



STAVLUND



Vedlegg til Salgsoppgave

Nesebakken 3A

Vår ref.: 192240220

FREDRIKSTAD 18.10.2024

1. Tilstandsrapport fra Anticimex ved Magnus langvik datert 15.10.2024
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken
4. Kopi av følgende servitutter kan sendes på forespørsel til megler :
 - a. 1967/300911-1/86 Jordskifte. Gjelder denne registerenheten med flere.
 - b. 1975/303734-2/86 Bestemmelse iflg. skjøte : De største trærne på tomten tilhører selgeren
 - c. 1978/300129-6/86 Bestemmelse om kloakkledning. Rettighetshaver:Knr:3011 Gnr:49 Bnr:236, Gjelder denne registerenheten med flere.
 - d. 1979/303355-1/86 Bestemmelse om bebyggelse. Rettighetshaver:Knr:3011 Gnr:49 Bnr:273: Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven. Gjelder denne registerenheten med flere.
 - e. 1987/12994-1/86 Bestemmelse om bebyggelse. Rettighetshaver:Knr:0111 Gnr:49 Bnr:156 og PARSELL AV 49/3. Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven. Gjelder denne registerenheten med flere.
 - f. 1987/12994-2/86 Bestemmelse om bebyggelse. Rettighetshaver:Knr:3011 Gnr:49 Bnr:3. Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven. Gjelder denne registerenheten med flere.
 - g. 1987/12995-1/86 Erklæring/avtale. Bestemmelse om grense. Gjelder denne registerenheten med flere.
 - h. 1990/12694-2/86 Rettsbok. Grensegangssak, gjelder denne registerenheten med flere
 - i. 1992/7155-2/86 Erklæring/avtale. Rettighetshaver:Knr:3011 Gnr:49 Bnr:347. Bestemmelse om veg. Gjelder denne registerenheten med flere
 - j. 2011/521818-2/200 Bestemmelse om båtplass. Rettighetshaver:Knr:3011 Gnr:49 Bnr:326. Bruksrett til nærmere avgrenset kileområde. m.fl.best. Gjelder denne registerenheten med flere.
 - k. 2019/185222-1/200 Bestemmelse om nettstasjon. Rettighetshaver:NORGESNETT AS. Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av frittstående nettstasjon med tilhørende kabelanlegg. Gjelder denne registerenheten med flere
 - l. Dok. nr 7155, gjelder rett til bruk av vei, og sletting av tidligere tinglyste forhold.
5. Kopi av seksjoneringsbegjæring
6. Opplysninger fra Hvaler kommune/ Infoland:
 - a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
 - b. Oversikt over kommunale avgifter og satser
 - c. Oversikt kommunale pålegg overvann/taknedløp
 - d. Utsnitt fra grunnkartbasen
 - e. Matrikkelrapport
 - f. Opplysning om midlertidig brukstillatelse
7. Informasjon fra forretningsfører
 - a. Årsoppgjør/Årsmøte med protokoller.
 - b. Vedtekter
 - c. Husordensregler
8. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no
9. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
10. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).



STAVLUND



11. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.

12. Budskjema

Utbredelse av skjeggkre er stadig økende i Norge. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man må forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage.

Med vennlig hilsen

Gunnar Olai Stavlund
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Nesebakken 3A
1684 VESTERØY
Gnr./Bnr.: 49/340
Seksjonsnr. : 13
Hvaler kommune

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 82 m²
Utvendig bod.
Bruksareal: 5 m²

Totalt bruksareal (BRA): 87 m²

Befaring

Befaringsdato: 11.10.2024

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Magnus Langvik

Mobil: 48276107

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	11.10.2024
Referansenummer	15063076
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-24-0220
Hjemmelshaver/selger	Kirsti Muri Amundsen
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Kirsti Muri Amundsen
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	15.10.2024 10:45

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Nesebakken 3A
Postnummer/sted	1684 VESTERØY
Kommune	3110 - Hvaler
Gnr./Bnr.:	49/340
Seksjonsnr.	13
Tomt	Eiet tomt: 6125 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	2019		
Utvendig bod.	2019		

Byggemåte

Leilighet tilhørende Nesebukta Sameie, beliggende på Vesterøy i Hvaler kommune. Sameiet består av 23 seksjoner. Felles tomt for sameiet opparbeidet med asfalterte biloppstillingsplasser og internveier, lekeapparater, gressplen og diverse beplantning.

Boligbygg over tre etasjer. Gulv av betong mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av konstruksjoner i betong og porebetong. Utvendige fasader forblendet med stående trekledning, samt fasader i pussede flater. Tilnærmet flat takkonstruksjon. Innvendige delevegger i porebetong. Leiligheten har slett entrédør med glassfelt. Terrassedør og vinduer med to-lags glass fra byggeår. Oppvarming med elektrisitet.

Leilighet beliggende i byggets første etasje. Leiligheten består av entré, gang, bad, vaskerom, stue, kjøkken og to soverom. Utgang fra stue til sydvestvendt terrasse.

I tillegg disponerer leiligheten en biloppstillingsplass med elbillader i carport, samt en bod i tilknytning til carporten.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



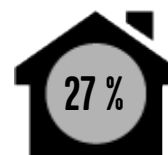
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Vaskerom.		Overflater himling	9	
Øvrige rom		Overflater vegger	10	
		Overflater himling	10	
		Overflater gulv	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg.	82			82	21
	Entré, gang, bad, vaskerom, stue med åpen kjøkkenløsning og to soverom.				Terrasse.
SUM	82			82	21
Total bruksareal: 82 m²					

Bruksareal (BRA)					
Utvendig bod.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg.		5		5	
		Bod.			
SUM		5		5	
Total bruksareal: 5 m²					

Kommentar til areal

Areal i utvendig bod er målt i gulvhøyde mot betongkant.

Sjakt i vaskerom er medregnet i boligens bruksareal i henhold til NS3940:2023

Leiligheten inneholder 82 m² P-ROM.


Rapport

Våtrom - Bad.

Baderom fra byggeår.
Flislagt gulv med varme.
Flislagte vegger.
Himling i malt, slett flate.
Innfelte downlights.
Vegghengt servantinnredning med slette fronter.
Servant med ett-greps armatur.
Stikkontakt og speilskap med belysning over servant.
Dusjnische med glassvegg.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj.
Vegghengt toalett med innebygget systerne.
Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i himling.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 37 mm. Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 35 mm over en avstand på 60 cm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende.
--	--------------------	---


	TGIU Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av porebetong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.
--	--	--


Våtrom - Vaskerom.

Vaskerom fra byggeår.
Flislagt gulv med varme.
Vegger og himlinger i malte, slette flater.
Benkeplate av laminat.
Opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereider på 112 liter, ventilasjonsaggregat og fordelerskap for vannrør med hovedstoppekran, vannmåler og automatisk lekkasjesikring plassert i rommet.
Avtreksventil med mekanisk avtrekk i himling.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende med hensyn til lekkasjesikring.
--	--------------------	--

 TG 2	Overflater himling	Overgang mellom vegg/himling og veggjørner har riss/sprekker. Nøyaktig årsak, eller om forholdet er stabilisert er ikke kjent.
---	--------------------	--

 TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av porebetong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.
---	----------------------------------	--

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedsenket oppvaskum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.
Komfyrvakt og ventilator med kullfilter over platetopp.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.
Automatisk lekkasjesikring plassert i benkeskap.


TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

	Ventilasjon	Kullfilter i tillegg til separat avtrekkskanal ut av bygget.
--	-------------	--

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett og fliser.
Gulvvarme i alle rom.
Vegger og himlinger i malte, slette flater.
Slette innerdører.
Balansert ventilasjon.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG 2	Overflater vegger	Det er registrert riss i veggflate i soverom 1.
	Overflater himling	Det er stedvise riss/sprekker i overgang mellom vegg og himling. Det er registrert en sprekk i himling ved overgang mellom gang og stue. Nøyaktig årsak til sprekkdannelsene eller om forholdet er stabilisert er ikke kjent.
	Overflater gulv	Det er registrert knirk i gulvflate i gang. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 1. etg.


Gulv av betong mot grunn.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Skjevhetmåling

 TG 1	Skjevhetmåling	Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 2 mm i stue, og ca. 2 mm i gang.
--	----------------	--

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 112 liter, ventilasjonsaggregat og fordelerskap for vannrør med hovedstoppekran, vannmåler og automatisk lekkasjesikring plassert i vaskerom.
Oppvarming med elektrisitet.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

 TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.
--	-----------	---

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Det er målt mellom 2,33 og 2,44 meter takhøyde.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Bereder har fast tilkobling.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.


Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av EI-anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i vaskerom. Leiligheten har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det foreligger samsvarserklæring for det elektriske anlegget og det er ikke registrert avvik. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er gjort av en ufaglært, og må sees i den sammenheng. På et generelt grunnlag anbefales det alltid å få utført en utvidet el-kontroll av boligen.


Brann

Boligen har brannslukningsutstyr, røykvarsler og sprinkleranlegg.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger i porebetong utvendig pusset og forblendet med trekledning.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Konstruksjon - Fasader inkl. kledning

Dører og vinduer

Slett entrédør med glassfelt. Terrassedør og vinduer med to-lags glass fra byggeår.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Vinduer - Dører

Yttertak


Tilnærmet flat takkonstruksjon antatt tekket med papp/membran.

 **TGIU** Helhetsvurdering | Taket er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst.

Terrasser / platting på terreng

Utgang fra stue til sydvestvendt delvis overbygget terrasse. Terrassen er belagt med terrassebord og har rekkverk av treverk. Stikkontakt og belysning på vegg.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)


 **TGIU** Fundamenter | Fundamenter er skjult og ikke inspisert.

Annet | I følge opplysninger fra eier er det utettheter i overliggende balkong. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i betongkonstruksjon.


 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Grunnmur

 **TGIU** Fundamenter | Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Byggegrunn | Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Alder - Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur - Vann fra yttertak og bortledning

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Rørene er fra byggeår.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Fremlagt plan, snitt og fasadetegninger, datert 20.01.2017.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Fremlagt FDV-dokumentasjon fra byggeår.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget, datert 19.05.2020.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det har ikke vært utført el-tilsyn i leiligheten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Egenerklærings skjema

Fremlagt, signert og datert 01.10.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i bad.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i vaskerom.]

]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap.]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse.]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192240220		
Adresse	Nesebakken 3A				
Postnr.	1684	Sted	VESTERØY		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2019	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Tryg Forsikring	Polise/avtalenr	7774578		
Selger 1 Fornavn	Kirsti	Etternavn	Muri Amundsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Ingen pipe i bygget.

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar Det er lagt radonduk i grunnen. Radonmålong er ikke utført.

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Du har søkt på: Knr.: 3110 Gnr.: 49 Bnr.: 340 Fnr.: Snr.: 13

Adresse(r):

Gateadresse: Nesebakken 3 A
Gatenr: 1129
Kommune: HVALER
Postkrets: 1684 VESTERØY
Registreringsenhet:

Statens Kartverk Oppdatert per:30.09.2024 kl.
10.19

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/829616-1/200 17.07.2019 HJEMMEL TIL
21:00 EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK
Omsetningstype: Fritt salg
AMUNDSEN KIRSTI MURI
F.NR: 240465

PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

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.

2019/185222-1/200 13.02.2019 BESTEMMELSE OM
21:00 NETTSTASJON
Rettighetshaver: NORGESNETT
AS
ORG.NR: 980 234 088

Avtale om rettigheter og plikter
ved bygging, drift og vedlikehold
av frittstående nettstasjon med
tilhørende kabelanlegg
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 49
BNR: 340

2019/829635-1/200 17.07.2019
21:00 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK Panthaver:
NORDEA BANK ABP FILIAL I
NORGE
ORG.NR: 920 058 817

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1967/300911-1/86 15.03.1967 JORDSKIFTE
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 49
BNR: 340

1975/303734-2/86 28.08.1975 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
De største trærne på tomten
tilhører selgeren
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 49
BNR: 340

1978/300129-6/86 09.01.1978 BESTEMMELSE OM
KLOAKKLEDN
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3110 GNR: 49 BNR: 236

GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 49
BNR: 340

1979/303355-1/86 18.06.1979 BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3110 GNR: 49 BNR: 273
Byggetillatelse gitt etter
dispensasjon i henhold
til Bygningsloven
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 49
BNR: 340

1987/12994-1/86 03.12.1987 BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE
RETTIGHETSHAVER: KNR:
0111 GNR: 49 BNR: 156
Rettighetshaver: PARSELL AV
49/3
Byggetillatelse gitt etter
dispensasjon i henhold
til Bygningsloven
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 49
BNR: 340

1987/12994-2/86 03.12.1987 BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3110 GNR: 49 BNR: 3
Byggetillatelse gitt etter
dispensasjon i henhold
til Bygningsloven
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 49
BNR: 340

1987/12995-1/86 03.12.1987 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om grense
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 49
BNR: 340

1990/12694-2/86 12.12.1990 RETTSBOK
Grensegangssak
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 49
BNR: 340

1992/7155-2/86 03.08.1992 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3110 GNR: 49 BNR: 347
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 49
BNR: 340

2011/521818-2/200 04.07.2011 BESTEMMELSE OM
BÅTPLASS
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3110 GNR: 49 BNR: 326
Bruksrett til nærmere avgrenset
kileområde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 49
BNR: 340

GRUNNDATA

2019/486867-1/200 30.04.2019
21:00 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 13
Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 113/3154

2020/145048-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0111 GNR: 49 BNR: 340
FNR: 0 SNR: 13

2024/796122-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3011 GNR: 49 BNR: 340
FNR: 0 SNR: 13

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.
EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Du har søkt på: Knr.: 3110 Gnr.: 49 Bnr.: 340 Fnr.: Snr.: 13

Adresse(r):

Gateadresse: Nesebakken 3 A
Gatenr: 1129
Kommune: HVALER
Postkrets: 1684 VESTERØY
Registreringsenhet:

Statens Kartverk Oppdatert per:30.09.2024 kl.
10.19

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/829616-1/200 17.07.2019 HJEMMEL TIL
21:00 EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 2 880 000
Omsetningstype: Fritt salg
AMUNDSEN KIRSTI MURI
F.NR: 240465 46691

PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

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.

2019/185222-1/200 13.02.2019 BESTEMMELSE OM
21:00 NETTSTASJON
Rettighetshaver: NORGESNETT
AS
ORG.NR: 980 234 088

Avtale om rettigheter og plikter
ved bygging, drift og vedlikehold
av frittstående nettstasjon med
tilhørende kabelanlegg
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 49
BNR: 340

2019/829635-1/200 17.07.2019
21:00 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 2 880 000
Panthaver: NORDEA BANK ABP
FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1967/300911-1/86 15.03.1967 JORDSKIFTE
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 49
BNR: 340

1975/303734-2/86 28.08.1975 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
De største trærne på tomten
tilhører selgeren
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 49
BNR: 340

1978/300129-6/86 09.01.1978 BESTEMMELSE OM
KLOAKKLEDN
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3110 GNR: 49 BNR: 236

GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 49
BNR: 340

1979/303355-1/86 18.06.1979 BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3110 GNR: 49 BNR: 273
Byggetillatelse gitt etter
dispensasjon i henhold
til Bygningsloven
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 49
BNR: 340

1987/12994-1/86 03.12.1987 BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE
RETTIGHETSHAVER: KNR:
0111 GNR: 49 BNR: 156
Rettighetshaver: PARSELL AV
49/3
Byggetillatelse gitt etter
dispensasjon i henhold
til Bygningsloven
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 49
BNR: 340

1987/12994-2/86 03.12.1987 BESTEMMELSE OM
BEBYGGELSE
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3110 GNR: 49 BNR: 3
Byggetillatelse gitt etter
dispensasjon i henhold
til Bygningsloven
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 49
BNR: 340

1987/12995-1/86 03.12.1987 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om grense
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 49
BNR: 340

1990/12694-2/86 12.12.1990 RETTSBOK
Grensegangssak
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 49
BNR: 340

1992/7155-2/86 03.08.1992 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3110 GNR: 49 BNR: 347
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 49
BNR: 340

2011/521818-2/200 04.07.2011 BESTEMMELSE OM
BÅTPLASS
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3110 GNR: 49 BNR: 326
Bruksrett til nærmere avgrenset
kileområde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 49
BNR: 340

GRUNNDATA

2019/486867-1/200 30.04.2019
21:00 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 13
Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 113/3154

2020/145048-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0111 GNR: 49 BNR: 340
FNR: 0 SNR: 13

2024/796122-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3011 GNR: 49 BNR: 340
FNR: 0 SNR: 13

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.
EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



Kartverket

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ruth Kristine Haftorn Rostad 192240220
Vår referanse: 3599724/25057889
Bestilling: C3 2024-10-04 (5) 29

Dato
04.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
486867	200	30.4.2019	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3110 HVALER	49	340	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602511358
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr: 973871714 Navn: FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK Adresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr: 917618267 Navn: NESEBAKKEN AS Bruksenhet: Adresse: Nesebakken 13, 1684 VESTERØY

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr: 0111 Gnr: 49 Bnr: 340

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sarnejebrok	Formålkode	Tilleggsareallbygning	Eksklusivt utareal
0111	49	340	0	1	103 / 3154	Boligseksjon	Ja	Nei
0111	49	340	0	2	102 / 3154	Boligseksjon	Ja	Nei
0111	49	340	0	3	110 / 3154	Boligseksjon	Ja	Nei
0111	49	340	0	4	197 / 3154	Boligseksjon	Ja	Nei
0111	49	340	0	5	184 / 3154	Boligseksjon	Ja	Nei
0111	49	340	0	6	183 / 3154	Boligseksjon	Ja	Nei
0111	49	340	0	7	198 / 3154	Boligseksjon	Ja	Nei
0111	49	340	0	8	103 / 3154	Boligseksjon	Ja	Nei
0111	49	340	0	9	104 / 3154	Boligseksjon	Ja	Nei
0111	49	340	0	10	198 / 3154	Boligseksjon	Ja	Nei
0111	49	340	0	11	189 / 3154	Boligseksjon	Ja	Nei
0111	49	340	0	12	192 / 3154	Boligseksjon	Ja	Nei
0111	49	340	0	13	113 / 3154	Boligseksjon	Ja	Nei
0111	49	340	0	14	113 / 3154	Boligseksjon	Ja	Nei
0111	49	340	0	15	206 / 3154	Boligseksjon	Ja	Nei
0111	49	340	0	16	206 / 3154	Boligseksjon	Ja	Nei
0111	49	340	0	17	109 / 3154	Boligseksjon	Ja	Nei
0111	49	340	0	18	107 / 3154	Boligseksjon	Ja	Nei
0111	49	340	0	19	110 / 3154	Boligseksjon	Ja	Nei

01.04.2019 09:58


 Doknr: 486867 Tinglyst: 30.04.2019
 STATENS KARTVERK

SAK: 19/3736 Fr.stad SAK: 19/158 Hvaler

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Hvaler - FREDRIKSTAD	Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD	A. Skarier

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Per-Bredde	917618267	pobredde@gmail.com	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Skjelsbu 18	1684	Vesterøy	91832510

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0111	Hvaler	49	340	

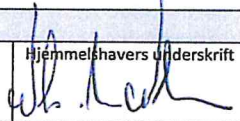
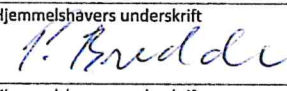
3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
917618267	Nesebakken AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																			
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal										
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	103	B	13	B	113	B	25				37				49			
2	B	102	B	14	B	113	B	26				38				50			
3	B	110	B	15	B	206	B	27				39				51			
4	B	197	B	16	B	206	B	28				40				52			
5	B	184	B	17	B	109	B	29				41				53			
6	B	183	B	18	B	107	B	30				42				54			
7	B	198	B	19	B	110	B	31				43				55			
8	B	103	B	20	B	109	B	32				44				56			
9	B	104	B	21	B	107	B	33				45				57			
10	B	198	B	22	B	110	B	34				46				58			
11	B	189	B	23	N	1	N-B	35				47				59			
12	B	192	B	24				36				48				60			
Sum tellere: 3154				Nevner = 3154															



Dato	Innsenderens underskrift
04.01.19	


8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

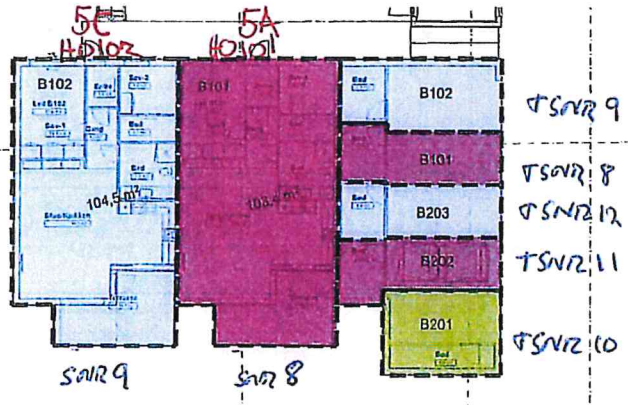
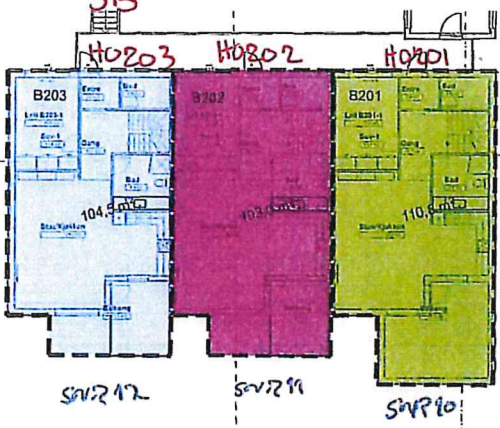
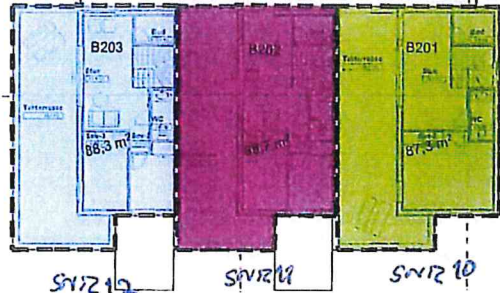
10. Underskrifter		
Sted og dato Hvaler 04.01.19	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Nils T. Nilsen
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Per Bredde
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 01060111	Kommunens navn Hvaler	Gårdsnr. 49	Bruksnr. 340	Festenr.
Dato 1/3-2019	Underskrift 	Stempel 		

