneanlegg utover det beskrevende er ikke medtatt i tilbudet

Mengde	Enh	Beskrivelse
--------	-----	-------------

		Hytte
--	--	-------

Mengde Enh Beskrivelse

Gang

1,00 stk	Punkt - Bryter inf.
2,00 stk	Punkt - Dobbel stikkontakt inf.
1,00 stk	Punkt - Tak m/ENØK 10w LED SGHvit
1,00 stk	Punkt - Ringeanlegg Frieland Std trådløs
1,00 stk	Punkt - Varmekabel+reg. m/gulvføler

SUM Gang

Bod

1,00 stk	Punkt - Bryter inf.
1,00 stk	Punkt - Dobbel stikkontakt inf.
1,00 stk	Punkt - Tak m/ENØK 10w LED SGHvit

Sikringsskap

1,00 stk	Punkt - Sikringsskap 3R m/Ecom felt
4,00 stk	Punkt - Tomt rør til TEK rom

SUM Sikringsskap

SUM Bod

Bad

1,00 stk	Punkt - Bryter inf.
1,00 stk	Punkt - Dobbel stikkontakt inf.
1,00 stk	Punkt - Tekniskstikkontakt for VVB
1,00 stk	Punkt - Tak m/ENØK 10w LED SGHvit
1,00 stk	Punkt - Varmekabel+reg. m/gulvføler
1,00 stk	Punkt - Stikkontakt for vaskemaskin
1,00 stk	Punkt - Stikkontakt for Tørketrommel
1,00 stk	Punkt - Bryter inf.
1,00 stk	Punkt - Avtrekksvifte

SUM Bad

Sov 1 9,7m2

1,00 stk	Punkt - Bryter inf.
3,00 stk	Punkt - Dobbel stikkontakt inf.
1,00 stk	Punkt - Tak m/ENØK 10w LED SGHvit
1,00 stk	Punkt - Panelovn 1000w Glamox

SUM Sov 1 9,7m2

Sov 2 6,2m2

Mengde Enh Beskrivelse

Mengde	Enh	Beskrivelse
1,00	stk	Punkt - Bryter inf.
2,00	stk	Punkt - Dobbel stikkontakt inf.
1,00	stk	Punkt - Tak m/ENØK 10w LED SGHvit
1,00	stk	Punkt - Panelovn 500w Glamox
		<i>SUM Sov 2 6,2m2</i>
		<i>Sov 3 5,4m2</i>
1,00	stk	Punkt - Bryter inf.
2,00	stk	Punkt - Dobbel stikkontakt inf.
1,00	stk	Punkt - Tak m/ENØK 10w LED SGHvit
1,00	stk	Punkt - Panelovn 500w Glamox
		<i>SUM Sov 3 5,4m2</i>
		<i>Stue/Kjøkken</i>
3,00	stk	Punkt - Bryter inf.
9,00	stk	Punkt - Dobbel stikkontakt inf.
1,00	stk	Punkt - Stikkontakt media inf.
1,00	stk	Punkt - Stikkontakt for Pladetopp 25A med komfyrvakt
1,00	stk	Punkt - Stikkontakt for stekeovn
1,00	stk	Punkt - Stikkontakt for Oppvaskmaskin
1,00	stk	Punkt - IKT - Data-rør Fra mediapunkt til ECOM skap/punkt
3,00	stk	Punkt - Tak m/ENØK 10w LED SGHvit
1,00	stk	Punkt - Lys under overskap Kjøkken LED SG Chef
1,00	stk	Punkt - Brannvarsling Ei146 ep. Denne detektoren tilfredstiller kravene som er satt for bruk av røykvarslere ifølge den nye tekniske forskriften TEK10.
		<i>SUM Stue/Kjøkken</i>
		<i>SUM</i>
3,00	stk	Punkt - Sorrento sort E27 15mkabel
1,00	stk	Punkt - Fotocelle / Astour
2,00	stk	Punkt - Stikkontakt m/lukk utv.
		<i>TKS</i>



Mengde	Enh	Beskrivelse
1,00	stk	<p>Punkt - Tilknytningssskap enkel Fagmessig behandling: Tilknytningssskap</p> <p>Ny el-normer gjelder for all prosjektering fra 1. januar 2015. NEK 400:2014 stiller skjerpede krav til elektroinstallasjoner. NEK 399- 1:2014 krever at alle nye boliger skal ha tilknytningspunkt for el- og ekomnett som er tilgjengelig for eier av elnett og ekomnett. I eneboliger og rekkehus skal skapet plasseres utvendig.</p> <p>NEK 399-1:2014 Tilknytningspunkt for el- og ekomnett Del 1: Boliger</p> <p>NEK 399 er en helt ny norm. NEK 399-1 krever felles tilknytningssskap for elnett, e- komnett og strømmåler, og at dette skapet skal være tilgjengelig for elnetteier og ekomnetteier. Til</p>
15,00	stk	Punkt - Hovedkabel
50,00	stk	Punkt - Hoved/Ring jord

Vi håper at pris tilbudet er interessant for dere, og står gjene til disposisjon ved eventuelle spørsmål eller uklarheter.

Vennlig hilsen

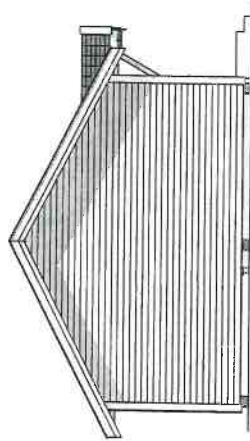
Mads Andreas Bothne
Daglig leder
Hvaler Elektriske AS
Mobil 90 40 87 99



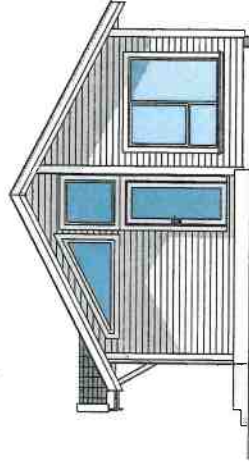
1:100 Fasade Vest



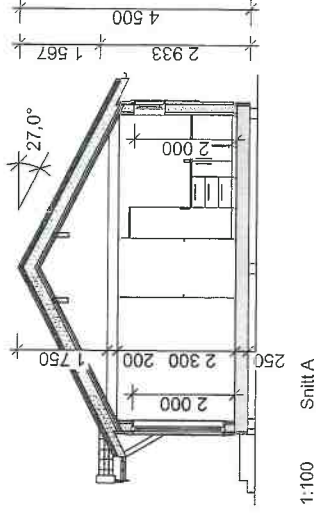
1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Nord

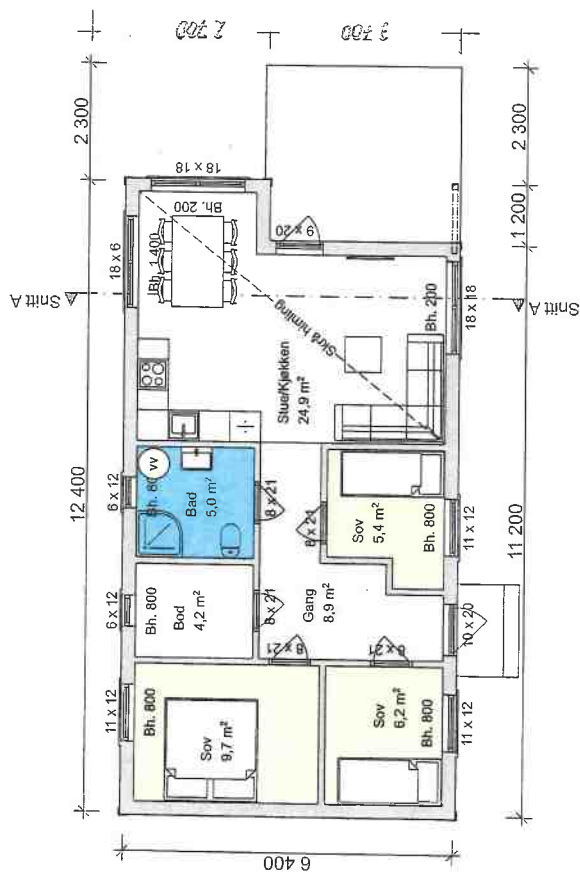


1:100 Fasade Sør



1:100 Snitt A

Tittel: Fritidsbolig	Tiltektaker: Tiltektshaver	Byggadresse: Byggadresse	GBnr: GBnr	Tegning: Snitt og Fasader	BVA: 81	CAD: Tegnepartner AS Forvislitteren 2 1040 Råde	Telefon: 472 81 584	Målestokk: 1:100	Date: 09.06.2021	Filnavn: 21086.pln
			Ark: A-3	Tegningnr.: A40-01	BBA: 67		E-post: rune@tegnepartner.no		Revisjonnr: 3 - 15.06.2021	Tegnet av: R.B.



1:100 1. Etasje

Tittel:	Tilakshaver:	Byggeadresse:	GBNr:	CD:	Tekst:	Målestokk:	Dato:	Planenr:
Fritidsbolig	Tilakshaver	Byggeadresse	A-3	Tegnepartner AS Tovskilleren 2 1640 Råde	472 81 504 E-post: rune@tegnepartner.no	1:100	08.06.2021 Revisjonsnr: 3 - 15.05.2021	21086.ph Repost nr: R.B.
© Alle rettigheter tilhører Tegnepartner AS, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke TEGNEPARTNER AS								



MERK: Tegningen er bare retningsgivende.

Her er du nå: Baderomsmøbler > 90 cm > Servantskap (38)



VikingBad IDA 90 SLIM servantskap, hvit

Mål: 90 x 38 x 57 cm (Hvit høyglans)

Varenr: 107402
NRF nr: 7034797

Tips en venn...

