

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Vadbenken 11 A, 1680 SKJÆRHOLDEN
 HVALER kommune
 gnr. 3, bnr. 70, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 17.03.2025

Rapportdato: 24.03.2025

Oppdragsnr.: 20043-2013

Referansenummer: ET2413

Autorisert foretak: Nedre Glomma Takst AS

Vår ref: Svein Nesøen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Nedre Glomma Takst AS

Rapportansvarlig

Svein Nesøen

Uavhengig Takstingeniør

nesoeen@online.no

900 64 180



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte på to plan som henger sammen med en annen hytte på ene siden. Hytten har en bra standard. To fliselagte bad. Varmekabler i 1.et. og på badet i 2.et. Treplattung utenfor på ene siden, kaifront utenfor treplattingen.

Hytten virker bra vedlikeholdt. Kledningen er stort sett i bra stand, noe er for nærme bakken og det er noe råte i noen få bord. Stort sett normal slitasje på taktekke, samt vinduer og ytterdører. Ny dobbel terrassedør i PVC 2017. Nye parkettgulver inne i 1.et. ca. 2016. Nytt kjøkken med integrert utstyr ca. 2017. Badet i 1.et. har begrenset levetid, badet i 2.et skal være nytt ca. 2015 av tidligere eier.

Fritidsbolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak. Konstruksjon er innelukket så den er ikke sjekket. Ingen åpenbare feil/mangler.

Original betongtakstein. Normal slitasje. Undertak er ikke sjekket.

Renner og nedløp i stål. En luftehett.

Byggemåte er bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med 15 cm mineralull. Stående letekledning. Noen få dårlige ender og noe dårlig ved vindu 2.et. gavt nord. Kledning oppe i gavt sør er ikke sjekket da jeg ikke hadde tilgang opp dit. Noe av vegger går for nærme bakken, må passes godt på.

Originale vinduer med tolags isolerglass.
Malt inngangsdør med tolags rundt glass, denne har noen småskader. Panelt boddør. Dobbelt terrassedør i PVC med trelags isolerglass fra 2017, denne er i bra stand. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Treplattung ut for stue på ca. 36 m². Kaifront utenfor denne. Terrassebord er slitte. Stor elektrisk markise som går helt ut i følge eier.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Malt panel på vegger og tak, parkett på gulver. Parkettgulvet i 1.et. er nytt 2016.

Etasjeskille i tre mellom 1 og 2.et. Betongdekke i hele 1.et. Jeg oppdaget ingen vesentlige skjevheter eller knirk under befaringen.

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

Tretrapp mellom etasjer. Rekkverk på begge sider.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.et. Dette er stort sett originalt. Foreligger ingen dokumentasjon. Fliser på veger og gulv, malt panel i tak. Noe løse fliser og fuger i dusjgulv. Sprukne løse fuger mot dørterskel på døren inn. Dusj, wc, vask og opplegg til vaskemaskin. Sluk i dusj med synlig smøremembran. Bra fall på gulv. Ingen kant ut ved dør, her bør det

fuges som en nødløsning. Varmekabler. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad 2.et. Dette badet er pusset opp/nytt ca. 2015 i følge tidligere eier. Foreligger ingen dokumentasjon. Det er ikke mansjetter rundt rør ned i gulv under innredning, derfor bør badet brukes med lukket system som i dag, dvs. ikke dusje på gulv og vegger. Fliser på vegger og gulv, malt panel i tak. Dusjkabinett, boblebadekar, veggklosett og innredning med vask. Sluk under kabinettet med synlig membran. Bra fall på gulv. Varmekabler. Ventilasjon i vegg, tilluft i dør. Det er ikke boret da det er en inspeksjonsluke inn i vegg ved siden av toalettet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Malt panel på vegger og tak, parkett på gulv. Grå laminatinnredning fra ca. 2017. Integrert induksjon platetopp, stekeovn, og oppvaskmaskin fra Miele. Integrert vin skap. Stort kjølfryseskap med vann og is samt internett tilknytning (is bit maskin fryser til en isklump i skapet når strømmen går i følge eier). Røroshetta ventilator med avtrekk ut. Stein benkeplater. Steinplater mellom over og underskaper. Åpent mot stue.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør innvendig i plast (rør i rør). Fordelerskap på badet med avrenning. Stoppekran og vannmåler i skapet. Skapet mangler lås.

Avløpsrør innvendig i plast. Stakemuligheter fra sluk.

Ventiler i vinduer. Flexit ventilasjon på loft over bad 2.et. Denne bør sjekkes av fagmann.

116 liters varmtvannstank på loft over badet i 2.et. Ukjent alder på denne. Det er ikke lagt opp sikring ved lekkasje.

Varmekabler i 1.et. og på badet i 2.et.

El.skapet står i gang/hall 1.et. 4x25 amp hovedsikring, 10 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Kurser er merket. Foreligger ingen dokumentasjon. Mann til eier var elektriker. Jeg anbefaler at el.anlegget sjekkes av fagmann.

Det blir satt inn nytt 6 kg brannslukningsapparat. Røykvarsler er i orden.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Hytten står på oppfylte stein masser. Bygget virker stabilt.

Elementer i ytterkant. Betongdekke i hele 1.et.

Liten avstand fra kledning til bakken noen steder.

Kommunal vann og kloakk igjennom et privat anlegg. Originale rør fra hytten og til det kommunale.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

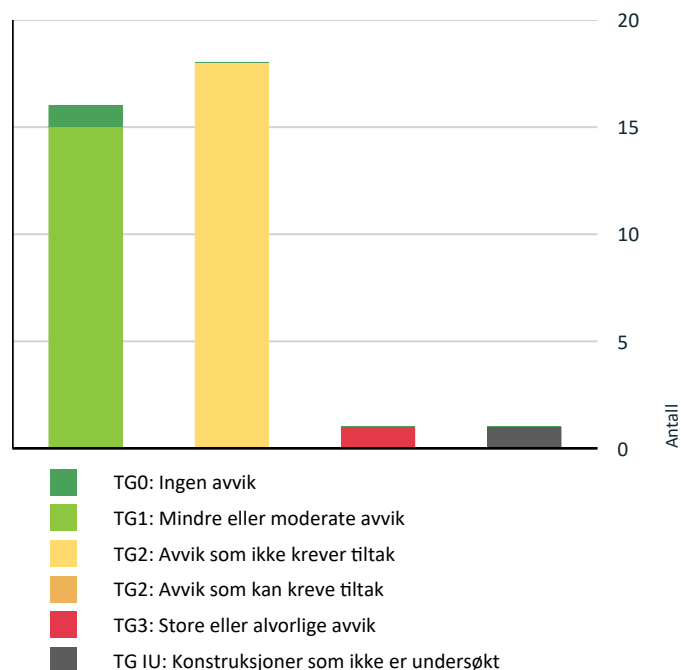
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

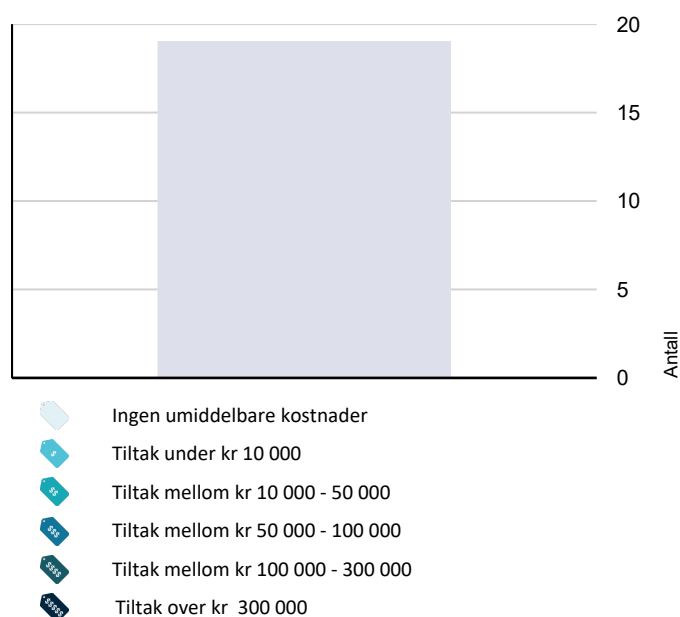
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er bare det som hører til denne seksjonen som er sjekket, det som i hovedsak sameie har ansvaret for er ikke sjekket.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2006

Kommentar
Byggeår er antatt

Standard

Hytte på to plan som henger sammen med en annen hytte på ene siden. Hytten har en bra standard. To fliselagte bad. Varmekabler i 1.et. og på badet i 2.et. Treplattung utenfor på ene siden, kaifront utenfor treplattingen.

Vedlikehold

Hytten virker bra vedlikeholdt. Kledningen er stort sett i bra stand, noe er for nærme bakken og det er noe råte i noen få bord. Stort sett normal slitasje på taktekke, samt vinduer og ytterdører. Ny dobbel terrassedør i PVC 2017. Nye parkettgulver inne i 1.et. ca. 2016. Nytt kjøkken med integrert utstyr ca. 2017. Badet i 1.et. har begrenset levetid, badet i 2.et skal være nytt ca. 2015 av tidligere eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Original betongtakstein. Normal slitasje. Undertak er ikke sjekket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål. En luftehatt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Byggemåte er bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med 15 cm mineralull. Stående lekteledning. Noen få dårlige ender og noe dårlig ved vindu 2.et. gavnl nord. Kledning oppe i gavnl sør er ikke sjekket da jeg ikke hadde tilgang opp dit. Noe av vegger går for nærme bakken, må passes godt på.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noen få dårlige ender og noe dårlig ved vindu 2.et. gavnl nord. Noe av vegger går for nærme bakken, må passes godt på.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bytte kledning etter behov. Passe godt på i nedkant eller gjøre tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak. Konstruksjon er innelukket så den er ikke sjekket.

Vinduer

Originale vinduer med tolags isolerglass. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet levetid på vinduer er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde ved like.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Malt inngangsdør med tolags rundt glass, denne har noen småskader. Panelt boddør. Dobbelt terrassedør i PVC med trelags isolerglass fra 2017, denne er i bra stand. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Inngangsdør har noen småskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde ved like.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Treplattning ut for stue på ca. 36 m². Kaifront utenfor denne.
Terrassebord er slitte. Stor elektrisk markise som går helt ut i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slitte terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde ved like. Bytte etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Malt panel på vegger og tak, parkett på gulver. Parkettgulvet i 1.et. er nytt 2016.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre mellom 1 og 2.et. Betongdekke i hele 1.et. Jeg oppdaget ingen vesentlige skjevheter eller knirk under befaringen.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp mellom etasjer. Rakkverk på begge sider.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad 1.et. Dette er stort sett originalt. Foreligger ingen dokumentasjon. Fliser på vegger og gulv, malt panel i tak. Noe løse fliser og fuger i dusjgulv. Sprukne løse fuger mot dørterskel på døren inn. Dusj, wc, vask og opplegg til vaskemaskin. Sluk i dusj med synlig smøremembran. Bra fall på gulv. Ingen kant ut ved dør, her bør det fuges som en nødløsning. Varmekabler. El.vifte i vegg, tilluft i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malt panel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt på veggfliser, spesielt i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Bra fall på gulvet. Noe løse fliser og fuger i dusjgulv. Sprukne løse fuger mot dørterskel på døren inn. Varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe løse fliser og fuger i dusjgulv. Sprukne løse fuger mot dørterskel på døren inn. Ingen kant ut ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gjøre tiltak etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i dusj med synlig smøremembran. Foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusj, wc, vask og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