Dato 04.01.19	Innsenderens underskrift 
------------------	--

B

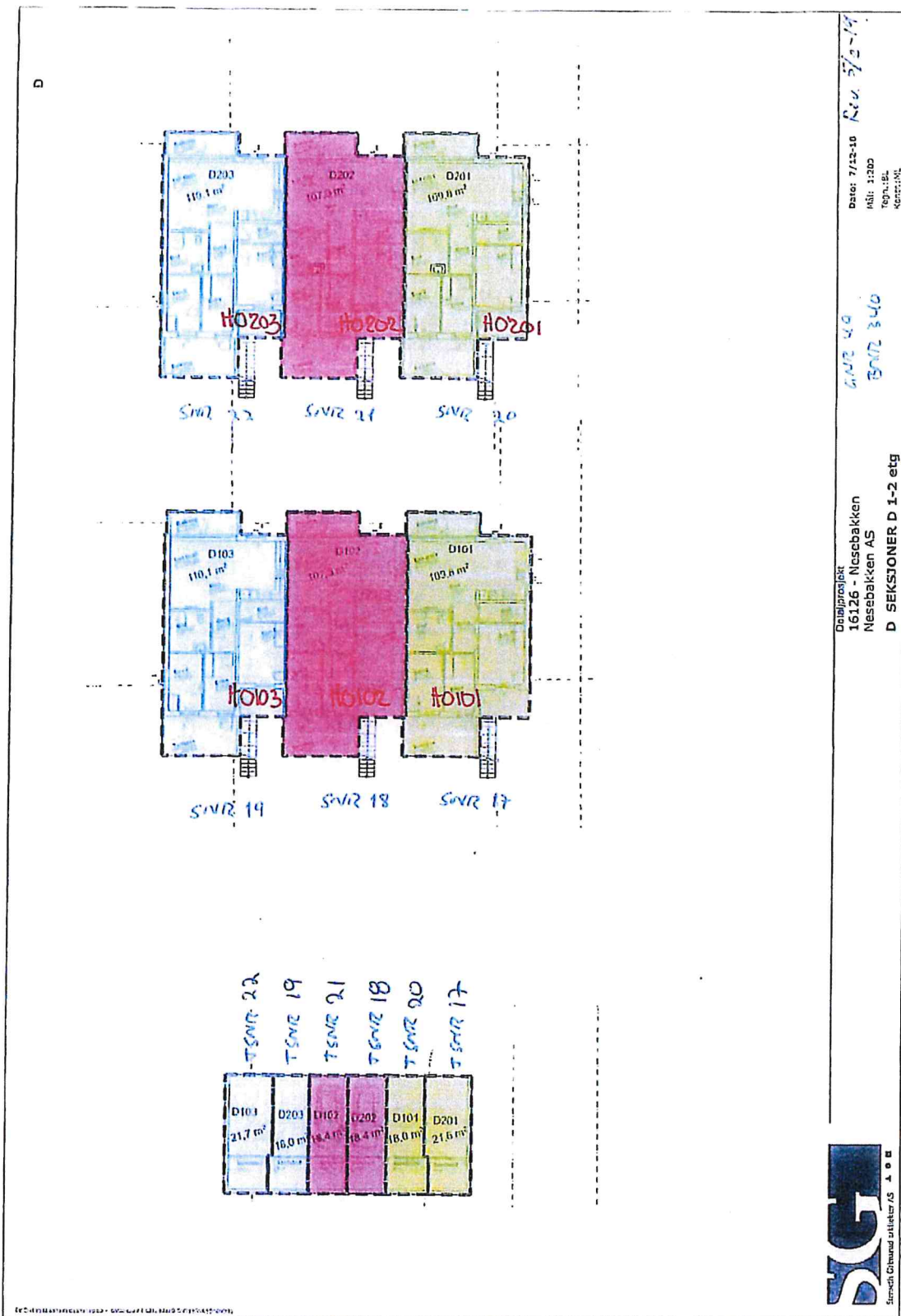


Date: 7/12-18
 Pli: 1:200
 Tegner: BL
 Kontr.: ML

SNR 49
 SNR 340

Detaljprosjekt
 16126 - Nesebakken
 Nesebakken AS
 B SEKSJONER B 1-2 etg

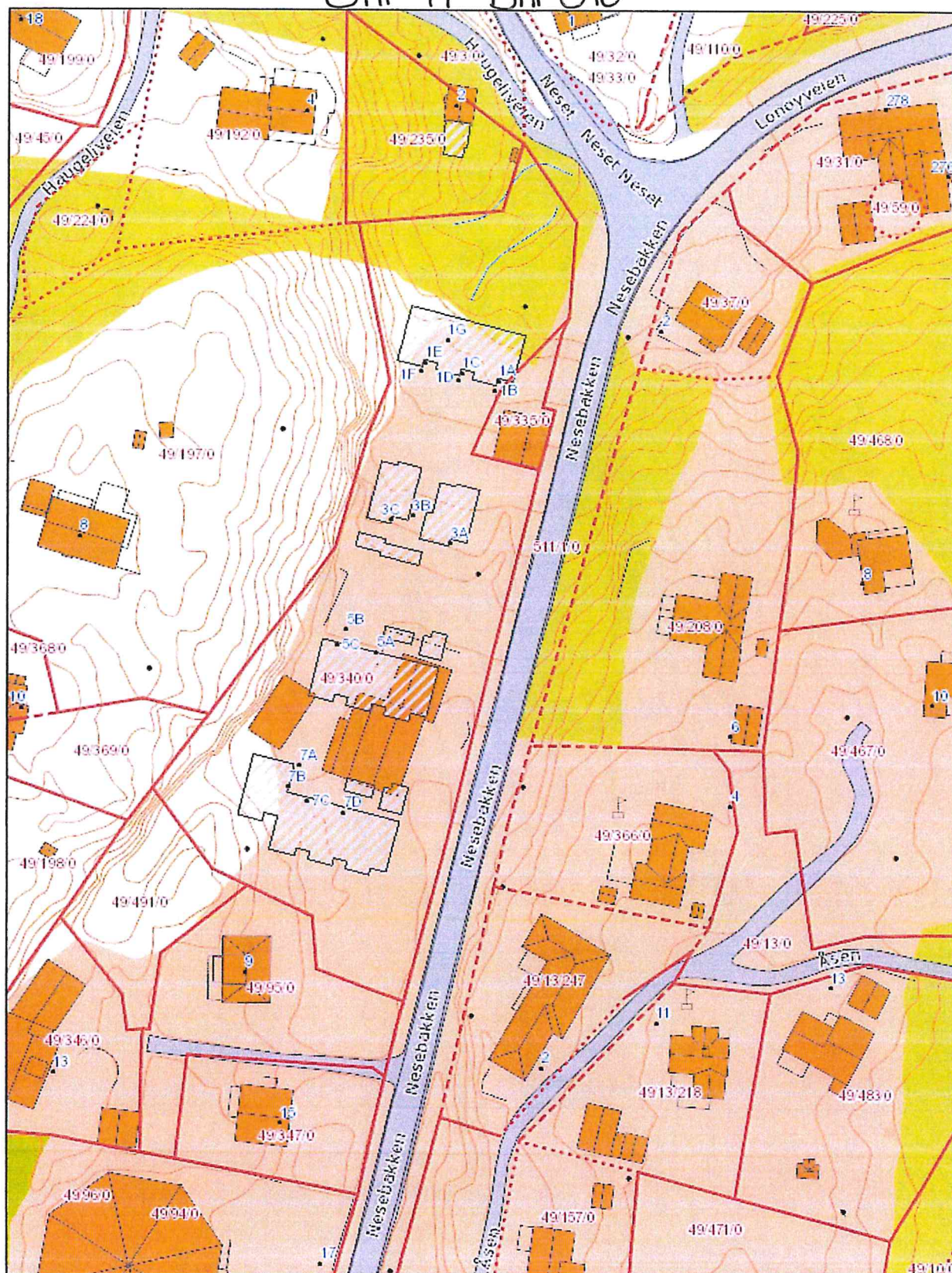


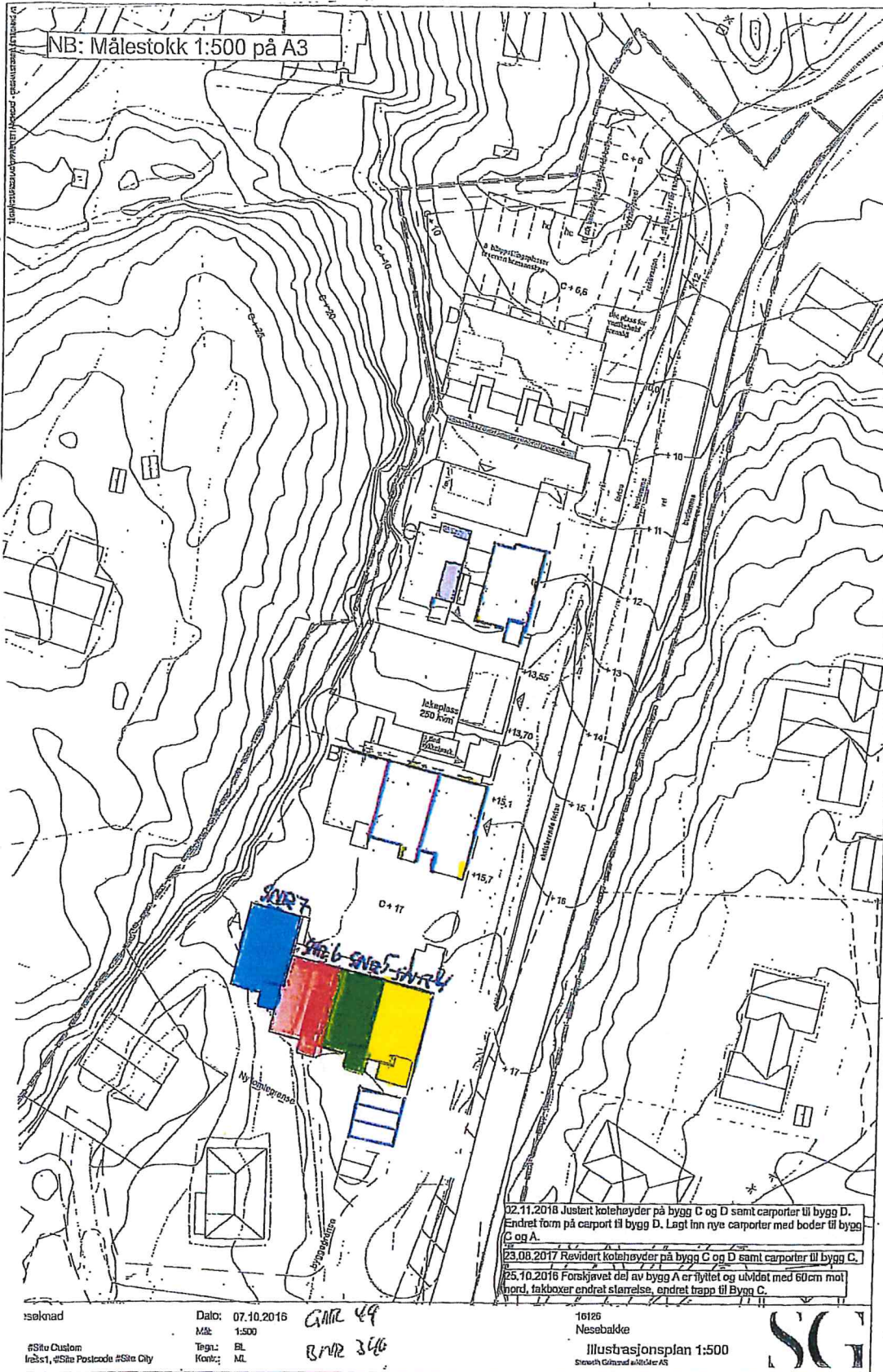


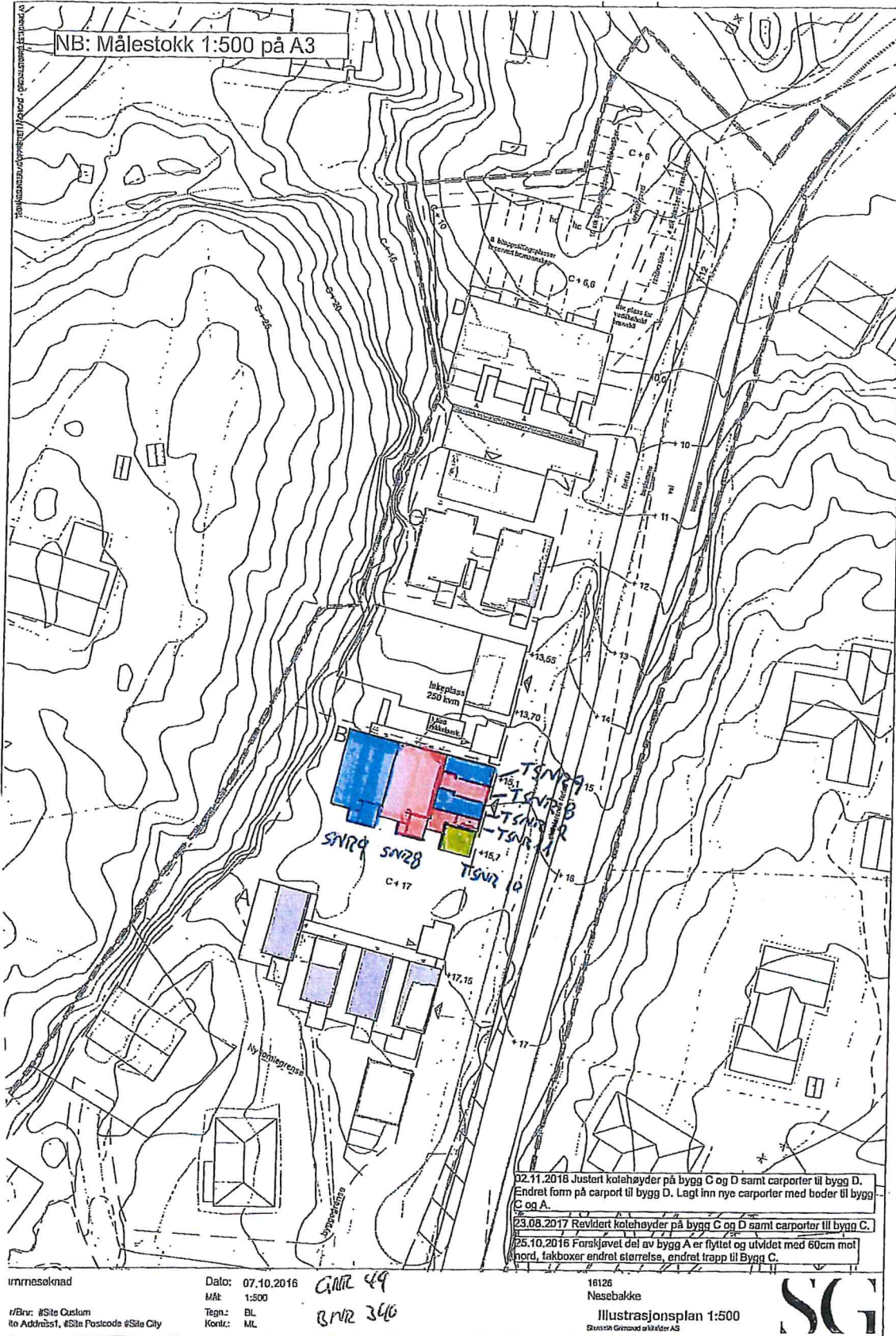


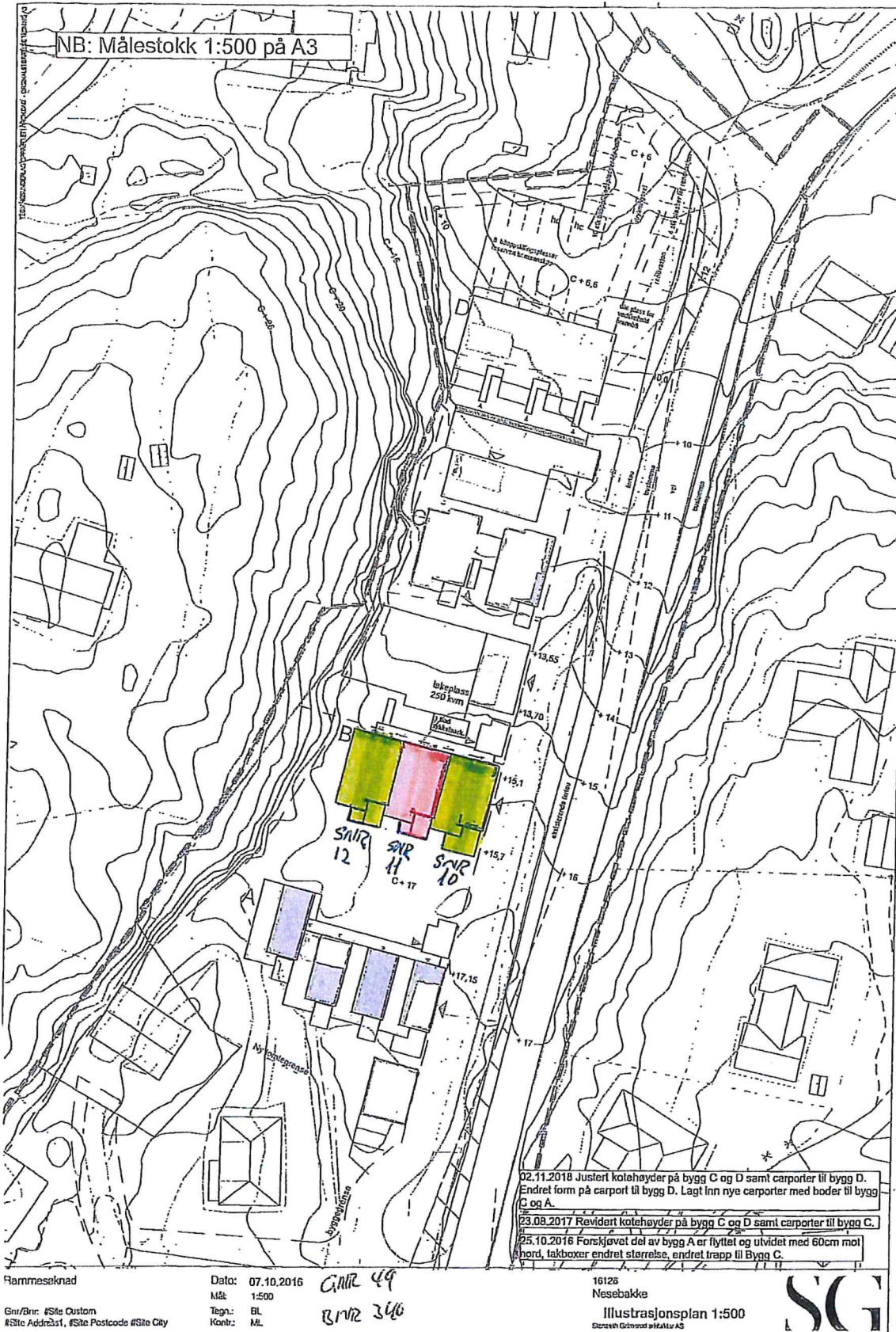
HVALER KOMMUNE

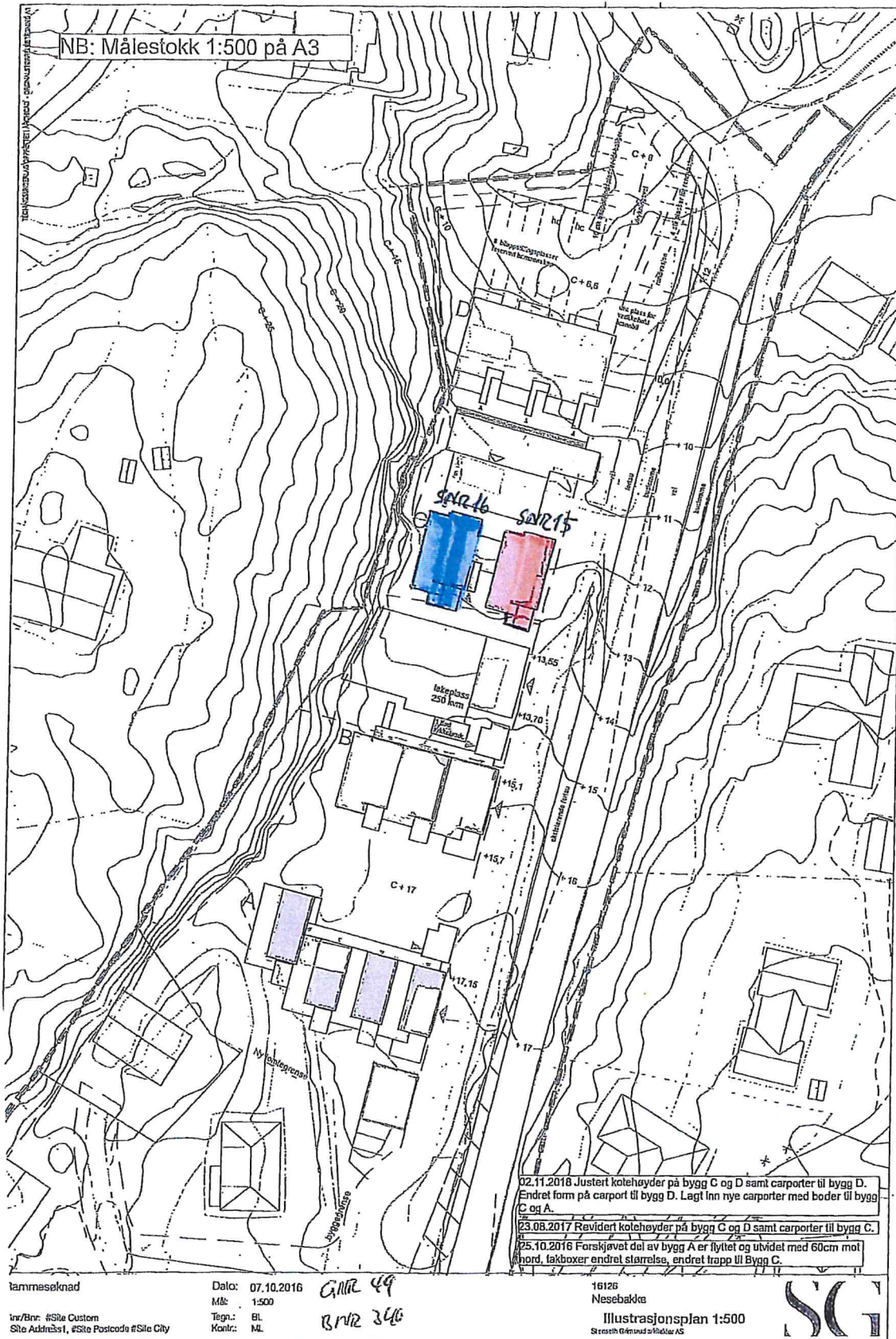
Gnr 49 Bnr 340

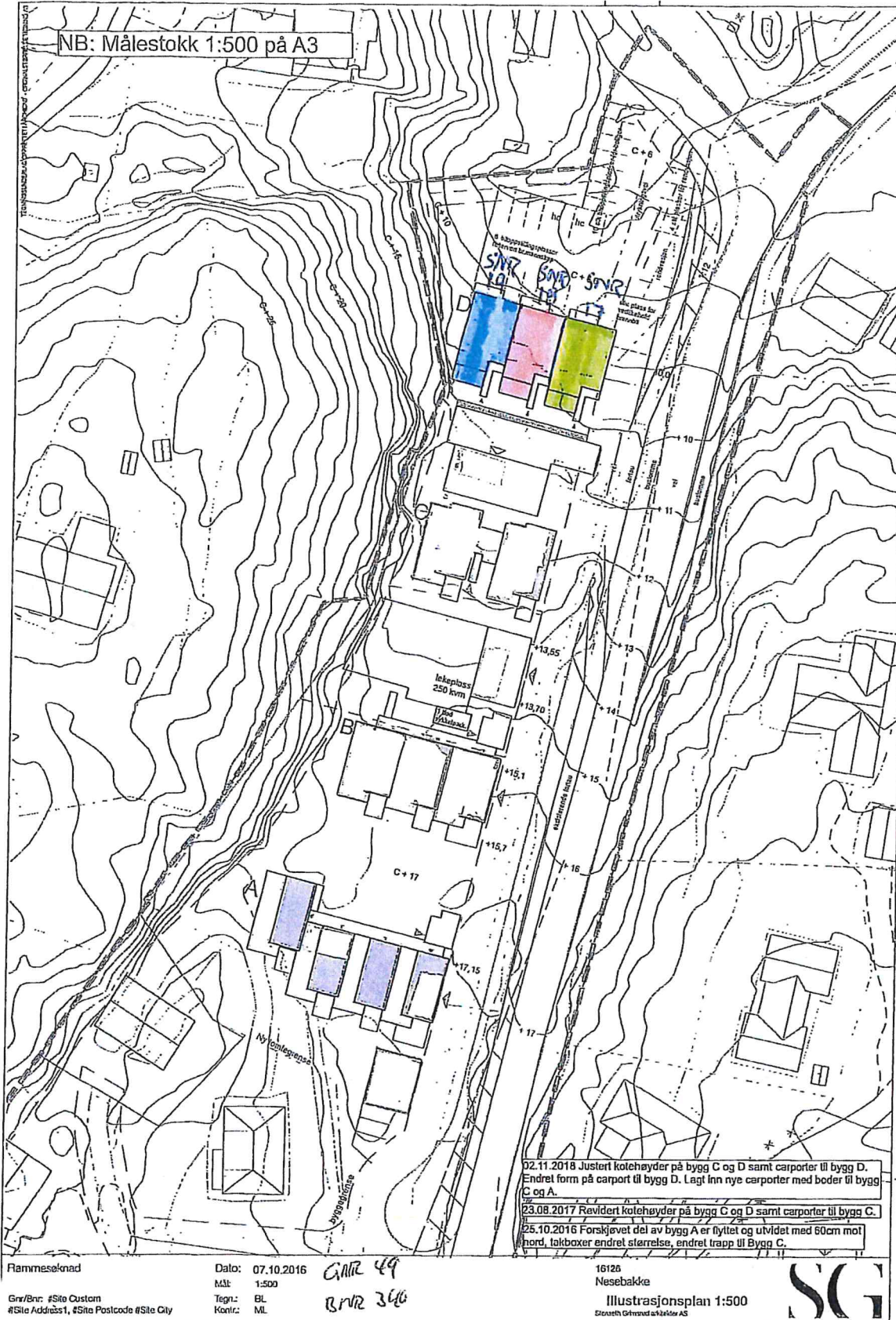




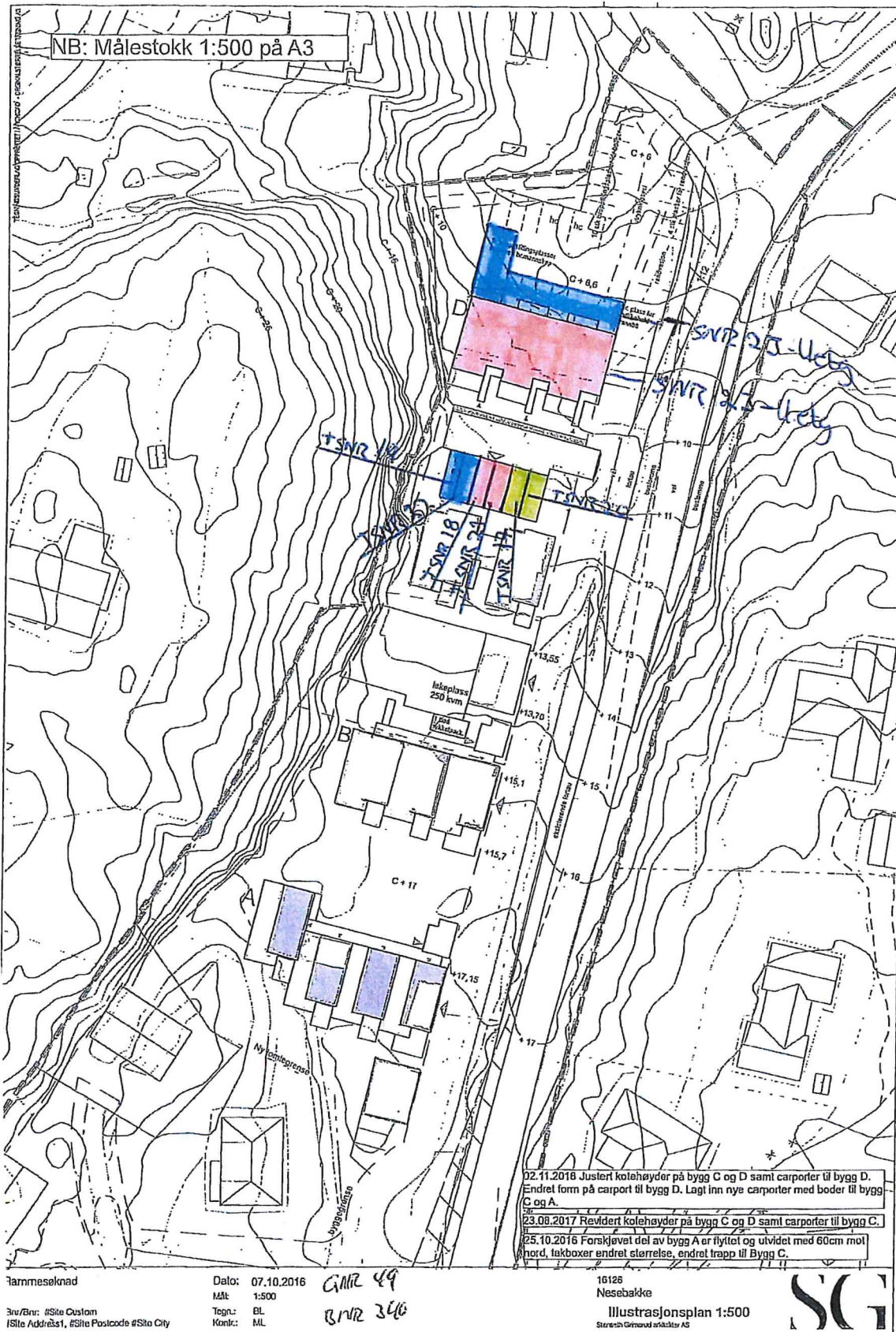








BYGG D & ETC.