Finn din lokale forhandler

Tilbehør



VikingBad IDA Ben i alumini...
99,-



VikingBad LED lyslist for sk...
129,-



VikingBad IDA Skuffedeler
185,-



VikingBad IDA Skuffedeler (...
185,-

Produktinfo

VikingBad IDA 90 Servantskap, 38cm dyp

Kun servantskap - servant og servantbatteri medfølger ikke

KONTAKT OSS

370 90 600 - post@vikingbad.no
Østerskogen 35, 4879 Grimstad

FØLG OSS



NYTTIGE LINKER

[Ofte stilte spørsmål](#)
[Brukermanualer/ FDV](#)
[Forhandlere](#)

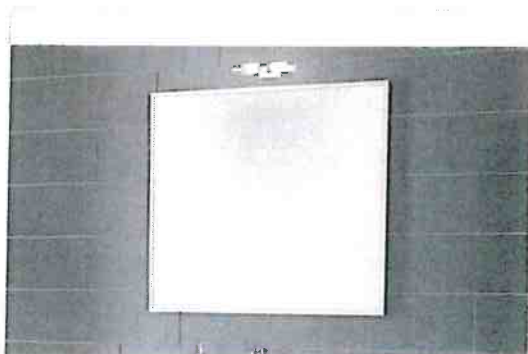
Live chat

Hei, dette er Christian fra VikingBad! Har du spørsmål, så ta gjerne kontakt.

Send

Lukk

Her er du nå: Baderoms møbler > 90 cm > Speil



VikingBad IDA 90 Speil

Mål: 90 x 80 x 5cm

Varenr: 107150
NRF nr: 7034794

Tips en venn...

Finn din lokale forhandler

Tilbehør



VikingBad IDA Led Lampe K...



Mibo Wall Up-Down Veggla...

Produktinfo

Alternativer

VikingBad IDA 90 Speil

KONTAKT OSS

370 90 600 - post@vikingbad.no
Østerskogen 35, 4879 Grimstad

FØLG OSS



NYTTIGE LINKER

Ofte stilte spørsmål
Brukermanualer/ FDV
Forhandlere

Live chat

Hei, dette er Christian fra VikingBad! Har du spørsmål, så ta gjerne kontakt.

Start chat...

Send

Lukk

Her er du nå: [Baderomsmøbler](#) > [90 cm](#) > [Servant](#)



VikingBad IDA 90 Std servant

Mål: 90 x 46 x 10 cm

Varenr: 105640
NRF nr: 7034699

[Tips en venn...](#)



Finne din lokale forhandler

Tilbehør

[Vannlås PVC 40mm Ida](#)

[Vannlås PVC 32mm Ida](#)

Produktinfo

VikingBad IDA 90 Servant, hvit

KONTAKT OSS



370 90 600 - post@vikingbad.no
Østerskogen 35, 4879 Grimstad

FØLG OSS



NYTTIGE LINKER

[Ofte stilte spørsmål](#)
[Brukermanualer/ FDV](#)
[Forhandlere](#)

Live chat

Hei, dette er Christian fra VikingBad! Har du spørsmål, så ta gjerne kontakt.

Send

Lukk

**61-21-0172 Holtefeltet - Ubekreftet grunnboksrapport
inkl eiendommens rettigheter**

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 3011 HVALER
Festegrunn: Gnr: 6 Bnr: 1 Fnr: 94

Data uthentet: 22.09.2021 kl. 10:02
Oppdatert per: 22.09.2021 kl. 10:02

Grunnboksinformasjon

For informasjon om andre heftelser som kan ha betydning for denne festegrunden, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Festekontrakt er ikke tinglyst på denne matrikkelenhet og heftelser på hovedbruk kan ha betydning for dette festenummer.

Rettighetshavere til eiendomsrett

[1994/599-1/86](#)

17.01.1994

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Vederlag: NOK 300.000
KJØPER: Holte Tore Mads
Fnr: 04036046746

HEFTELSE

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Ingen heftelser registrert.

GRUNNDATA

[2021/767521-1/200](#)

24.06.2021 10:51

REGISTRERING AV FESTENR.

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: Knr: 3011 Gnr: 6 Bnr: 1
Elektronisk innsendt

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Ingen rettigheter funnet.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Reppexmal: 'grunnbok' Versjon: '06102019.1' © Norkart AS

Festekontrakt for tomt til fritidsbolig

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglyingsstempel
Adresse:	
Postnummer: Poststed:	
Fødselsnr./Org.nr. Ref.nr.	

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)			
Kommunenr. Kommunnavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
3011 HVALER	6	1	
Beskaffenhets: ¹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygd <input type="checkbox"/> 2 Ubebygd	Tomtens areal: 314 m ²	Tomteverdi: kr 1 500 000,-	
Hva skal grunnen brukes til:			
<input type="checkbox"/> B eiendom	<input checked="" type="checkbox"/> F eiendom	<input type="checkbox"/> V kontor	<input type="checkbox"/> I Industri
<input type="checkbox"/> L Landbruk	<input type="checkbox"/> K Off.vei	<input type="checkbox"/> A Annet	

2. Bortfestes av		
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
040360-46746	TOR E MADS HOLTE	

3. Til		
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel

4. Festeavgift pr. år
kr 13 027,-

5. Festetid ²⁾	Opprettet – dato
Kontrakten gjelder til den sies opp av festeren eller tomta blir innløst.	

6. Panterett for festeavgiften
Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomta for inntil 3 års forfalt festeavgift. Panteretten har prioritet foran alle rettsstiftelser som festeren har påheftet tomta, jf. tomtfesteloven § 14.

7. Rettigheter og forpliktelser som skal tinglyses ³⁾
7.1 Råderett over tomta Fremleie av tomta er ikke tillatt uten bortfesters samtykke. Tomta kan ikke inngjerdes. Eventuell inngjerding må avtales særskilt. Festeren må finne seg i at det beites på området.
7.2 Vei, adkomst og parkering For atkomst til sin hytte gis gnr. 6 bnr. 1 fnr. (festeren) rett til å benytte eksisterende veier på gnr. 6 bnr. 1 som bortfester eier eller har bruksrett til. Festeren må dekke sin del av årlige vedlikeholdskostnader, herunder brøytekostnader for den vei som benyttes.

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
------	-------------------------	---------------------

8. Utfyllende opplysninger og vilkår som ikke skal tinglyses

8.1 Festetomt (fyll ut korrekt punkt og stryk det som ikke passer)

Feste av avgrenset areal

Tomta er oppmålt, jf. matrikelbrev datert
Aralet er m². Grensepunkter skal vedlikeholdes av festeren. Grunn under vann er ikke inkludert i tomta.

Punktbeste

Koordinater, x = y =
jf. matrikelbrev datert

8.2 Bebyggelse

Fester gis rett til å sette opp fritidshus som skal plasseres på tomta etter anvisning fra kommunen og etter godkjenning fra bortfester. For øvrig vises til reguleringsbestemmelsene for området.

8.3 Overføring og pantsettelse av festerett

Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Overføring og pantsettelse av festeretten kan bare skje sammen med bebyggelsen, jf. tomtefesteloven § 18 og panteloven § 2-3. Fester skal varsle bortfester om hvem som er ny fester. Dersom bortfester ikke har fått slikt varsel, kan han fortsatt kreve inn festeavgiften hos forrige fester, jf. tomtefesteloven § 17.

8.4 Innløsning

Eventuell rett til innløsning reguleres av lov og forskrift.

8.5 Betaling og regulering av festeavgift

Festeavgifta skal normalt representere en risikofri avkastning av tomteverdien. Ved avtaleinngåelsen utgjør avkastningen % av tomteverdien som ved avtaleinngåelsen er kr

Festeavgifta betales forskuddsvis den hvert år. Avgifta reguleres hvert år.

Festeavgifta reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeksen, og beregnes ved å benytte indekstallet for måned året før ny avgift trer i kraft, og indekstallet for måned før avgiften sist ble regulert eller fastsatt. Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetida, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.

Dersom lov og forskrift senere skulle gi anledning til det, reguleres festeavgiften hvert 10. år i samsvar med prisen på lignende tomter i distriktet slik at festeavgifta gir avkastning på % av regulert tomteverdi. I mellomværende år reguleres festeavgifta i samsvar med endringer i konsumprisindeksen slik som ovenfor.

8.6 Grunnlagsinvesteringer og avgifter

Ved kontraktens underskrivelse betales andel av fellesinvesteringer (vannforsyning, avløpsanlegg, vegger og lignende) med kr Festeren forplikter seg til å betale avgifter/gebyrer for renovasjon, vann, avløp og andre servicefunksjoner i samsvar med særskilt avtale. Dersom det kommer offentlig pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a., forplikter fester seg til å dekke sin del av disse kostnadene.

Eventuell framtidig innløsning av festetomta har ikke innvirkning på forpliktelsen til å dekke kostnader som nevnt ovenfor.

8.7 Vei, adkomst og parkering, se punkt 7.2 foran

Bruksretten til vei innebærer ikke at festeren blir medeier i veien. Dersom atkomstveg eies av veiforening, må det inngås egen avtale med veiforeningen for å få bruksrett. Eventuell parkering utenfor festetomta foregår etter avtale med bortfester. Ved eventuell innløsning av tomta, er fester fortsatt forpliktet til å betale årlig vederlag for rettighetene nevnt ovenfor.

8.8. Råderett over tomta, se punkt 7.1 foran

Festeretten gir ikke rettigheter til jakt, fangst eller fiske på bortfesterens eiendom. Til bruk innenfor festeformålet har festeren samme fysiske råderett over tomtearealet som eier har. Dersom avtaleforholdet gjelder punktbeste (hvor arealet ikke er fast avgrenset), har festeren likevel rettigheter som nevnt ovenfor innenfor areal på ett dekar med passende utforming omkring bebyggelsen.