El.vifte i vegg, tilluft i dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer en halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vifte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bytte etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad 2.et. Dette badet er pusset opp/nytt ca. 2015 i følge tidligere eier. Foreligger ingen dokumentasjon. Det er ikke mansjetter rundt rør ned i gulv under innredning, derfor bør badet brukes med lukket system som i dag, dvs. ikke dusje på gulv og vegger. Fliser på vegger og gulv, malt panel i tak. Dusjkabinett, boblebadekar, veggklosett og innredning med vask. Sluk under kabinettet med synlig membran. Bra fall på gulv. Varmekabler. Ventilasjon i vegg, tilluft i dør. Det er ikke boret da det er en inspeksjonsluke inn i vegg ved siden av toalettet.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malt panel i tak.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Fliser på gulv. Bra fall på gulv. Varmekabler. Mangler mansjetter rundt rørgjennomføringer under vasken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler mansjetter rundt rørgjennomføringer under vasken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuge rundt. Bruke badet med lukket system som i dag, dvs. ikke dusje på gulv og vegger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under kabinettet med synlig membran. Bra fall på gulv. Varmekabler. Foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, boblebadekar, veggklosett med inspeksjonsluke og innredning med vask.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ca. halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Ventilasjon i vegg, tilluft i dør.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke boret da det er en inspeksjonsluke inn i vegg ved siden av toalettet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Malt panel på vegger og tak, parkett på gulv. Grå laminatinnredning fra ca. 2017. Integrert induksjon platetopp, stekeovn, og oppvaskmaskin fra Miele. Integrert vin skap. Stort kjøl/fryseskap med vann og is samt internett tilknytning (is bit maskin fryser til en isklump i skapet når strømmen går i følge eier). Røroshetta ventilator med avtrekk ut. Stein benkeplater. Steinplater mellom over og underskaper. Åpent mot stue.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Røroshetta ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannrør innvendig i plast (rør i rør). Fordelerskap på badet med avrenning. Stoppekran og vannmåler i skapet. Skapet mangler lås.

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør innvendig i plast. Stakemuligheter fra sluk.

! TG 2 Ventilasjon

Ventiler i vinduer. Flexit ventilasjon på loft over bad 2.et. Denne bør sjekkes av fagmann.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt på ventilasjonsaggregatet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Varmtvannstank

116 liters varmtvannstank på loft over badet i 2.et. Ukjent alder på denne. Det er ikke lagt opp sikring ved lekkasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Andre installasjoner

Varmekabler i 1.et. og på badet i 2.et.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El.skapet står i gang/hall 1.et. 4x25 amp hovedsikring, 10 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Kurser er merket. Foreligger ingen dokumentasjon. Mann til eier var elektriker. Jeg anbefaler at el.anlegget sjekkes av fagmann.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Så langt eier vet.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Jeg anbefaler at fagmann sjekker el.anlegget.

Generell kommentar

Jeg anbefaler at el.anlegget sjekkes av en fagmann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det blir satt inn nytt 6 kg brannslukningsapparat. Røykvarsler er i orden.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Hytten står på oppfylte stein masser. Bygget virker stabilt.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Steinfylling. Ingen rom under terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Elementer i ytterkant. Betongdekke i hele 1.et.

TG 2 Terrengforhold

Liten avstand fra kledning til bakken noen steder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Liten avstand fra kledning til bakken noen steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde godt øye med. Lage større avstand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommunal vann og kloakk igjennom et privat anlegg. Originale rør fra hytten og til det kommunale.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

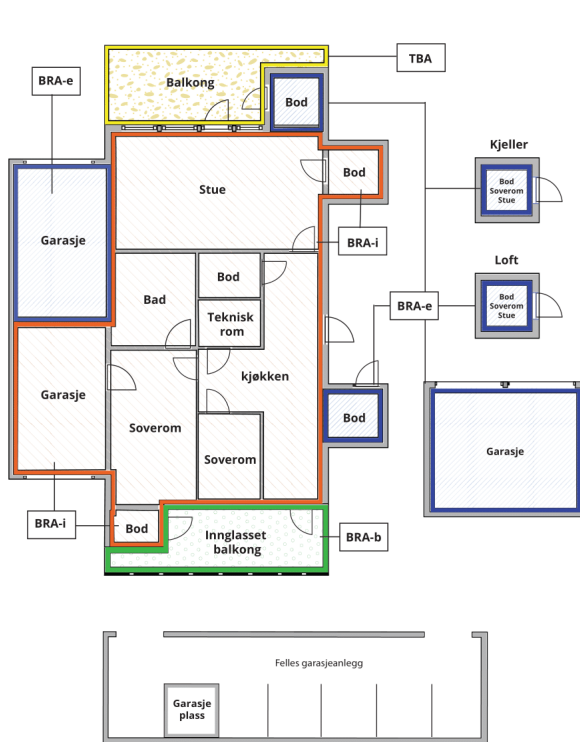
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	42	2		44	36
2. Etasje	40			40	
SUM	82	2			36
SUM BRA	84				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang/hall, Kjøkken, Bad, Stue	Bod	
2. Etasje	Gang/hall, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	82	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2025	Svein Nesøen	Takstingeniør
	Kirsti Linnea Stjernstedt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3110 HVALER	3	70		1	7731.9 m ²	Ambita	Festet
Adresse Vadbenken 11 A							
Hjemmelshaver Stjernstedt Kirsti Linnea							
Boligselskap Skjærhalden Sjøbuer		Eierandel 85 / 3566		Organisasjonsnr 999590195			

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert hytteområde på oppfylt masser rett utenfor Skjærhalden. Kaifront på ene sider. Området er oppfylt med steinmasser og deles av kanaler med broer mellom. Fine bademuligheter rett utenfor døren. Flott skjærgård i umiddelbar nærhet. Fine turområder. Kort vei til butikker, restauranter og de fleste nødvendigheter.

Adkomstvei

Privat.

Tilknytning vann

Kommunalt igjennom et privat anlegg.

Tilknytning avløp

Kommunalt igjennom et privat anlegg.

Regulering

Dette er ikke sjekket. Kommer frem på salgsoppgave ved salg.

Om tomten

Noe heller og gress samt et tre ved inngang. Noe plen og trær/busker på siden. Treplattung med kaifront utenfor på ene siden, eier har hatt en liten landstedsbåt her. Parkering på felles parkeringsplass like over gangbroen.

Tinglyste/andre forhold

Eierseksjonen må være tilgjengelig for utleie 9 mnd. pr år. Jeg vet ikke hvordan utleie osv. ordnes/reguleres. For ytterligere informasjon om eier organisering og utleie se i prospekt.

Tinglysing er ikke sjekket.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.03.2025		Gjennomgått	4	Nei
Norges Eiendommer	17.03.2025		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.03.2025	
2	25.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ET2413>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Stavlund AS		Oppdragsnr.	192250038
Adresse	Valbenken 11A			
Postnr.	1680	Sted	Skjervekollen	
Er det dødsbo?	Nei ☒ Ja ☐	Avdødes navn		
Salg ved fullmakt?	Nei ☒ Ja ☐	Navn hjemmelshaver		
Når kjøpte du boligen? (Ved dødsbo: hvilket år kjøpte avdøde boligen?)	2016	Hvor lenge har du bodd i boligen?	9 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd? Nei ☐ Ja ☒
I hvilket forsikringsselskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?				Polise/avtalenr.
Selger 1 Fornavn	Kirsti	Etternavn	STYERNESTEDT	
Selger 2 Fornavn		Etternavn		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med "Ja", skal beskrives nærmere i "Kommentar")

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja, kun av 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 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), 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 av 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:
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, skjeggkre, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
 Firmanavn:
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. 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 av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
 Firmanavn:
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar:
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
15. 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: Det er det ikke
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis Nei, gå til punkt 18.
☐ Nei ☐ Ja
- 16.1 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:
17. 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:
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 21.
☒ Nei ☐ Ja
- 19.1. Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar:
20. 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:
- 20.1. Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar:
21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar:

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

27. 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:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 egenerklæringsskjema. 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.

Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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.

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke 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 avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: buysure.no/anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen her: Brosjyre-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. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler. ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring ☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår	
☐ Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter ☐ Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter	
Dato: 21/3 - 2025	Sted: Kari Stenstedt

Signatur selger 1

Signatur selger 2

Du har søkt på: Knr.: 3110 Gnr.: 3 Bnr.: 70 Fnr.: Snr.: 1

Adresse(r):

Gateadresse: Vadbenken 11 A
Gatenr: 1013
Kommune: HVALER
Postkrets: 1680 SKJÆRHALDEN
Registreringsenhet:

Statens Kartverk Oppdatert per: 10.03.2025 kl.
10.39

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/2286851-1/200 HJEMMEL TIL
26.11.2024 21:00 EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Fusjon/Fisjon
ALLSTAD GRUNNEIENDOM
AS
ORG.NR: 933 730 077
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

Rettighetshavere til festerett

1998/12542-1/86 10.12.1998 FESTEKONTRAKT
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
HVALER KOMMUNE
LØPENR: 5047310
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

Rettighetshavere til framfesterett

2016/656083-1/200 18.07.2016 HJEMMEL TIL FESTE
VEDERLAG: NOK 3 700 000
Omsetningstype: Fritt salg

STJERNSTEDT KIRSTI
LINNEA
F.NR:

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.

Heftelser i eiendomsrett:

- | | |
|-----------------------------|---|
| 1976/305757-1/86 17.11.1976 | FREDNINGSVEDTAK
av Arekilen Naturrestat
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3
BNR: 70 |
| 1991/8828-1/86 04.10.1991 | ** DIVERSE PÅTEGNING
Nye vilkår ang. grensene og
verneforskriftene for
naturrestatet. |
| 1993/6414-1/86 28.07.1993 | FREDNINGSVEDTAK
Kgl.res. av 09.07.93
Hvaler prestegårdskog
naturrestat
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3
BNR: 70 |
| 1998/12542-2/86 10.12.1998 | FESTEKONTRAKT - VILKÅR
Festetid: 80 år
Bestemmelser om regulering av
leien
Festetiden gjelder fra 01 01 1994
Fester har rett til fremfeste |

Kan ikke overdras uten samtykke
av hjemmelshaver/utleier
Med flere bestemmelser
Pant for forfalt festeavgift
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3
BNR: 70

Heftelser i festerett:

1998/12542-2/86 10.12.1998 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 80 år
Bestemmelser om regulering av
leien
Festetiden gjelder fra 01 01 1994
Fester har rett til fremfeste
Kan ikke overdras uten samtykke
av hjemmelshaver/utleier
Med flere bestemmelser
Pant for forfalt festeavgift
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3
BNR: 70

2003/16285-2/86 21.11.2003 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
GJELDER FRAMFESTE
Festetid: 0 år
Bestemmelser om regulering av
leien
Festetid fra 01.01.1994
Bestemmelse om festeavgift
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3
BNR: 70

Heftelser i framfesterett:

2003/16285-2/86 21.11.2003 FESTEKONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE

GJELDER FRAMFESTE
Festetid: 0 år
Bestemmelser om regulering av
leien
Festetid fra 01.01.1994
Bestemmelse om festeavgift
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3
BNR: 70

2012/99017-6/200 03.02.2012 BEGRENsing I RÅDERETT
GJELDER FRAMFESTE
Pliktig utleie.
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

Leieavtaler:

1963/306196-1/86 14.12.1963 RETTIGHET
Rettighetshaver:
SKJÆRHALLen
BÅTFORENING
LØPENR: 1391651
LEIEAVTALE
FESTEKONTRAKT PÅ EN
TOMT PÅ ÅREMÅL
ÅRLIG AVGIFT NOK 100
LEIEN KAN REGULERES
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3110 GNR: 3
BNR: 70
** PANTEFRAFALL IKKE
2005/1481-1/86 03.02.2005 TINGLYST
MATRIKKELENHET

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».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

2012/99017-5/200 03.02.2012 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 84/3566

2020/548323-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0111 GNR: 3 BNR: 70
FNR: 0 SNR: 1

2024/766870-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3011 GNR: 3 BNR: 70
FNR: 0 SNR: 1

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: Ingeborg Holten Hjemdal 192250038
Vår referanse: 3720676/26123795
Bestilling: C3 2025-04-04 (8) 21

Dato
04.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6414	86	28.7.1993	FREDNINGSVEDTAK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3110 HVALER	3	1	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



Denne forsiden tilhører dokument med
følgende eiendomsbetegnelse:

Knr. Gnr. Bnr. Fnr. Snr.