BYGG D A. ETH.

Kommuneplan

Adresse: Nesebakken 3A, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 49/340/0/13

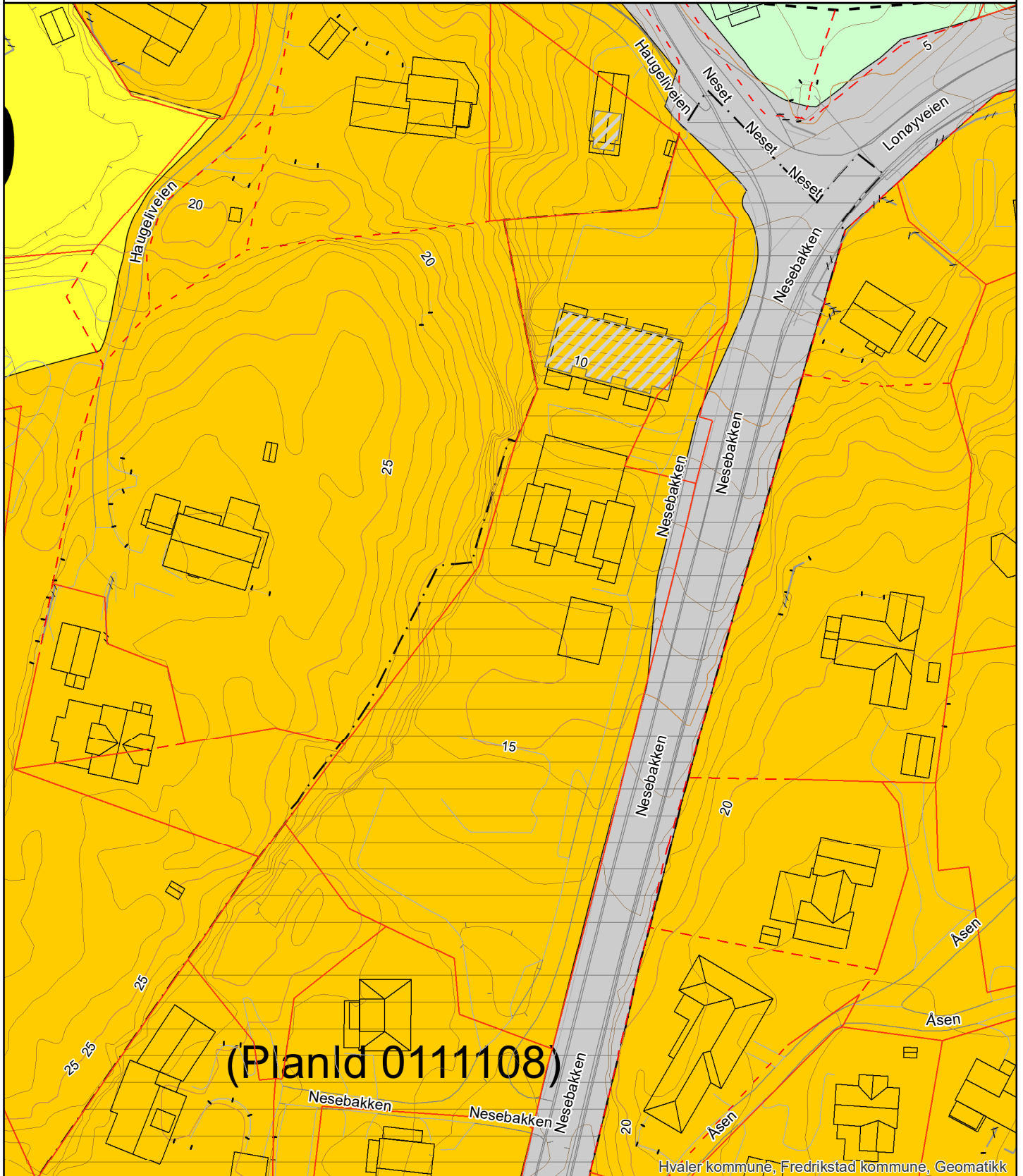
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-09-30



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.



Reguleringsplan

Adresse: Nesebakken 3A, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 49/340/0/13

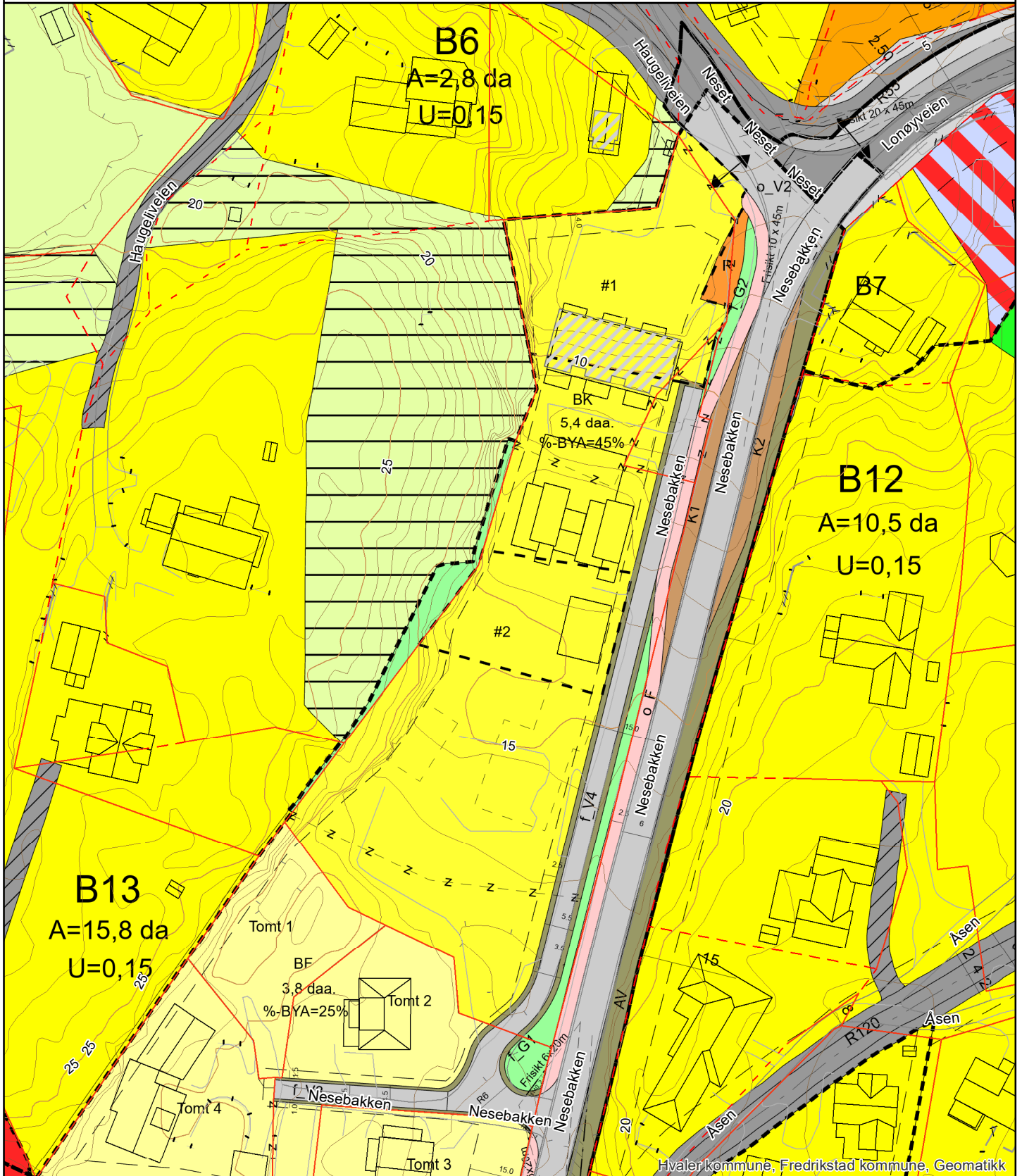
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-09-30



Planident: 108
Ikrafttredelsesdato: 4.9.2014
Plannavn: Nesebakken

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.



Reguleringsbestemmelser til Detaljreguleringsplan for Nesebakken

Hvaler Kommune
PlanID: 108
Dato: 02.07.2014
Vedtatt i kommunestyret 04.09.2014, sak PS 58/14

§ 1 AVGRENSNING

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist innenfor plangrense på plankart datert 02.07.2014.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Kulturminner (pbl § 12-7, nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeidene treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull, og/eller brent stein, etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservator varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.

§ 2.2 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr. 10)

- 1) Før det gis brukstillatelser til nye boliger innenfor planområdet skal kollektivholdeplass med feltnavn K1 opparbeides i henhold til byggeplan godkjent av Statens Vegvesen.
- 2) Før det gis brukstillatelser til nye boliger innenfor planområdet skal fortau F være ferdig opparbeidet.
- 3) Før det gis brukstillatelser til boliger innenfor felt BK skal vegkryss med tilhørende frisktsoner mellom veg V1 og V4, samt lekeplass, grønstruktur G1 - G2 og uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet.
- 4) Før det gis brukstillatelse til branngarasje i underetasje på felt BK skal fri utrykningsvei sikres med oppsetting av skilt og oppmerking av kjørebane.
- 5) Fortau F opparbeides samtidig som eksisterende avkjørslers fra V1 (fylkesveg 472) til industriområdet fjernes.
- 6) Kjøreveg V4 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger innenfor felt BK.
- 7) Kjøreveg V3 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til nye boliger innenfor felt BF.

§ 2.3 Dokumentasjonskrav (pbl § 12-7 nr. 2)

- 1) Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges utomhusplan i egnet målestokk som skal godkjennes av kommunen. Utomhusplan skal vise bygningenes plassering, bil- og sykkelparkering, adkomst, arrondering og utforming av leke- og uteoppholdsarealer, avfallshåndtering, overvannshåndtering, beplantning og eventuelle lokale støyskjermer.
- 2) Før det gis igangsettingstillatelse for boliger skal det dokumenteres at grenseverdier for lydklasse C angitt i NS 8175 tabell 5, ivaretas.
- 3) Ved byggesøknad skal det dokumenteres at støynivå utenfor vinduer med støyfølsom bruk og på uteoppholdsarealer blir tilfredsstillende, jf. § 2.5.

§ 2.4 Krav til byggeområder (pbl § 12-7, nr. 1)

- 1) Der hvor ikke annet er angitt, er byggegrense lik formålsgrense. Boder, lokale støyskjermer og terrengfyllinger/støttemurer kan oppføres utenfor byggegrensen mot V4.
- 2) Grad av utnytting er angitt på plankartet.

§ 2.5 Støykrav. (pbl § 12-7. nr. 3)

- 1) Støyretningslinjen (T-1442/2012) skal legges til grunn for utformingen av boligene i området:
- 2) Støynivået i leke- og uteoppholdsarealer skal ligge under $L_{DEN} = 55$ dB.
- 3) Rom for støyfølsom bruk skal ha vindu i fasade med støybelastning $L_{DEN} = 55$ dB eller lavere. Oppholdsrom som har støybelastning over $L_{den} = 65$ dB ved mest støybelastede vindu skal ha tilstrekkelig beskyttelse (f.eks solbeskyttelse, kjøling, forsert ventilasjon, mv) for å sikre god inneklimafølelse uten at vinduene åpnes.
- 4) Innendørs støynivåer skal dokumenteres ved igangsettingstillatelse.

§ 2.6 Parkering (pbl § 12-7. nr. 7)

- 1) For bebyggelsen skal det innenfor byggeformålet avsettes minimum:
 - a) 2 p-plasser pr. boenhet over 80 m² bruksareal.
 - b) 1,5 p-plasser pr. boenhet med bruksareal mindre enn 80 m².
 - c) 2 sykkeloppstillingsplasser pr. boligenhet.
- 2) Innenfor areal med bestemmelsesgrense merket #1 innen felt BK skal det avsettes minimum 8 biloppstillingsplasser som kan disponeres av brannstasjonen.
- 3) Minst 50% av boenhetene skal ha tilgang til parkeringsplass med fremlagt, minimum 16A, 230V kurs, dedikert for lading av ladbare kjøretøy.

§ 2.7 Uteoppholdsareal (pbl § 12-7. nr. 1)

- 1) Ved boligbebyggelse avsettes minst 50 m² felles uteareal egnet for opphold og lek pr. boenhet.
- 2) Alle boligenheter skal ha privat uteplass med minst 15 m² oppholdsareal

§ 2.8 Universell utforming (pbl § 12-7. nr. 1)

- 1) Hver boenhet må ha universelt utformet adkomst mellom V4, parkeringsplass, bygning og felles tilstøtende uteoppholdsareal.
- 2) Minst 50 % av boenhetene skal oppfylle kravene om tilgjengelig boenhet som beskrevet i byggeteknisk forskrift.

§ 3 **BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5 nr.1)**

§ 3.1 Felt BK

- 1) I feltene kan det oppføres småhus i form av rekkehus, kjedehus og flermannsboliger i inntil tre etasjer. Ved saltak skal bebyggelsens mønehøyde ikke overstige 10 meter, og takvinkelen skal ligge mellom 25 - 40°. Ved flatt tak og pulttak skal høyeste gesims ikke overstige 10 meter. Underordnede bygg som garasjer, carporter og uthus skal være tilpasset hovedbygningen med hensyn til takform, takvinkel, materialvalg, form og farge. Ved saltak skal mønehøyde ikke overstige 5 meter. Ved flatt tak og pulttak skal høyeste gesims ikke overstige 3 meter. Høydenes beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng
- 2) Tredje etasjes hovedvolum skal være inntrukket slik at den maksimalt kan dekke 70% av underliggende etasjer. Underordnede bygningselementer som f. eks. pergola regnes ikke som en del av hovedvolumet. Tredje etasje utformes på en avdempet måte ved at materialvalg eller fargesetting underordnes de underliggende etasjene.
- 3) inntil 70 % av toppetasje kan bebygges og at materialbruk skal differensieres fra hovedbygningsskropp
- 4) I bestemmelsesområde #1 kan underetasje benyttes til garasjeanlegg for brannbiler med tilhørende støttefunksjoner. Over brannbilgarasje kan det oppføres to hele boligetasjer. Brannbilgarasje skal ha adkomst fra avkjøring i nord.
- 5) Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det i opparbeides snumulighet for brannbil og renovasjonskjøretøyer.
- 6) Innen bestemmelsesområde #1 kan det etableres parkeringsplasser.
- 7) Innen bestemmelsesområde #2 skal det etableres minimum 250 m² lekearealer. Lekeplassen skal inneholde sandkasse, klatreredskap, huske og minst ett lekeredskap til. I tilknytning

til lekeapparatene skal det etableres benk og noe fast dekke flatt nok til trehjulsykling, manøvrering av rullestol og frasetting av barnevogn. Lekearealet skal ikke være smalere enn 10 meter eller brattere enn 1:3.

- 8) Lekeplass innenfor bestemmelsesområde #2 skal være felles for boligene innenfor felt BK.
- 9) Det tillates etablert vendehammer innen området.
- 10) Hovedbebyggelsen skal orienteres parallelt med de øst-vestgående terrengkotene slik at den tangerer 90 grader på vegen, som eksemplifisert i illustrasjonsplan som følger planbeskrivelsen. Underordnede bygg, som boder, carporter o. l. bør plasseres på tvers av kotene, da de har en støyskjermende virkning.

§ 3.2 Felt BF

- 1) I feltet kan det oppføres eneboliger med tilhørende anlegg.
- 2) Bebyggelsen oppføres med saltak med takvinkel mellom 25 - 40°. Høyeste tillate mønehøyde på hovedbygning er 7,5 m.
- 3) Underordnede bygg som garasjer, carporter og uthus kan ha en maksimal mønehøyde på 5 meter, og skal være tilpasset hovedbygningen med hensyn til takvinkel, møneretning, materialvalg form og farge.
- 4) Det tillates ikke reflekterende takmateriale, herunder glasert takstein.
- 5) Boligene innen BF skal ha avkjøring fra V3

§ 3.3 Renovasjonsanlegg (R)

- 1) Innenfor område avsatt til renovasjonsanlegg kan det plasseres containere for innsamling av husholdningsavfall. Containere skal ikke plasseres nærmere enn åtte meter fra bebyggelse. Det tillates oppsatt skjerming av anlegget mot tilstøtende bebyggelse. Renovasjonsanlegget skal være offentlig tilgjengelig.

§ 4 **SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR** (pbl § 12-5, nr.2 og § 12-7 nr.14)

- 1) Annet vegareal AV skal opparbeides som et grønt areal og benyttes til snøopplag, skjæringer, fyllinger og grøfter. Det tillates avkjørsler fra V3 og V4 til eiendommene over annet vegareal.
- 2) Det skal etableres en vendehammer for vei V4 dimensjonert for liten lastebil innen felt BK.
- 3) Det tillates avkjørsler i nødvendig omfang fra V3 til felt BF
- 4) Det tillates avkjørsler i nødvendig omfang fra V4 til felt BK
- 5) Kjøreveg V1 og V2, kollektivholdeplass K, fortau F samt annen veggrunn AV skal være offentlige.
- 6) Vei V3 er felles for eiendommene innenfor felt BF.
- 7) Vei V4 er felles adkomst for eiendommene innenfor felt BK og BF.

§ 5 **GRØNNSTRUKTUR (G) (PBL § 12-5 NR. 3)**

- 1) Vegetasjonsskjermen skal, med unntak av frisktsonen beplantes med høytvoksende trær og busker med god tetthet.
- 2) Nødvendig grøfteareal til tilgrensende fortau kan anlegges innenfor formålet.

§ 6 **HENSYNSSONER** (pbl § 12-6)

- 1) Innenfor frisktsoner merket H140 tillates ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3110 Hvaler - 49/340/0/13

Eierrepresentant: Amundsen Kirsti Muri

Regningsmottaker: Amundsen Kirsti Muri



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3110 Hvaler	Tinglyst	Ja	Har festegrupper	Nei
Gårdsnr	49	Seksjonert	Nei	Punkt feste	Nei
Bruksnr	340	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festnr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	13				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300735434	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Midlertidig brukstillatelse	Bolig		79

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
AMUNDSEN KIRSTI MURI	NESEBAKKEN 3A	1684 VESTERØY	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
310 Avløp årsgebyr privat	1,00 stk	kr 2 736,00	01.10.2024	1/1	0	kr 3 420,00
210 Vann årsgebyr privat	1,00 stk	kr 2 536,00	01.10.2024	1/1	0	kr 3 170,00
110 Renovasjon privat	1,00 stk	kr 3 536,00	01.10.2024	1/1	0	kr 4 420,00
61 Eiendomsskatt privat	2 693 600,00 prom	kr 2,10	01.10.2024	1/1	0	kr 5 656,00
309 Avløp antatt forbruk	28,00 m3	kr 48,86	01.10.2024	1/1	0	kr 1 710,00
209 Vann antatt forbruk	28,00 m3	kr 36,22	01.10.2024	1/1	0	kr 1 268,00

kr 19 644,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
77504148	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	31.12.2023	2023	28	126



Eiendomsopplysninger

Knr-Gnr/bnr/fnr/snr

30. september 2024

3110-49/340/0/13

Kommunale pålegg

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



Til informasjon!

Eiendom: Nesebakken 3A

Gnr.: 49
Bnr.: 340
Fnr.: 0
Snr.: 13

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

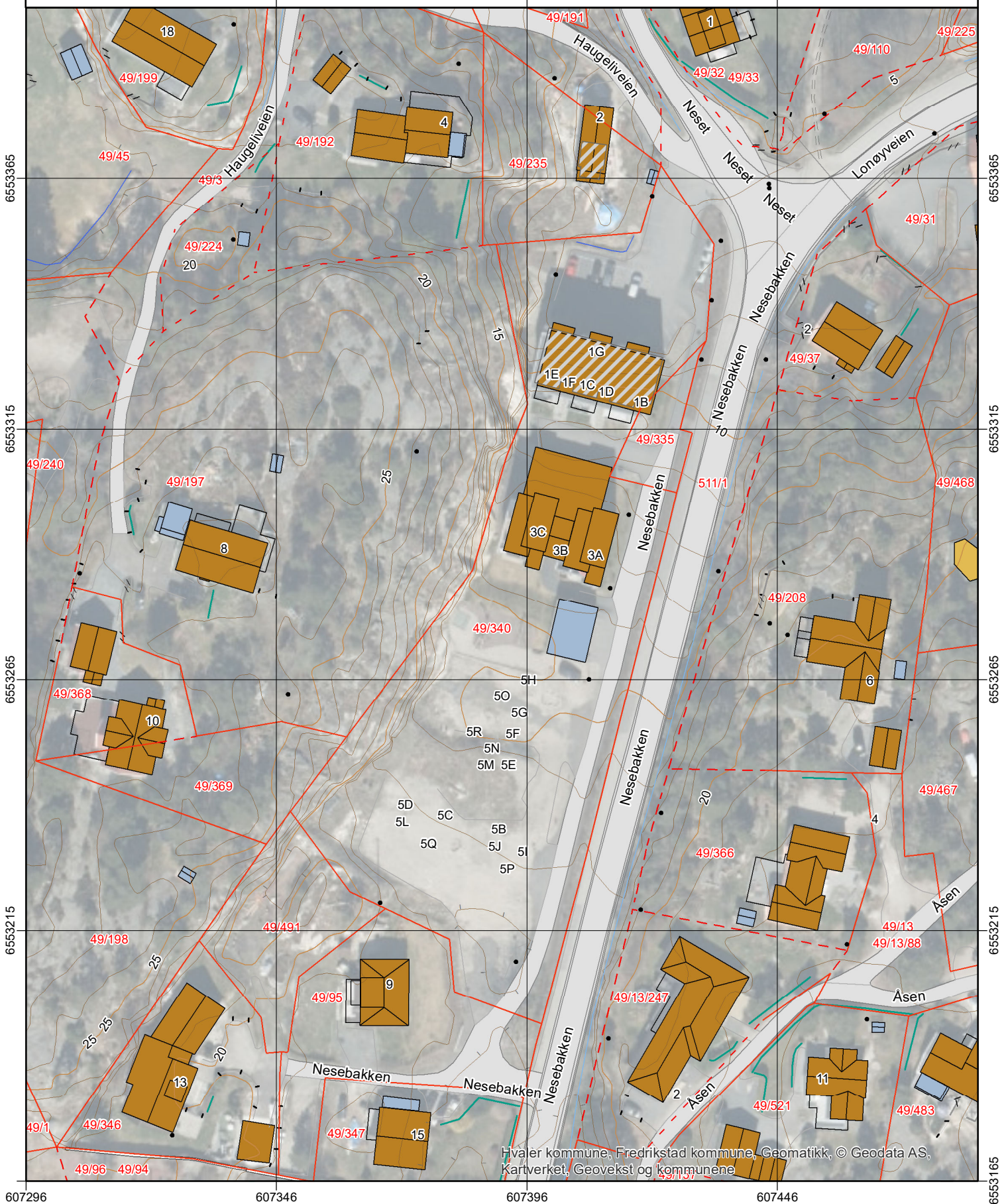
Grunnkart med ortofoto

Adresse: Nesebakken 3A, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 49/340/0/13

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-09-30



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



Grunnkart



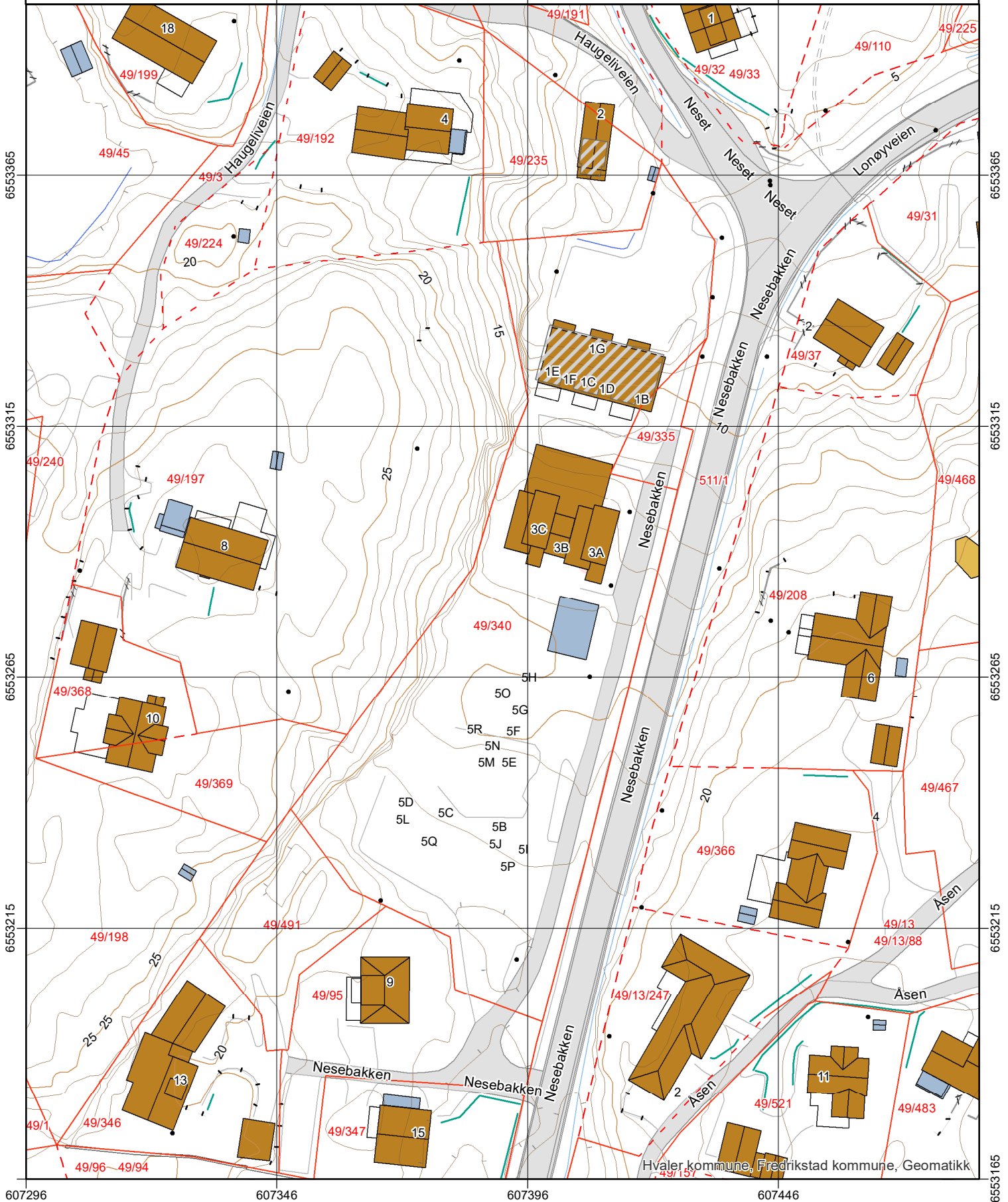
Hvaler
kommune

Adresse: Nesebakken 3A, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 49/340/0/13