8.9 Framtidig utvikling

Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan datert er ikke tillatt med mindre reguleringsplanene blir endret.

Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot framføring av vann- og avløpsledninger eller kabler for elektrisitet, telefon, bredbånd og fjernsyn. Dersom luftledninger, jordkabler eller rørledninger ikke kan legges utenfor festetomta, forplikter festeren seg til å la slike anlegg passere over tomta uten vederlag for anlegg og framtidig vedlikehold. Festeren har krav på istandsetting av tomta etter at inngrepene er utført.

8.10 Mislighold

Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves.

Bortfester har adgang til å beregne morarente etter § 3 i Lov om renter ved forsinket betaling (17.12.1976 nr. 100) fra forfallsdato på tilsendt krav om innbetaling fram til betaling skjer.

Skyldig festeavgift som ikke er betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav, kan grunneieren kreve tvangsinnndrevet uten søksmål etter §§ 7–2 og 4–18 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (26.06.1992 nr. 86).

Dato

Bortfesterens underskrift

Festers underskrift

8. Utfyllende opplysninger og vilkår som ikke skal tinglyses, forts.**8.11 Tinglysing og omkostninger**

Alle omkostninger ved tinglysing, kart- og oppmålingsforretning eller andre lovbestemte gebyrer ved opprettelse og overføring av denne kontrakten bæres av fester.

Ved overdragelse til ny fester, skal gammel fester betale transportgebyr til bortfester med kr 600,-
Gebyret indeksreguleres fra dato for underskrift.

8.12 Kontraktsforutsetning

Kontrakten er betinget av at eventuell nødvendig delingstillatelse og konsesjon blir gitt.

8.13 Elektronisk kommunikasjon

Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefesteloven § 6a.

8.14 Andre bestemmelser

Kontrakten er utstedt i tre eksemplarer – ett til bortfester, ett til fester, pluss ett tinglysingseksemplar.

Underskrifter

Sted	Dato
Bortfesters underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Sted	Dato
Festers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Sted	Dato
Grunneier samtykke	Gjentas med blokkbokstaver

Noter

- 1) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysingstidspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15.
- 2) Oppsigelsesfristen er to år, jf. tfl § 9. Reglene for innløsning følger av tomtefesteloven kap VI
- 3) Her påføres kun rettsstiftelser som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd

Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift
------	-------------------------	---------------------

**For matrikkelenhets:**

Kommune: 3011 - HVALER

Gårdsnummer: 6

Bruksnummer: 1

Festenummer: 94

Utskriftsdato/klokkeslett: 28.06.2021 kl. 10:19

Produsert av: Tormod Dahlberg

Attestert av: Hvaler kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikelenhets ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhets

Matrikkelenhetsstype: Festegrunn av type punktffeste
Bruksnavn:
Etableringsdato: 24.06.2021
Skylid: 0
Er tinglyst: Ja
Er seksjonert: Nei

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenhetsen.

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		040360	HOLTE TORE MADS		EDVEIEN 88 1680 SKJÆRHALDEN	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6547607	617505			Punktffeste

Forretninger der matrikkelenhetsen er involvert

Forretning

Forretningstype

Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing

Status

Endret dato

Matrikkelføring

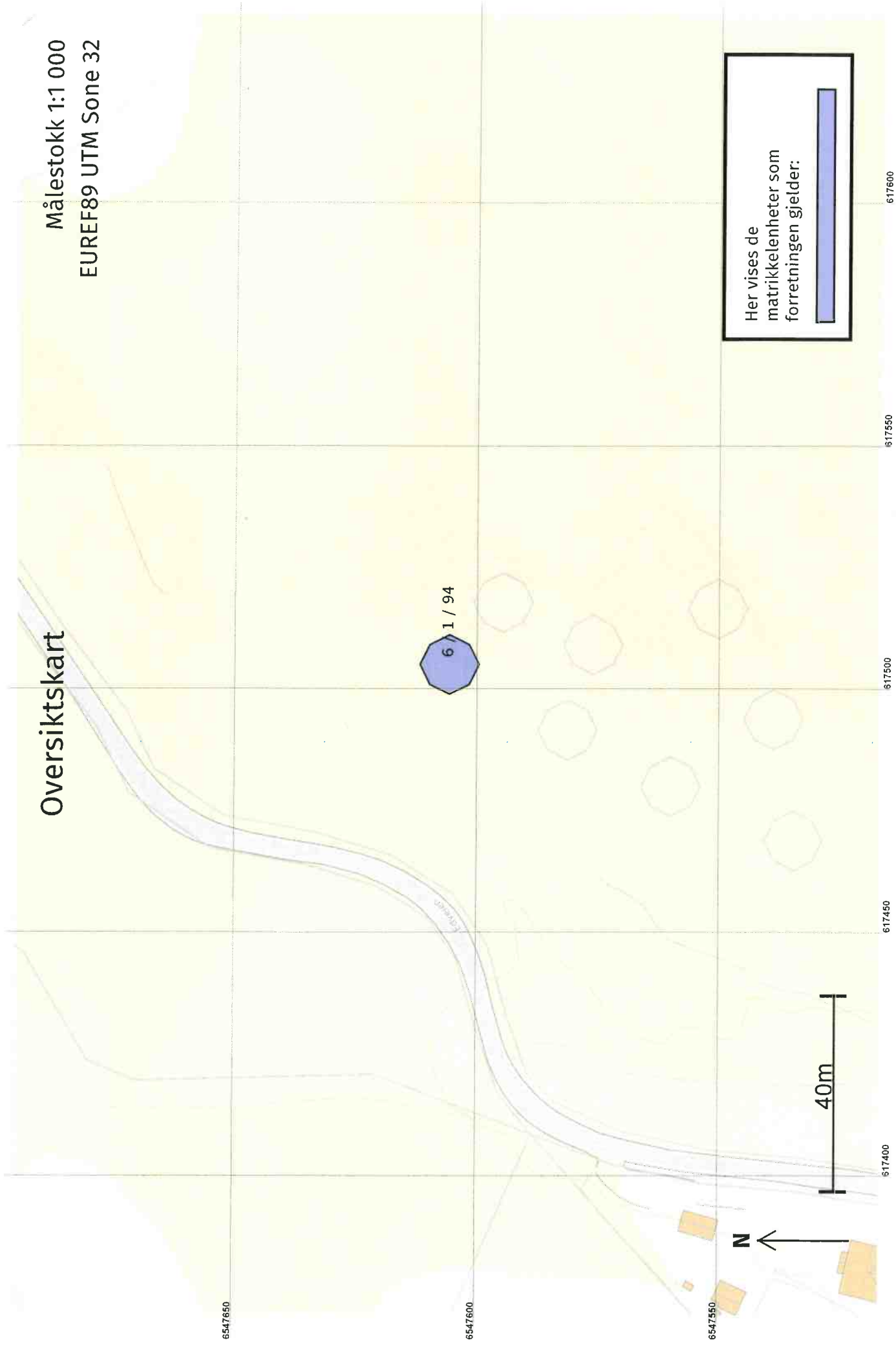
Signatur

Dato

Opprett ny festegrunn	24.06.2021	Tinglyst	24.06.2021	0111dat	24.06.2021
Oppmålingsforretning	2021/878	Rolle Avgiver	Matrikkelenhets 3011 - 6/1	Arealendring	0
	28/2021	Mottaker	3011 - 6/1/94		0