Strekkode:



Doknr: 6414 Tinglyst: 28.07.1993 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

KONGELIG RESOLUSJON AV 9. JULI 1993 OM VERNEPLAN FOR BARSKOG I
REGION ØST-NORGE

I medhold av lov om naturvern av 19. juni 1970 nr. 63, § 8, jfr. § 10, § 21, § 22 og § 23
vernes nedenforstående barskogområder i samsvar med vedlagte forskrifter, kart og
grensebeskrivelser:

- | | |
|--------|--|
| Nr. 1 | Hårrenna naturreservat, Rendalen kommune i Hedmark fylke |
| Nr. 2 | Ragnkløvhammeren naturreservat, Rendalen kommune i Hedmark fylke |
| Nr. 3 | Smoldalen naturreservat, Trysil kommune i Hedmark fylke |
| Nr. 4 | Kvannbekken naturreservat, Åmot kommune i Hedmark fylke |
| Nr. 5 | Klekkefjellet naturreservat, Løten kommune i Hedmark fylke |
| Nr. 6 | Furuberget naturreservat, Hamar kommune i Hedmark fylke |
| Nr. 7 | Årkjølen naturreservat, Stange og Nord-Odal kommuner i Hedmark fylke |
| Nr. 8 | Maliskjæra naturreservat, Grue kommune i Hedmark fylke |
| Nr. 9 | Særkilampi naturreservat, Kongsvinger kommune i Hedmark fylke |
| Nr. 10 | Hjerkinnholen naturreservat, Dovre kommune i Oppland fylke |
| Nr. 11 | Vistehorten naturreservat, Vågå kommune i Oppland fylke |
| Nr. 12 | Sandehorten naturreservat, Vågå kommune i Oppland fylke. |
| Nr. 13 | Berdøla naturreservat, Sel kommune i Oppland fylke |
| Nr. 14 | Murulonin naturreservat, Nord-Fron kommune i Oppland fylke |
| Nr. 15 | Liadalom naturreservat, Nord-Fron kommune i Oppland fylke |
| Nr. 16 | Nordåa-Søråa naturreservat, Ringeby kommune i Oppland fylke |
| Nr. 17 | Håkåsæter naturreservat, Sør-Fron kommune i Oppland fylke |
| Nr. 18 | Rolla naturreservat, Øyer og Ringeby kommuner i Oppland fylke |
| Nr. 19 | Bårdsengbekken naturreservat, Øyer og Gausdal kommuner i Oppland fylke |
| Nr. 20 | Djupåa naturreservat, Gausdal kommune i Oppland fylke |
| Nr. 21 | Djupådalen naturreservat, Lillehammer kommune i Oppland fylke |
| Nr. 22 | Augga naturreservat, Gausdal og Lillehammer kommuner i Oppland fylke |
| Nr. 23 | Uri naturreservat, Vang kommune i Oppland fylke |
| Nr. 24 | Fodnesåsen naturreservat, Nord-Aurdal kommune i Oppland fylke |
| Nr. 25 | Dokka naturreservat, Nordre Land kommune i Oppland fylke |
| Nr. 26 | Øytjernet naturreservat, Gjøvik og Søndre Land kommuner i Oppland fylke |
| Nr. 27 | Falken naturreservat, Østre Toten kommune i Oppland fylke |
| Nr. 28 | Torsæterkampen naturreservat, Østre Toten kommune i Oppland fylke |
| Nr. 29 | Igelsrud naturreservat, Jevnaker kommune i Oppland fylke |
| Nr. 30 | Rinilhaugen naturreservat, Lunner kommune i Oppland fylke |
| Nr. 31 | Ramberget naturreservat, Ringerike kommune i Buskerud fylke |
| Nr. 32 | Grønknuten naturreservat, Ringerike og Modum kommuner i Buskerud fylke |
| Nr. 33 | Kulpåsen naturreservat, Ringerike kommune i Buskerud fylke |
| Nr. 34 | Hurumåsen/Burudåsen naturreservat, Hole og Ringerike kommuner i Buskerud fylke |
| Nr. 35 | Finnemarka naturreservat, Lier og Modum kommuner i Buskerud fylke |
| Nr. 36 | Tverrbergkastet naturreservat, Lier kommune i Buskerud fylke |
| Nr. 37 | Solbergfjellet naturreservat, Nedre Eiker kommune i Buskerud fylke |
| Nr. 38 | Bremsåsen naturreservat, Nedre Eiker kommune i Buskerud fylke |
| Nr. 39 | Tofteskogen naturreservat, Hurum kommune i Buskerud fylke |
| Nr. 40 | Rundkollen naturreservat, Nittedal kommune i Akershus fylke |
| Nr. 41 | Nordre Skaugumåsen naturreservat, Asker kommune i Akershus fylke |
| Nr. 42 | Røverkollen naturreservat, Oslo kommune |

- Nr.43 Lindøya naturreservat, Oslo kommune
Nr.44 Berg naturreservat, Eidsberg kommune i Østfold fylke
Nr.45 Vardåsen naturreservat, Rygge kommune i Østfold fylke
Nr.46 Tjøstøl naturreservat, Aremark kommune i Østfold fylke
Nr.47 Enghaugberget naturreservat, Onsøy kommune i Østfold fylke
Nr.48 Brattås naturreservat, Halden kommune i Østfold fylke
Nr.49 Lundsneset naturreservat, Aremark og Halden kommuner i Østfold fylke
Nr.50 Hvaler prestegårdskog naturreservat, Hvaler kommune i Østfold fylke
Nr.51 Sæteråsen naturreservat, Hof kommune i Vestfold fylke
Nr.52 Skirvedalen naturreservat, Tinn kommune i Telemark fylke og Rollag kommune i Buskerud fylke.
Nr.53 Gjuvet naturreservat, Tinn kommune i Telemark fylke
Nr.54 Jønjljo naturreservat, Notodden kommune i Telemark fylke
Nr.55 Gausdalen naturreservat, Tinn kommune i Telemark fylke
Nr.56 Kleppefjell naturreservat, Hjartdal kommune i Telemark fylke
Nr.57 Heddedalane naturreservat, Tokke kommune i Telemark fylke
Nr.58 Brokefjell naturreservat, Seljord og Kviteseid kommuner i Telemark fylke
Nr.59 Sondalsfjell naturreservat, Skien og Sauherad kommuner i Telemark fylke og Kongsberg kommune i Buskerud fylke
Nr.60 Grytdalen naturreservat, Drangedal kommune i Telemark fylke
Nr.61 Skultrevassåsen naturreservat, Drangedal kommune i Telemark fylke
Nr.62 Nustad naturreservat, Bamble kommune i Telemark fylke
Nr.63 Røsskleiva naturreservat, Bamble kommune i Telemark fylke
Nr.64 Rognsflauene naturreservat, Bamble kommune i Telemark fylke
Nr.65 Stavnes naturreservat, Kragerø kommune i Telemark fylke
Nr.66 Knipheia naturreservat, Kragerø kommune i Telemark fylke
Nr.67 Sjømannsheia naturreservat, Kragerø kommune i Telemark fylke
Nr.68 Rukkevatn naturreservat, Åmli kommune i Aust-Agder fylke
Nr.69 Solhomfjell naturreservat, Gjerstad kommune i Aust-Agder fylke
Nr.70 Hovassdalen naturreservat, Evje/Hornnes kommune i Aust-Agder fylke og Åseral kommune i Vest-Agder fylke
Nr.71 Solbergheia naturreservat, Åmli og Froland kommuner i Aust-Agder fylke
Nr.72 Randvik-Store Furuøy-Leikerøya naturreservat, Risør kommune i Aust-Agder fylke
Nr.73 Olashei naturreservat, Lillesand kommune i Aust-Agder fylke
Nr.74 Øykeheia naturreservat, Sirdal kommune i Vest-Agder fylke
Nr.75 Vassland naturreservat, Hægebostad og Audnedal kommuner i Vest-Agder fylke
Nr.76 Paulen naturreservat, Vennesla kommune i Vest-Agder fylke

II

Disse forskrifter trer i kraft straks. Samtidig oppheves:

- kgl.res. av 10.jan. 1969 om vern av Sund Syd naturreservat i Aremark kommune, Østfold fylke



Rett kopi bekreftes.

12/7 Ellen Grepperud

FORSKRIFT OM FREDNING AV HVALER PRESTEGÅRDSKOG
NATURRESERVAT I HVALER KOMMUNE, ØSTFOLD FYLKE

I

I medhold av lov om naturvern av 19. juni 1970 nr. 63, § 8, jfr. § 10 og §§ 21, 22 og 23, er to delområder i Hvaler kommune i Østfold fylke fredet som naturreservat ved kgl.res. av 9. juli 1993 under betegnelsen Hvaler prestegårdskog naturreservat.

II

Det fredede området berører følgende gnr./bnr.: 3/1 (Staten).

Reservatet dekker et totalareal på ca.291 daa. Grensene for naturreservatet framgår av vedlagte kart i målestokk 1:5000, datert **Miljøverndepartementet** juni 1993. Kartet og **fredningsforskriften** oppbevares i Hvaler kommune, hos Fylkesmannen i Østfold, i Direktoratet for naturforvaltning og i **Miljøverndepartementet**. De nøyaktige grensene for reservatet skal avmerkes i marka. Knekkpunktene bør koordinatfestes.

III

Formålet med fredningen er å bevare en sandfuruskog som er den eneste forekomst av denne skogtypen som er registrert under verneplanarbeidet. Den nordligste forekomsten er den største og best bevarte sandfuruskogen med flere stadier representert, men den søndre lokaliteten har også interessante trekk ved siden av at den inneholder et litt rikere samfunn som lågurfuruskog. Skogen på begge lokalitetene har en viktig funksjon som verneskog og som en viktig del av landskapsbildet.

IV

For reservatet gjelder følgende bestemmelser jfr. dog kap. V-VII:

1. Vegetasjonen, herunder døde busker og trær, er fredet mot skade og ødeleggelse. Det er forbudt å fjerne planter eller plantedeler fra reservatet. Nye plantearter må ikke innføres. Planting av trær er ikke tillatt.
2. Dyre- og fuglelivet, herunder reirplasser og hiområder, er fredet mot skade og ødeleggelse.
3. Det må ikke iverksettes tiltak som kan endre naturmiljøet, som f.eks. oppføring av bygninger, anlegg og faste innretninger, hensetting av campingvogner, brakker o.l., framføring av luftledninger, jordkabler og kloakkledninger, bygging av veier, uttak, oppfylling, planering og lagring av masse, drenering og annen form for tørrlegging, utføring av kloakk eller andre konsentrerte forurensningstilførsler,

henleggelse av avfall, gjødsling, kalking og bruk av kjemiske **bekjempningsmidler**. Forsøpling er forbudt. Opplistingen er ikke fullstendig.