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-09-30



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



Kommuneplan

Adresse: Nesebakken 3A, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 49/340/0/13

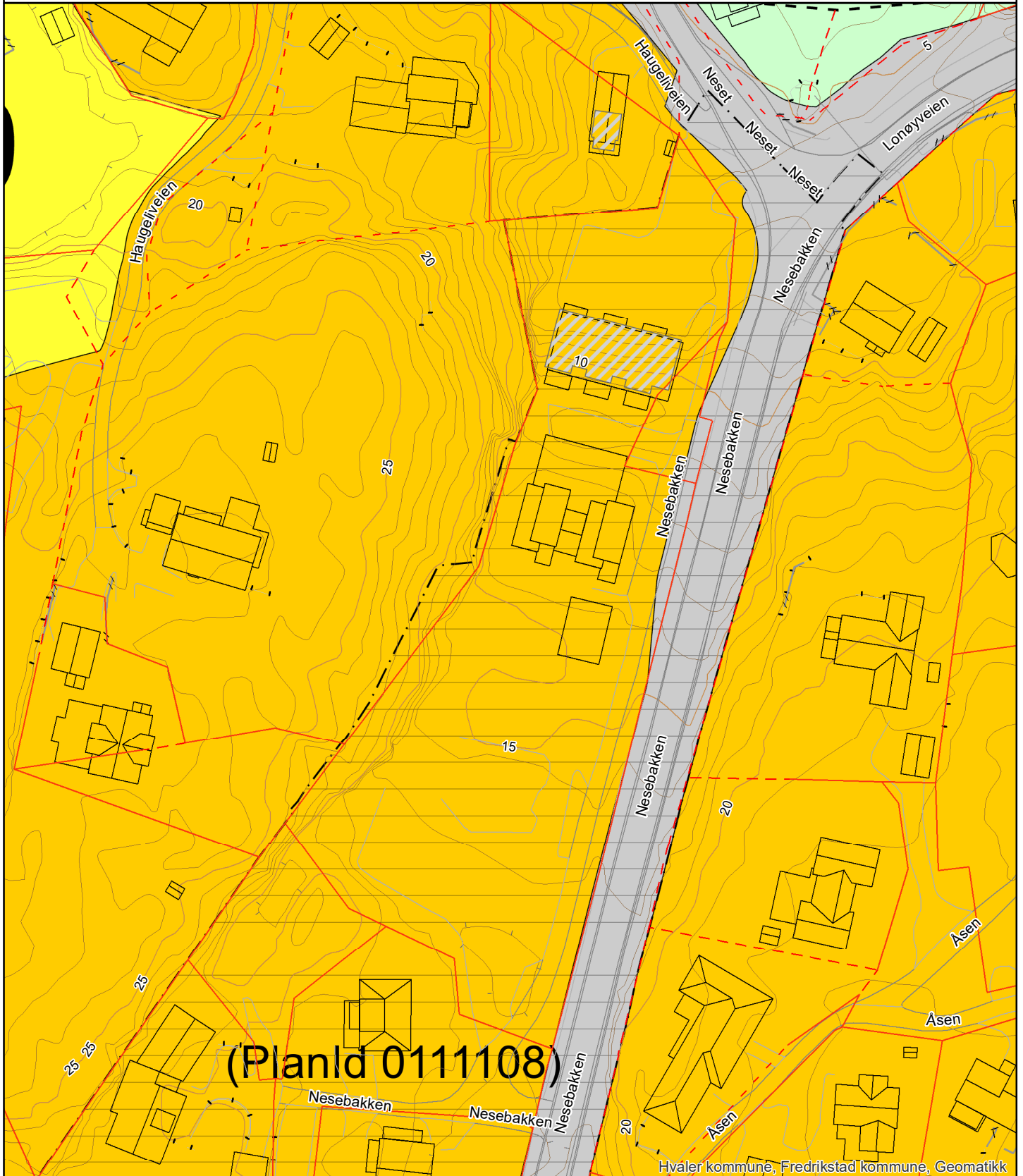
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-09-30



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.



Oversiktskart



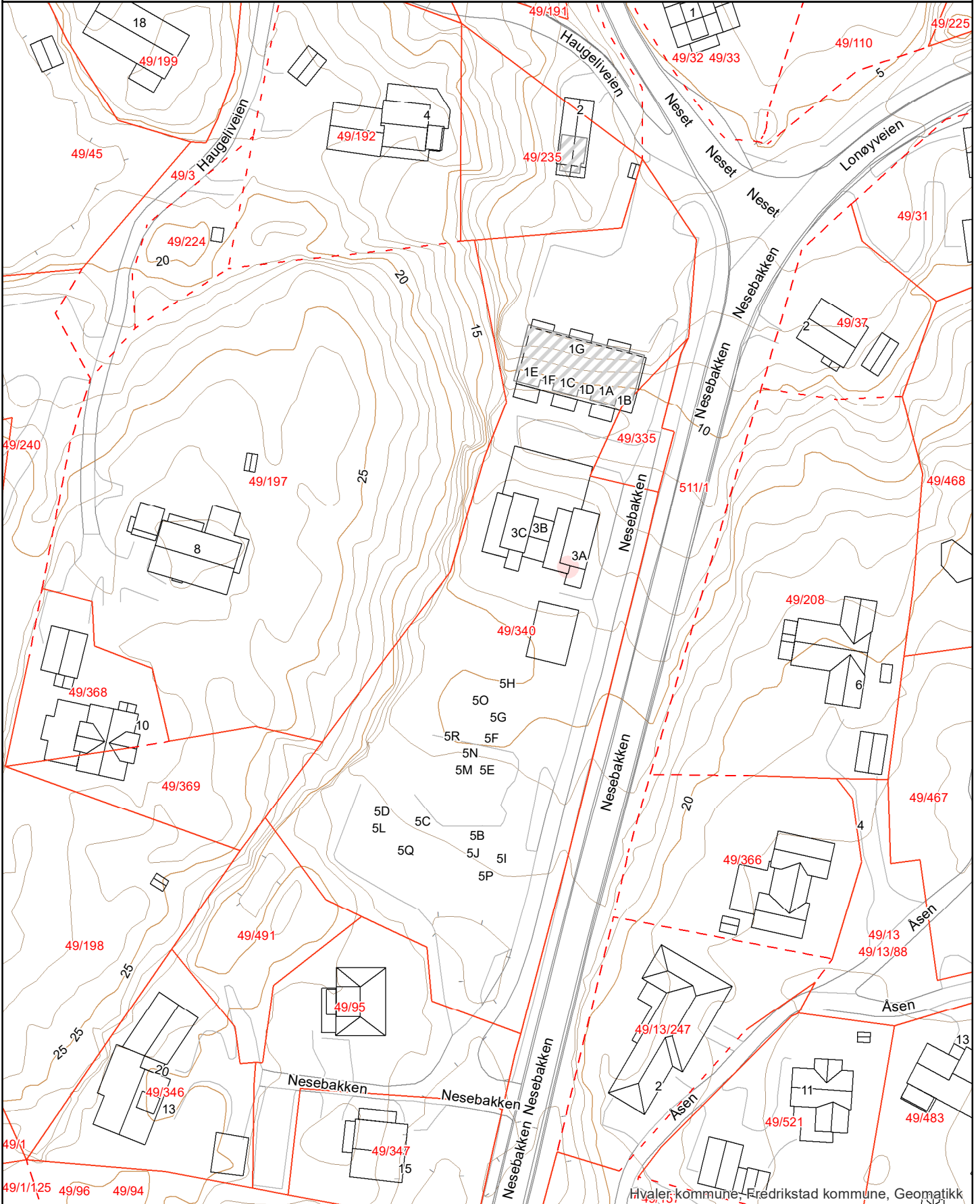
Hvaler
kommune

Adresse: Nesebakken 3A, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 49/340/0/13

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-09-30



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



Matrikkelkart

Adresse: Nesebakken 3A, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 49/340/0/13

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-09-30



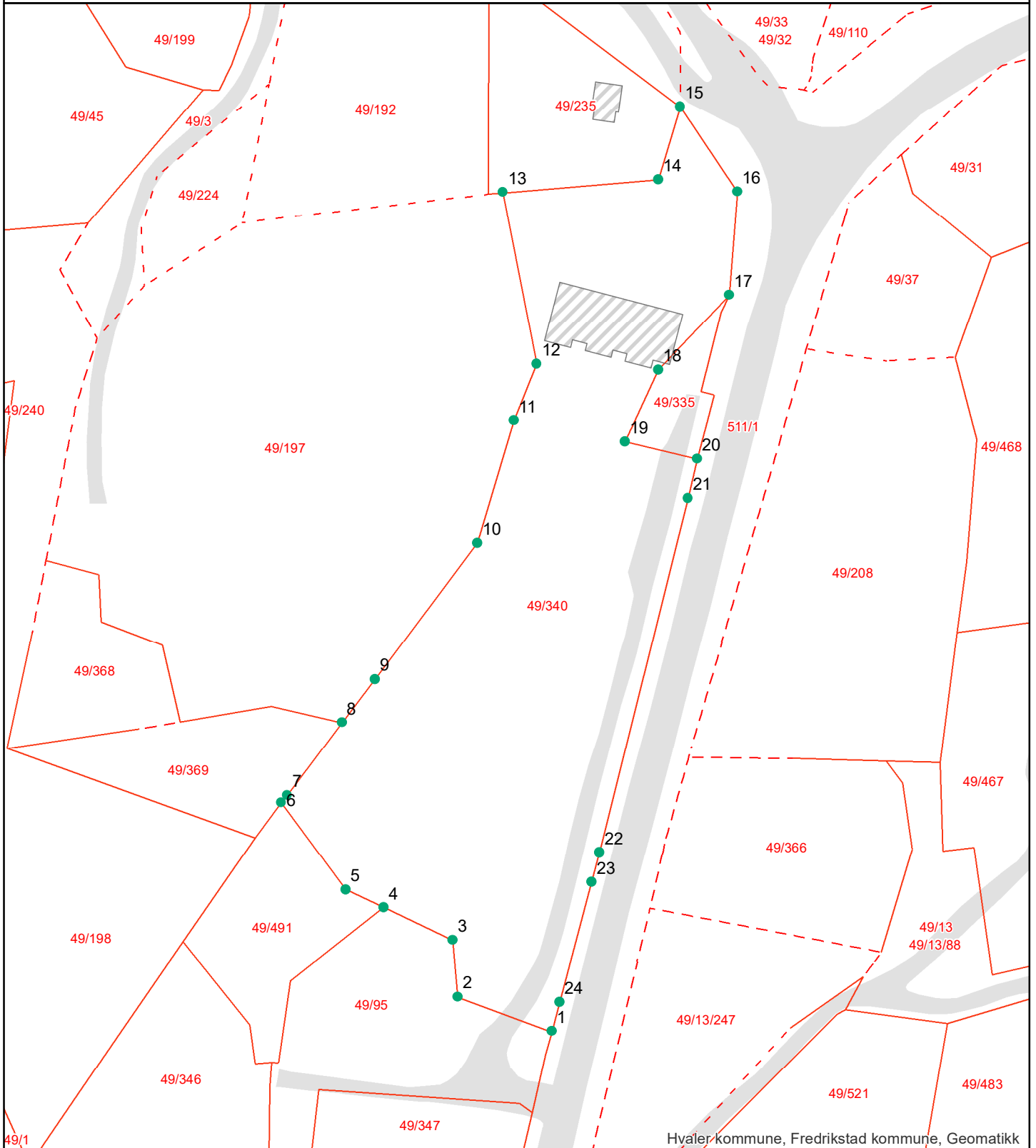
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §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.



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
6124.9		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkttrappert

Rapportdato : 30.9.2024

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6553196.26401	607398.749114	Jord	18.65	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6553202.67486	607381.252106	Jord	10.52	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6553213.16294	607380.377014	Jord	14.2	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6553219.23178	607367.547046	Fjell	7.82	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6553222.57978	607360.491658	Fjell	19.96	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6553238.62041	607348.629415	Fjell	1.77	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6553240.01307	607349.718134	Fjell	16.79	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
8	6553253.41635	607359.809545	Ikke spesifisert	10.18	Umerket		Terrengmålt	14	0
9	6553261.51742	607365.96343	Fjell	31.58	Bolt		Terrengmålt	14	0
10	6553286.73053	607384.945174	Fjell	23.68	Bolt		Terrengmålt	14	0
11	6553309.40763	607391.711981	Ikke spesifisert	11.35	Umerket		Terrengmålt	14	0
12	6553319.92527	607395.952114	Fjell	32.33	Kors		Terrengmålt	14	0
13	6553351.63299	607389.682186	Fjell	28.88	Kors		Terrengmålt	14	0
14	6553354.04412	607418.436185	Ikke spesifisert	14.06	Umerket		Terrengmålt	14	0
15	6553367.48643	607422.503014	Ikke spesifisert	18.96	Umerket		Terrengmålt	14	0
16	6553351.75988	607433.062515	Ikke spesifisert	19.21	Umerket		Terrengmålt	14	0
17	6553332.61856	607431.566563	Ikke spesifisert	19.05	Umerket		Terrengmålt	14	0
18	6553318.85839	607418.406475	Ikke spesifisert	14.7	Umerket		Terrengmålt	14	0
19	6553305.5272	607412.23229	Ikke spesifisert	13.78	Umerket		Terrengmålt	14	0
20	6553302.31822	607425.617336	Ikke spesifisert	7.49	Umerket		Terrengmålt	14	0
21	6553295.02355	607423.956735	Ikke spesifisert	67.69	Umerket		Terrengmålt	14	0
22	6553229.3808	607407.555385	Ikke spesifisert	5.59	Umerket		Terrengmålt	14	0

Grensepunkt rapport

Rapportdato : 30.9.2024

23	6553223.98167	607406.10526	Jord	23.05	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0
24	6553201.72923	607400.153143	Jord	5.65	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0

Matrikkelrapport for Seksjon 3110-49/340/0/13

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	30.04.2019	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3110	Kommunenavn	HVALER

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
KIRSTI MURI AMUNDSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
FE - Feilretting	13.12.2023	13.12.2023		
FE - Feilretting	13.12.2023	13.12.2023	2023/2268	
RS - Reseksjonering	08.12.2023	08.12.2023	2023/2268	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	04.03.2019	04.03.2019	sak Hvaler 2019/158	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300735434	0	141 - Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	MB - Midlertidig brukstillatelse

Bygning 300735434: 141 - Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	402.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	402.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	11.05.2017	21.03.2019
IG - Igangsettingstillatelse	20.04.2018	21.03.2019
MB - Midlertidig brukstillatelse	08.07.2019	12.07.2019

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	79.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	2	158.0	0.0	158.0	0.0
H02	2	244.0	0.0	244.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Nesebakken	3A		1684 VESTERØY

Bestemmelser og retningslinjer



Kommuneplanens arealdel 2019 – 2031
Hvaler kommune

**PLANFORSLAG TIL SLUTTBEHANDLING I
KOMMUNESTYRET 20.06.2019**

Endringdato 05.06.2019

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2019-2031

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje til § 2.2

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til § 2.3

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

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

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

Retningslinjer for dispensasjonspraksis - boliger

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

Retningslinjer for dispensasjonspraksis - fritidsboliger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- i. *Innenfor områder vist som hensynssone naturmiljø skal tiltak utformes og lokaliseres slik at naturmangfoldet i minst mulig grad blir skadelidende.*
- ii. *Sjøområdene som er omfattet av hensynssone naturmiljø skal være 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 m² BRA på bebygd eiendom, innenfor arealformål framtidig bebyggelse og anlegg som ikke er omfattet av reguleringsplan.
- c) Utvikling av eksisterende fritidsboliger i områder avsatt til framtidig fritidsbebyggelse (BFR 1 – 14).
- d) Oppføring/utvidelse av nye fritidsboliger i områder avsatt til framtidig fritidsbebyggelse i felt BFR 1 – 9 (de gamle disposisjonsplanene), jf. § 5.1.2.
- e) Utvikling av teknisk infrastruktur knyttet til etablert bebyggelse innenfor arealformål bebyggelse og anlegg.
- f) Opparbeiding av enkel parkeringsplass uten asfaltering innenfor arealformål parkering.
- g) Utvidelse av lovlig oppførte brygger i områder avsatt til småbåthavn når følgende krav er oppfylt:
 - Bryggeanlegget inneholder etter utvidelse/etablering maks 9 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 søknadsplichtige, jf. PBL § 20-1.
- b) Tillatelse gis bare inntil videre eller for et begrenset tidsrom.
- c) I forbindelse med søknad om tiltak kan kommunen kreve utarbeidet en samlet skiltplan for et avgrenset område. Kommunen kan også selv utarbeide skiltplan.
- d) Dersom det kan skje uten hinder av samtykke som er gitt for et bestemt tidsrom, kan kommunen gi pålegg om å fjerne eller endre enhver innretning som nevnt i bestemmelsene, når den etter kommunens skjønn virker skjæmmende eller sjenerende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. Innretning som antas å medføre fare, kan i alle tilfelle kreves fjernet ved pålegg fra kommunen.

§ 4.8.2 Områdehensyn

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

§ 4.8.3 Utforming

- a) Skilt og reklameinnretninger skal utføres slik at de tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og i forhold til bakgrunnen og omgivelsene. Skjemmende farger og utførelse er ikke tillatt og kan kreves endret. Dette vurderes etter kommunens skjønn.
- b) Skilt, reklameinnretninger o.l. skal ikke være til hinder for ferdsel eller til fare for omgivelsene på annen måte.
- c) Skilt må ikke plasseres på møne, takflate, takutstikk eller gesims. Gesims utformet som lysende kasser tillates ikke.
- d) Skilt og reklame på bygningers fasader bør fortrinnsvis utføres som frittstående bokstaver.
- e) For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett uthengsskilt og ett veggskilt. Kommunen kan gjøre unntak for virksomheter som disponerer flere fasader langs fortau eller gate.
- f) Innen kommunen må det ikke oppføres skilt, reklameinnretninger o.l. med større sammenhengende areal enn 10 m².
- g) Uthengsskilt/-reklame skal ikke ha større bredde enn 1 m og skal ha fri høyde over fortau/gangveg på minst 2,5 m. Framspringet fra vegg må aldri være lengre ut enn at det er minst 0,5 m fri horisontal avstand frem til kjørebane kant eller fortau.
- h) Markiser skal avgrenses til vindus-, dør- og betjeningsåpninger. Markiser, transparenter og banner skal være tilpasset det arkitektoniske uttrykk som bygningen og omgivelsene har.

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

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

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

- b) Minimum 10 % av biloppstillingsplassene, og aldri mindre enn 1 plass, skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne.
- c) Krav til ladeinfrastruktur for ladbare biler:
 - I boligbygg med felles parkeringsanlegg skal minst 50 % av alle p-plassene i hvert parkeringsanlegg ha fremlagt strøm for lading.
 - I andre bygg og anlegg med felles eller offentlig parkering skal minst 30 % av parkeringsplassene ha fremlagt strøm for lading, der minst 10 % skal ha ladepunkt før det gis brukstillatelse.
- d) Parkering med nødvendig manøvreringsareal skal løses på egen tomt eller i garasje avsatt til formålet. Utendørs fellesanlegg skal anlegges med grøntarealer og beplantning.

§ 4.10 Støy (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

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

Retningslinjer til § 4.9

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

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

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

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

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

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

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

- b) Nye reguleringsplaner skal ha målsatte krav til 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 utearealer.*
- ii. *Gårdsplasser og lignende tillates ikke steinlagt eller asfaltert dersom dette fører til at overvann ledes ut i veien eller inn til naboeiendommer.*

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

- a) Ethvert tiltak skal underordnes Hvalers natur- og kulturlandskap. Det skal legges vekt på å bevare landskapsilhuetter.
- b) Bebyggelse skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med dens funksjon. Det skal benyttes stedstilpassede volumer, materialer og farger.
- c) Det skal legges vekt på god terrengtilpasning der tiltaket tilpasses terrenget, ikke omvendt. Omfattende fyllinger, skjæringer og andre omfattende terrenginngrep skal unngås.
- d) I særlig sårbare områder kan kommunen kreve at det utarbeides egne tomte- og uteromsanalyser som skal godkjennes av kommunen og legges til grunn ved utbygging. Med sårbare områder menes for eksempel områder som ligger i viktige kulturmiljøer eller -landskap eller som ligger svært eksponert. Analysene skal inkludere terrengsnitt og koteangivelser.

Retningslinje til § 4.15

- i. *Bygninger skal ta hensyn til eksisterende bygningsmønster og -struktur og underordnes denne.*
- ii. *Utbygging bør konsentreres i naturlige landskapsrom slik at inngrep i landskapsbildet minimeres. I skrånende terreng bør bygningens lengderetning som hovedregel følge koteretningen.*
- iii. *Kommunedelplan for kulturminner, hensynssone landskap og hensynssone kulturmiljø skal legges til grunn ved vurdering av behov for tomte- og uteromsanalyse.*

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

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

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

§ 4.17.1 Plassering av midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg

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

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

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

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

- a) Nærmere sjøen enn 100 m.
- b) Nærmere sjøen enn 300 m på følgende kyststrekninger:
 - På Vesterøy fra bunnen av Salteribukta ved Papperhavn østover langs Vauerkilen, rundt nordenden av øya til Koven ved Skjelsbo.
 - På Spjærøy, fra Nygård brygge, rundt nordenden av øya til bunnen av Grønnetkilen, og langs Spjærkilen innenfor gangbrua.
 - På Asmaløy: Hele kyststrekningen.
 - På Kirkøy fra Karvika brygge i Holtekilen sørover mot Lauersvelgen og videre til det smaleste i Skipholmsundet ved Bølingshavn.
- c) Nærmere riksveg, fylkesveg eller kommunal veg enn 100 m, unntatt for kortvarig rast (ikke overnatting) på parkeringsplass som hører til vegen.

Forbudet gjelder ikke

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

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

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

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

§ 4.18.1 Generelle bestemmelser

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

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

Retningslinje til § 4.18.1

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

§ 4.18.2 Eiendommer med verneverdige bygninger

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje til § 4.20

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

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

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

Retningslinje til § 4.21

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

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

Innenfor bestemmelsesområdet tillates parkeringshall i fjell.

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

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

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

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

Retningslinjer til § 5.1

- i. *Arbeid i forbindelse med etablering av VA-anlegg og fiberkabel skal utføres skånsomt i forhold til terreng og natur.*
- ii. *Anleggsbredden og terrenginngrepene skal holdes på et minimum og det skal tas hensyn til eksisterende vegetasjon. Ved alle terrenginngrep skal disse i ettertid tilbakeføres til opprinnelig tilstand i størst mulig grad.*
- iii. *Alle rør/ledninger skal tildekkes med stede egne masser.*
- iv. *Arbeidet må ikke føre til uønsket drenering eller hindringer av vanntilførselen. Gravearbeidene skal ikke føre til at vannets naturlige løp endres. Det skal tas særlig hensyn til drenering av dyrket mark.*
- v. *Tiltaket må ikke føre til hindringer for allmennhetens muligheter til ferdsel og opphold. Anleggselementer som pumpestasjoner o.l. skal ikke eksponeres i landskapet*

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

- a) Boliger skal primært oppføres i områder avsatt til underformålene boligbebyggelse og sentrumsformål. Det kan oppføres boliger i områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg uten underformål.
- b) Plassering av ny bebyggelse skal være i harmoni med eksisterende bebyggelse hva angår avstand fra kommunal vei med mindre det går på bekostning av trafikksikkerheten. I områder uten tydelig struktur skal bebyggelsen ikke plasseres nærmere veikant enn 5 m. Avstand må også avklares etter vegloven.
- c) Maksimal størrelse per anneks/garasje/uthus er 50 m² BYA/BRA. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 6 m og 4,5 m. Anneks/garasje/uthus skal oppføres i tilknytning til bolighus og utformes i tråd med lokal byggeskikk.
- d) Alle tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 første ledd, skal tilpasses det eksisterende terrenget og utformes på en slik måte at de eksponeres minst mulig.
- e) Det skal utarbeides fasadetegninger som viser eksisterende og framtidig terrengnivå. Eksakt plassering skal vises ved kotehøyde på bygninger og kjørevei.
- f) Ved etablering av boligbebyggelse på felt B2 (Rødsfjellet) skal det sikres gangadkomst gjennom feltet til friluftsområdene på østsiden av Asmaløy.