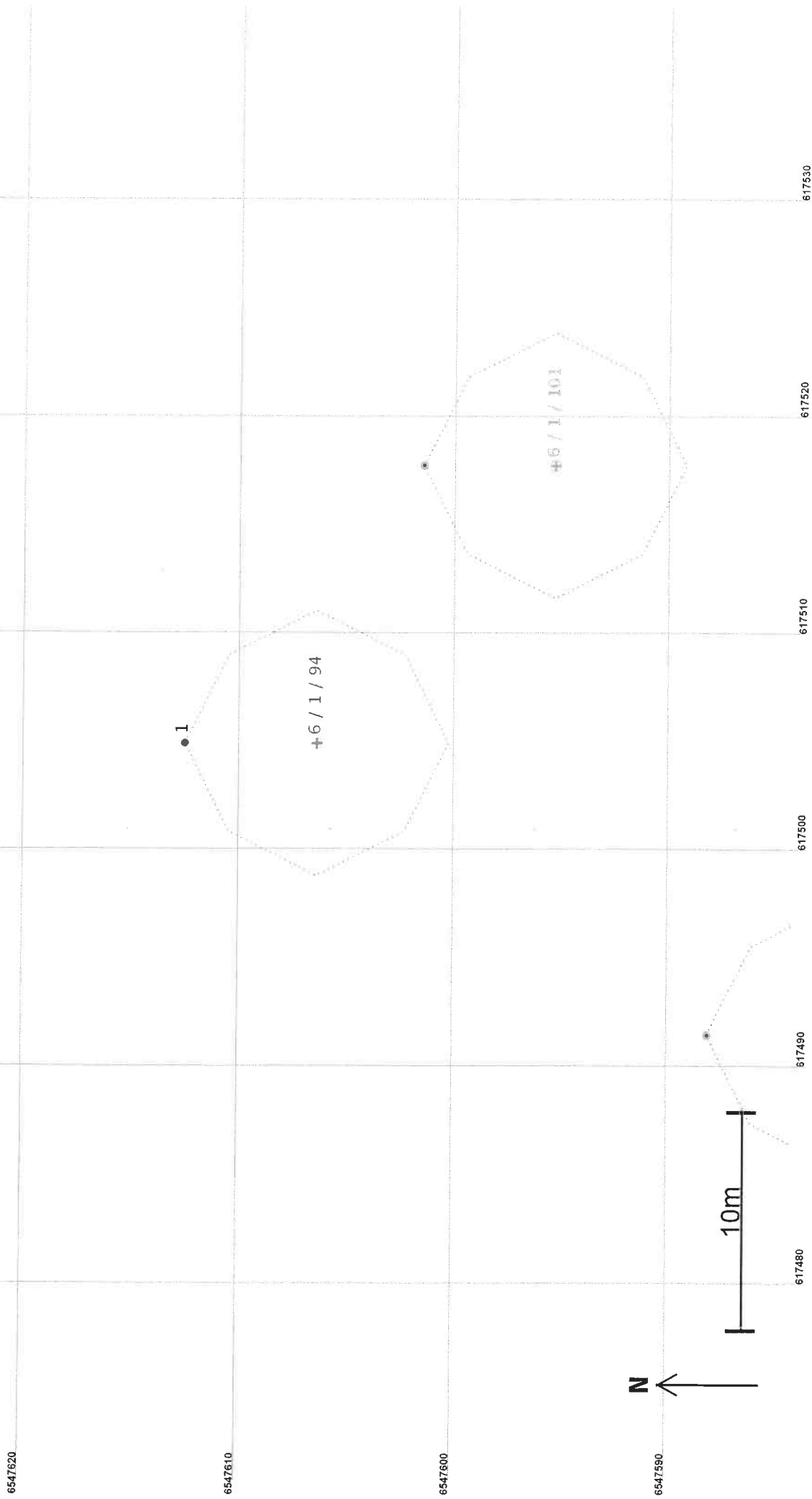
Oversiktskart

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Teig 1 (Hovedteig) 6 / 1 / 94

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32

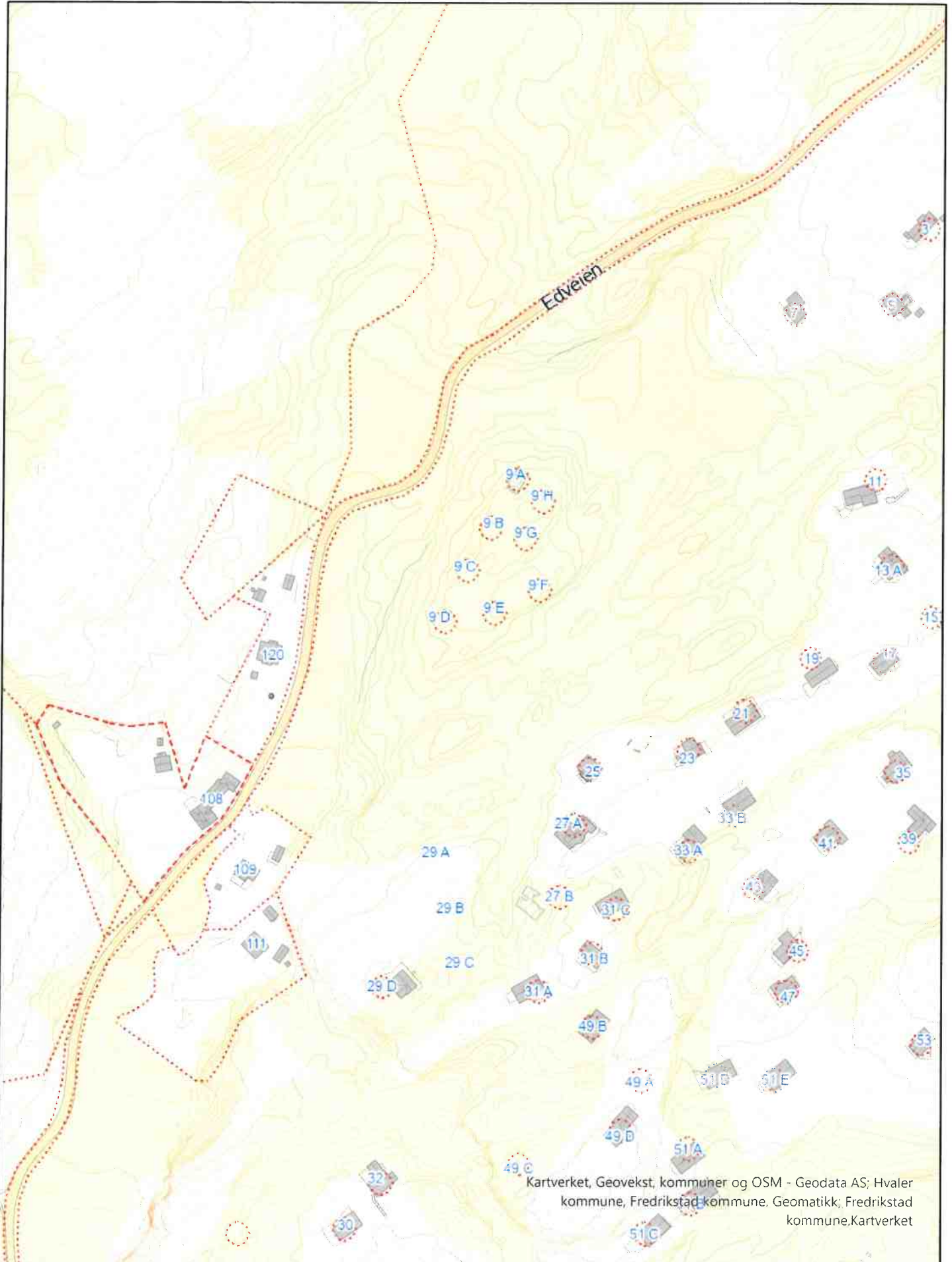


Areal og koordinater

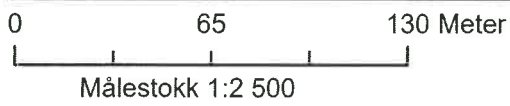
Arealmerknad: Punktfeste

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6547607 **Øst:** 617505



Kartverket, Geovekst, kommuner og OSM - Geodata AS; Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk; Fredrikstad kommune.Kartverket





«MOTTAKERNAVN»
«KONTAKT»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
«REF»	2021/2100-8-15060/2021-SARKRO	6/1/94	29.09.2021

Dispensasjon og byggetillatelse - fritidsbolig og felles VA-anlegg - 6/1/94, Kirkøy

Eiendom: Gnr/bnr 6/1/94, Holtefeltet, Kirkøy

Tiltak: Oppføring av fritidsbolig og fremføring av felles vann- og avløpsledninger (fellesanlegg) til 8 fritidsboliger

Planstatus: Området er uregulert og avsatt til framtidig fritidsformål (BFR 8) i kommuneplanens arealdel.

Vedtak om dispensasjon: Adm. plansaker PA – 88/21

Hvaler kommune innvilger dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse i § 5.1.2 bokstav b) for oppføring av fritidsbolig på eiendommen gnr/bnr/fnr 6/1/94 på Kirkøy.

Kommunen setter følgende vilkår til dispensasjonen:

- Material- og fargevalg skal være avdempet og naturtilpasset.
- Listverk skal ikke representere markeringer i lyse farger.
- Taktekkingsmaterialet må ikke være av reflekterende kategori.
- Stedegen og skjermende vegetasjon må bevares i størst mulig grad.

Begrunnelsen fremgår av vurderingen nedenfor.





Vedtak om byggetillatelse: Adm. bygge- og delesaker BY – 265/21

Hvaler kommune gir byggetillatelse for oppføring av fritidsbolig på eiendom gnr/bnr/fnr 6/1/94, på Holtefeltet, Kirkøy, jf. plan- og bygningsloven § 20-1, jf. §§ 20-2 og 20-3. Søknad mottatt 13.08.21 med situasjonsplan og tegninger, ligger til grunn for vedtaket.

Det innvilges også tillatelse til etablering av fellesanlegg for vann- og avløp til 8 fritidsboliger på Holtefeltet, jf. plan- og bygningsloven § 20-1, jf. §§ 20-2 og 20-3. Søknad mottatt 13.08.21 med anleggsbeskrivelse og trasékart, ligger til grunn for vedtaket.

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

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

Tilknytning til offentlig nett kan ikke iverksettes før søknad om vann- og avløpsarbeider og tilknytning til vann- og avløp er godkjent av avdeling for vann og avløp i Hvaler kommune.

Begrunnelsen fremgår av vurderingen nedenfor.

Saksbeskrivelse

Det er søkt om oppføring av 8 fritidsboliger på Holtefeltet på Kirkøy, og fremføring av vann- og avløpsledninger til enhetene (fellesanlegg). Søknadene om oppføring av fritidsboligene er behandlet i separate saker.

I denne saken behandles søknad om oppføring av én fritidsbolig på gnr/bnr/fnr 6/1/94, som er avhengig av dispensasjon fra kommuneplanen § 5.1.2 bokstav b) I tillegg behandles søknad om fellesanlegg for vann- og avløp til alle 8 fritidsboligene.

Søknaden om fellesanlegg for vann- og avløp er avklart med kommunens vann- og avløpsavdeling.

Det har underveis i prosessen vært korrespondanse mellom kommunen og tiltakshaver samt ansvarlig søker. Kommunen har også vært på befaring i området. Supplerende søknad om dispensasjon ble mottatt i kommunen den 03.09.2021. Kommunen etterspurte også fullmakt fra grunneier, da dette ikke var vedlagt søknaden. Slik fullmakt ble mottatt i kommunen 28.09.2021.

Søknadsplikt og rettslig utgangspunkt

Søknaden gjelder oppføring av ny fritidsbolig og fremføring av vann- og avløpsledninger som er søknadspliktige tiltak etter pbl. § 20-1, jf. § 20-2.



Bygningsmyndighetene må ha hjemmel i pbl. for å kunne avslå en søknad om byggetiltak. Dette følger av legalitetsprinsippet i plan- og bygningsretten og pbl. § 21-4 første ledd. Søknaden i denne saken kan derfor bare avslås dersom tiltaket er i strid med bestemmelser i pbl. eller gjeldende arealplaner.