4. Idrettsarrangement, jaktprøver og annen organisert bruk av naturreservatet er forbudt.
5. Motorisert ferdsel **til** lands og til vanns er forbudt. Start og landing med luftfartøy, herunder lavtflyging under 300 meter, er forbudt.
6. Bruk av sykkel, hest og kjerre og ridning utenom eksisterende veier er forbudt.
7. Bålbrenning er forbudt.
8. Etablering av nye båtplasser er forbudt.

V

Bestemmelsene i kap. IV er ikke til hinder for:

1. Gjennomføring av militær operativ virksomhet og tiltak i ambulanse-, politi-, brannvern-, rednings-, oppsyns-, skjøtsels- og forvaltningsøyemed.
2. Sanking av bær og matsopp.
3. Beiting som på **fredningstidspunktet**.

Forvaltningsmyndigheten kan **regulere** beitetrykket hvis nødvendig av hensyn til **fredningsformålet**.

4. Jakt og fiske.
5. Vedlikehold av bygninger og anlegg som er i bruk på **fredningstidspunktet**.

VI

Forvaltningsmyndigheten, eller den **forvaltningsmyndigheten** bestemmer, kan gi tillatelse til:

1. Avgrensa tiltak i reservatet for å hindre større skader på omkringliggende skog.
2. Nødvendig **motorferdsel** i samband med aktiviteter nevnt i kap. V.
3. Avgrensa bruk av reservatet i **undervisningssammenheng**.
4. Merking og vedlikehold av eksisterende stier.

VII

Forvaltningsmyndigheten, eller den forvaltningsmyndigheten bestemmer, kan gjennomføre skjøtselstiltak for å fremme formålet med fredningen. Det bør utarbeides forvaltningsplan med nærmere retningslinjer for gjennomføring av skjøtselstiltakene.

VIII

Forvaltningsmyndigheten kan gjøre unntak fra **fredningsforskriften** når formålet med fredningen krever det, samt for vitenskapelige undersøkelser, videre for arbeider av vesentlig samfunnsmessig betydning og i spesielle tilfeller, dersom det ikke strider mot formålet med fredningen.

IX

Forvaltningen av **fredningsforskriften** tillegges Fylkesmannen i Østfold fylke.

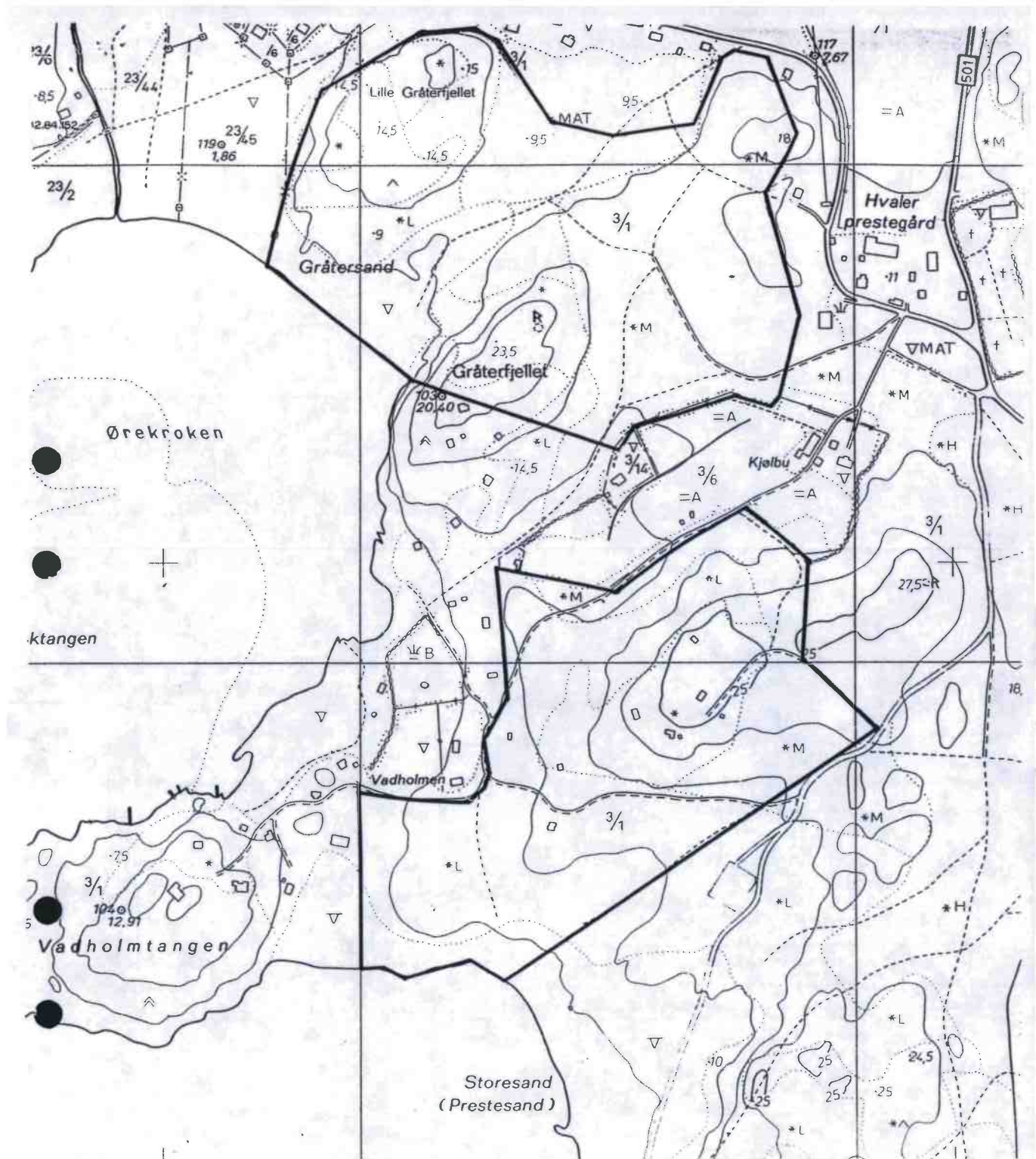
X

Denne forskrift trer i kraft straks.

Rett kopi bekreftes.

12/7 Ellen Gjeppard





HVALER PRESTEGÅRD NATURRESERVAT
HVALER KOMMUNE, ØSTFOLD FYLKE

RESERVATGRENSE

MÅLESTOKK 1 : 5.000



MILJØVERNDEPARTEMENTET

JUNI 1993 att kopi bekrefteas.

12/7 Ellen Børresrud



Kartverket

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ingeborg Holten Hjemdal 192250038
Vår referanse: 3720675/26123790
Bestilling: C3 2025-04-04 (8) 22

Dato
04.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
305757	86	17.11.1976	FREDNINGSVEDTAK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3110 HVALER	1	1	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

Dagb. nr. 5757

TK/tl.

Onsey Joronekriverembete

KONGELIG RESOLUSJON

AV 5. NOVEMBER 1976 OM 17. NOV 1976

FREDNING AV AREKILEN NATURRESERVAT I HVALER KOMMUNE
ØSTFOLD

I

I medhold av lov om naturvern av 19. juni 1970 nr. 63 § 8, jfr. § 10 og §§ 21, 22 og 23, fredes Arekilen med tilgrensende landområder, del av gnr./bnr. 1/1, 4, 1/2, 1/3, 3/1, 22/1, 9, 22/2, 22/16, 23/5, 9, 23/10, 23/19 og 23/44 i Hvaler kommune, Østfold fylke, som naturreservat i samsvar med vedlagte bestemmelser.

II

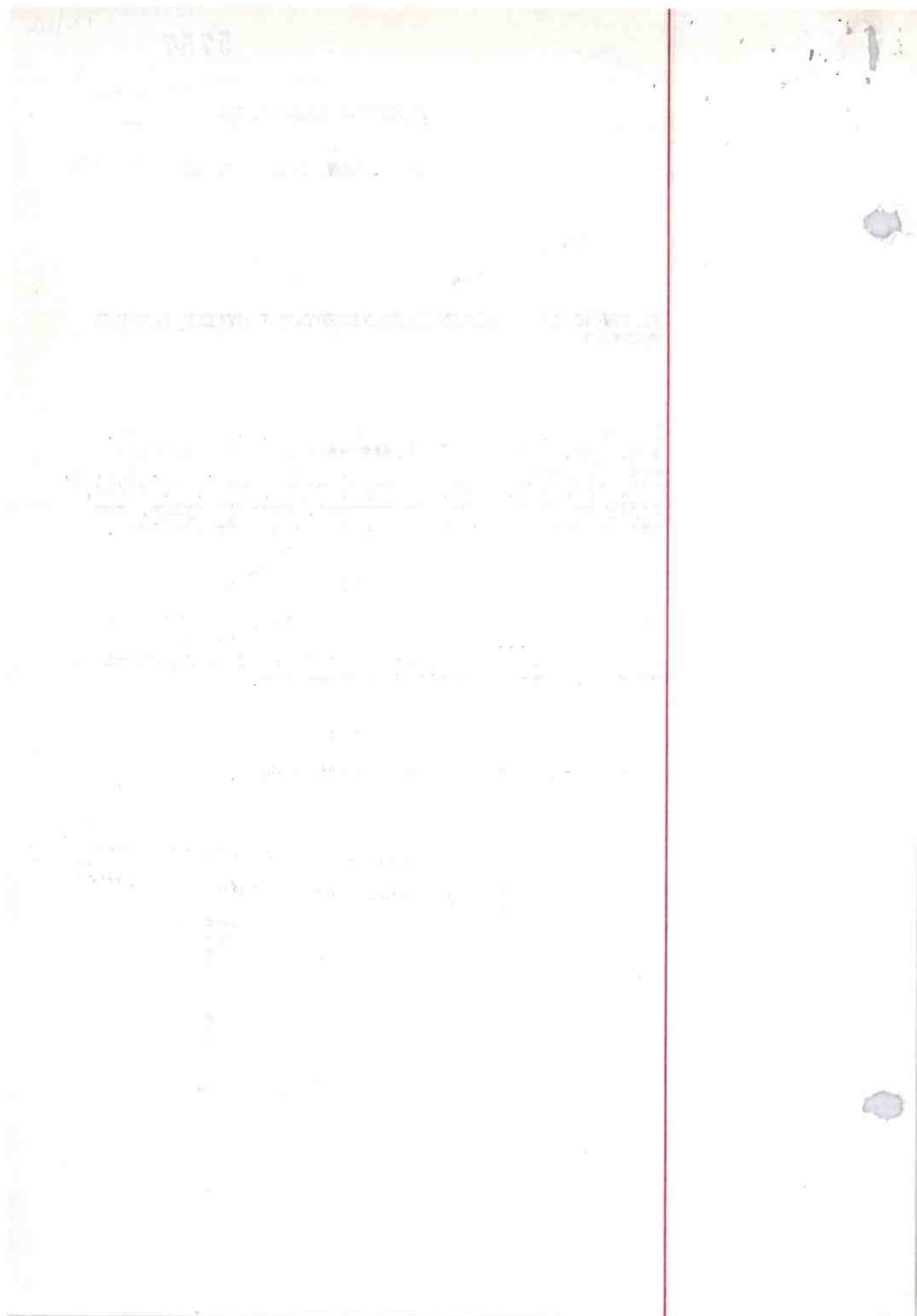
Den myndighet Kongen har etter § 21 til merking av fredninger m.v., etter § 22 om reguleringer av ferdsel og etter § 23 til å gjøre unntak fra fredningsbestemmelsene, overføres til departementet.

III

Denne bestemmelsen trer i kraft straks.