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

Retningslinje til § 5.1.1

- i. Gjennom reguleringsplan kan det fastsettes boligtyper og -størrelser for å kunne tilby et bredere spekter. I Hvaler kommune er det spesielt behov for mindre boliger og leiligheter egnet for nyetablerte og eldre.
- ii. Retningsgivende tetthet er 1,5 – 3 boenheter per daa.

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

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

Bebyggelsestype	MUA for felles opphold
Enebolig	150 m ²
Leilighet/sekundærbolig/andre boligtyper	50 m ²

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

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

Nærlekeplass			Grendelekeplass		
For antall enheter	Maks avstand	Min størrelse	For antall enheter	Maks avstand	Min størrelse
Maks. hver 30. boenhet	150 m	5 m ² /boenhet Minimum 100 m ²	Over 30 boenheter	350 m	1,5 daa
Funksjon: lekeplass for barn 0 – 12 år			Funksjon: areal for særlig plasskrevende lek som ballspill, skøyter, byggelek og lignende.		
Krav: sandkasse, benk, klatreredskap, huske og ett lekeapparat til, samt fast dekke flatt nok til trehjulsykling, manøvrering av rullestol og frasetting av barnevogn.			Krav: minst 50 % av arealet skal være jevn flate egnet for ballspill. Plassen skal også ha park- eller naturareal med slitesterk trevegetasjon der bygging av lekehytter etc. er tillatt.		

Retningslinje til § 5.1.1.1

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

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

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

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

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

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

- a) Felt BFR 1 – 7 (Søndre Sandøy): Etter behandling av enkeltvis søknader tillates etablering av nye fritidsboliger innenfor formålet. Antall nye fritidsboliger er angitt i disposisjonsplan for Søndre Sandøy vedtatt 1979. Ettersom det er mange automatisk fredete kulturminner i området, skal plassering av ny bebyggelse godkjennes av Fylkeskonservator. For øvrig gjelder bestemmelsene § 5.2.4 og § 5.2.5 for både ny og eksisterende bebyggelse.
- b) Felt BFR 8 (Holtefeltet): Etter behandling av enkeltvis søknader tillates etablering av nye hytter i tråd med disposisjonsplan for Holte hyttefelt datert 1.9.1969. Disposisjonsplanen tillater maksimalt 100 hytter på feltet som helhet. Det kreves 1 biloppstillingsplass per ny hytte opparbeidet på felles parkeringsplass. Bebyggelsen skal plasseres slik at den ikke blir synlig fra fylkesveien eller fra sjøen, og bør ellers være i tråd med disposisjonsplanen. For øvrig gjelder bestemmelsene i §§ 5.2.4 og 5.2.5 for både ny og eksisterende bebyggelse.
- c) Felt BFR 9 (Kjølholtåsen): Etter behandling av enkeltvis søknad tillates etablering av én ny hytte. For øvrig gjelder bestemmelsene i § 5.2.4 og § 5.2.5.
- d) Felt BFR 10 – 14 (Laenga, Sand/Basto, Litoppen, Huser/Skipstad og Røsseberget): nye fritidsboliger kan ikke etableres før området inngår i reguleringsplan. Reguleringsarbeidet skal ivareta følgende forhold:
 - Reguleringsplanen skal vise tomtestruktur med tomtestørrelse på ca. 1 daa per hytte.
 - Reguleringsplanen skal vise bebyggelsens plassering, adkomst og parkering for både nye og eksisterende hytter.
 - Bebyggelsen skal plasseres så lite synlig som mulig, spesielt sett fra sjøen og viktige ferdselsårer.
 - Parkering skal løses i felles parkeringsplasser. Det er ikke ønskelig med kjøring fram til den enkelte hytte.
 - Forholdet til eventuelt sikrede friluftsområder innenfor planområdet skal avklares og allmennhetens rett til ferdsel sikres.
 - Skjermende og avgrensende 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 beplantning underveis og etter endt bruk av området.
- b) Innenfor felt BAB2 – 9 (Liløkkeveien, Brekkerød, Røssbakken, Urdalsveien, Edholmen, Kjølholt og Buvikveien) tillates båtopleg.

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

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

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

- Bruksendring og innredning av eksisterende bygninger, for eksempel boliger, sjøboder, uthus, landbruksbebyggelse eller lignende til fritidsbebyggelse er ikke tillatt.
- c) Det er ikke tillatt å etablere ny bolig- eller næringsbebyggelse/nye enheter.
- d) Deling av grunneiendom er ikke tillatt. Unntak er fradeling til uendret bruk og fradeling til landbruksformål.
- e) Mindre tilretteleggingstiltak for allment friluftsliv tillates i form av for eksempel tursti, toalett, skilting og badeplasser under forutsetning av at tiltaket ikke beslaglegger dyrket mark, eller er i strid med andre viktige landbruks-, natur- eller friluftsinnteresser.
- f) Etablering av separate avløpsanlegg mindre enn 50 PE er tillatt dersom de ikke er i konflikt med viktige landbruks-, natur-, friluftsinnteresser. På tilsvarende betingelser er etablering av stikkledninger for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg tillatt.

Retningslinjer til § 5.2

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

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

- a) Nye driftsbygninger og konstruksjoner i landbruket skal dimensjoneres i samsvar med faktiske, driftsmessige behov. Behovet skal dokumenteres.
- b) Driftsbygninger tillates oppført med bebygd areal (BYA) på inntil 500 m². Dette omfatter også tilbygg dersom bygningens totale areal inkludert tilbygg ikke overstiger 500 m² BYA.
- c) Utvidelse av gårdstun, opparbeidelse av lagerplass og uteareal i forbindelse med landbruksdrift kan tillates med inntil 500 m².
- d) Landbruksbebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 10 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 25 – 35 grader.
- e) Ny landbruksbebyggelse inklusive våningshus skal plasseres i direkte tilknytning til eksisterende gårdstun og gis en god plassering med hensyn til vegetasjon og landskapsbilde. Bebyggelsen skal utformes i tråd med lokal byggeskikk med hensyn til materialvalg, formspråk, fargebruk og detaljering. Dersom kommunen vurderer ønsket lokalisering til ikke å

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

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

- a) Næringsvirksomhet som ikke faller inn under det tradisjonelle landbruksbegrepet tillates kun dersom:
 - Virksomheten kan innpasses i eksisterende gårdstun.
 - Virksomheten ikke krever vesentlig ombygging av bygninger.
 - Virksomheten ikke legger beslag på bygninger eller annet areal som til enhver tid er nødvendige for landbruksdriften.
 - Virksomheten ikke medfører tiltak som kommer i konflikt med kulturminneverdier.
- b) Arealer og bygninger som brukes til næringsvirksomhet som ikke faller inn under landbruksbegrepet tillates ikke fradelt fra grunneiendommen.
- c) Ny virksomhet skal ikke tilføre vesentlig belastning på omgivelsene.
- d) Føringerne i veilederen «Garden som ressurs» H-2401 skal følges.

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

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

- a) Boligtomtens samlede bygningsmasse skal ikke overstige 300 m² bebygd areal (BYA).
- b) Plassering av ny bebyggelse skal være i harmoni med eksisterende bebyggelse hva angår avstand fra kommunal vei med mindre det går på bekostning av 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 anneksgarasje/uthus er 50 m² BYA/BRA. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 6 m og 4,5 m. Anneks/garasje/uthus skal oppføres i tilknytning til bolighus og utformes i tråd med lokal byggeskikk.
- e) Bygningenes høyde, gavlbredde, fasadelengde, med videre skal gi bebyggelsen preg av småskala.
- f) Alle tiltak etter plan- og bygningslovens § 1-6 første ledd, skal tilpasses det eksisterende terrenget og utformes på en slik måte at det eksponeres minst mulig. Store terrenginngrep tillates ikke. Se for øvrig estetikkbestemmelsene i § 4.15.
- g) Det skal utarbeides fasadetegninger som viser eksisterende og framtidig terrengnivå. Eksakt plassering skal vises ved kotehøyde på bygninger og kjørevei.

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

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

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

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

- a) På hver eiendom tillates kun én bygning med én bruksenhet. Frittstående uthus og anneks tillates ikke utvidet. Bebyggelsen innenfor en eiendom skal etter utvidelse ikke kunne fungere som flere selvstendige hytte-/bruksenheter.
- b) Samlet bruksareal (BRA) for bebyggelse på fritidseiendom skal ikke overstige 90 m². Unntatt fra dette er fritidsboliger beliggende i åpne områder bak strandsonen, jf. § 5.2.5, og i sonen mellom forbudsgrense sjø og 100-meterslinjen, jf. § 5.2.6.
- c) Der bebyggelsens størrelse allerede er lik, eller overskrider maksimal størrelse, tillates ikke utvidelser. Vesentlig utvidelse (over 50% økning av BRA) tillates ikke.
- d) Maksimal gesimshøyde er 3,5 m og maksimal mønehøyde er 5 m. For bygninger med pulttak og flate tak skal gesimshøyde ikke overstige 4 m. Høyden måles fra gjennomsnittlig naturlig eksisterende terreng. Unntatt fra dette er fritidsboliger beliggende i sonen mellom forbudsgrense sjø og 100-meterslinjen, jf. § 5.2.6.
- e) Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 14 m. I eksponert retning mot sjøen tillates maksimalt 12 m fasadelengde. Unntatt fra dette er fritidsboliger beliggende i åpne områder bak strandsonen, jf. § 5.2.5, og i sonen mellom forbudsgrense sjø og 100-meterslinjen, jf. § 5.2.6.
- f) All bebyggelse skal tilpasses det naturlige terreng og utformes på en slik måte at den eksponeres minst mulig. Dette får betydning for høyde, takform, materialvalg og fargesetting. Det skal brukes ikke-reflekterende materialer og avdempede, naturtilpassede farger, også på belistning, vinduer og andre bygningsdetaljer. Irreversible terrenginngrep som sprenging, splitting og skjæring av fjell tillates ikke. Stedegen og skjermende vegetasjon skal bevares i størst mulig grad.
- g) Oppføring av frittliggende terrasse, frittliggende opparbeidet uteplass, frittliggende trapper og lignende tillates ikke.
- h) Opparbeidet uteplass, terrasse, veranda, utendørs gangareal og trapper tilknyttet hytte **kan** tillates med samlet areal inntil 40 m². Verandaer, terrasser og uteplasser skal tilpasses det naturlige eksisterende terreng og ligge lavest mulig. Det tillates ikke takoppbygg, takterrasse, balkong, veranda eller utvendig gangareal eller lignende elementer over 1. etasjes plan.
- i) Svømmebasseng, badestamp, utedusj, levegger og lignende kan tillates som del av terrasse innenfor rammene i bokstav h).
- j) Innhegning av eiendommer eller oppføring av gjerder og frittstående levegger er ikke tillatt.
- k) Det er ikke tillatt å utvide etablerte adkomstveier, eller anlegge nye veier, parkeringsplasser, gangstier eller andre elementer.
- l) Ved gjenoppføring etter for eksempel brann eller annen skade, skal ny situasjon som hovedregel medføre mindre eksponering og styrke friluftslivets vilkår. Hensynet til disse forhold skal legges til grunn for vurdering av om ny bebyggelse kan gis samme plassering som tidligere.
- m) Riving forutsetter at bebyggelsen kan rives uten at det etterlater spor i naturen.

Retningslinjer til § 5.2.4

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

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

- a) Samlet bruksareal (BRA) for bebyggelse på fritidseiendom skal ikke overstige 125 m².
- b) Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 16 m.
- c) For øvrig gjelder bestemmelsene i § 5.2.4.

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

- a) Samlet bruksareal (BRA) for bebyggelse på fritidseiendom skal ikke overstige 70 m².
- b) For å tillate riving/nybygg eller utvidelse av eksisterende bruksareal eller høyde kreves at bebyggelsen samles i én bygning. Eventuelt uthus/anneks skal være revet før tilbygg/nybygg tas i bruk. Unntatt fra dette er etablering av anneks som omfattes av § 4.18.2 a).
- c) Maksimal mønehøyde er 4,5 m og maksimal gesimshøyde er 3,5 m. For bygninger med pulttak og flate tak skal gesimshøyde ikke overstige 4 m. Høyden måles fra gjennomsnittlig naturlig eksisterende terreng. Det skal utarbeides fasadetegninger som viser eksisterende terrengnivå.
- d) Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 12 m. I eksponert retning mot sjøen tillates maksimalt 10 m fasadelengde.
- e) For øvrig gjelder bestemmelsene i § 5.2.4.

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

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

- a) Nye og utvidelse av eksisterende brygger tillates kun innenfor områder avsatt til småbåthavn.
- b) Nye bøyer og moringer tillates kun innenfor områder avsatt til småbåthavn.
- c) Tiltak som hindrer allmenhetens rett til ferdsel er ikke tillatt.
- d) Mudring er et søknadspliktig tiltak, og kan kun tillates innenfor områder avsatt til småbåthavn.

Retningslinjer til § 5.3

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

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

- a) Etablering av nye og utvidelse av eksisterende småbåthavner/brygger kan ikke skje før anlegget er del av en reguleringsplan. Reguleringsplanen skal fastsette småbåthavnens utstrekning både i sjø og på land. Unntatt fra kravet om reguleringsplan er brygger omfattet av § 4.2 g).
- b) Tilstrekkelige landarealer for parkering/manøvrering, samt sikker adkomst er en forutsetning for utvidelse av dagens virksomhet.
- c) I bryggeanlegg med 10 båtplasser eller mer skal det settes av merkede gjesteplasser til bruk for allmenheten.

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

Retningslinjer til § 5.3.1

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

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

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

Retningslinje til § 5.3.2

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

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

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

§ 5.3.4 Bestemmelser om akvakultur

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

Reguleringsbestemmelser til Detaljreguleringsplan for Nesebakken

Hvaler Kommune
PlanID: 108
Dato: 02.07.2014
Vedtatt i kommunestyret 04.09.2014, sak PS 58/14

§ 1 AVGRENSNING

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist innenfor plangrense på plankart datert 02.07.2014.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Kulturminner (pbl § 12-7, nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeidene treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull, og/eller brent stein, etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservator varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.

§ 2.2 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr. 10)

- 1) Før det gis brukstillatelse til nye boliger innenfor planområdet skal kollektivholdeplass med feltnavn K1 opparbeides i henhold til byggeplan godkjent av Statens Vegvesen.
- 2) Før det gis brukstillatelse til nye boliger innenfor planområdet skal fortau F være ferdig opparbeidet.
- 3) Før det gis brukstillatelse til boliger innenfor felt BK skal vegkryss med tilhørende frisktsoner mellom veg V1 og V4, samt lekeplass, grønstruktur G1 - G2 og uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet.
- 4) Før det gis brukstillatelse til branngarasje i underetasje på felt BK skal fri utrykningsvei sikres med oppsetting av skilt og oppmerking av kjørebane.
- 5) Fortau F opparbeides samtidig som eksisterende avkjørsler fra V1 (fylkesveg 472) til industriområdet fjernes.
- 6) Kjøreveg V4 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger innenfor felt BK.
- 7) Kjøreveg V3 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til nye boliger innenfor felt BF.

§ 2.3 Dokumentasjonskrav (pbl § 12-7 nr. 2)

- 1) Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges utomhusplan i egnet målestokk som skal godkjennes av kommunen. Utomhusplan skal vise bygningenes plassering, bil- og sykkelparkering, adkomst, arrondering og utforming av leke- og uteoppholdsarealer, avfallshåndtering, overvannshåndtering, beplantning og eventuelle lokale støyskjermer.
- 2) Før det gis igangsettingstillatelse for boliger skal det dokumenteres at grenseverdier for lydklasse C angitt i NS 8175 tabell 5, ivaretas.
- 3) Ved byggesøknad skal det dokumenteres at støynivå utenfor vinduer med støyfølsom bruk og på uteoppholdsarealer blir tilfredsstillende, jf. § 2.5.

§ 2.4 Krav til byggeområder (pbl § 12-7, nr. 1)

- 1) Der hvor ikke annet er angitt, er byggegrense lik formålsgrense. Boder, lokale støyskjermer og terrengfyllinger/støttemurer kan oppføres utenfor byggegrensen mot V4.
- 2) Grad av utnytting er angitt på plankartet.

§ 2.5 Støykrav. (pbl § 12-7. nr. 3)

- 1) Støyretningslinjen (T-1442/2012) skal legges til grunn for utformingen av boligene i området:
- 2) Støynivået i leke- og uteoppholdsarealer skal ligge under $L_{DEN} = 55$ dB.
- 3) Rom for støyfølsom bruk skal ha vindu i fasade med støybelastning $L_{DEN} = 55$ dB eller lavere. Oppholdsrom som har støybelastning over $L_{den} = 65$ dB ved mest støybelastede vindu skal ha tilstrekkelig beskyttelse (f.eks solbeskyttelse, kjøling, forsert ventilasjon, mv) for å sikre god inneklimafølelse uten at vinduene åpnes.
- 4) Innendørs støynivåer skal dokumenteres ved igangsettingstillatelse.

§ 2.6 Parkering (pbl § 12-7. nr. 7)

- 1) For bebyggelsen skal det innenfor byggeformålet avsettes minimum:
 - a) 2 p-plasser pr. boenhet over 80 m² bruksareal.
 - b) 1,5 p-plasser pr. boenhet med bruksareal mindre enn 80 m².
 - c) 2 sykkeloppstillingsplasser pr. boligenhet.
- 2) Innenfor areal med bestemmelsesgrense merket #1 innen felt BK skal det avsettes minimum 8 biloppstillingsplasser som kan disponeres av brannstasjonen.
- 3) Minst 50% av boenhetene skal ha tilgang til parkeringsplass med fremlagt, minimum 16A, 230V kurs, dedikert for lading av ladbare kjøretøy.

§ 2.7 Uteoppholdsareal (pbl § 12-7. nr. 1)

- 1) Ved boligbebyggelse avsettes minst 50 m² felles uteareal egnet for opphold og lek pr. boenhet.
- 2) Alle boligenheter skal ha privat uteplass med minst 15 m² oppholdsareal

§ 2.8 Universell utforming (pbl § 12-7. nr. 1)

- 1) Hver boenhet må ha universelt utformet adkomst mellom V4, parkeringsplass, bygning og felles tilstøtende uteoppholdsareal.
- 2) Minst 50 % av boenhetene skal oppfylle kravene om tilgjengelig boenhet som beskrevet i byggteknisk forskrift.

§ 3 **BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5 nr.1)**

§ 3.1 Felt BK

- 1) I feltene kan det oppføres småhus i form av rekkehus, kjedehus og flermannsboliger i inntil tre etasjer. Ved saltak skal bebyggelsens mønehøyde ikke overstige 10 meter, og takvinkelen skal ligge mellom 25 - 40°. Ved flatt tak og pulttak skal høyeste gesims ikke overstige 10 meter. Underordnede bygg som garasjer, carporter og uthus skal være tilpasset hovedbygningen med hensyn til takform, takvinkel, materialvalg, form og farge. Ved saltak skal mønehøyde ikke overstige 5 meter. Ved flatt tak og pulttak skal høyeste gesims ikke overstige 3 meter. Høydenes beregnes fra gjennomsnittlig planert terreng
- 2) Tredje etasjes hovedvolum skal være inntrukket slik at den maksimalt kan dekke 70% av underliggende etasjer. Underordnede bygningselementer som f. eks. pergola regnes ikke som en del av hovedvolumet. Tredje etasje utformes på en avdempet måte ved at materialvalg eller fargesetting underordnes de underliggende etasjene.
- 3) inntil 70 % av toppetasje kan bebygges og at materialbruk skal differensieres fra hovedbygningsskropp
- 4) I bestemmelsesområde #1 kan underetasje benyttes til garasjeanlegg for brannbiler med tilhørende støttefunksjoner. Over brannbilgarasje kan det oppføres to hele boligetasjer. Brannbilgarasje skal ha adkomst fra avkjøring i nord.
- 5) Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det i opparbeides snumulighet for brannbil og renovasjonskjøretøyer.
- 6) Innen bestemmelsesområde #1 kan det etableres parkeringsplasser.
- 7) Innen bestemmelsesområde #2 skal det etableres minimum 250 m² lekearealer. Lekeplassen skal inneholde sandkasse, klatreredskap, huske og minst ett lekeredskap til. I tilknytning

til lekeapparatene skal det etableres benk og noe fast dekke flatt nok til trehjulsykling, manøvrering av rullestol og frasetting av barnevogn. Lekearealet skal ikke være smalere enn 10 meter eller brattere enn 1:3.

- 8) Lekeplass innenfor bestemmelsesområde #2 skal være felles for boligene innenfor felt BK.
- 9) Det tillates etablert vendehammer innen området.
- 10) Hovedbebyggelsen skal orienteres parallelt med de øst-vestgående terrengkotene slik at den tangerer 90 grader på vegen, som eksemplifisert i illustrasjonsplan som følger planbeskrivelsen. Underordnede bygg, som boder, carporter o. l. bør plasseres på tvers av kotene, da de har en støyskjermende virkning.

§ 3.2 Felt BF

- 1) I feltet kan det oppføres eneboliger med tilhørende anlegg.
- 2) Bebyggelsen oppføres med saltak med takvinkel mellom 25 - 40°. Høyeste tillate mønehøyde på hovedbygning er 7,5 m.
- 3) Underordnede bygg som garasjer, carporter og uthus kan ha en maksimal mønehøyde på 5 meter, og skal være tilpasset hovedbygningen med hensyn til takvinkel, møneretning, materialvalg form og farge.
- 4) Det tillates ikke reflekterende takmateriale, herunder glasert takstein.
- 5) Boligene innen BF skal ha avkjøring fra V3

§ 3.3 Renovasjonsanlegg (R)

- 1) Innenfor område avsatt til renovasjonsanlegg kan det plasseres containere for innsamling av husholdningsavfall. Containere skal ikke plasseres nærmere enn åtte meter fra bebyggelse. Det tillates oppsatt skjerming av anlegget mot tilstøtende bebyggelse. Renovasjonsanlegget skal være offentlig tilgjengelig.

§ 4 **SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR** (pbl § 12-5, nr.2 og § 12-7 nr.14)

- 1) Annet vegareal AV skal opparbeides som et grønt areal og benyttes til snøopplag, skjæringer, fyllinger og grøfter. Det tillates avkjørsler fra V3 og V4 til eiendommene over annet vegareal.
- 2) Det skal etableres en vendehammer for vei V4 dimensjonert for liten lastebil innen felt BK.
- 3) Det tillates avkjørsler i nødvendig omfang fra V3 til felt BF
- 4) Det tillates avkjørsler i nødvendig omfang fra V4 til felt BK
- 5) Kjøreveg V1 og V2, kollektivholdeplass K, fortau F samt annen veggrunn AV skal være offentlige.
- 6) Vei V3 er felles for eiendommene innenfor felt BF.
- 7) Vei V4 er felles adkomst for eiendommene innenfor felt BK og BF.

§ 5 **GRØNNSTRUKTUR (G) (PBL § 12-5 NR. 3)**

- 1) Vegetasjonsskjermen skal, med unntak av frisktsonen beplantes med høytvoksende trær og busker med god tetthet.
- 2) Nødvendig grøfteareal til tilgrensende fortau kan anlegges innenfor formålet.

§ 6 **HENSYNSSONER** (pbl § 12-6)

- 1) Innenfor frisktsoner merket H140 tillates ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.

Reguleringsplan

Adresse: Nesebakken 3A, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 49/340/0/13

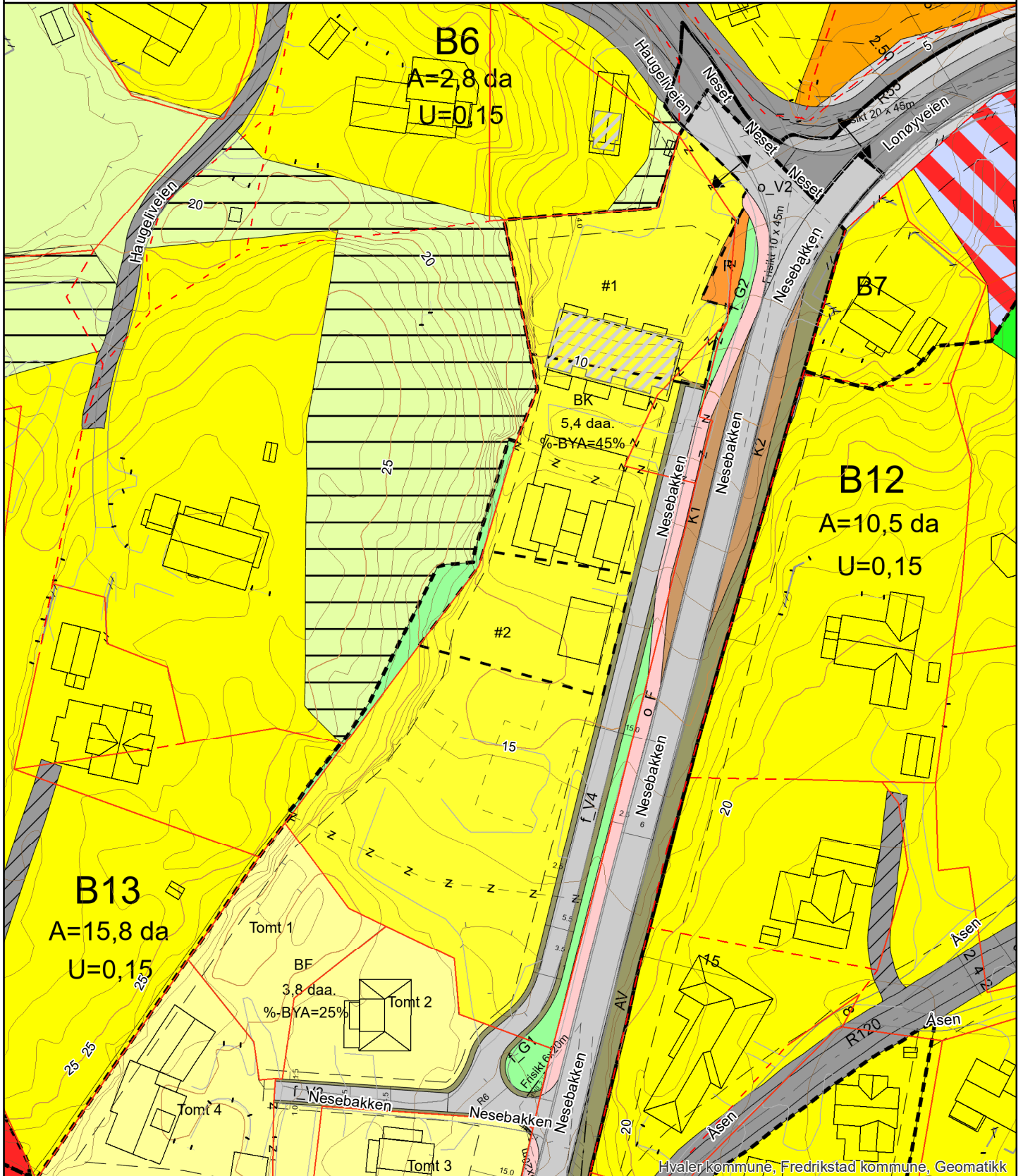
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-09-30



Planident: 108
Ikrafttredelsesdato: 4.9.2014
Plannavn: Nesebakken

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.