Selv om tiltaket er i strid med lov eller plan, og dermed i utgangspunktet skal avslås, kan det likevel godkjennes dersom vilkårene for å innvilge dispensasjon er oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

Planstatus

Eiendommen ligger i et uregulert område avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel (BFR 8). Området er omfattet av den gamle disposisjonsplanen for Holte hyttefelt, datert 01.09.1969. Videre ligger eiendommen i strandsonen, men bak 100-metersbeltet langs sjøen.

Søkerens begrunnelse for dispensasjon

Kort oppsummert er søknaden begrunnet med:

- Det er et støtte skogsbelte mot vei slik at hytta ikke ligger særlig eksponert.
- Skogbeltet skal bevares.
- Hytta skal ha mørk kledning og sort takstein som hindrer unødvendig eksponering.
- Plassering av festetomten er godkjent av kommunen tidligere.

Nabovarsling

Det er ingen merknader fra varslede naboer/gjenboere.

Hiemmelgrunnlag for kommunens vurdering

Dispensasjon:

- Plan- og bygningsloven §§ 1-8, 11-6 og 19-2.
- Naturmangfoldloven §§ 7-12.
- Kommuneplanens arealdel med tilhørende arealkart (2019-2031), vedtatt 20.06.2019.

Byggetillatelse:

- Dispensasjonsvedtak PA – 88/21
- Plan- og bygningsloven § 20-1, jf. §§ 20-2 og 20-3.
- Kommuneplanens arealdel med tilhørende arealkart (2019-2031), vedtatt 20.06.2019.

Kommunens vurdering – dispensasjon

Arealdelen av kommuneplanen skal legges til grunn for all forvaltning, planlegging og utbygging, slik at vern og bruk i utgangspunktet skal gjennomføres i samsvar med planen.

Det aktuelle området er avsatt til framtidig fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Det er vedtatt tilhørende bestemmelser i kommuneplanen som styrer arealutviklingen i slike områder.

Tiltaket det søkes om er ikke i samsvar med følgende bestemmelse i kommuneplanen, § 5.1.2 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 (kommunens understreking)

Fritidsboligen vil bli synlig fra Fylkesveien og tiltaket er dermed avhengig av dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Vilkårene for dispensasjon står i plan- og bygningsloven § 19-2:

- Det første vilkåret er at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt.
- Det andre vilkåret er at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene.

For at dispensasjon skal kunne gis må begge vilkårene være oppfylt.

Vurdering av første vilkår:

Det første vilkåret som må være oppfylt er at hensynene bak bestemmelsen om synlighet ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Hensyn bak bestemmelsen

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at fritidsboligene ikke blir liggende unødvendig eksponert for omgivelsene, og særlig fra fylkesveien og sjøen, slik at landskapsbildet ikke forringes ved utbygging av området. Området ligger i strandsonen der hensynet til natur-, friluft- og landskapsinteresser er tungtveiende.

Vurdering av om hensynene blir vesentlig tilsidesatt

Det er søkt oppføring av ny fritidsbebyggelse på Holtefeltet. Det er nylig opprettet 8 punktfester i samsvar med dispensasjonsplanen, som åpner for oppføring av inntil 100 hytteenheter. Kun den ene fritidsboligen med festenummer 94 er avhengig av dispensasjon fra bestemmelsen om at enhetene ikke skal være synlig fra fylkesveien, jf. kommuneplanen § 5.1.2 b).

Området er avsatt til fritidsbebyggelse, og det er dermed i overordnet plan bestemt at området skal bebygges med fritidsbebyggelse, i samsvar med disposisjonsplanen for området.

Kommunen har befart området og det ble registrert at hytte med fnr. 94 vil bli noe synlig fra fylkesveien. Det er imidlertid et større vegetasjonsbelte mellom hytta og veien, som gjør at graden av eksponering er liten. Videre ligger hytta høyere i terrenget enn fylkesveien, noe som også bidrar at hytta ikke blir veldig synlig fra veien.

Kommunen vil i vedtaket stille vilkår om at vegetasjonen på stedet skal bevares. Videre har ansvarlig søker redegjort for at hytta skal ha avdempede farger, og ikke-reflekterende



materialer. Dette bidrar til at bygget fremstår som avdempet og glir inn i omgivelsene. Området er også i stor grad utbygd med hyttebebyggelse fra før av, slik at oppføring av denne hytta ikke vil virke fremmed eller skille seg ut i omgivelsene, men fremstå som påregnelig.

Kommunen har etter en helhetlig vurdering kommet frem til at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Dette sett i sammenheng med at området er avsatt til fritidsbebyggelse, slik at utbyggingen er påregnelig, og at hytta ikke blir unødvendig eksponert i terrenget.

Delkonklusjon første vilkår

Kommunens vurdering er at hensynene bak kommuneplanens bestemmelse i § 5.2.4 b) ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av andre vilkår:

For at dispensasjon skal kunne innvilges må også fordelene være klart større enn ulempene. Det er i utgangspunktet fordeler for allmennheten og samfunnsinteresser som skal vektlegges.

Kommunen har vurdert at hensynene bak bestemmelsen om synlighet fra fylkesveien, ikke blir vesentlig tilsidesatt ved oppføring av den omsøkte hytta. Grunneier har redegjort for at det kun gjenstår 2 byggeretter etter de 8 fritidsboligene som det nå er søkt om.

Slik kommunen vurderer det vil ulempene med tiltaket i hovedsak knytte seg til anleggsvirksomheten som kreves ved oppføring av nybygg. Anleggsarbeidene vil i en periode medføre noe støy og økt trafikk i området. Dette vil kun være en begrenset periode, og kommunen vurderer derfor at disse ulempene ikke er av avgjørende betydning.

Det er nylig gitt tillatelse til etablering av de 8 festetomtene i forbindelse med denne utbyggingen. Det er dermed vurdert at denne konkrete tomten skal kunne benyttes til oppføring av en ny fritidsbolig. Kommunen mener at tiltaket dermed er påregnelig og i samsvar med planformålet. Dette anses som en fordel.

Kommunen har befart området når det gjelder plassering og infrastruktur. Hytta skal plasseres i et relativt flatt fjellparti, noe som gjør at bygget kan oppføres uten tilpasninger av terrenget. Den harmonerer fint med den øvrige bebyggelsen som skal oppføres. Kommunen vurderer dette som en fordel.

Når det gjelder synlighet fra fylkesveien vurderes den som relativt begrenset. Videre vil bygget få et nøkternt volum, samt en fargesetting som gjør at den er godt stedtilpasset og dermed ikke eksponeres unødvendig for omgivelsene. Kommunen setter vilkår til dispensasjonen om bl.a. bevaring av vegetasjon og avdempet fargesetting. Dette bidrar til å begrense ulempene slik at fordelene blir klart større. Etterlevelse av vilkårene er en forutsetning for dispensasjonen som gis.



Faren for en vanskelig håndterbar presedens vurderes som liten, da området snart er ferdig utbygget. Kommunen har heller ingen andre lignende områder med en tilsvarende bestemmelse.

Delkonklusjon andre vilkår

Etter en samlet vurdering har kommunen kommet til at fordelene er klart større enn ulempene.

Vurdering etter naturmangfoldloven (nml.)

Prinsippene i nml. §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av all offentlig myndighet. Spørsmålet om dispensasjon må derfor også vurderes opp mot bestemmelsene i nml., jf. § 7. Naturmangfold omfatter biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold, jf. nml. § 3 bokstav i.

I området hvor tiltaket skal oppføres er det ikke registrert prioriterte, truede eller nær truede arter eller naturtyper på Norsk rødliste for arter og for naturtyper. Vi har heller ikke kjennskap til andre prioriterte eller truede naturkvaliteter i det aktuelle området. Kravet i nml. § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap anses dermed oppfylt.

I og med at naturmangfoldet i liten grad berøres av tiltaket og det ikke kan påvises effekter av tiltaket på verdifull natur, må det legges til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i nml. §§ 9–12.

Konklusjon - dispensasjon

Etter en samlet vurdering har kommunen kommet til at hensynene bak bestemmelsen om synlighet, jf. kommuneplanen § 5.1.2 b), ikke blir vesentlig tilsidesatt ved det omsøkte tiltaket. Vi har også kommet til at fordelene er klart større enn ulempene, jf. pbl. § 19-2.

Kommunen innvilger dispensasjon. Vi setter vilkår til vedtaket. Etterlevelse av vilkårene er en forutsetning for dispensasjonen.

Byggetillatelse er omsøkt og vurderes nedenfor.



Kommunens vurdering – byggetillatelse

Oppføring av ny fritidsbolig

Det er søkt om oppføring av fritidsbolig på eiendom gnr/bnr/fnr 6/1/94 på Holtefeltet på Kirkøy. Eiendommen ligger i et uregulert område, som i kommuneplanens arealdel er avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse. Tiltaket vil ligge i strandsonen, men utenfor 100-metersbeltet. I området gjelder disposisjonsplanen for Holte hyttefelt datert 01.09.1969 og bestemmelsene i kommuneplanen § 5.2.4.

Forholdet til kommuneplanen

Fritidsboligen er prosjektert i én etasje med overbygd inngangsparti. Bygningen får saltak og et enkelt tradisjonelt uttrykk. Den skal fundamenteres på søyler rett på fjell.

Kommunen forutsetter at fritidsboligen plasseres slik i terrenget at minst mulig inngrep i naturen er nødvendig, jf. kommuneplanen § 5.2.4 bokstav f). Det fremkommer ikke tydelig av situasjonskartet hvor i terrenget fritidsboligen skal plasseres. Det forutsettes derfor at ansvarlig prosjekterende sørger for at avstand til nabobebyggelse er i samsvar med gjeldene krav i teknisk forskrift, jf. byggteknisk forskrift (TEK17) § 11-6 annet ledd.