Overensstemmelse med originalen bekreftes.
5. november 1976 Bjørn V. Shauelli





FREDNINGSBESTEMMELSER FOR AREKILEN NATURRESERVAT

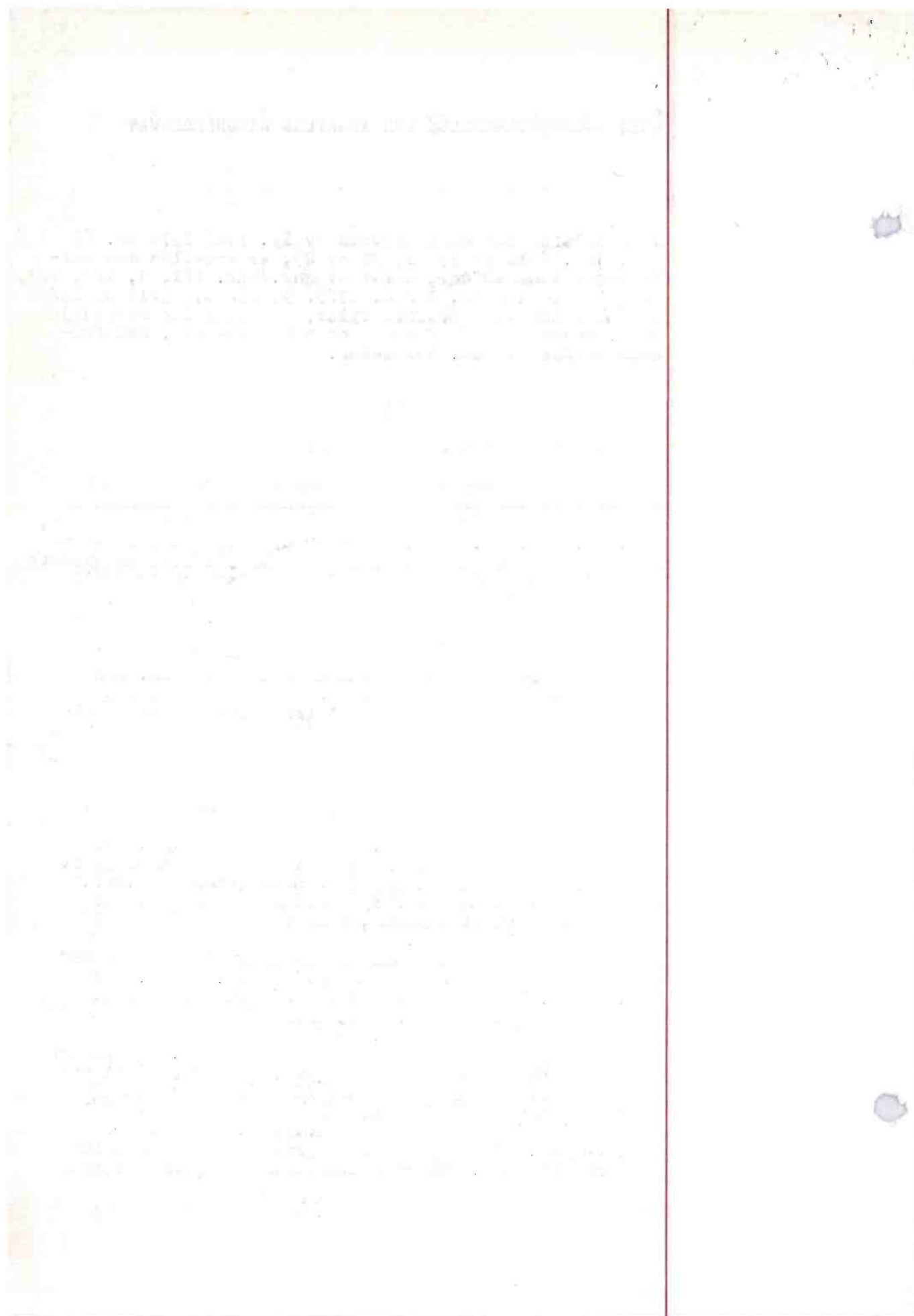
I

I medhold av lov om naturvern av 19. juni 1970 nr. 63 § 8, jfr. § 10 og §§ 21, 22 og 23, er Arekilen med tiliggende landområder, deler av gnr./bnr. 1/1, 4, 1/2, 1/3, 3/1, 22/1, 9, 22/2, 22/16, 23/5, 9, 23/10, 23/19 og 23/44 i Hvaler kommune, Østfold fylke, ved kongelig resolusjon av 5. november 1976 fredet som naturreservat. Det fredede området er ca. 440 dekar.

II

Reservatet har følgende grenser:

Fra utgangspunktet ved motorfundamentet for det gamle pumpeverket ved utløpet til Tangebekken går grensen i rett linje mot vestre ende av stengjerde nord for Neset, gnr. 23, bnr. 29. Grensen følger stengjerdet til hjørne og går fra dette i rett linje mot øst til kollens høyeste punkt (17 m), videre i rett linje mot sørøst fram til en stor hasselbusk på hjørnet av en fjellknaus ca. 35 meter nordøst for huset på Lammenesløkka, følger herfra delegjerdet til et sted hvor gjerdet bøyer vestover, fortsetter fra dette punkt i rett linje sørover til et furutre i retning mot fjellskjær i dyrket mark. Fra furuen følges grøften til utløpet i hjørnet av det dyrkede markstykket og fortsetter fra utløpet langs markslagsgrensen i sørlig retning til denne bøyer vestover. Fra avbøyningen fortsetter grensen i rett linje til stor furu (ved siden av en bøyd gammel tørrfuru), fortsetter herfra østover langs kanten av tydelig strandterrasse til hjørnet av innmarken ved enden av stakittgjerde. Herfra følger grensen gjerdet mot dyrket mark til hjørnet hvor gjerdet vinkler østover (ved en stor eik). Fra gjerdevinkelen går grensen vestover langs gammel grøft i markslagsgrensen til jordfast sten (sten på sten), herfra i rett linje over fjellkalle ved stor furu og til enden av et stengjerde, videre i rett linje til tredelt gammel svartor. Her vinkler grensen 15 meter mot øst og følger stengjerde, senere vanlig gjerde med stenstolper i eiendomsgrense mellom gnr. 1 bnr. 2 og gnr. 1 bnr. 1 til hjørnet av stengjerde for enden av gjengrodd tidligere dyrket jordstykke nordøst for høyde 23 meter på Svanekilneset. Fra hjørnet i rett linje nord-vestover til østre damfeste for dam II. Fra vestre damfeste (ved jernstake?) går grensen i rett linje mot vest til kollens høyeste punkt (23 m), derfra i rett linje mot nordvest til østre damfeste for dam I, følger dammen til eiendomsgrensen mellom gnr. 22 bnr. 1 og gnr. 23 bnr. 10, følger derfra grensegjerde til dette vinkler mot vest. Fra vinkelpunktet går grensen i rett



linje sørvest til stor furu ved fylkesvegen og følger vegkanten ca. 130 meter til fastmerke ca. 20 meter sør for jordfast sten i vegkanten, vinkler ca. 90° mot øst og går i rett linje til tredelt furu ved kanten av Arekilen. Grensen følger herfra fjellfoten til gjerdet mellom innmarka på 23/19 og 23/44, vinkler mot øst ca. 15 meter og følger den gamle kanalen frem til inntaks-kanalen for pumpehuset, følger denne til fjellet og fortsetter herfra langs fjellfoten sørover til stor tredelt bjørk og videre til jordfast sten ved liten blinket svartor. Herfra vinkler grensen mot øst og går i rett linje til utgangspunktet.

./.

Grensene er avmerket på vedlagte kart i målestokk 1 : 50 000 og 1 : 5 000, som oppbevares i Hvaler kommune, Østfold fylke og Miljøverndepartementet. De nøyaktige grensene blir å avmerke i marka.

III

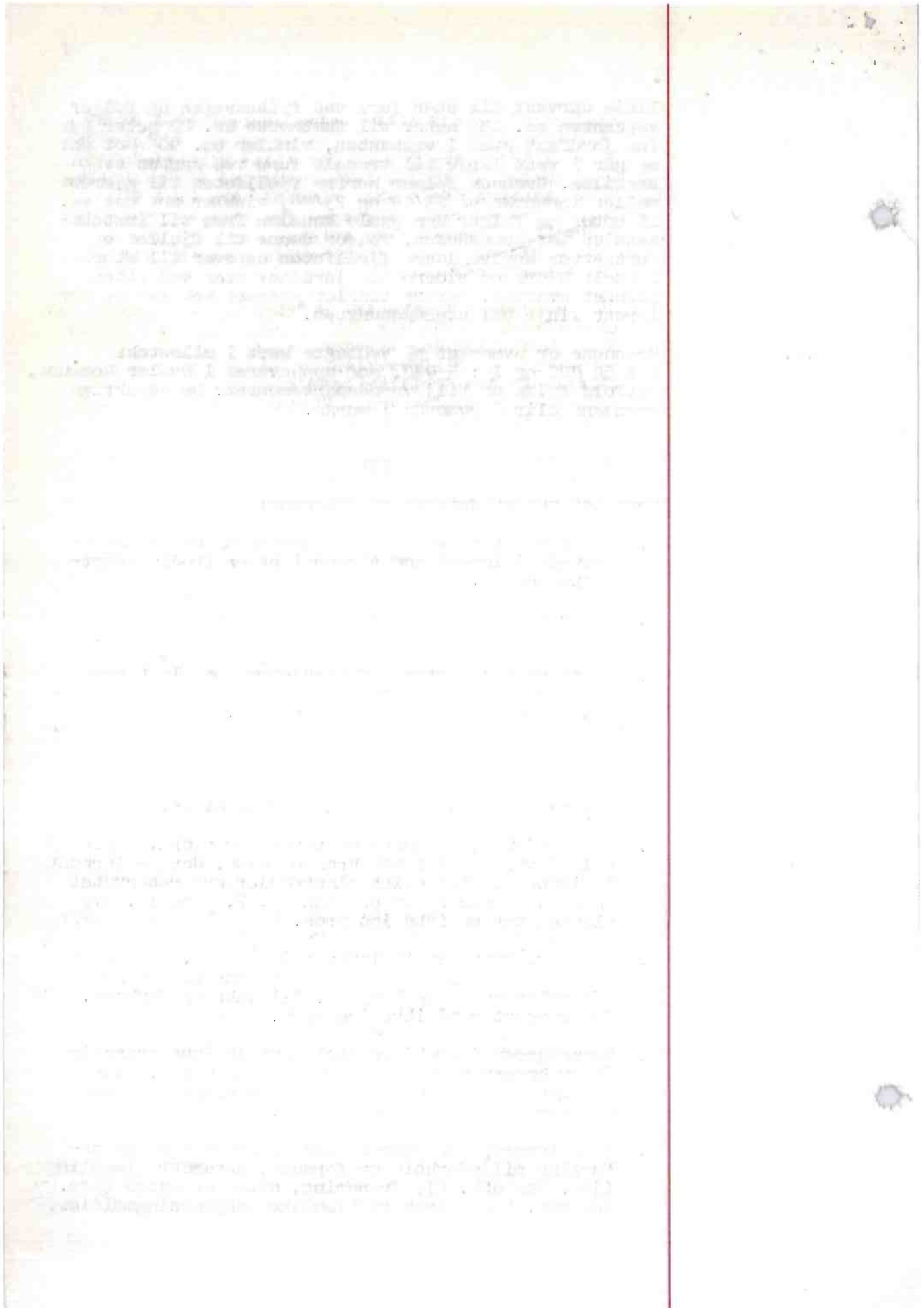
Formålet med fredningen er følgende:

- a.) Å bevare et av de største sammenhengende svartorbestand i landet som eksempel på en frodig svartorstrandskog.
- b.) Å bevare en naturlig næringsrik vannforekomst omgitt av et variert sumpkompleks med særpreget flora.
- c.) Å beskytte en artsrik fuglebiotop som blant annet vil være et etableringsområde for sørøstlige fuglearter som er i ekspansjon nordover.