Kommuneplanens arealdel Hvaler kommune 2019-2031

Nasjonal ArealplanID : 011199

Igangsettingsvarsel:	Dato: 12.12.14
1. gangs ettersyn:	Dato: 11.05.17 - 21.08.17
2. gangs ettersyn:	Dato: 23.03.18 - 21.05.18
Behandling Kommune- styret (egengodkjenning):	Dato: 20.06.19

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Kartgrunnlag: FKB

Høydegrunnlag: NN 2000

Plankartet er utarbeidet av Rambøll/Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune

0 125 250 375 500

Meter

M 1 : 15 000



Tegnforklaring

Bebyggelse og anlegg (PBL §11-7, NR. 1)

Arealstatus

NÅVERENDE FRAMTIDIG

Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §11-7, NR. 2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Veg		
Havn		
Parkering		
Turvei		
Skipsled		
Småbåttled		

Grønnstruktur (PBL §11-7, NR. 3)

Grønnstruktur	
Frømråde	
Park	

Landbruks-, natur- og friluftformål (PBL §11-7, NR. 5)

LNFR areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
--	--

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilh. strandsone (PBL §11-7, NR. 6)

Bruk og vern av sjø og vassdrag		
Farled		
Småbåthavn		
Fiske		
Naturområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

Hensynssoner (PBL §11-8)

Sone med særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, landskap, bevaring av naturmiljø og kulturmiljø:

Hensynssone landbruk	
Hensynssone friluftsliv	
Hensynssone landskap	
Hensynssone naturmiljø	
Hensynssone kulturmiljø	

Båndleggingsone

Båndlegging for regulering etter pbl.	
Båndlegging etter lov om naturvern	
Båndlegging etter lov om kulturminner	

Gjennomføringssone

Krav om felles planlegging	
----------------------------	--

Detaljeringsone

Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
--------------------------------------	--

Bestemmelseområder (PBL §11-9)

Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	
Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	

Linjesymboler

KpAngittHensynGrense	
KpBåndleggingGrense	
KpGjennomføringGrense	
KpDetaljeringsGrense	
BestemmesleGrense	
Forbudsgrense sjø	
Arealgrense	
Plangrense	

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

Formål	SOS-kode	Kortform	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)			
Bebyggelse og anlegg	1001		FFCC33	255-204-0
Bebyggelse	1100		FFFF33	255-255-0
Bebyggelse-frittgående småhusbebyggelse	1111		FFFF99	255-255-153
Bebyggelse-konservert småhusbebyggelse	1112		FFFF33	255-255-0
Bebyggelse-ekskebybebyggelse	1113			
Garasjanlegg for bolig-fritidsbebyggelse	1119			
Fritidsbebyggelse	1120		FFCC33	255-204-152
Fritidsbebyggelse-frittgående	1121		FFEEAA	255-231-174
Fritidsbebyggelse-konservert	1122		FFCC33	255-204-152
Fritidsbebyggelse-åsk	1123			
Kjøstasjon	1124			
Kjøstasjonsformål	1130		CC9999	204-153-0
Kjøstasjonsformål	1140		CC99CC	204-153-204
Kjøstasjonsformål	1150		CC99CC	204-204-255
Kjøstasjonsformål	1160		FF9999	255-153-153
Kjøstasjonsformål	1170			
Kjøstasjonsformål	1180			
Kjøstasjonsformål	1190			
Kjøstasjonsformål	1200			
Kjøstasjonsformål	1210			
Kjøstasjonsformål	1220			
Kjøstasjonsformål	1230			
Kjøstasjonsformål	1240			
Kjøstasjonsformål	1250			
Kjøstasjonsformål	1260			
Kjøstasjonsformål	1270			
Kjøstasjonsformål	1280			
Kjøstasjonsformål	1290			
Kjøstasjonsformål	1300			
Kjøstasjonsformål	1310			
Kjøstasjonsformål	1320			
Kjøstasjonsformål	1330			
Kjøstasjonsformål	1340			
Kjøstasjonsformål	1350			
Kjøstasjonsformål	1360			
Kjøstasjonsformål	1370			
Kjøstasjonsformål	1380			
Kjøstasjonsformål	1390			
Kjøstasjonsformål	1400			
Kjøstasjonsformål	1410			
Kjøstasjonsformål	1420			
Kjøstasjonsformål	1430			
Kjøstasjonsformål	1440			
Kjøstasjonsformål	1450			
Kjøstasjonsformål	1460			
Kjøstasjonsformål	1470			
Kjøstasjonsformål	1480			
Kjøstasjonsformål	1490			
Kjøstasjonsformål	1500			
Kjøstasjonsformål	1510			
Kjøstasjonsformål	1520			
Kjøstasjonsformål	1530			
Kjøstasjonsformål	1540			
Kjøstasjonsformål	1550			
Kjøstasjonsformål	1560			
Kjøstasjonsformål	1570			
Kjøstasjonsformål	1580			
Kjøstasjonsformål	1590			
Kjøstasjonsformål	1600			
Kjøstasjonsformål	1610			
Kjøstasjonsformål	1620			
Kjøstasjonsformål	1630			
Kjøstasjonsformål	1640			
Kjøstasjonsformål	1650			
Kjøstasjonsformål	1660			
Kjøstasjonsformål	1670			
Kjøstasjonsformål	1680			
Kjøstasjonsformål	1690			
Kjøstasjonsformål	1700			
Kjøstasjonsformål	1710			
Kjøstasjonsformål	1720			
Kjøstasjonsformål	1800			
Kjøstasjonsformål	1801			
Kjøstasjonsformål	1802			
Kjøstasjonsformål	1803			
Kjøstasjonsformål	1804			
Kjøstasjonsformål	1810			
Kjøstasjonsformål	1811			
Kjøstasjonsformål	1812			
Kjøstasjonsformål	1813			
Kjøstasjonsformål	1814			
Kjøstasjonsformål	1820			
Kjøstasjonsformål	1821			
Kjøstasjonsformål	1822			
Kjøstasjonsformål	1823			
Kjøstasjonsformål	1824			
Kjøstasjonsformål	1830			
Kjøstasjonsformål	1831			
Kjøstasjonsformål	1900			

Formål	SOS-kode	Kortform	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)			
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealrett)	2001		999999	153-153-153
Vei	2010		CCCCCC	204-204-204
Kjøring	2011			
Fortau	2012		FFCCCC	255-204-204
Torg	2013			
Gøytun	2014		FFCC00	240-211-219
Gang-rykkelag	2015			
Gang-rykkelag	2016			
Sykkelveg	2017			
Anden veggrunn - teknisk anlegg	2018		999999	153-153-153
Anden veggrunn - granterett	2019		999999	153-153-153
Bane (nærmere angitt banelinje)	2020		CC9999	204-153-152
Trase for jernbane	2021			
Trase for sporvegforkastebane	2022			
Trase for trolleybane	2023			
Stasjonsformålbygg	2024			
Holdesjassplattform	2025			
Lokaltogstasjon	2026			
Teleskopteknikk	2027			
Anden bangrunn - teknisk anlegg	2028			
Anden bangrunn - granterett	2029		999999	153-153-152
Lufthavn	2030		999999	153-153-153
Lufthavn - landingsbane	2031			
Lufthavn - terminalbygg	2032			
Lufthavn - passasjerterminalbygg	2033			
Landingsplass for helikopter	2034			
Havn	2040		99CCCC	153-204-204
Kal	2041			
Havnerområde	2042			
Havnerett	2043			
Hovednett for sykkel	2050		FFCCCC	255-204-204
Kollektivnett	2060		CC9999	204-153-152
Kollektivnett	2070			
Kollektivnett	2080			
Kollektivnett	2090			
Kollektivnett	2100			
Kollektivnett	2110			
Kollektivnett	2120			
Kollektivnett	2130			
Kollektivnett	2140			
Kollektivnett	2150			
Kollektivnett	2160			
Kollektivnett	2170			
Kollektivnett	2180			
Kollektivnett	2190			
Kollektivnett	2200			
Kollektivnett	2210			
Kollektivnett	2220			
Kollektivnett	2230			
Kollektivnett	2240			
Kollektivnett	2250			
Kollektivnett	2260			
Kollektivnett	2270			
Kollektivnett	2280			
Kollektivnett	2290			
Kollektivnett	2300			
Kollektivnett	2310			
Kollektivnett	2320			
Kollektivnett	2330			
Kollektivnett	2340			
Kollektivnett	2350			
Kollektivnett	2360			
Kollektivnett	2370			
Kollektivnett	2380			
Kollektivnett	2390			
Kollektivnett	2400			
Kollektivnett	2410			
Kollektivnett	2420			
Kollektivnett	2430			
Kollektivnett	2440			
Kollektivnett	2450			
Kollektivnett	2460			
Kollektivnett	2470			
Kollektivnett	2480			
Kollektivnett	2490			
Kollektivnett	2500			
Kollektivnett	2510			
Kollektivnett	2520			
Kollektivnett	2530			
Kollektivnett	2540			
Kollektivnett	2550			
Kollektivnett	2560			
Kollektivnett	2570			
Kollektivnett	2580			
Kollektivnett	2590			
Kollektivnett	2600			
Kollektivnett	2610			
Kollektivnett	2620			
Kollektivnett	2630			
Kollektivnett	2640			
Kollektivnett	2650			
Kollektivnett	2660			
Kollektivnett	2670			
Kollektivnett	2680			
Kollektivnett	2690			
Kollektivnett	2700			
Kollektivnett	2710			
Kollektivnett	2720			
Kollektivnett	2730			
Kollektivnett	2740			
Kollektivnett	2750			
Kollektivnett	2760			
Kollektivnett	2770			
Kollektivnett	2780			
Kollektivnett	2790			
Kollektivnett	2800			
Kollektivnett	2810			
Kollektivnett	2820			
Kollektivnett	2830			
Kollektivnett	2840			
Kollektivnett	2850			
Kollektivnett	2860			
Kollektivnett	2870			
Kollektivnett	2880			
Kollektivnett	2890			
Kollektivnett	2900			
Kollektivnett	2910			
Kollektivnett	2920			
Kollektivnett	2930			
Kollektivnett	2940			
Kollektivnett	2950			
Kollektivnett	2960			
Kollektivnett	2970			
Kollektivnett	2980			
Kollektivnett	2990			
Kollektivnett	3000			
Kollektivnett	3010			
Kollektivnett	3020			
Kollektivnett	3030			
Kollektivnett	3040			
Kollektivnett	3050			
Kollektivnett	3060			
Kollektivnett	3070			
Kollektivnett	3080			
Kollektivnett	3090			
Kollektivnett	3100			
Kollektivnett	3110			
Kollektivnett	3120			
Kollektivnett	3130			
Kollektivnett	3140			
Kollektivnett	3150			
Kollektivnett	3160			
Kollektivnett	3170			
Kollektivnett	3180			
Kollektivnett	3190			
Kollektivnett	3200			
Kollektivnett	3210			
Kollektivnett	3220			
Kollektivnett	3230			
Kollektivnett	3240			
Kollektivnett	3250			
Kollektivnett	3260			
Kollektivnett	3270			
Kollektivnett	3280			
Kollektivnett	3290			
Kollektivnett	3300			
Kollektivnett	3310			
Kollektivnett	3320			
Kollektivnett	3330			
Kollektivnett	3340			
Kollektivnett	3350			
Kollektivnett	3360			
Kollektivnett	3370			
Kollektivnett	3380			
Kollektivnett	3390			
Kollektivnett	3400			
Kollektivnett	3410			
Kollektivnett	3420			
Kollektivnett	3430			
Kollektivnett	3440			
Kollektivnett	3450			
Kollektivnett	3460			
Kollektivnett	3470			
Kollektivnett	3480			
Kollektivnett	3490			
Kollektivnett	3500			
Kollektivnett	3510			
Kollektivnett	3520			
Kollektivnett	3530			
Kollektivnett	3540			
Kollektivnett	3550			
Kollektivnett	3560			
Kollektivnett	3570			
Kollektivnett	3580			



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Hvaler kommune

Fastmerker	Område for industri/lager	Rasteplass	Kulturminne(*)
Reguleringsplan - juridiske punkter	Område for fritidsbebyggelse	Parkeringsplass	Fiskebruk
Vegstenging av veg,avkjørsel	BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER	Kollektivanlegg	Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
Avkjørsel	Offentlig barnehage	Busstreminal	Naturvernområde(på land)
Brukar	Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)	Bussholdeplass	Naturvernområde i sjø og vassdrag
Tunnellåpning	Offentlig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)	Drosjeholdeplass	Klimavernsone
Grensepunkter	Offentlig kirke	Jernbane	Område for steinbrudd og masseuttak
Off. godkj. grensemerke	Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)	Sporveg-/forstadsbane	Andre områder for vesentlige terrenginngrep
Bolt	Offentlig administrasjon	Havneområde	Område for reindrift
Kors	BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL	Kai	Pelsdyranlegg
Grensestein/reys	Almennyttig barnehage	Småbåtanlegg(landdelen)	Handlingsgartneri
Grensemerke, annen type	Almennyttig undervisning(skole,universitet mv.)	Trafikkområde i sjø og vassdrag	Område for særskilte anlegg
Juridiske linjer	Almennyttig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)	Skipsled	Taubane
Sti	Almennyttig Kirke	Havneområde i sjø	Fornøyelsespark
Regulert tomtegrense	Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)	Offentlig småbåhavn(*)	Område for vindkraft
Eiendomsgrense som skal oppheves	Almennyttig administrative bygg	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag	Annet spesialområde
Grense for restriksjonsomr.	Almennyttig administrativ bygging	Annet trafikkområde(på land)	FELLESONMRÅDER
Grense for bevaring	Område for jord- og skogbruk	FRIOMRÅDER	Felles avkjørsel
Bygg som skal bevares	Område for jordbruk(*)	Park	Felles adkomst(*)
Byggegrense	Område for reindrift	Turveg	Felles gangareal
Grenser,bygg,fjernes	Område for gartneri	Skileype	Felles parkeringsplass
Byggelinje-/grense	Område for parsellhager	Anlegg for lek	Felles lekeareal for barn
Tre	Annet landbruksområde	Anlegg for idrett og sport	Felles gårdplass
Støyskjerm	OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER	Leirplass	Fellesareal for garasjer
Eiendomsgrense som skal oppheves	Kjørevog	Annet friområde	Felles grøntareal
Reguleringsplan bestemmelsgrense	Gate med fortau	Friområde i sjø og vassdrag	Annet Fellesareal for flere eiendommer
Reguleringsplangrensler	Annen vegggrunn	Badeområde	KOMBINERTE FORMÅL
Formålsgrenser	Sykkelvei	Småbåhavn	Bolig/Forretning
Jernbanelinjer	Gangvei	Regattabane	Bolig/Forretning/Kontor
Jernbanelinje	Kjørbar gang-/sykkelvei(*)	Annet friområde i sjø og vassdrag	Bolig/Kontor
Situasjonlinjer, jernbane	Fortau(*)	SPESIALOMRÅDER	Bolig/Offentlig
Eiendomsgrenser	Gatetun	Privat vei	Forretning/Kontor
Målte grenser	Torg	Privat parkering(*)	Forretning/Kontor/Industri
Målte grenser	Forts..	Privat parkering(*)	Forretning/Industri
Ikke-målte grenser		Park(*)	Forretning/Kontor/Offentlig
Frihåndstegnede grenser		Parkbelte i industristrek	Forretning/Offentlig
Kommunegrensler		Campingplass	Kontor/Industri
Reguleringsplan - bestemmelser		Friluftsområde(på land)	Kontor/Offentlig
Fareområde		Friluftsområde i sjø og vassdrag	Kontor/Bensinstasjon
Restriksjonsområde		Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig	Offentlig/Almennyttig
Bevaringsområde		Golfbane	Vegserviceanlegg(Bevertnings/Bensinstasjon)
Fornøyelsesområde		Grav- og urnelund	Annet kombinert formål
Rekkefelgeområde		Privat småbåtanlegg(land)	Unyansert formål(kun for eldre planer)
Reguleringsplan - formal		Privat småbåtanlegg(sjø)	
BYGGEOMRÅDER		Område for anlegg i grunnen	
Område for boliger med tilhørende anlegg		Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet	
Frittliggende småhusbebyggelse		Drikkevannsmagasin	
Konsentrert småhusbebyggelse		Vann- og avløpsanlegg	
Blokkbebyggelse		Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg	
Garasjer i boligområder		Anlegg for telekommunikasjon	
Område for forretning		øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/siviltforsvaret	
Område for kontor		Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass	
Forts..		Forts..	
			Reguleringsplaner
			Vannflater
			Vannflater
			Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

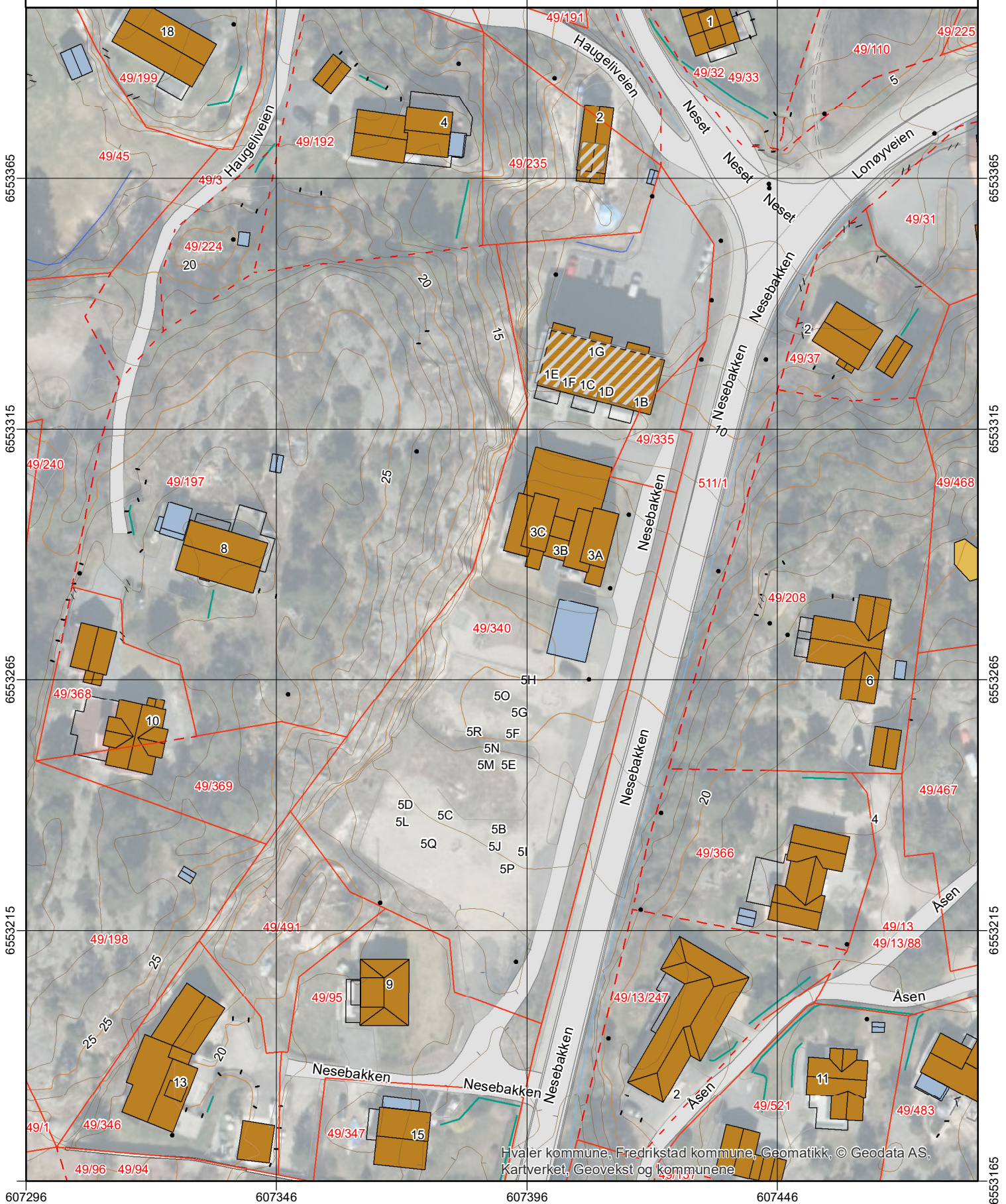
Grunnkart med ortofoto

Adresse: Nesebakken 3A, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 49/340/0/13

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-09-30



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



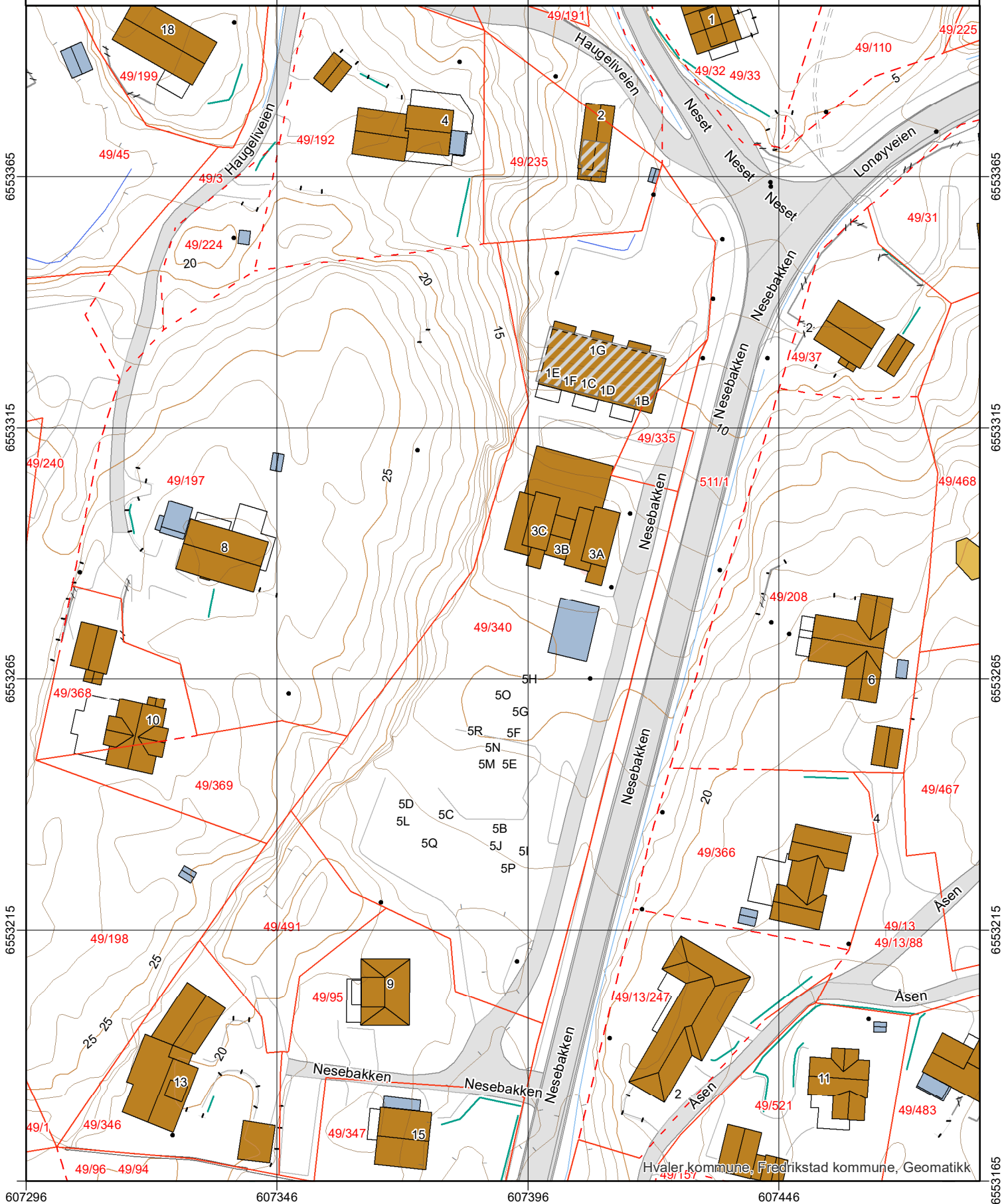
Grunnkart

Adresse: Nesebakken 3A, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 49/340/0/13