Fritidsboligen vil få et totalt bruksareal på 67 m², noe som er innenfor begrensningen i kommuneplanen på 90 m² BRA, jf. § 5.2.4 bokstav b). Møne- og gesimshøyde blir på henholdsvis 4,5 meter og 2,933 meter. Dette er også innenfor begrensningene i kommuneplanen, på henholdsvis 5 meter og 3,5 meter, jf. § 5.2.4 bokstav d).

Fasadelengden vil bli 12,4 meter. Dette er innenfor begrensningen i kommuneplanen på 14 meter, jf. § 5.2.4 bokstav e). Videre vurderes tiltakets omfang å være i tråd med gjeldene planbestemmelser.

Det er prosjektert med baderom og innvendig sanitærinstallasjon. Vann- og avløpsavdelingen i Hvaler kommune har oppgitt at det ligger til rette for tilkobling. Det opplyses imidlertid om at innvendig sanitæranlegg ikke kan tas i bruk før fritidsboligen tilkobles VA-anlegg, for å unngå risiko for forurensning.

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel § 5.1.2 bokstav b) om fremtidige fritidsboliger på Holtefeltet sier at: «*det kreves 1 parkeringsplass per ny hytte opparbeidet på felles parkeringsplass*». På situasjonskart datert 02.09.2021 vises prosjektert parkering i området ved svingen av Holtefeltet, på eiendommen gbnr. 6/1. Dette området er avsatt til parkering i kommuneplanens arealdel. Kommunen forutsetter at parkering er avklart med grunneier.

Det følger av kommuneplanens bestemmelser i § 5.1.2 bokstav b), at det tillates maksimalt oppføring av 100 hytter på Holtefeltet. Ansvarlig søker har, etter samråd med grunneier, oppgitt at det er 10 tilgjengelige festetomter igjen på feltet.

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



Fellesanlegg vann- og avløp (VA)

Det er søkt om fellesledninger for vann- og avløp. Tiltaket innebærer en forlengelse av eksisterende privat vann- og avløpsanlegg, som ligger lenger sør på Holtefeltet. Vedlagt søknaden er anleggsbeskrivelse og trasékart.

Tiltaket er gjennomgått av avdeling for vann- og avløp, og det er avklart at det er kapasitet til tilknytning av de nye enhetene.

Vedlagt søknaden er også bekreftelse fra Holtetfeltet vann- og avløpslag, der det fremkommer at vannlaget og grunneier gir tillatelse til at nye hytter kan tilkoble seg anlegget. Her fremkommer det også at grunneier gir samtykke til at alle hytteenheter kan tilknytte seg anlegget.

Området er avsatt til byggeområde for fritidsboliger i kommuneplanens arealdel. VA-tiltaket er dermed ikke avhengig av dispensasjon for å kunne gjennomføres.

Gjeldende kommuneplan har retningslinjer om VA-anlegg til kommuneplanen § 5.1, der følgende fremkommer:

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

Kommunen forutsetter at arbeidet gjennomføres i samsvar med retningslinjene som vist til over. Det er vedlagt en anleggsbeskrivelse fra ansvarlig foretak, Andreas Fjellholth, der det fremkommer at ledningene skal legges i terrenget med minst mulig inngrep i naturen.

Vi gjør oppmerksom på at det ikke er anledning til å opparbeide adkomsstier/vei ved gjennomføring av tiltaket. Det vises i den forbindelse til kommuneplanens bestemmelse i § 5.2.4 der følgende fremkommer:

«Det er ikke tillatt å utvide etablerte adkomstveier, eller anlegge nye veier, parkeringsplasser, gangstier eller andre elementer»



Konklusjon:

Kommunen innvilger tillatelse til oppføring av fritidsbolig og fremføring av felles vann- og avløpsledninger, som vist på vedlagt situasjonskart.

Med hilsen

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Anne Strømsæther (e.f.)
fagleder

Sarah Linn Krohn
seniorrådgiver byggesak

Kopi til eksterne mottakere:
ØBU PROSJEKT AS

Postboks 629 1522 MOSS

Kopi til interne mottakere:

Elin Karlsen	Eiendomsskatt
Lena Elisabeth Solheim-Hauge	Teknisk enhet
Per Kåre Rubach	Vann og avløp
Herman Rummelhoff	Vann og avløp





Byggteknikk AS
Att. Gudmund Eriksen
Postboks 2058,
1523 Moss

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2021/2101-3-14795/2021-STEFLA	6/1/95	17.09.2021

Byggetillatelse - oppføring av fritidsbolig - 6/1/95, Holtefeltet

Eiendom: Gnr/bnr/fnr 6/1/95

Tiltak: Oppføring av fritidsbolig

Planstatus: Området er uregulert og avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Videre ligger området i strandsonen, men utenfor 100-metersbeltet langs sjøen.

Vedtak: Adm. bygge- og delesaker - BY - 250/21

Hvaler kommune gir byggetillatelse for oppføring av fritidsbolig på eiendom gnr/bnr/fnr 6/1/95 på Holtefeltet på Kirkøy, jf. plan- og bygningsloven § 20-1, jf. §§ 20-2 og 20-3. Søknad datert 13.08.2021, situasjonsplan datert 30.06.2021 og vedlagte tegninger, ligger til grunn for vedtaket.

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

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

Tilknytning av va-ledninger til offentlig nett kan ikke iverksettes før søknad om tilknytning er innvilget av avdeling for vann og avløp i Hvaler kommune.

Begrunnelsen fremgår av vurderingen nedenfor.

Generell informasjon

Det er klageadgang på vedtaket. En eventuell klage må sendes til kommunen innen 3 uker. Orientering om klageadgang ligger ved.

Vi informerer om at dersom det under arbeidene treffes på automatisk fredete kulturminner, må arbeidet stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd.



Tillatelsen er gyldig i 3 år. Denne fristen kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Tiltakshaver vil motta en egen faktura for kommunens behandling av saken. Grunnlaget for fakturaen framgår nedenfor.

Saksbeskrivelse

Hvaler kommune mottok den 13.08.2021 søknad om byggetillatelse for oppføring av fritidsbolig på ovennevnte eiendom.

Det søkes om oppføring av fritidsbolig med tilhørende konstruksjoner og terrengtilpasninger. Privat vann- og avløpsledning ligger på Holtefeltet, sør for den prosjekterte fritidsboligen.

Søknadsplikt

Søknaden gjelder oppføring av ny fritidsbolig som er et søknadspliktig tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a), jf. § 20-2. Tiltaket skal forestås av foretak med ansvarsrett, jf. § 20-3.

Planstatus

Eiendommen ligger i et uregulert område avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel, videre ligger eiendommen i strandsonen, men bak 100-metersbeltet langs sjøen.

Nabovarsling

Det er ingen merknader fra varslede naboer/gjenboere.

Hiemmelgrunnlag for kommunens vurdering

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

Kommuneplanens arealdel med tilhørende arealkart (2019-2031), vedtatt 20.06.2019.

Kommunens vurdering

Det er søkt om oppføring av fritidsbolig på eiendom gnr/bnr/fnr 6/1/95 på Holtefeltet på Kirkøy. Eiendommen ligger i et uregulert område på Kirkøy, som i kommuneplanens arealdel er avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse. Tiltaket vil ligge i strandsonen, utenfor 100-metersbeltet. I området gjelder disposisjonsplanen for Holtefeltet datert 01.09.1969 og bestemmelsene i kommuneplanen § 5.2.4.

Forholdet til kommuneplanen

Fritidsboligen er prosjektert i en etasje med overbygd inngangsparti. Bygningen får saltak og et enkelt tradisjonelt uttrykk, og den fundamenteres på søyler rett på fjell.

Kommunen forutsetter at fritidsboligen plasseres slik i terrenget at minst mulig inngrep i naturen er nødvendig, jf. kommuneplanen § 5.2.4 bokstav f. Det fremkommer ikke tydelig av situasjonskart hvor i terrenget fritidsboligen skal plasseres. Det forutsettes derfor at ansvarlig prosjekterende sørger for at nødvendig avstand til nabobebyggelse er i samsvar med gjeldene krav i tekniske forskrifter, jf. byggteknisk forskrift (TEK17) § 11-6 annet ledd.

Fritidsboligen vil få et totalt bruksareal på 67 m², noe som er innenfor begrensningen i kommuneplanen på 90 m² BRA, jf. kommuneplanen § 5.2.4 bokstav b.





Den prosjekterte fritidsboligen oppgis å få en møne- og gesimshøyde på henholdsvis 4,5 meter og 2,933 meter. Dette er innenfor begrensningene i kommuneplanen, på henholdsvis 5 meter og 3,5 meter, jf. kommuneplanens arealdel § 5.2.4 bokstav d.

Fasadelengden vil være 12,4 meter. Dette er innenfor begrensningen i kommuneplanen på 14 meter, jf. kommuneplanen § 5.2.4 bokstav e. Videre vurderes tiltakets omfang å være i tråd med gjeldene planbestemmelser.

Det er prosjektert med baderom og innvendig sanitærinstallasjon. Vann- og avløpsavdelingen i Hvaler kommune har oppgitt at det ligger til rette for tilkobling. Det opplyses imidlertid om at innvendig sanitæranlegg ikke kan tas i bruk før fritidsboligen tilkobles VA-anlegg, for å unngå risiko for forurensning.

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel § 5.1.2 bokstav b om fremtidige fritidsboliger på Holtefeltet sier at: «*det kreves 1 parkeringsplass per ny hytte opparbeidet på felles parkeringsplass*». På situasjonskart datert 02.09.2021 vises prosjektert parkering i området ved svingen av Holtefeltet, på eiendommen gbnr. 6/1. Dette området er avsatt til parkering i kommuneplanens arealdel. Kommunen forutsetter at tiltaket er avklart med grunneier.