IV

For reservatet gjelder følgende bestemmelser:

- 1. Vegetasjonen, herunder busker og trær skal i sin helhet være fredet mot beskadigelse. Det er forbudt å fjerne planter eller plantedeler fra reservatet unntatt i medhold av punktene 5, 7, 8 og 10. Nye plantearter må ikke innføres.
- 2. Dyreliv, herunder fuglenes reir og egg, er fredet mot enhver form for ødeleggelse unntatt det som følger av punktene 5 og 10. All jakt er forbudt. Nye dyrearter må ikke innføres.
- 3. Vannstanden i Arekilen skal normalt ikke overstige 60 cm basert på målestav ved kilens utløp. Vannstanden sikres ved en terskel (demning) i utløpet med øvre kant lik denne høyden.
- 4. Alle inngrep som endrer eller innvirker på de naturlige miljøforhold er forbudt, herunder gjødsling (jfr. dog pkt. 8), drenering, uttak av masse (jfr. dog pkt. 5 c), bruk av kjemiske bekjempningsmidler,



3

utslipp av kloakk eller andre konsentrerte forurensningstilførsler, bygging av veier, fremføring av luftledninger, jordkabler eller kloakkledninger, henleggelse av avfall samt oppføring av bebyggelse eller anlegg. Dette skal likevel ikke være til hinder for at dreneringsvann fra damanleggene kan ledes inn i reservatet. Avløpskanal fra gnr. 3 bnr. 1 kan tillates vedlikeholdt i samråd med naturvernmyndighetene.

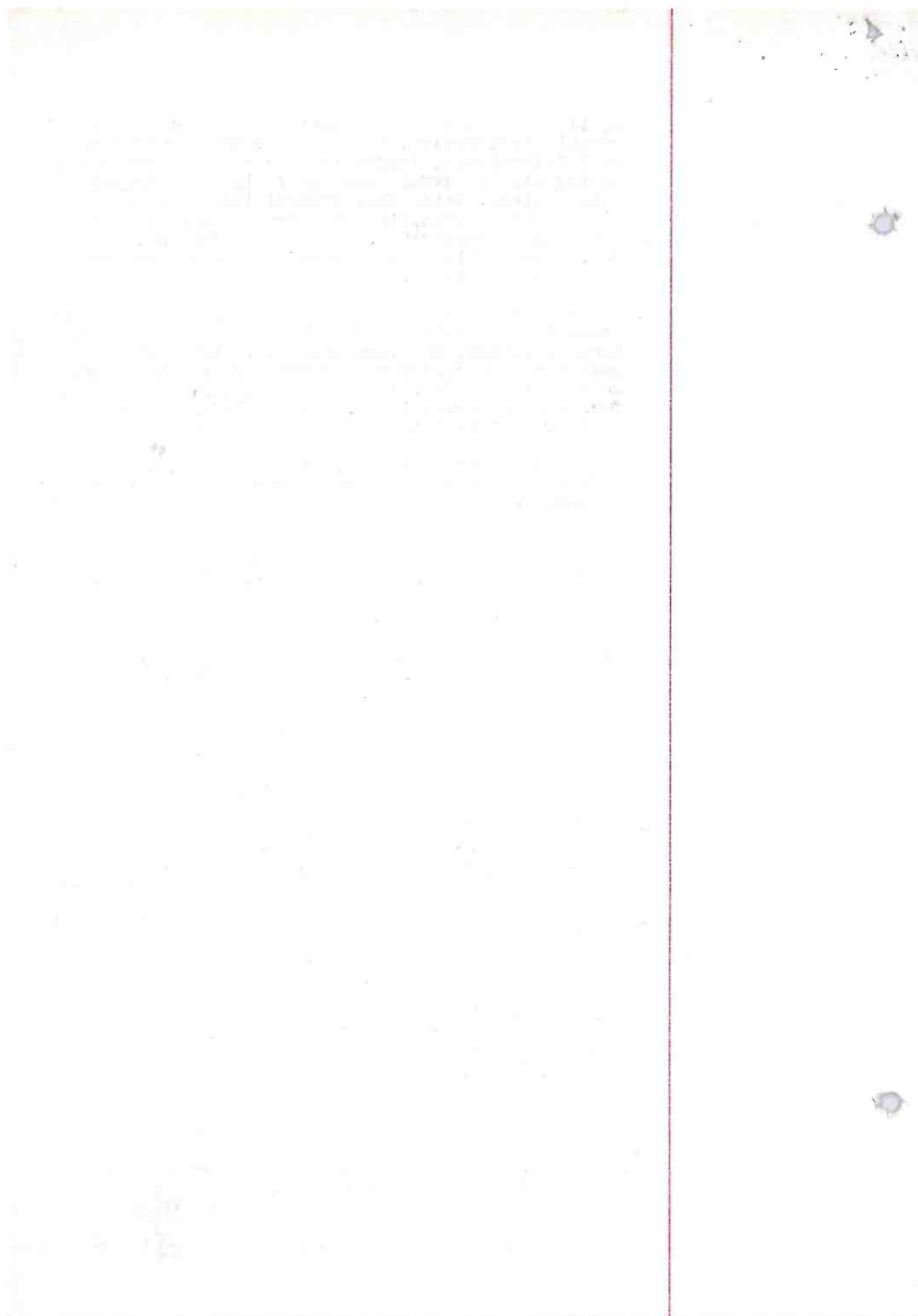
5. For reservatet utarbeides skjøtselsplan i samråd med grunneierne, Institutt for skogskjøtsel ved NLH og Norsk institutt for vannforskning. Planen skal godkjennes av Miljøverndepartementet og skjøtselen utføres av den forvaltningsmyndigheten bemyndiger, fortrinnsvis grunneierne. Virket tilfaller grunneierne. Skjøtselsplanen bør ta sikte på:
 - a) at vanlig skogskjøtsel, inklusive hogst, er tillatt i barskogbestandene i reservatets ytterkanter.
 - b) at det i lauvskogbestandene kan foretas en forsiktig skjøtsel, herunder opprensning av Prestegårdsbekken, for å opprettholde de nåværende vegetasjonsforholdene.
 - c) at det kan utføres restaureringsarbeider, herunder masseuttak, for å opprettholde en åpen vannflate i Arekilen.
6. Motorisert ferdsel er forbudt unntatt nødvendig transport som følger av punktene 5, 8 og 9.
7. Plukking av bær og sopp er tillatt.
8. På den delen av eiendommen 1/1, 4, som ligger øst for markslagsgrensa mellom gjødsla beite og lauvskog er beiting og nødvendig gjødsling tillatt. Beiting er dessuten tillatt på fastmarkskollene i reservatet.
9. Gjennom det eksisterende pumpeanlegget på eiendommen 23/44 er det tillatt å ta vann fra Arekilen til nødvendig vanning på eiendommen.
10. Departementet kan gjøre unntak fra fredningsbestemmelsene for vitenskapelige undersøkelser og arbeider av vesentlig samfunnsmessig betydning, eller i spesielle tilfeller når det ikke strider mot formålet med fredningen.