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-09-30



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



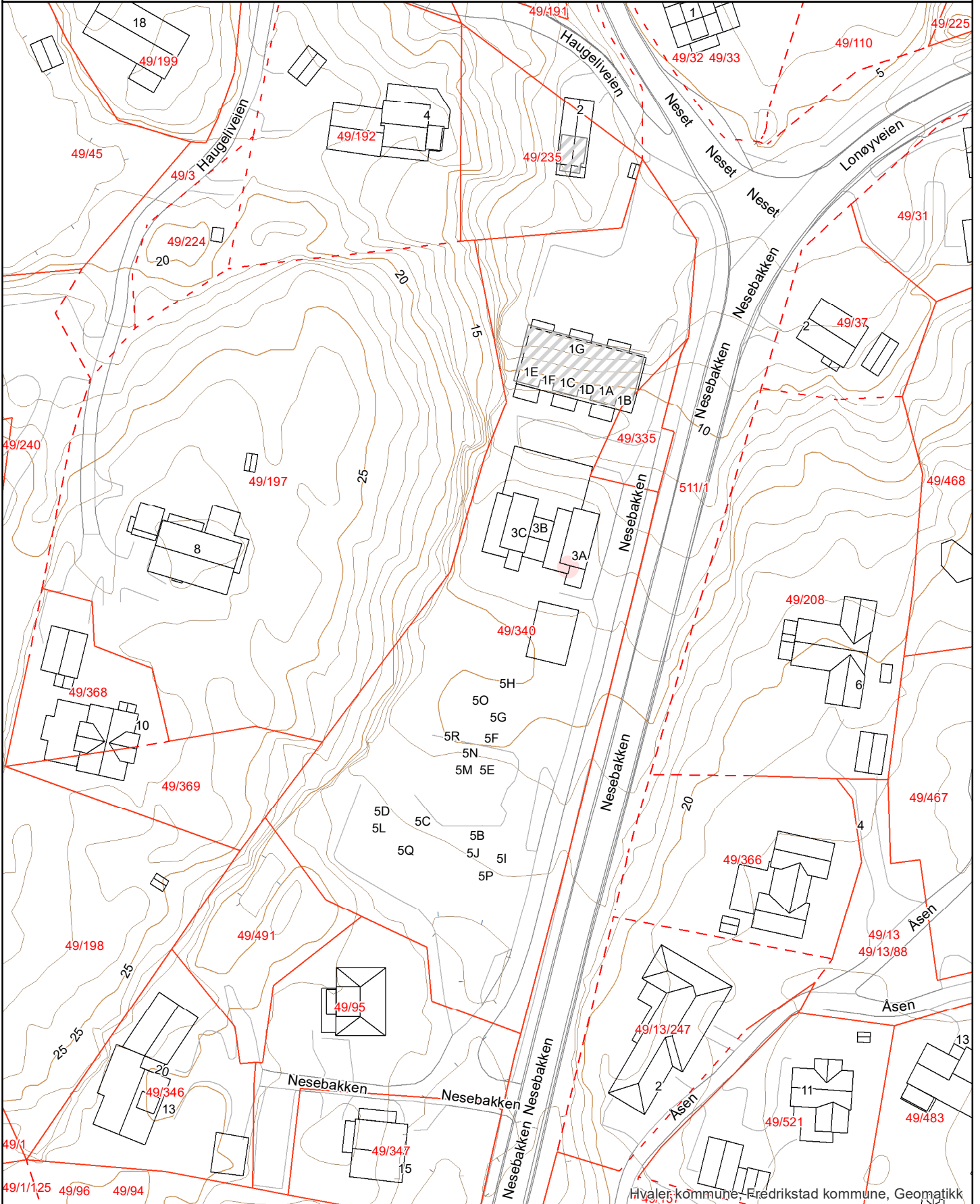
Oversiktskart

Adresse: Nesebakken 3A, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 49/340/0/13

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-09-30



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



Matrikkelkart

Adresse: Nesebakken 3A, 1684 VESTERØY
Gnr/Bnr: 49/340/0/13

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-09-30



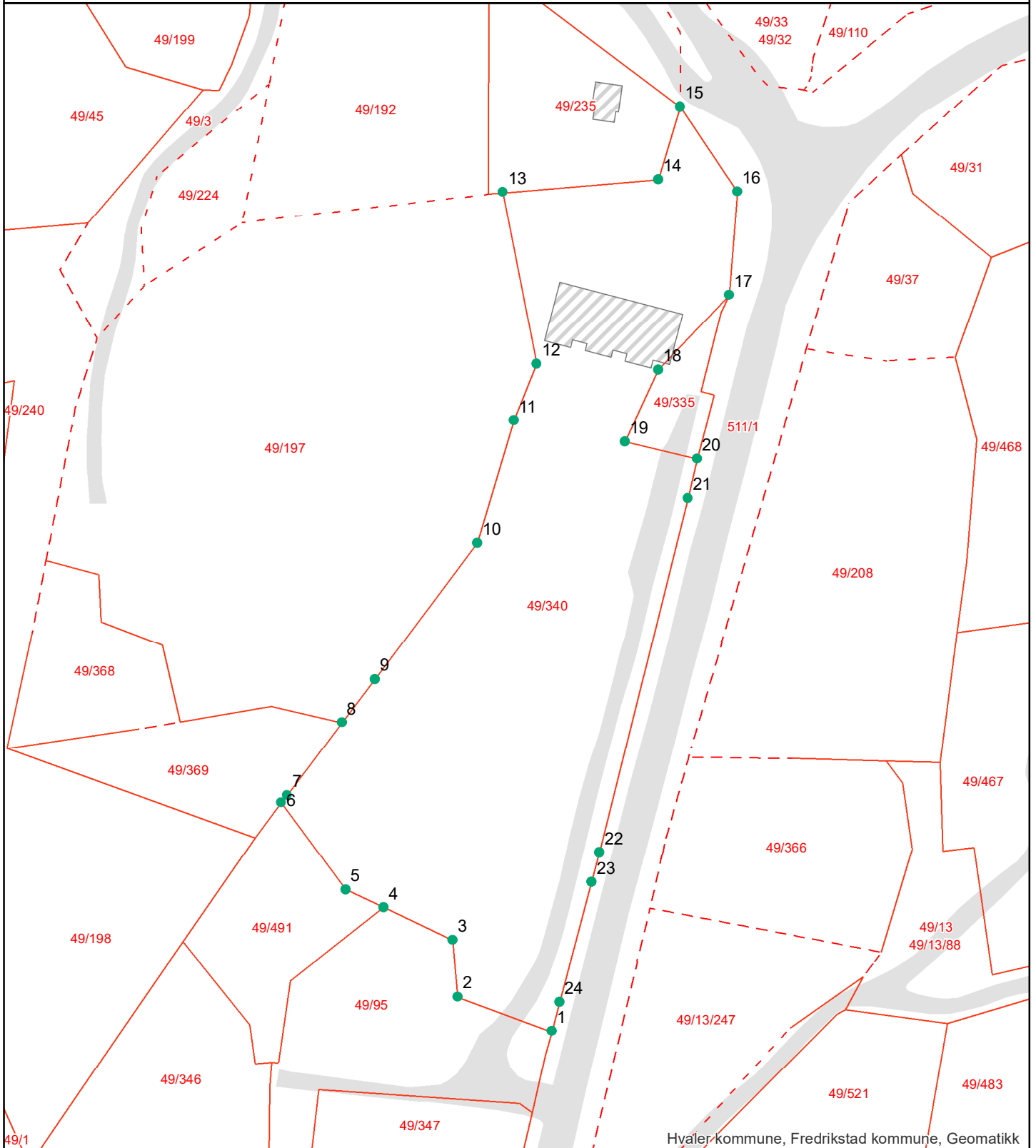
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §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.



Grensepunkt rapport

Rapportdato : 30.9.2024

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknað:	Koordinatsystem:
6124.9		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkttrappert

Rapportdato : 30.9.2024

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6553196.26401	607398.749114	Jord	18.65	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6553202.67486	607381.252106	Jord	10.52	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6553213.16294	607380.377014	Jord	14.2	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6553219.23178	607367.547046	Fjell	7.82	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6553222.57978	607360.491658	Fjell	19.96	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6553238.62041	607348.629415	Fjell	1.77	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6553240.01307	607349.718134	Fjell	16.79	Offentlig godkjent grensemerke		Terrengmålt	14	0
8	6553253.41635	607359.809545	Ikke spesifisert	10.18	Umerket		Terrengmålt	14	0
9	6553261.51742	607365.96343	Fjell	31.58	Bolt		Terrengmålt	14	0
10	6553286.73053	607384.945174	Fjell	23.68	Bolt		Terrengmålt	14	0
11	6553309.40763	607391.711981	Ikke spesifisert	11.35	Umerket		Terrengmålt	14	0
12	6553319.92527	607395.952114	Fjell	32.33	Kors		Terrengmålt	14	0
13	6553351.63299	607389.682186	Fjell	28.88	Kors		Terrengmålt	14	0
14	6553354.04412	607418.436185	Ikke spesifisert	14.06	Umerket		Terrengmålt	14	0
15	6553367.48643	607422.503014	Ikke spesifisert	18.96	Umerket		Terrengmålt	14	0
16	6553351.75988	607433.062515	Ikke spesifisert	19.21	Umerket		Terrengmålt	14	0
17	6553332.61856	607431.566563	Ikke spesifisert	19.05	Umerket		Terrengmålt	14	0
18	6553318.85839	607418.406475	Ikke spesifisert	14.7	Umerket		Terrengmålt	14	0
19	6553305.5272	607412.23229	Ikke spesifisert	13.78	Umerket		Terrengmålt	14	0
20	6553302.31822	607425.617336	Ikke spesifisert	7.49	Umerket		Terrengmålt	14	0
21	6553295.02355	607423.956735	Ikke spesifisert	67.69	Umerket		Terrengmålt	14	0
22	6553229.3808	607407.555385	Ikke spesifisert	5.59	Umerket		Terrengmålt	14	0

Grensepunkt rapport

Rapportdato : 30.9.2024

23	6553223.98167	607406.10526	Jord	23.05	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0
24	6553201.72923	607400.153143	Jord	5.65	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling RTK	10	0

Matrikkelrapport for Seksjon 3110-49/340/0/13

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	30.04.2019	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3110	Kommunenavn	HVALER

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
KIRSTI MURI AMUNDSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
FE - Feilretting	13.12.2023	13.12.2023		
FE - Feilretting	13.12.2023	13.12.2023	2023/2268	
RS - Reseksjonering	08.12.2023	08.12.2023	2023/2268	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	04.03.2019	04.03.2019	sak Hvaler 2019/158	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300735434	0	141 - Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	MB - Midlertidig brukstillatelse

Bygning 300735434: 141 - Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	402.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	402.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	11.05.2017	21.03.2019
IG - Igangsettingstillatelse	20.04.2018	21.03.2019
MB - Midlertidig brukstillatelse	08.07.2019	12.07.2019

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	79.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	2	158.0	0.0	158.0	0.0
H02	2	244.0	0.0	244.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Nesebakken	3A		1684 VESTERØY



STENSETH GRIMSRUD ARKITEKTER AS
Att. Markus Linge
Postboks 91
1751 HALDEN

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2016/1227-106-9719/2020-KARJES	49/340	18.06.2020

Midlertidig brukstillatelse - leilighet C201 - 49/340

Vedtak: Adm. byggesaker (ferdigattest/midlertidig brukstillatelse) - FMB - 90/20

Avgjort ifølge fullmakt.

Eiendom: Gnr/bnr 49/340 og 49/335, Hauge på Vesterøy

Planstatus: Området er regulert i detaljreguleringsplan for Nesebakken

Tiltak: Nybygg og nyanlegg. Etablering av boliger, carporter, boder, garasjeanlegg for brannbiler, parkeringsplass, fortau og vei.

Saksbeskrivelse:

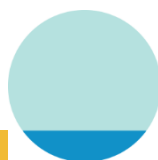
Hvaler kommune mottok den 09.06.2020 søknad om midlertidig brukstillatelse for leilighet C-201, en del av tiltaket på gnr/bnr 49/340.

Tiltaket er tidligere godkjent ved rammetillatelse BY- 146/17 datert 11.05.2017. Det er også gitt 4 trinnvise igangsettingstillatelser for tiltaket i denne saken.

Kommunen har i tidligere vedtak, PA-111/18, innvilget dispensasjon fra rekkefølgebestemmelse § 2.2.1 i reguleringsplan, for etablering av fortau i stedet for kollektivholdeplass. Statens vegvesen bekreftet den 25.03.2019 at byggeplan for fortau langs fv.472 aksepteres.

Det er tidligere også gitt midlertidige dispensasjoner fra rekkefølgebestemmelse § 2.2.3 i reguleringsplan, i vedtakene PA-37/19 og PA-49/19 og midlertidige brukstillatelser for 6 leiligheter i bygg D og 3 leiligheter i bygg C i vedtakene FMB-34/19, FMB-57/19 og FMB-97/19.

Vilkårene i de tidligere innvilgede dispensasjonene regnes nå som oppfylt ettersom ansvarlig søker har dokumentert og bekreftet at alle omsøkte, og tidligere omsøkte, boenheter i tiltaket er oppført i tråd med rekkefølgebestemmelsene.





Ifølge innsendt dokumentasjon gjenstår det følgende arbeider knyttet til hele tiltaket:

- Ferdigstille bygg A og B

Tiltaket som helhet har i tidligere søknader om midlertidig brukstillatelse oppgitt å være ferdigstilt innen 01.06.2020. Kommunen har vært i dialog med utbygger og arkitekt vedrørende prosjektering av bygg A og B. Tiltaket som helhet oppgis nå å være ferdigstilt innen 31.12.2021.

Hjemmelsgrunnlag:

Plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd, og forskrift om byggesak (SAK10) kap. 8. Dispensasjon fra rekkefølgebestemmelse § 2.2.1., vedtak PA-111/18.

Vurdering:

Etter kommunens vurdering gjenstår det per i dag mindre vesentlig arbeid og midlertidig brukstillatelse kan innvilges.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd gis med dette midlertidig brukstillatelse for leilighet C-201 på eiendommen gnr/bnr 49/340.

Ferdigattest må begjæres når alle byggearbeider som omfattes av tillatelsen er ferdig og senest innen 31.12.2021.

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

Gebyrkrav for midlertidig brukstillatelse er per i dag kr 0.

Med hilsen

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Anne Strømsæther (e.f.)
fagleder byggesak

Karoline Jespersen
rådgiver byggesak

Kopi til:
NESEBAKKEN AS

Nesebakken 13 1684 VESTERØY

Kopi til interne mottakere:

Elin Karlsen

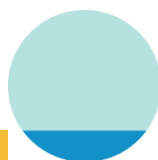
Eiendomsskatt

Lena Elisabeth Solheim-Hauge

Kommunal teknikk og eiendom

Anders Kristoffer Johansen

Vann og avløp





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 Oslo og Viken, og sendes Hvaler kommune ved Byggesaksavdelingen innenfor klagefristens utløp.

Innhold i klagen: (forvaltningslovens § 32)

Følgende skal fremkomme av klagen:

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

Klagebehandling: (forvaltningslovens § 33)

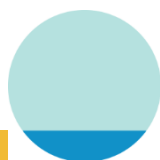
Vedtaket kan oppheves eller endres dersom Hvaler kommune finner klagen begrunnet.

Dersom Hvaler kommune ikke tar klagen til følge, sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Viken 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.

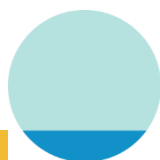




Hvaler
kommune

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

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



**Stavlund AS**

E-post: ruth.rostad@stavlund.no

Solibo ASDronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no**Boligopplysninger for boligselskap:****Nesebukta Sameie**

11.10.2024

Megleropplysninger

Boligselskap: Nesebukta sameie
Organisasjonsnr: 922 972 842
Gnr./bnr: 49 / 340
Eier(e): Kirsti Muri Amundsen
Seksjonsnr: 13
Adresse: Nesebakken 3A, 1684 Vesterøy

Styrets kontaktperson: Stian Gretland, e-post: sgretland@gmail.com

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, innkalling/protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Nei
 - **Særskilte begrensninger/
klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
 - **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
 - **Forsikringsselskap:** Tryg Forsikring , polisenr: 7774578
 - **Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
 - **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
 - **Forkjøpsrett:** Ingen
 - **Tomt:** Eiet
 - **Parkeringsbestemmelser:** Seksjonen disponerer parkeringsplass i carport.
Mer informasjon om parkeri i husordensreglene.
- Lånekostnader:** Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d:

kr 1.424,- pr. mnd**Felleskostnadene inkl:**

Disse omfatter blant annet vaktmestertjenester, renhold, vedlikehold av tomteområdet, utvendig vedlikehold og vedlikehold av innvendige fellesarealer, herunder avsetning til fremtidig vedlikehold, forsikringspremie på bygningsmassen, forretningsfører, regnskap og revisjon, samt andre utgifter som ikke betales eksklusivt av den enkelte seksjonseier.

Ligningsposter pr. 31.12.2023:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 20 072	kr -

Opplysning om restanser

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke: 4990,- ink. mva.
/Boligopplysninger: 3490,- ink mva.
Eierskiftegebyr: 6385,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS/Fram Forvaltning**



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Nesebukta Sameie

21. mars 2024



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.



Til eiere i Nesebukta Sameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 21.03.2024
Tidspunkt: 18.00
Sted: Vesterøy Bedehus

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- 1.1. Valg av møteleder
- 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3. Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- 5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 5.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år

6. INNKOMNE FORSLAG

- 6.1 Installasjon av varmepumpe hos Tom Svendsen -forslagsstiller styret
- 6.2 Endring av vedtektene § 7 Bygningmessige arbeider – forslagsstiller styret



2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

Styrets sammensetning

Styreleder	Nils Tore Nilsen	På valg:	2025
Styremedlem	Elin Muri	På valg:	2025
Styremedlem	Per Olav Bredde	På valg:	2024
Varamedlem	Kirsti Muri Amundsen	På valg:	2024

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/nesebukta>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: Solhøi Revisjon AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer: 7774578

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført 3 styremøter samt telefonmøter ifbm.

- Installasjon varmepumpe, prøveperiode
- Installasjon vedovn med stålpipeline
- 5-års befarings 28.11.2023 utvendig bygningsmasse. Taktekker kommer tilbake (som en del av 5-års befaringsen) etter påske.
Det blir en gjennomgang på alle tak når været er varmt og eventuelt utbedre det som trengs.
- Støy fra varmepumper tilhørende brannstasjonen
- Adkomstvei



Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Nesebukta Sameie

Resultatregnskap 2023

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Innkrevde sameieekostnader		179 896	179 916	179 664	179 664
Annen inntekt		0	0	0	0
Sum inntekter		179 896	179 916	179 664	179 664
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	0	0	1 274	1 274
Styrehonorar	2	0	0	11 000	11 000
Revisjonshonorar		5 540	5 540	5 540	5 540
Forretningsførerhonorar		21 520	21 520	21 520	21 520
Styreportal		0	0	3 069	3 069
Bygningsforsikring		30 035	26 742	36 744	36 744
Strøm fellesanlegg		6 339	7 011	10 000	10 000
Vedlikehold uteområder		21 296	10 400	15 012	15 012
Serviceavtaler - Brannalarm		8 463	8 418	4 091	4 091
Utvendig vedlikehold bygning		0	0	20 457	20 457
Avsetning fremtidig vedlikehold		10 228	10 228	10 228	10 228
Andre driftskostnader	3	23 050	18 323	40 729	40 729
Sum driftskostnader		126 471	108 182	179 664	179 664
Driftsresultat		53 425	71 734	0	0
Finansinntekter		6 291	1 486	100	100
Resultat av finansposter		6 291	1 486	100	100
Årsresultat		59 716	73 220	100	100
Overføringer					
Overført til annen egenkapital	4	59 716	73 220		



Nesebukta Sameie

Balanse 2023

	Noter	2023	2022
EIENDELER			
<u>Fordringer</u>			
Forskuddsbetalt leverandører		16 635	5 444
Restanser sameiekostnader		0	583
Sum fordringer		16 635	6 027
<u>Bankinnskudd og kontanter</u>			
Bankinnskudd		218 365	159 922
Sum bankinnskudd og kontanter		218 365	159 922
Sum eiendeler		235 000	165 949
 EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Annen egenkapital	4	198 762	139 046
Sum opptjent egenkapital		198 762	139 046
Sum egenkapital		198 762	139 046
<u>Gjeld</u>			
Avsetning til framtidig vedlikehold		30 684	20 456
Sum avsetning for forpliktelser		30 684	20 456
Sum langsiktig gjeld		30 684	20 456
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalte sameiekostnader		0	1 021
Leverandørgjeld		3 355	5 426
Annen kortsiktig gjeld		2 199	0
Sum kortsiktig gjeld		5 554	6 447
Sum egenkapital og gjeld		235 000	165 949

Årsregnskapet er elektronisk signert av styret den 28. februar 2024



Nesebukta Sameie

Noter

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven betemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Innbetaling fra sameierne til dekning av sameiekostnader inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres.

Kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen.

Note nr. 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v

Det er ikke utbetalt lønn/honorar.

Note nr. 3 - Andre driftskostnader

Det har i løpet av året blitt kostnadsført kr 23.050,- som andre driftskostnader. Det er bl. annet innkjøpt Stiga multiklipper, skilt, andre div. utlegg, leie av lokale, brukerreeltigheter, ocr-gebyr, bankgebyr, porto, kopiering etc.

Note nr. 4 - Egenkapital

2023

2022

Nesebukta Sameie, består av 22 boligseksjoner og 1 næringseksjon.
Foreløpig er det kun oppført 10 boliger

Disponible midler pr. 01.01.	159 502	76 054
<u>Endringer:</u>		
Årets resultat	59 716	73 220
Avsetning til vedlikeholdsfond	10 228	10 228
Disponible midler pr. 31.12.	229 446	159 502
<u>Annen egenkapital</u>		
Annen egenkapital 01.01.	139 046	65 826
Årets resultat	59 716	73 220
Sum egenkapital pr. 31.12.	198 762	139 046



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 932 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til årsmøtet i Nesebukta Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nesebukta Sameie som viser et overskudd på NOK 59 716. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- i. oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- ii. gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

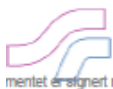
Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en





revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- a. identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- b. opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- c. evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- d. konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- e. evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sarpsborg, 29. februar 2024
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Årsmøtet skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 til årsmøtet i 2024. Styrehonorar utbetales etterskuddsvis. Det er årsmøtet som avgjør størrelsen på styrehonoraret. Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på **kr. 11.000,-**. Styret vedtar intern fordeling.

5 VALG AV TILLITTSVALGTE

5.2 Valg av 1 styremedlem

5.3 Valg av 1 varamedlem



6. INNKOMNE SAKER

6.1 Installasjon av varmepumpe hos Tom Svendsen

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Saken ble tatt opp i årsmøtet i fjor. Det kom flere motforestillinger under årsmøtet i fjor mot installering av varmepumpe. Det ble bestemt under årsmøtet i fjor at saken måtte utredes nærmere før styret kunne ta stilling til saken. Svendsen installerte varmepumpe uten at styret var informert om hva som kom ut av utredningen.

Styret har hatt dialog med Tom Svendsen og vi kom fram til at en prøveperiode på hvordan varmepumpen fungerte ville gi et bedre beslutningsgrunnlag for styret - før styret ville gi sin innstilling i saken. Styret har bedt om tilbakemeldinger fra beboerne på hvordan varmepumpen oppleves.

Forslag til vedtak:

Styret innstiller på at installasjon av varmepumpen godkjennes.

Styrets vurdering:

Vi har mottatt tilbakemelding fra en beboer som ikke har noe å anmerke. Utover dette er det ikke innkommet tilbakemeldinger fra beboerne. Ut ifra dette vurderer styret at varmepumpen ikke medfører unødig sjenanse og støy.

Styrets innstilling:

Installasjon av varmepumpen godkjennes



6.2 Endring av vedtekt § 7 Bygningsmessige arbeider

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Styret ser behov for endring og presisering av vedtekten. Deler av innholdet i §7 Bygningsmessige arbeider, omtales og dekkes i §8 Vedlikehold.

Vedtekten i § 7 er ikke ment å gi noen uttømmende liste over hva som omfattes av "Bygningsmessige arbeider" men vi gir noen eksempler på de mest aktuelle arbeider

Dagens vedtekter § 7 lyder:

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger, innvendige fellesrom mv, skal godkjennes av styret og skje etter en samlet plan for eiendommen vedtatt av årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Styret innstiller på endring og presisering av vedtekt § 7 i henhold til styrets vurdering nedenfor.

Styrets vurdering:

Følgende fjernes fra § 7 da det er omtalt i § 8:

"Utskiftning av vinduer og dører"

"Endring av utvendige farger, innvendig fellesrom"

Følgende presisering tillegges, slik at § 7 har følgende tekst dersom årsmøtet godkjenner dette:

" § 7 Bygningsmessige arbeider

Alle bygningsmessige arbeider skal godkjennes av styret og skje etter gjeldende retningslinjer i sameiet. Som eksempelvis oppsetting av markiser, varmepumpe og boblebad/jacuzzi".

Styrets innstilling:

Styret ber årsmøtet vedta endring av vedtektene § 7 Bygningsmessige arbeider



SOLIBO

*Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier*



SOLIBO

*Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier*



FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legges frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I NESEBUKTA SAMEIE

Møtedato: torsdag, 21. mars 2024
Møtetidspunkt: Klokken 18:00
Møtested: Vesterøy Bedehus. Hauge 9, Vesterøy

Møtet ble åpnet av Styreleder **Nils Tore Nilsen**
Forretningsfører Solibo ble representert ved **Gina Bjerkebakke Liland**
I tillegg var utbygger representert ved **Terje Johansen Per Olav Bredde og Nils Tore Nilsen**

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble **Nils Tore Nilsen** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble **Gina B. Liland** foreslått.