Det følger av kommuneplanens bestemmelser i § 5.1.2 bokstav b, at det tillates maksimalt oppføring av 100 hytter på Holtefeltet. Ansvarlig søker har, etter samråd med grunneier, oppgitt at det er 10 tilgjengelige festetomter igjen på feltet.

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

Infrastruktur

Det fremkommer av vedlagt VA-kart at fritidsboligen skal kobles på privat vann- og avløpsledning som ligger ved eksisterende hytter sørover på feltet. Fritidsboligen skal tilkobles Nordre Holtefeltet vann- og avløpslag, og bekreftelse på tilkobling datert 13.08.2021 fra styreleder ligger vedlagt.

Ansvarlig søker opplyser at traseen vil bli lagt godt til rette i terrenget for minst mulig inngrep i naturen, men det vil være behov for tilføring av masser for å ivareta en frostfri VA-trasé.

Det foreligger ingen grunneieravtale som sikrer rett til å anlegge trasé for vann og avløp, men dette vil bli behandlet felles for de 8 planlagte hyttene i sak om fritidsbolig på gnr/bnr/fnr 6/1/94.

Tilknytning til offentlig va-nett kan ikke iverksettes før søknad om tilknytning er innvilget av avdeling for vann og avløp i Hvaler kommune.

Konklusjon

Tiltaket vurderes å være i samsvar med bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel (2019-2031) og plan- og bygningslovens bestemmelser med tilhørende forskrifter.

Tillatelse kan innvilges.



AVTALEDOKUMENT, NS 3427

- HYTTTER HOLTFELTET

Oppdrag: Oppdrag nr 61-17-0038

Oms.61-17-0165

1. Partene i avtalen er:

Utbygger/ Entreprenør/Selger

ØBU Prosjekt AS

Org no: 994977008

Pr: Arb: Mob:

95 27 17 80

Forbrukeren/ kjøper

Personnr,

Pr: Arb: Mob:

Dersom en part skifter fullmektig, skal den andre parten varsles omgående.

2. Eiendommen:

Partene har inngått avtale om rett til fast eiendom med ny, selveiet hytte på festet grunn
.....Gnr. 6 Bnr. 1 Fnr i Hvaler kommune

Byggetillatelse av oktober 2021 foreligger.

3. Heftelser m.m.:

Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke hvile andre heftelser, eller private eller individuelle offentlige rådighetsinnskrenkninger over eiendommen enn det som følger av det nedenstående:

Festekontrakt (tinglyses på eiendommen ved hjemmelsovergang)

4. Kontraktdokumenter. Tolkingsregler:

Det vises til Bustadoppføringslovas § 3, hvorefter det ikke kan avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er dårligere for forbrukeren enn det som følger av lovens bestemmelser. For øvrig følger avtalens omfang av de nedenstående kontraktdokumentene.

Ytelser som ikke er inkludert i prisen, men som er nødvendig for å ta boligen i vanlig bruk, er særskilt spesifisert under dette punkt, jfr. Bustadoppføringslovas § 13.

Følgende kontraktdokumenter inngår i avtalen i tillegg til dette avtaledokumentet:

1. Leveransebeskrivelse datert 05.07.2021
2. Byggetillatelse
3. Tegninger:
 - a. Hytte

Kontraktdokumentene utfyller hverandre.

Inneholder kontraktdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtalen, foran standardiserte bestemmelser.

Ytelser som fremgår av kontrakttegningene omfattes av avtalen selv om de ikke er tatt med i leveransebeskrivelsen. Dersom en ytelse er ulikt angitt på tegning og i leveransebeskrivelse, gjelder leveransebeskrivelsen.

5. Partenes forbehold:

Ingen forbehold

6. Kjøperens medvirkning:

Kjøperen yter ingen medvirkning.

7. Endringer og tilleggsarbeid:

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15% eller mer.

Entreprenøren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene kjøperen krever, jfr. Bustadoppføringslovas §§ 7 og 8.

Entreprenøren krever at bestilling av endringer eller tilleggsarbeider blir gjort skriftlig.

Vedrørende justering av entreprenørens vederlag vises til pkt. 8. Vedr. entreprenørens mulige rett til tilleggsfrist vises til pkt. 12.

Entreprenøren kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for entreprenørens krav på tilleggsvederlag.

Entreprenøren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris. Entreprenøren skal så langt det er mulig informere kjøper om slike endringer.

8. Avtalt vederlag. Indeksregulering. Tilleggsvederlag.

Entreprenørens ytelser skal leveres for avtalt vederlag

Kroner

I tillegg til vederlaget skal kjøperen betale tinglysningsgebyr for skjøte, pantobligasjoner ifm. finansiering.

Kjøpers samlede innbetaling – senere avtalte og leverte tilvalg ikke inkludert – skal således utgjøre:

1	Kontraktens vederlag				
3	Off. tinglysningsgebyr skjøte	1	a	585 kr	585,00
4	Off. tinglysningsgebyr pantobligasjon	1	a	585 kr	585,00
5	Off. gebyr for attest	1	a	172 kr	172,00
Å betale				kr	1 342,00

Gebyr og avgifter til det offentlige i forbindelse med utbyggingen samt tilknytningsavgifter for elektrisitet i det avtalte vederlaget (ikke vann og avløp). Det samme gjelder meglerprovisjon og øvrige salgsomkostninger, samt bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr og gebyr for skrivning av regning.

Det tas forbehold om evt. endringer av offentlige avgifter.

Kjøpesummen er fast og skal ikke indeksreguleres.

Endringer i lønninger, priser eller sosiale utgifter etter det tidspunktet entreprenøren starter sine arbeider på byggeplassen, gir ikke rett til endring av avtalens priser utover hva som er avtalt ovenfor.

Partene kan kreve justering av vederlaget ved endringer og tilleggsarbeid etter Bustadoppføringslovas § 42.

Entreprenøren kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøperens side, jfr. Bustadoppføringslovas §43. Nye off. rettslige krav som gjelder entreprenørens ytelse, anses som kjøperens forhold bare dersom entreprenøren ved avtaleinngåelsen ikke burde ha regnet med de nye kravene. Entreprenøren skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper.

9. Betaling:

Kjøper skal betale avdrag iht. følgende faktureringsplan:

1	10 dager etter at Entreprenørgaranti foreligger, 10% av kjøpesum	0
2	Kontant innen avtalt dag for overtagelsesforretning	
Sum inkl. omkostninger jfr. ovennevnte		

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. **61050592323**, og merkes med: **KID-kode 6117 0037**. Det presiseres at oppgjøret må være innbetalt i god tid slik at dette kan registreres på meglers konto før overtagelsesforretning finner sted.

Oversendelse av tinglyingsdokumenter for sikkerhet og betalingsbekreftelse fra bank, eller andre finansieringskilder skal sendes til:

STAVLUND AS
v/ WEBOPPGJØR AS
Boks 2454 Drottningsvik
5828 Bergen

Det forutsettes at delinnbetaling på 10% av kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto innen 10 dager etter at kontrakten er undertegnet av kjøper og selger – og etter at etter at entreprenøren har stillet tilsvarende entreprenørgaranti jfr. Bustadoppføringslovens bestemmelser. Det forutsettes at innbetalt forskudd er frie midler ved at de ikke er båndlagt med for eksempel långivers forutsetninger om pant, tinglysning av skjøte m.m.. Rentene på innbetalt forskudd tilfaller utbygger. Den resterende del av kjøpesummen innbetales før overtagelse.

Entreprenøren stiller *ikke* forskuddsgaranti etter bustadoppføringslovas §47. Delinnbetaling blir stående på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst.

Kjøperen er ikke forpliktet til å betale avdrag etter faktureringsplanen før entreprenøren dokumenterer at det er stillet entreprenørgaranti etter Bufl § 12.

Betaling for endrings- og eller tilleggsarbeider faktureres særskilt og direkte fra entreprenøren når vedkommende endrings- eller tilleggsarbeider er utført.

Entreprenøren kan ikke kreve betaling for materialer det hviler salgspant eller andre heftelser på, jfr. Bustadoppføringslova § 47b.

Kjøperen gir herved Stavlund A/S ugjenkallelig fullmakt til å heve/motta nettopprovenyet av det/de lån kjøper opptar til kjøpet, samt ugjenkallelig fullmakt til å heve/motta kontant den del av kjøpesummen og omkostninger og som ikke dekkes av låneopptak.

Opgjøret mellom partene foretas av megleren. Alle innbetalinger, herunder betaling for endring- og tilleggsarbeider, innbetales til meglerens klientkto. **61050592323** innen avtalt dato. Tilleggsarbeider dokumenteres gjennom partenes signerte tilleggsavtaler som regnes som tillegg til det vederlag som er oppgitt i denne kontrakt.

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til megleren i rett tid, svarer kjøper gjeldende forsinkelsesrente **8,0 %** (pr 01.01.21) p.a. til entreprenøren – og for

øvrig iht. lov om renter ved forsinket betaling (Morarenteloven). Denne betingelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i denne kontrakt.

Dersom kjøper har tatt eiendommen i bruk og kjøpesum og omkostninger eller deler av denne ikke er innbetalt til meglerens konto ved overtagelsesdato, vedtar kjøper for seg og sin husstand fravikelse uten søksmål og dom iht. til Tvangsfullbyrdelseslovens § 13-2, bokstav e.

Kjøper er samtidig innforstått med at entreprenøren da kan igangsette dekningsalg for kjøpers bekostning.

Betaling for øvrig skjer iht. til nevnte faktureringsplan.

Kjøper skal betale innen 10 kalenderdager etter at han har mottatt avdrags- og endringsfaktura. Kjøper har likevel rett til fristforlengelse med betalingen dersom vilkårene i Bustadoppføringslovas § 51 er oppfylt.