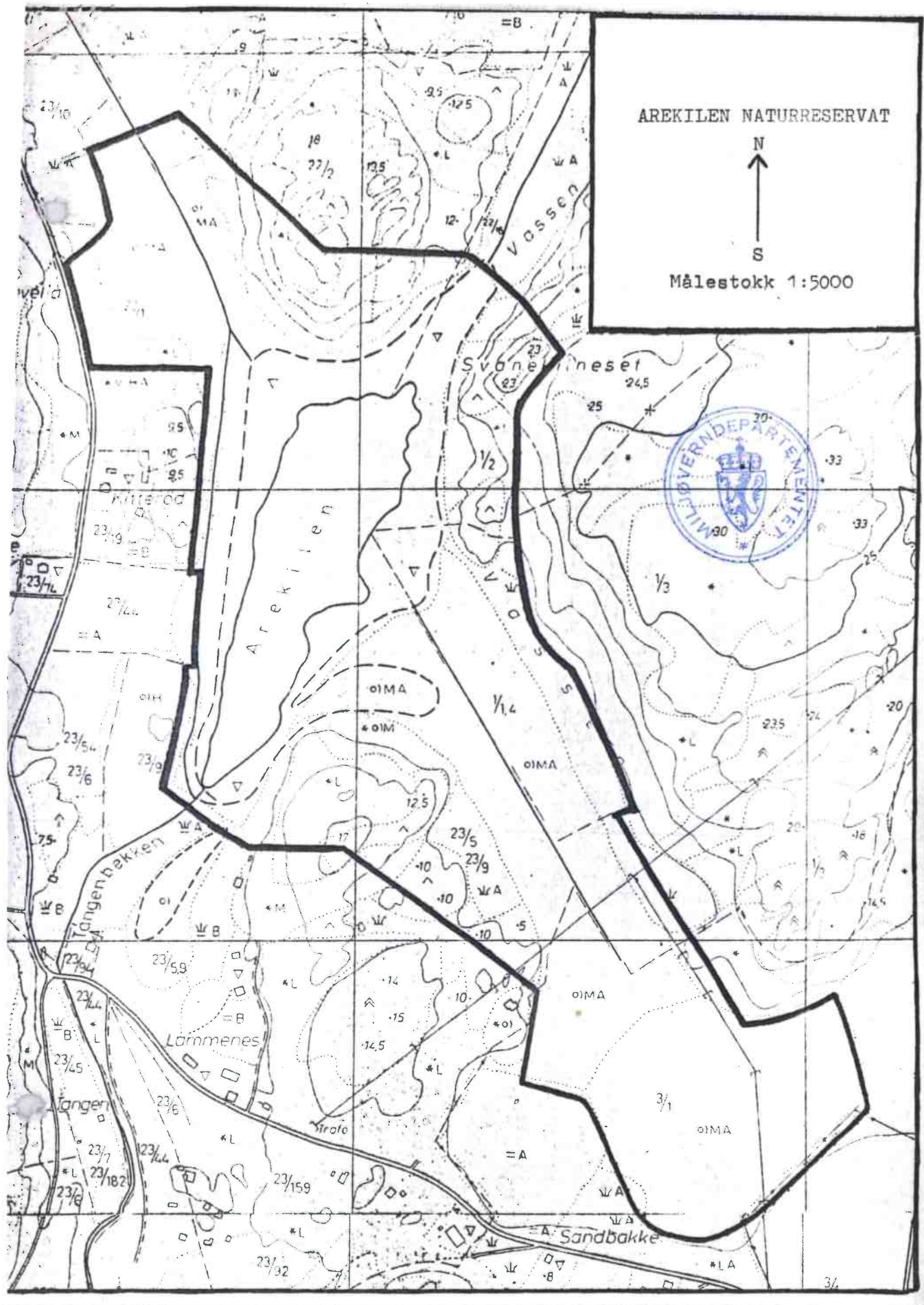
V

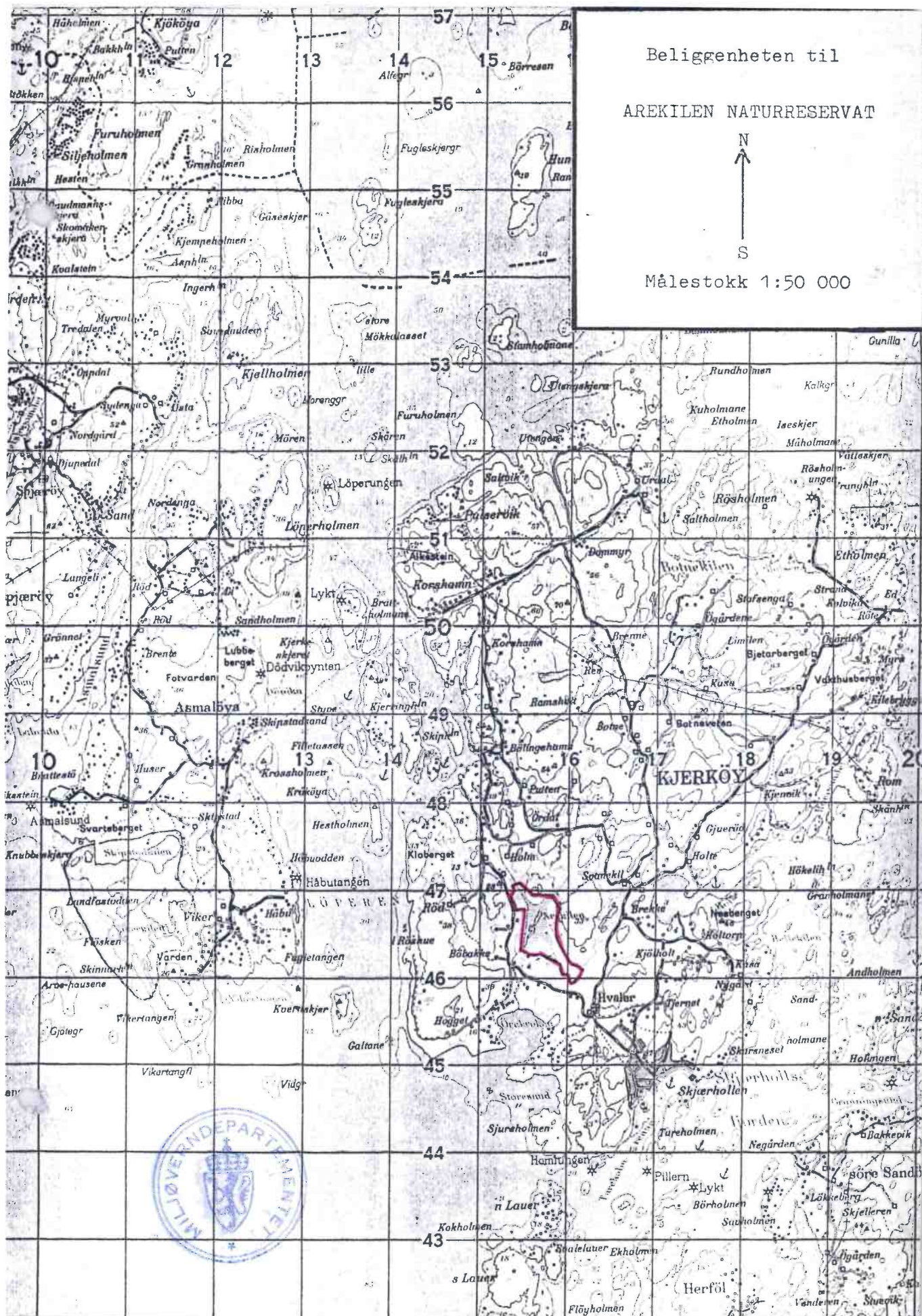
Forvaltningen av bestemmelsene for reservatet tillegges Østfold fylkesskogkontor.

Overensstemmelse med originalen bekreftes.
5. november 1976 Bjørn V. Shaudli











Kartverket

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ingeborg Holten Hjemdal 192250038
Vår referanse: 3720677/26123800
Bestilling: C3 2025-04-04 (8) 23

Dato
04.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12542	86	10.12.1998	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR URÅDIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3110 HVALER	3	1	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

Festekontrakt

Kirke-, Utdannings- og Forskningsdepartementet

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen (e)		1 0 DES. 1998				Gnr.	Bnr.	Festent.	Underfestent.
Kommunenr.	Kommunenavn	FREDRIKSTAD BYRETT				3	1		
0111 Hvaler		DAGBOKNR: 12542							
Beskaffenhet:		Hva skal grunnen brukes til?							
☐ 1 Bebyggd ☒ 2 Ubebyggd		☐ Bolig- Eiendom ☐ Fritids- Eiendom ☐ Forretn./ Vkontor ☐ Industri ☐ Land- bruk ☐ KOff. vei ☒ A Annet							

2. Bortlester avOpplysningsvesenets fond v/
Kirke-, Utdannings- og Forskningsdepartementet

Ideell andel

3. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel
	Hvaler kommune	

4. Festeavgift pr. år

Kr.

Doknr: 12542 Tinglyst: 10.12.1998 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM**5. Festetid**

Antall år	Regnet fra - dato
80	1. januar 1994

6. Pantrett for festeavgiften ³⁾

Bortlesteren har pantrett i festeretten og bygninger på tomte for inntil	3	års forfalt festeavgift
Bortlesterens pantrett skal ha 1. prioritet		

7. Supplerende tekst ⁴⁾

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

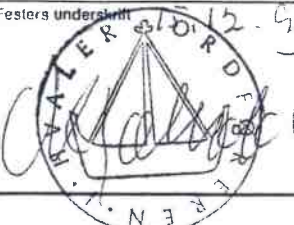
- Overdragelse av festeretten må godkjennes av departementet.
- Etter utløpet av hvert 10. år av festetiden kan hver av partene kreve festeavgiften regulert.
- Fester har rett til fremfeste av arealet til utbygger.
- Departementet forbeholder seg rett til å selge arealet til utbygger når utbyggingen er ferdig.
- Fester er ansvarlig for å rydde opp og utbedre eventuell skade på eiendommen.

Noter:

- Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
- Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
- Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i.h.t. tomte-loven (§ 12).
- Det er bare rettstilfeller som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

8. Rettigheter og vilkår			
Feste-kontrakten er i sam-svar med: (sett X)	☐ Kartforretning/ målebrav	Datert	
	☐ Attest etter delingsloven § 2-6 fra oppmålingsmyndigheten	Datert	hvoretter tomta er påvist på kart eller i marka.
Innløs-ningsrett (sett X)	☐ Festeren har rett til å innløse tomta til markedspris på innløsningsstiden med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og for øvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.		
Overdra-gelse og pantsel-telse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefestelovens § 17 og pantelovens § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. Feste-kontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt. b. Tomta ikke kunne forlanges ryddiggjort. c. Bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostn.	Utgifter i forbindelse med tomta og feste-kontrakten dekkes av: festeren herunder gebyr for kartforretning/ oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysningsgebyr, eventuell tariffmessig meglerprovisjon og bortfesterens behandlingsgebyr.		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspille seg av denne feste-kontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som vernetting. Det er forutsetning for denne feste-kontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	a) Regulering av festeavgiften skal skje ved indeksregulering uten skjønn i samsvar med tomtefestelovens § 14, 3 ledd. b) Fremleie av parsellen eller deler av denne kan ikke foretas uten departementets samtykke. Se pkt. 7 c) Dersom det blir aktuelt å ta deler av festeparsellen i bruk til anlegg av veier/gater, vann- og kloakkledninger, kraft- og teleledninger eller -kabler m.v. som ikke inngår som ledd i utbygging av parsellen, men gjelder gjennomgangs- eller overføringsanlegg, skal minnelige avtaler om fremføring av slike anlegg over festeparsellen være avhengig av godkjenning både av festeren og bortfesteren. Erstatning som måtte bli tilstått for fremføring av slike anlegg, enten ved minnelig avtale eller ved ekspropriasjon, skal fordeles slik at bortfesteren skal ha grunnverdien vurdert uten påhette av feste-kontrakten med fradrag for den verdikning som festeren har tillært grunnen, mens festeren skal ha den øvrige del av erstatningen. Festeren har krav på reduksjon av festeavgiften i forhold til det areal som fragår festeparsellen som følge av anlegget, hvis ikke arealavståelsen og/eller eventuell reduksjon av festeavgiften er uvesentlig.		

Denne feste-kontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter	
Sted, dato	Oslo, 9. juli 1993
Bortfesteres underskrift	 Tone Arhelle e.f. byråsjef
Sted, dato	97-9338 Helt
Festeres underskrift	 Inger Kolberg f. konsulent



Kartverket

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ingeborg Holten Hjemdal 192250038
Vår referanse: 3720674/26123785
Bestilling: C3 2025-04-04 (8) 19

Dato
04.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
306196	86	14.12.1963	RETTIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3110 HVALER	3	1	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

Festekontrakt.

Of. m. h. 5-

Dok. nr. 6196

Onsøy Sørensen, varambode

14 DES. 1963

Undertegnede sokneprest bortfester herved under forbehold av Kirkedepartementets godkjenning til

Skjærhalden Båtforening

en tomt på ca. 1800 m² av Hvaler prestegård, gnr. 3 bnr. 1 i Hvaler herred. Parsellen skal benyttes til opplagstomt for småbåter.

Parsellen, som bortfestes i den stand hvori den befinnes og med de forpliktelser som måtte påhvile den, har følgende grenser og mål:

Parsellen ligger mot sjøen mellom den store Kolle i nord og hyttetomten til Helena Thon, den lille Kolle, mot syd og grenser til Wilhelm Andersens tomt nr. 49, slik den farvelagte skisse viser. Fra merkesten 5 m. fra den store Kolle langs den prosjekterte veg i øst-vest til Wilhelm Andersens tomt i vest er det 45 m. Fra denne merkesten i nord-sydlig retning langs den lille Kolle til vannlinjen er det 40 m. Langs vannlinjen fra vest til øst til sydspissen av den store Kolle er det 55 m. Fra dette merke langs den store Kolle til utgangspunktet i nord er det 33 m. Arealet utgjør 1807 m².

Festet skjer på følgende vilkår:

1. Festetiden er på åremål, med rett for begge parter til oppsigelse av kontraktsforholdet innen 31. desember med ryddiggjørelsesplikt for festeren til 1. juni det følgende år. Festet gjelder fra 1. januar 1954.
2. Festeren betaler i årlig avgift 130,- kr. etthundre og tretti kroner som betales ukrevd til soknepresten eller den han be- myndiger til å innkreve avgiften innen hvert års 31. desember, første gang innen 31. desember 1954.
3. Unnlattelse av å betale den årlige avgift innen 3 - tre- måneder etter forfaltid medfører rett for det offentlige til å erklære festet for brutt og kreve kontrakten avlest.
4. Hvis Båtforeningens festetid blir over 25 år, kan det offentlige regulere den årlige avgift.
5. I festet medfører ingen rett utenfor parsellen. Parsellen må ikke inngjerdes og heller ikke bebygges. Parsellen kan ikke overdrages til andre uten det offentliges godkjenning.
6. Den på parsellen liggende brønn, som tilhører Helena Thon, må bli liggende urørt inntil Kirkedepartementet finner grunn til forandring. Thon har også rett til gangsti på parsellen fra prosjektert veg langs fjellet til sin oppgang i fjellet. Thon har rett til kjøring med bil eller hest fra prosjektert veg til sin hytte når forholdet krever det.
7. Tomten må holdes i god orden slik at ikke båtopplaget blir skjemmende for omgivelsene.
8. Opphører festet av hvilken som helst grunn, påhviler der ikke presten eller det offentlige nogen innløsningsplikt eller erstatning for utførte forbedringer eller hvad som forefinnes på tomten. Festeren plikter å ryddiggjøre tomten inne 4 - fire - måneder etter festets opphør.
9. På parsellen må der ikke holdes offentlig dans eller annen offentlig forlystelse. Heller må der ikke foregå salg av eller utskjening av berusende drikke.
10. Misligholdelse av noen av denne kontrakts bestemmelse medfører rett for det offentlige eller soknepresten til straks å oppheve kontrakten.