Til å underskrive protokollen ble **Arild Werner** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

7 seksjonseiere

1 fullmakt

12 fra utbygger

Totalt 20 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2023

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2023

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslo **kr. 0** i honorar for den gjennomførte styreperioden.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styremedlemmer

Som styremedlem for 2 år, ble **Per Olav Bredde** foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

5.2. Valg av varamedlemmer

Som varamedlem for 1 år, ble **Kirsti Muri Amundsen** foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Etter valget har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Nils Tore Nilsen	På valg: 2025
Styremedlem:	Elin Muri	På valg: 2025
Styremedlem:	Per Olav Bredde	På valg: 2026
Varamedlem:	Kirsti Muri Amundsen	På valg: 2025

6. Innkomne forslag

6.1 Installasjon av varmepumpe hos Tom Svendsen

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Saken ble tatt opp i årsmøtet i fjor. Det kom flere motforestillinger under årsmøtet i fjor mot installering av varmepumpe. Det ble bestemt under årsmøtet i fjor at saken måtte utredes nærmere før styret kunne ta stilling til saken. Svendsen installerte varmepumpe uten at styret var informert om hva som kom ut av utredningen.

Styret har hatt dialog med Tom Svendsen og vi kom fram til at en prøveperiode på hvordan varmepumpen fungerte ville gi et bedre beslutningsgrunnlag for styret - før styret ville gi sin innstilling i saken. Styret har bedt om tilbakemeldinger fra beboerne på hvordan varmepumpen oppleves.

Styrets vurdering:

Vi har mottatt tilbakemelding fra en beboer som ikke har noe å anmerke. Utover dette er det ikke innkommet tilbakemeldinger fra beboerne. Ut ifra dette vurderer styret at varmpumpen ikke medfører unødig sjenanse og støy.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Installasjon av varmpumpen godkjennes

Endringsvedtak:

Installasjon av Tom Svendsen sin varmpumpe godkjennes. Fremtidig installering av varmpumpe skal søkes styret.

Vedtak: Endringsvedtak enstemmig vedtatt**6.2 Endring av vedtekt § 7 Bygningsmessige arbeider****Forslagstiller:**

Styret

Saksgrunnlag:

Styret ser behov for endring og presisering av vedtekten. Deler av innholdet i §7 Bygningsmessige arbeider, omtales og dekkes i §8 Vedlikehold. Vedtekten i § 7 er ikke ment å gi noen uttømmende liste over hva som omfattes av "Bygningsmessige arbeider" men vi gir noen eksempler på de mest aktuelle arbeider

Dagens vedtekter § 7 lyder:

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger, innvendige fellesrom mv, skal godkjennes av styret og skje etter en samlet plan for eiendommen vedtatt av årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Styret innstiller på endring og presisering av vedtekt § 7 i henhold til styrets vurdering nedenfor.

Styrets vurdering:

Følgende fjernes fra § 7 da det er omtalt i § 8:

"Utskiftning av vinduer og dører"

"Endring av utvendige farger, innvendig fellesrom"

Følgende presisering tillegges, slik at § 7 har følgende tekst dersom årsmøtet godkjenner dette:

" § 7 Bygningsmessige arbeider

Alle bygningsmessige arbeider skal godkjennes av styret og skje etter gjeldende retningslinjer i sameiet. Som eksempelvis oppsetting av markiser, varmpumpe og boblebad/jacuzzi".

Styrets innstilling:

Styret ber årsmøtet vedta endring av vedtektene § 7 Bygningsmessige arbeider

Endringsvedtak:

Etter diskusjon på årsmøtet endrer styret sitt forslag. Siste setning i forslaget slettes og § 7 har følgende tekst dersom årsmøtet godkjenner dette

"§ 7 Bygningsmessige arbeider

Alle bygningsmessige arbeider skal godkjennes av styret og skje etter gjeldende retningslinjer i sameiet. Som eksempelvis oppsetting av markiser, varmepumpe og boblebad/jacuzzi".

Vedtak: Endringsforslag godkjent

Møtet ble hevet kl. 19:30

Protokollen signert av:

Møteleder:

Nils Tore Nilsen /s/

Protokollfører:

Gina Liland /s/

Protokollvitne:

Arild Werner /s/

PROTOKOLLTILFØRSEL:

Budsjett 2024 under resultatoppsettet 2023 er ikke korrekt.

Seksjonseierne vil få oversendt korrekt budsjett sammen med renskrevet protokoll.

Nesebukta Sameie

Resultatregnskap 2023

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Innkrevde sameiekostnader		179 896	179 916	179 664	197 886
Annen inntekt		0	0	0	0
Sum inntekter		179 896	179 916	179 664	197 886
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	0	0	1 274	1 600
Styrehonorar	2	0	0	11 000	11 000
Revisjonshonorar		5 540	5 540	5 540	5 600
Forretningsførerhonorar		21 520	21 520	21 520	22 900
Styreportal		0	0	3 069	0
Bygningsforsikring		30 035	26 742	36 744	34 100
Strøm fellesanlegg		6 339	7 011	10 000	7 000
Vedlikehold uteområder		21 296	10 400	15 012	10 000
Serviceavtaler - Brannalarm		8 463	8 418	4 091	8 500
Utvendig vedlikehold bygning		0	0	20 457	30 000
Avsetning fremtidig vedlikehold		10 228	10 228	10 228	0
Andre driftskostnader	3	23 050	18 323	40 729	35 000
Sum driftskostnader		126 471	108 182	179 664	165 700
Driftsresultat		53 425	71 734	0	32 186
Finansinntekter		6 291	1 486	100	0
Resultat av finansposter		6 291	1 486	100	0
Årsresultat		59 716	73 220	100	32 186
Overføringer					
Overført til annen egenkapital	4	59 716	73 220		

VEDTEKTER FOR NESEBUKTA SAMEIE

Vedtatt i tilknytning til stiftelsen av sameiet, 17.01.19.
endret på ekstraordinært årsmøte 10.12.19 og årsmøte 21.10.20, årsmøte 24.03.22 og sist
på årsmøte 21.03.2024

§ 1. EIENDOMMEN – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 49 bnr 340 i Hvaler kommune med påstående bygningsmasse.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 22 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (Hvaler kommunes kjellerseksjon / brannstasjon).

Alle seksjonseiere er medeiere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av bruksenhet som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

Innehaverne av de enkelte seksjonene har en ideell andel i hele eiendommen som svarer til den sameiebrøk som er angitt i tinglyst seksjoneringsbegjæring for eiendommen.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Korttidsutleie av hele boligen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.

Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, ref. Eierseksjonslovens § 24.

Korttidsutleie må på forhånd meldes til sameiet i henhold til sameiets ordensregler for utleieaktivitet.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene, med de begrensninger som måtte følge av sameiets vedtekter.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven.

§ 5. Næringsseksjon – Hvaler kommunes brannstasjon

Kjellerarealet (plan 1) i bygg D (bygget lengst mot nord) er organisert som seksjon 23 med formål næring. Seksjonen skal eies og benyttes av Hvaler kommune til brannstasjon. Hvaler kommune skal som eier av denne seksjonen ha ansvaret for drift og vedlikehold (herunder

VEDTEKTER FOR NESEBUKTA SAMEIE

også feiing og snøbrøyting) av alt av sameiets fellesareal som befinner seg på nordsiden av seksjon 23. Seksjonseier betaler også utgifter til forsikring som henhører seksjonen, samt sin andel av utgifter til forretningsførsel og revisor.

§ 6 Parkering

En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybridbiler i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Styret står fritt til å omdisponere parkeringsplasser for å ivareta at sameiere med behov for HC-plass sikres dette så langt eierseksjonslovens krav tilsier.

§ 7. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Alle bygningsmessige arbeider skal godkjennes av styret og skje etter gjeldende retningslinjer i sameiet.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet med tilleggsdeler slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringskap.

Innvendige overflater av takterrasser/balkonger (til og med sluk) som hører til den enkelte seksjon eller som tilleggsdel til denne omfattes av denne seksjonens vedlikeholdsplikt.

Vedlikehold av eiendommen med bygninger og konstruksjoner, innvendige og utvendige fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder også vinduer og dører, er sameiets ansvar. Dører i bruksenheten og innvendig overflatevedlikehold av vinduer er den enkelte sameiers ansvar. Eier av næringsseksjonen er ansvarlig for alle vinduer og dører i næringsseksjonen.

§ 9. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Felleskostnadene omfatter blant annet utgifter til vaktmestertjenester, renhold, vedlikehold av tomteområdet, utvendig vedlikehold og vedlikehold av innvendige fellesarealer, herunder avsetning til fremtidig vedlikehold, forsikringspremie på bygningsmassen, forretningsfører, regnskap og revisjon, samt andre utgifter som ikke betales eksklusivt av den enkelte seksjonseier. Med unntak av den presisering som fremkommer av § 5, skal eier av næringsseksjonen ikke belastes ikke med andel fellesutgifter knyttet til bestemmelsen her.

Utgifter til TV, data, forretningsførsel og revisor betales med like deler per seksjon.

Kommunale utgifter faktureres direkte til hver seksjonseier av Hvaler kommune.

VEDTEKTER FOR NESEBUKTA SAMEIE

Sameiets budsjetterte årsutgifter fordeles i en fast månedlig sum som hver seksjonseier skal innbetale til forretningsføreren forskuddsvis den 20. i hver måned. Seksjonseiere som ikke betaler den månedlige andel fellesutgifter ved forfall, kan etter påkrav og i regi av styret utsettes for vanlig gjeldsinndrivelse, og kravet forrentes etter lov om forsinkelsesrente.

§ 10. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. eierseksjonsloven § 39.

§ 11 REGISTRERING AV SAMEIERNE

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§ 12. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og 2 medlemmer. Styret velges av årsmøtet. Sameiermøte kan bestemme om det også skal velges en vara. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøte.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i felleskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13. ÅRSMØTE

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato før møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har mist ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøtet kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Det ordinære årsmøtet skal:

1. Behandle styrets beretning om foregående års drift.
2. Behandle og godkjenne foregående års regnskap.
3. Velge styrets leder og styremedlemmer.
4. Behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen.

VEDTEKTER FOR NESEBUKTA SAMEIE

I årsmøtet regnes stemmegivning per seksjon.

§ 14. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører velges av sameiermøte med alminnelig flertall.

§ 16. NESTE BYGGETRINN

Hvaler kommune har godkjent utbygger Nesebakken AS sin oppføring av neste byggetrinn. Neste byggetrinn med byggene A og B består av bruksenhetene med seksjonsnummer 1 til og med 12 med tilhørende fellesarealer i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring for sameiet. Nesebakken AS eier neste byggetrinn og har også tinglyst hjemmel til alle seksjonene i neste byggetrinn.

Sameierne er enige om at inntil det er gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for de gjenstående boligseksjonene i neste byggetrinn skal de samme boligseksjonene ikke belastes med felleskostnader. Sameierbrøkens nevner skal frem til ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for boligseksjonene i neste byggetrinn utgjøre summen av telleren for de 10 boligseksjonene som inngår i første byggetrinn.

Sameiet plikter vederlagsfritt å stille til rådighet tilstrekkelig areal til rigg og drift av byggeplassen for gjennomføring av neste byggetrinn (snr 1-12). Utbygger Nesebakken AS skal alene bære alle kostnader knyttet til utbygging av de ikke fullførte boligseksjonene med tilhørende fellesarealer utvendig og innvendig. Denne bestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra Nesebakken AS / (eier av seksjon 1-12).

§ 17. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 18. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

* * *

NESEBUKTASAMEIE

ORDENSREGLER

1. FORMÅL OG OMFANG

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Eierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særegne regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. AKTIVITETER OG STØYNIVÅ

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken **23:00-06:00**. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Beboere med ubekvem arbeidstid hensyn tas ved at man **IKKE** skal ha vaskemaskiner eller tørketrommel i gang mellom **22:00-07:00**.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. BRUK AV BOLIGEN OG EVENTUELLE TILKNYTTETE AREALER

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik:
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksvifter på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelser i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Å straks melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende. Beboerne står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmpumpe eller lignende.

4. FELLESAREALER

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapets eiendom, inklusive fellesarealer.

Søppelkasser har en beholder for husholdningsavfall, for papp og papir og glass. Avfall skal ikke settes på utsiden av disse avfallsbeholdere.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på anviste plasser.

Mat skal ikke plasseres ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5. KJØRING OG PARKERING

Bil nr. 1 skal stå på tildelt carportplass. Bil nr. 2 skal parkere på beboerparkering. Øvrige plasser skal benyttes av gjester og utrykningskjøretøyer (disse er merket).

6. DYREHOLD

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre beboere.

Eventuelle klager på dyrehold må skje skriftlig til styret. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. BRANNVERN

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Røykvarslere skal være plassert slik at de kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteriene byttes ut hvert år. Røykvarsler må testes fra tid til annen. Om man har gått til anskaffelse av brannslukkingsapparat, skal det plasseres lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet. For sameier gjelder dette kun på fellesområdet.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernsutstyr stå igjen i boligen.

8. BRUDD PÅ ORDENSREGLER

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

9. SPØRSMÅL

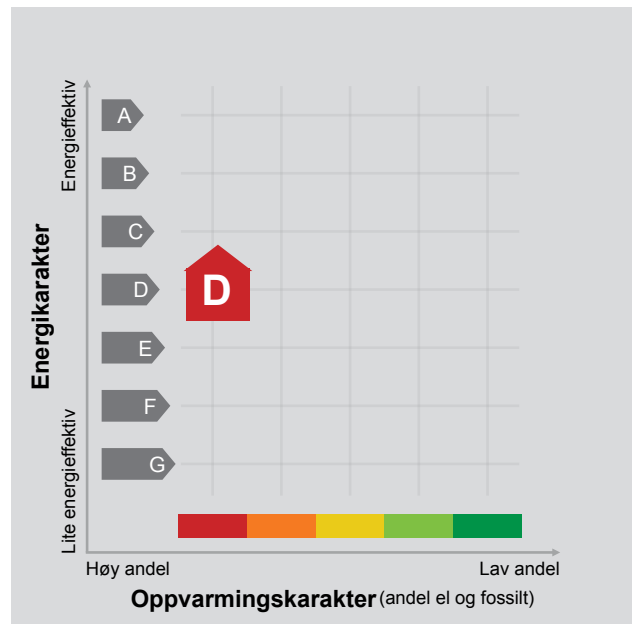
Har du spørsmål ang. reglementet, kan disse rettes til sameiet ved Arild Werner. Nesebakken 3 c. På mail: 1arildw@gmail.com eller tlf. 97416000.

Vil også gjøre oppmerksom på at dette regelverket er på prøve 1 år, til neste generalforsamling i 2022. Har du innsigelser, forslag etc, så noter dette og send det inn til styret eller ta direktekontakt med Arild Werner.

For sameiet:
Arild Werner
11.9 2021.

ENERGIATTEST

Adresse	Nesebakken 3A
Postnummer	1684
Sted	VESTERØY
Kommunenavn	Hvaler
Gårdsnummer	49
Bruksnummer	340
Seksjonsnummer	13
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300735434
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-31934
Dato	30.09.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperatur

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Luft kort og effektivt**

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Montere automatikk på utebelysning**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2019
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at den 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.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Nabolagsprofil

Nesebakken 3A - Nabolaget Hauge/Utgård - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Nese Linje 172	1 min 0.1 km
Rød Asmaløy Linje NX6, 171, 172, 196, 197, 198, 199	9 min 7.4 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	21 min 17.4 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	22 min 17.6 km
Nedgården fergeleie Linje 801	14.6 km

Skoler

Hvaler barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 425 elever, 27 klasser	10 min 7.9 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	20 min 17.1 km
Hans Nielsen Hauge vgs	21 min

«Vakkert, koselig, avslappende, nært havet, mye sol, gode naboer, trivelige handelssteder. Hva mer kan du ønske»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

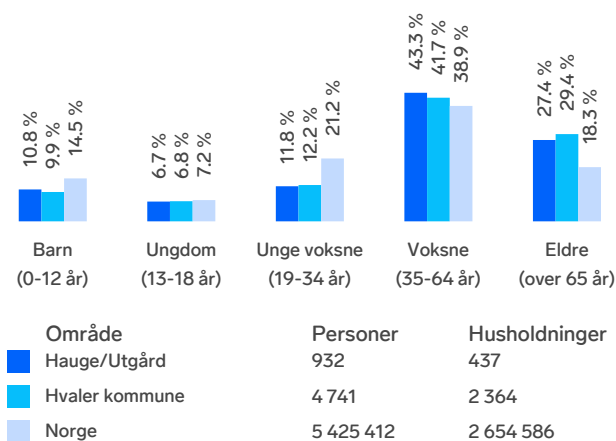
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling





Barnehager

Hauge barnehage (1-5 år) 26 barn	5 min 0.3 km
-------------------------------------	-----------------

Dagligvare

Rema 1000 Hvaler PostNord, søndagsåpent	4 min 3.1 km
Kiwi Vesterøy Søndagsåpent	5 min 3.6 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Samkjøring

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

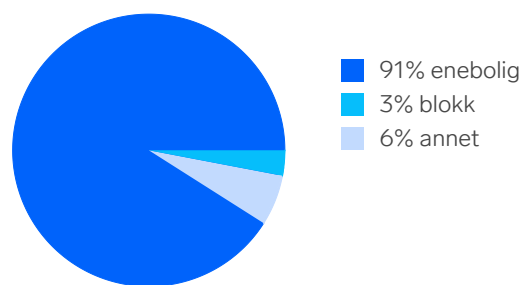
 **Støynivået**
Lite støynivå 93/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 89/100





Sport

- | | |
|---|--|
|  Åttekanten | 3 min  |
| Aktivitetshall, ballspill | |
| 0.2 km | |
|  Laenga gressbane - Papperøy | 7 min  |
| Fotball | |
| 3.1 km | |
|  SATS Fredrikstad | 19 min  |
|  SKY Fitness Fredrikstad | 21 min  |

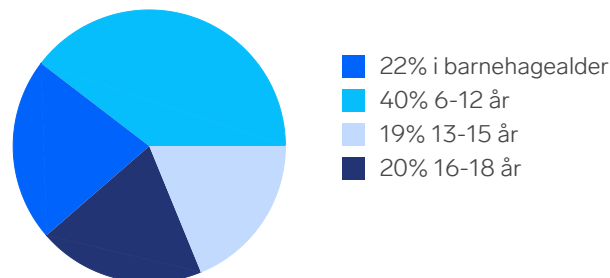
Boligmasse



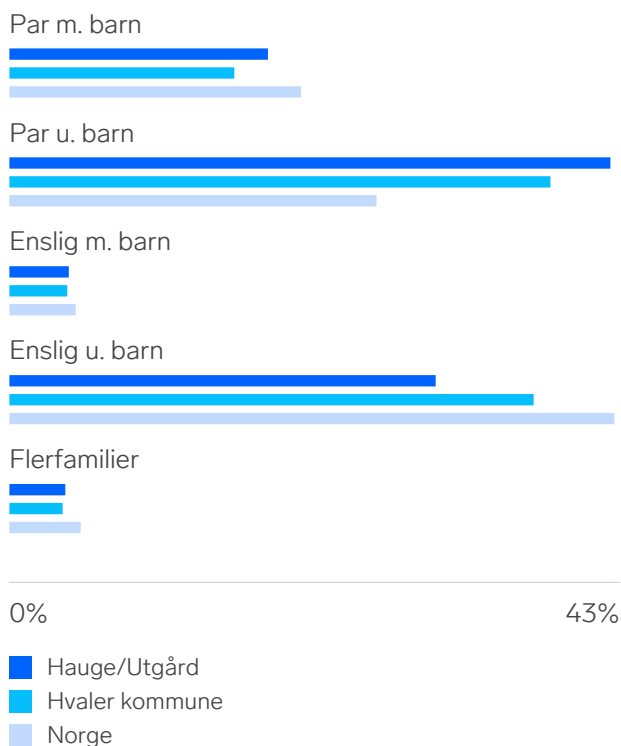
Varer/Tjenester

- | | |
|---|--|
|  Værstetorvet (åpner 31.okt) | 20 min  |
|  Apotek 1 Hvaler | 5 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

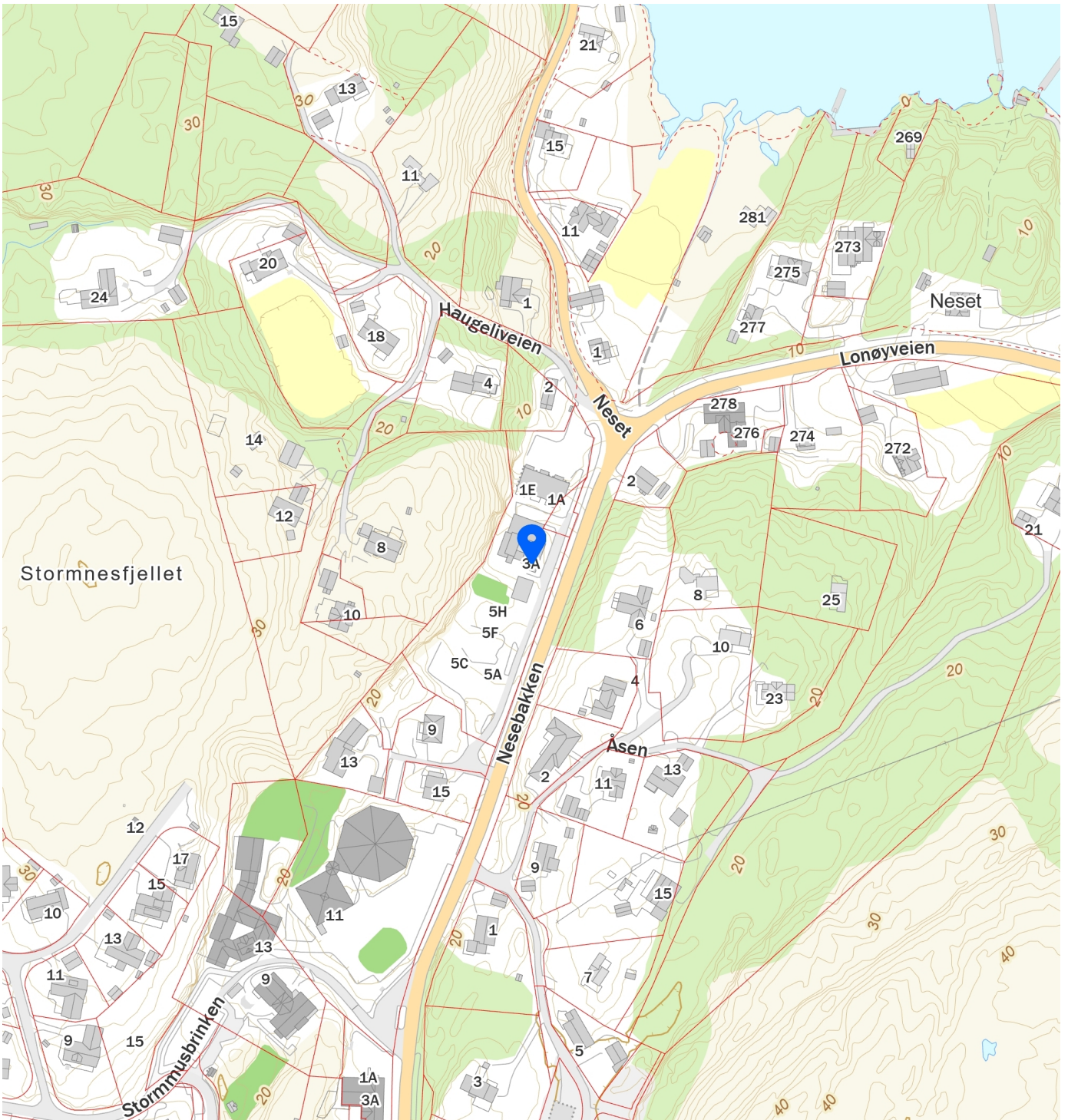
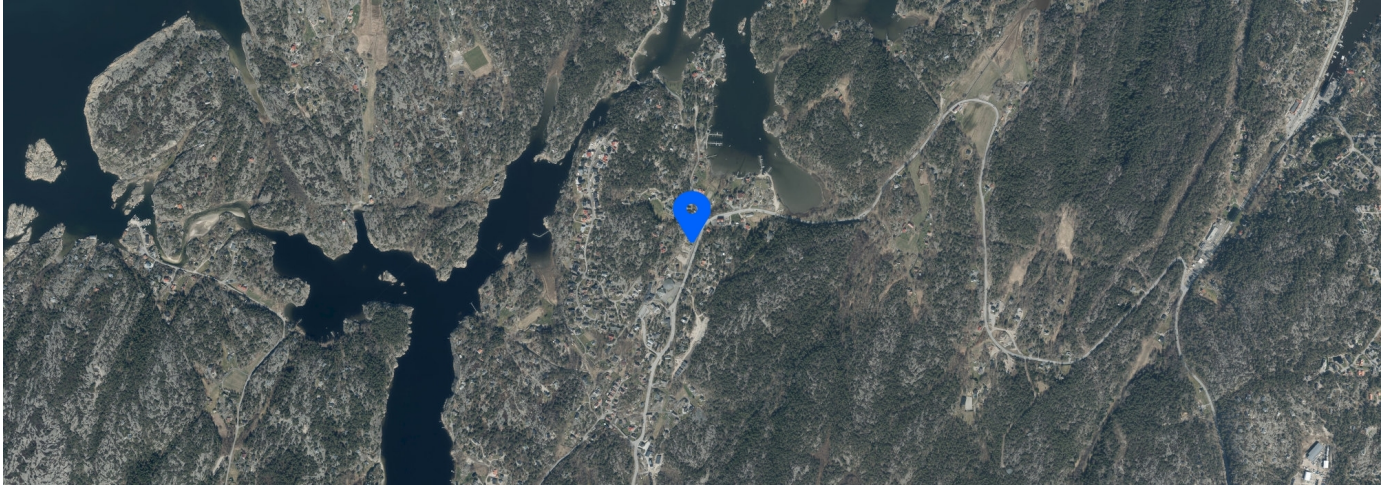


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	46%	33%
Ikke gift	39%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmeglere som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Skann QR-koden for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.