10. Sikkerhetsstillelse (garanti) for oppfyllelse av avtalen

Entreprenøren skal senest 14 dager etter avtaleinngåelsen, evt. senest 14 dager etter bortfall av partenes forbehold etter pkt.5 for å gjennomføre avtalen, stille sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, herunder evt. forsinkelsesansvar, i samsvar med Bustadoppføringslovas § 12. Sikkerheten skal gjelde frem til fem år etter overtakelsen.

For krav forbrukeren setter frem mot entreprenøren før overtagelsen, skal sikkerheten utgjøre minst 3% av vederlaget. For krav som settes frem senere, skal sikkerheten utgjøre minst 5 % av vederlaget.

Kjøperen er ikke forpliktet til å betale noen del av vederlaget før han har mottatt dokumentasjon for at entreprenøren har stillet sikkerhet etter denne bestemmelsen, jfr. Bustadoppføringslovas § 12, siste ledd.

Dersom det ikke er reklamert ved utløpet av 5-årsperioden etter overtakelsen, eller de reklamerte forhold er utbedret, kan entreprenøren kreve at kjøper skriftlig bekrefter dette, slik at entreprenørens premiebetaling for sikkerheten kan reduseres.

Det samme gjelder ved utløpet av 5-årsperioden etter overtakelsen som sikkerheten gjelder for.

En slik bekreftelse er ikke til hinder for at kjøper senere reklamerer på mangler som han oppdager, jfr. Bustadoppføringslovas § 30.

Entreprenøren og kjøperen er enige om at garantidokumentene i original oppbevares hos megler i avtaleperioden. Kjøper oppbevarer i denne perioden en kopi av garantidokumentene. Dersom kjøperen ikke innen garantitidens utløp har fremmet krav overfor garantistiller, gir kjøperen megler ugjenkallelig fullmakt til å returnere garantidokumentet til entreprenørens garantistiller.

Kjøper skal senest 14 dager etter avtaleinngåelsen, evt. 14 dager etter bortfall av partenes forbehold etter pkt. 5 for å gjennomføre avtalen, stille sikkerhet i form av **Finansieringsbevis** for oppfylling av sine forpliktelser etter avtalen med en sum som tilsvarer vederlaget + omkostninger + evt. tilleggsarbeider.

Det skal ved fastsettelse av den sikkerheten forbrukeren stiller, tas hensyn til avtalt forskuddsbetaling.

Entreprenøren skal frafalle sine rettigheter i henhold til sikkerheten når han har fått kontraktmessig oppfyllelse.

11. Forsikring

Entreprenøren har forsikret eiendommen i forsikringsselskapet Byggmesterforsikring AS eiendommen er overtatt av kjøper.

Etter overtagelsen blir eiendommen å forsikre i det selskap kjøper måtte velge.

Entreprenøren skal ha en ansvarsforsikring på vanlige vilkår som på oppfordring skal dokumenteres overfor kjøper.

Forsikringen skal dekke erstatningsansvar for skade entreprenøren og hans underentreprenører kan påføre kjøper eller tredjemanns person eller i forbindelse med utførelsen av arbeidet. Forsikringssummen skal ikke være mindre enn 150G.(G= folketrygdens grunnbeløp)

12. Entreprenørens tidsfrister

Hytten skal være fullført og klar til overtagelse uke
Entreprenøren skal gi kjøper melding 4 uker før ferdigstilling.

Entreprenøren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i bustadoppføringslovas § 11 er oppfylt.

Forbrukerens krav ved forsinkelse fra entreprenøren følger av Bustadsoppføringslovas kapittel III.

13. Overtakelse

Kjøper plikter å overta eiendommen dersom denne er ferdig før entreprenørens frist. Endelig fremdriftsplan utarbeides i forbindelse med oppstart av arbeidene på den enkelte boenhet.

Kjøper skal overta eiendommen ved overtakelsesforretning.

Entreprenøren skal innkalle til overtakelsesforretning i samsvar med Bustadoppføringslovas § 15.

Overtakelsesforretningen (protokollen) skal angi:

- a. hvem som er til stede
- b. mangler som måtte påvises
- c. frist for utbedring av påviste mangler og tidspunkt for eventuell etterbesiktigelse
- d. hvorvidt eiendommen overtas eller nektes overtatt
- e. evt. deponert beløp som betaling for omtvistet del av vederlag, jfr. Bustadoppføringslovas § 49
- f. evt. tilbakeholdt beløp.
- g. Begge parter samt megler skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

14. Mangler. Reklamasjon

Kjøperens krav ved mangel ved entreprenørens ytelse følger av Bustadoppføringslovas § 29. Dersom kjøper vil gjøre mangel gjeldende, må han reklamere innen de frister som gjelder etter Bustadoppføringslovas § 30.

Arbeidene utføres etter NS 3420.
Retningsavvik er iht. toleranseklasse 4.
Planhetsavvik er iht. toleranseklasse 3.

15. Garantibefaring

Hver av partene kan kreve at det blir avholdt en befaring av entreprenørens ytelse når det har gått ca ett år etter overtagelse. Dersom forbrukeren ønsker gjennomført en slik befaring skal han på forhånd varsle entreprenøren om hvilke feil og eller mangler som har fremkommet. Entreprenøren tar forbehold om at tidspunkt for slik befaring må kunne gjennomføres på dagtid og koordineres med øvrige solgte enheter i prosjektet.

Det vises til Bustadoppføringslovas § 16.

Begge parter samt megler skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

Det må påregnes svinnsprekker/ riss mellom ulike materialer og elementer i de ulike kongsruksjoner.

16. Tvistenemnd

Entreprenøren er tilsluttet slik tvistenemnd som er omhandlet i Bustadoppføringslovas § 64, 3. ledd.

17. Særlige bestemmelser

Ingen bestemmelser

18. Undertegnelse

Dette avtaledokumentet med alle bilag er utferdiget og undertegnet i 3 eksemplarer, hvorav ett til hver av partene og ett til megler.

Fredrikstad, den /

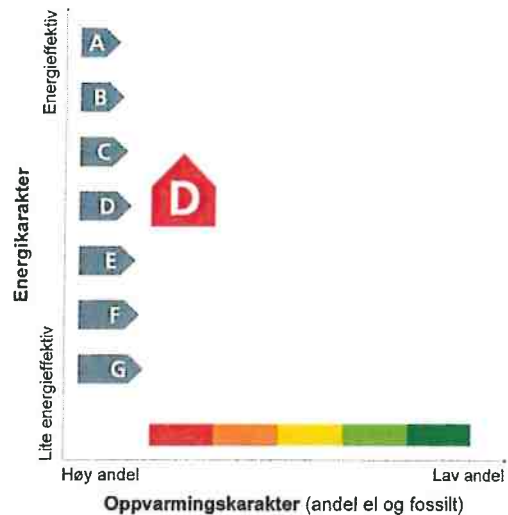
Fredrikstad, den /

Som kjøper/ forbruker:	Entreprenør

ENERGIATTEST

Adresse Holtefeltet 100
 Postnr 1680
 Sted Skjærhalden
 Leilighetsnr.
 Gnr. 6
 Bnr. 1
 Seksjonsnr.
 Festenr. 107
 Bygn. nr.
 Bolignr.
 Merkenr.
 Dato
 Innmeldt av

Energimerke



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Undertegnede gir med dette følgende kjøpetilbud på eiendommen:

Adresse, gnr/bnr/snr/fnr, evt. annen eksakt betegnelse – (ved andelsleiligheter; andelsnr og/eller adresse)

Kjøpesum, med mur-og nagelfaste innredninger – og i den stand den befant seg ved besiktigelsen:

Kr. _____ + vanlige omkostninger (som beskrevet i salgsoppgave fra Stavlund as)

FINANSIERINGSPLAN

Ved kontraktens underskrift 5%, min. kr. 100 000,-

Lån i

Egenkapital

Sum

Egenkapital består av følgende:

- Salg av eiendom
 Disp. kontantbeløp/bankinnskudd el. lign
 Annet

VIKTIG, BUDFRIST, OVERTAGELSE, FORBEHOLD M.M.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Dette kjøpetilbudet står ved makt t.o.m. _____ kl _____, og er bindende for meg/oss frem til dette tidspunkt.

Dersom kjøpetilbudet innen denne frist blir akseptert av selger, foreligger det en bindende avtale mellom partene og forpliktelse til å inngå endelig kjøpekontrakt, basert på Stavlund as sitt standar kontraktsformular (asis). Et akseptert kjøpetilbud er således å forstå som en midlertidig kjøpekontrakt.

Kjøpetilbudet er gitt med følgende forbehold: _____

- Jeg er innforstått med at tilbudet ikke kan trekkes tilbake dersom det har blitt meddelt selgeren, med mindre selgeren skriftlig samtykker i dette.
- Jeg har lest meglers salgsoppgave for eiendommen med dens vedlegg, og har gjort meg kjent med de reguleringsmessige forhold i området.
- Jeg er kjent med at megler ikke kan formidle informasjon om kjøpetilbud som er gitt med kortere svarfrist enn kl 1200 påfølgende arbeidag, etter siste annonserte visnings slutt. Etter dette formidles ikke bud med kortere frist enn 30 min.

Megler er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innebærer også at oppdragstaker skal innhente legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder selger, kjøper og fullmektige for disse. Tilsvarende gjelder for fysiske personer som direkte, eller indirekte kontrollerer mer enn 25% av eierandelene, eller stemmene i et selskap.

Navn:

Personnr:

Adresse:

Telefon:

Mobil:

E-post:

Navn:

Personnr:

Adresse:

Telefon:

Mobil:

E-post:

Kopi av gyldig legitimasjon (feks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (feks. førerkort)

den

20

Underskrift

Underskrift