11. Festeren bærer alle med bortfestingen forundne omkostninger såsom utgifter til stemplet papir til festekontrakten og denne tinglysning.

Hvaler den 9. august 1954.

Øivind Nicolaisen(sign)

sokneprest

fester.
for Skjærhalden Båtforening
Arthur Johannessen(sign)

form.

Chr. Wilhelmsen(sign)
sekr.

Undertegnede bekrefter, herved at Båtforeningens formann og sekretær har underskrevet kontrakten i vårt nærvær.

Bernhart Arntsen(sign)

Helge Karlsen(sign)

~~årlige~~ ^{feste} Etter Kirkedepartementets bestemmelse settes den årlige avgift til kr. 100,-.

Hvaler Sokneprestembete

8. november 1954.

Øivind Nicolaisen(sign)

Godkjent.

på vilkår av at tomten må være ryddet og båtene fjernet fra opplag innen utgangen av mai måned hvert år.

Post 4 utgår.

Den i post 6 nevnte rett for festeren av Thons tomt til gangsti m.v. kan om departementet forlanger det utvides til rett til anlegg av kjørevei i grensen mot tomt 49 fram til en naturlig oppkjørsel på Thons tomt.

Festeavgiften er kr. 100,- årlig.

Kirke- og Undervisningsdepartementet.

Oslo, den 29. november 1954.

Birger Bergersen(sign)

Thor Halvorsen(sign)

T i l l e g g .

Festeren har rett til på tomten å føre opp et lagerskur og å sette opp en løftekran. Begge må søkes plassert slik at de blir til minst mulig ulempe for de som har leid tomter av prestegården. Prestegårdstilsynet skal godkjenne både plassering, størrelse og utseende før oppføring finner sted.

Hvaler den 21. april 1958.

For Hvaler Prestegårdstilsyn For Skjærhalden Båtforening

Sigv. Sætre(sign)
form.

Arthur JohannessenSign)
form.

Undertegnede bekrefter at Sigv. Sætre og Arthur Johannessen egenhendig har underskrevet påtegningen i mitt nærvær.

R. Gammelsæter(sign)
berj.

Stempel
Lensmannen i Hvaler

Godkjent.

med merknad at departementet på vegne av grunneieren ikke påtar seg noe ansvar om tilstøtende naboer ved domstolene eller på annen måte får anlegget fjernet.

Kirke- og undervisningsdepartementet.

Oslo, den 5. mai 1958.

Birger Bergersen (sign)

Thor Halvorsen (sign)

oh. om at eiend. ikke er kanngjort, m.m., læst
til byrådsok.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3110 Hvaler - 3/70/0/1

Eierrepresentant: Stjernstedt Kirsti Linnea

Regningsmottaker: Stjernstedt Kirsti Linnea



OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3110 Hvaler	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	3	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	70	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	1				

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 3)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
ALLSTAD GRUNNEIENDOM AS			1/1	Hjemmelshaver
STJERNSTEDT KIRSTI LINNEA	GAMLE BEDDINGVEI 23	1671 KRÅKERØY	1/1	Framfester
HVALER KOMMUNE			1/1	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
63 Eiendomsskatt fritid	3 421 600,00 prom	kr 2,10	01.04.2025	1/1	0	kr 7 185,00
320 Avløp årsgebyr fritid	1,00 stk.	kr 2 736,00	01.04.2025	1/1	0	kr 3 420,00
220 Vann årsgebyr fritid	1,00 stk.	kr 2 536,00	01.04.2025	1/1	0	kr 3 170,00
120 Renovasjon fritid	1,00 stk	kr 3 320,00	01.04.2025	1/1	0	kr 4 150,00
309 Avløp antatt forbruk	63,00 m3	kr 51,30	01.04.2025	1/1	0	kr 4 040,00
209 Vann antatt forbruk	63,00 m3	kr 36,22	01.04.2025	1/1	0	kr 2 852,00

kr 24 817,00

VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
77896243	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	7.1.2025	2024	64	390

**Eiendomsopplysninger****Knr-Gnr/bnr/fnr/snr****2. april 2025****3110-3/70/0/1****Kommunale pålegg**

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



Til informasjon!

Eiendom: Vadbenken 11A

Gnr.: 3
Bnr.: 70
Fnr.: 0
Snr.: 1

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, 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



WI30110100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 3	Bnr: 70	Fnr: 0	Snr: 1 ▼
Adresse:	Vadbenken 11A ▼		
Areal:	6199.5	m ² *	
Antall boenheter:	0		

OBS !

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan 2019-2031 Plandokumenter på kommunens nettsider	Formål/Hensynssone: 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav 6 - Miljøhensyn 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 , ID 011171 1001 - Bebyggelse og anlegg 2040 - Havn 6230 - Sjø, vassdrag - Småbåthavn 6800 - Sjø, vassdrag - Kombinerte formål	Godkjent/vedtatt: juni 20, 2019
Kommunedelplan, navn: Kommunedelplan Skjærhalden 2024-2036 Plandokumenter på kommunens nettsider	Formål/Hensynssone: 5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav 1001 - Bebyggelse og anlegg 1170 - Fritids- og turistformål 2010 - Veg 2040 - Havn 6230 - Sjø, vassdrag - Småbåthavn 6800 - Sjø, vassdrag - Kombinerte formål	Godkjent/vedtatt: november 14, 2024
Reguleringsplan, navn: 64 Skjærhalden Havn - Syd 71 Skjærhalden	Formål/Hensynssone: 199 - Annet byggeområde 381 - Kai 390 - Trafikkområde i sjø og vassdrag 619 - Privat småbåthavn 690 - Særskilt anlegg 710 - Felles avkjørsel 199 - Annet byggeområde 381 - Kai 390 - Trafikkområde i sjø og vassdrag 619 - Privat småbåthavn 690 - Særskilt anlegg 710 - Felles avkjørsel	Godkjent/vedtatt: desember 18, 2002 april 27, 2005
Reguleringsbestemmelser: Regbest64.pdf Reguleringsbestemmelser 71_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser.

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

1680 Skjærhallen
Sentralbord: 69375000
Telefaks: 69375001

SG arkitekter AS
Trosvikstranda 9

Dato: 01.10.2007

1608 Fredrikstad

Kopi til:
Hvaler likningskontor og folkeregister, Postboks 274, 1601 Fredrikstad
Feiervesenet

Vår ref: 2004/201 - 7872/2007/BS/POR/

Tidl ref:

Journalposter

0	U	Ferdigattest
32	I	Anmodning om ferdigattest
33	U	Ferdigattest
34	I	Begjærin gom ferdigattest

SG arkitekter AS
SG arkitekter AS
SG arkitekter AS
SG arkitekter AS

Ferdigattest

Vedtak: Adm. Bygge- og delesaker
Avgjort etter fullmakt.

BY - 344/07

Eiendom: Skjærhalden Rorbuer, gnr 3 bnr 70
Byggets art: Turistanlegg
Tiltakets art : Nybygg

Saksbeskrivelse:

Det anmodes fra ansvarlig søker SG-arkitekter AS den 13.06.07 om ferdigattest for ovennevnte tiltak i tråd med tidligere innvilgede ramme- og igangsettingstillatelser. Begjæringen var mangelfull hva gjelder kontrollerklæringer. Det ble fra kommunen avgitt foreløpig svar den 03.07.07. Begjæringen forelå komplett 18.09.07 etter oversendelse av etterlyste kontrollerklæringer.

Hjemmelsgrunnlag:

Tillatelsen er gitt etter fullmakt i samsvar med kommuneloven i kommunestyresak 16/02, og etter bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 99 nr 1.

Vurdering:

I henhold til anmodning om ferdigattest og tilsendte kontrollerklæring har sluttkontrollen ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest.

Vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 nr 1 innvilges med dette ferdigattest for hele bygningsmassen med tilhørende brygger, molo og utomhusanlegg på eiendommen Skjærhalden Rorbuer, gnr 3 bnr 70 i Skjærhalden, Hvaler i tråd med tidligere innvilgede ramme- og igangsettingstillatelser og anmodning om ferdigattest av 13.06.07 med fremlagt kontrollokumentasjon.

Tiltaket skal brukes i samsvar med regulert og omsøkte formål og innvilgede tillatelser.

Det er klageadgang på vedtaket. Klagefrist er tre uker og orientering om klageadgang ligger ved,
Faktura for behandling av ferdigattest, kr 540,-. vil bli ettersendt.

Med hilsen

Per Otto Rød
(etter fullmakt)
leder for byggesaksavdelingen

Carl Henrik Jensen
rådgiver

REGULERINGSBESTEMMELSER

Til reguleringsplan for

SKJÆRHOLDEN HAVN - SYD,

HVALER KOMMUNE

Reguleringsplan datert : 28.12.00 Sist revidert : 28.11.02

Behandlingsdato i planutvalget : 18.09.12.... Sak nr.065/02

Kommunestyrets vedtak, dato : 18.12.02.... Sak nr.075/02

§ 1. GENERELT

1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

1.2 Planområdet er som vist på kart, og er inndelt i følgende reguleringsformål:

BYGGEOMRÅDER, herunder formål for;

- Sjøboder / næring (B1)
- Havneservice (B2)
- Turistanlegg (T1, T2)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER, herunder formål for;

- Kjøreveg
- Trafikkområde i sjøen

FRIOMRÅDER, herunder formål for;

- Friområde (F1 –F2)
- Friområde i sjø (F3)

SPESIALOMRÅDER, herunder formål for;

- Brygge / bølgebryter i sjø
- Brygger
- Småbåthavn, Sjøareal
- Småbåthavn, landareal
- Maritim virksomhet / slipp
- Fortøyning fiskerirelatert
- Fortøyningssone i sjøen / gjestehavn
- Privat båthavn

FELLESOMRÅDER, herunder formål for;

- Felles avkjørsel / parkering

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 I forbindelse med byggemelding og bruksendring skal det framlegges detaljerte utomhusplaner som viser interne veianlegg, førstøtningsmurer, beplantning og andre forhold som beskriver uterommene. Det skal medtas områder med naturlig avgrensning.
- 2.2 Det må ikke beplantes med trær eller busker som virker skjemmende, eller er til hinder for offentlig ferdsel.
- 2.3 Gjerders høyde, form, plassering og farge skal godkjennes av kommunen.
- 2.4 Innenfor hele planområdet skal det legges til rette for almenhetens adgang og adkomst til bryggeanleggene.
- 2.5 Innenfor planområdet skal det kunne etableres anlegg for energiforsyning, VA-anlegg og renovasjonsanlegg der kommunal myndighet finner at dette er nødvendig.
- 2.6 Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av plan- og bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

§ 3. BYGGEOMRÅDER

SJØBODER / NÆRING, B1

- 3.1 Innenfor området kan etableres bebyggelse for fiskerinæringen. I tillegg kan bebyggelsen benyttes for andre formål relatert til småbåthavna. Fiskernes behov skal ha prioritet foran andre interesser.

Det skal etableres havnereglement som sikrer styring av havna og fiskernes næringsinteresser.

Bestående bebyggelse skal forbeholdes den aktive del av fiskerinæringen.

Innenfor arealet avsatt for byggeformål kan utbygging skje med stor tetthet i hht. generelle lover og regler.

Før området tillates utbygget med ny bebyggelse forutsettes utarbeidet en helhetsplan for et naturlig avgrenset område som skal godkjennes i forbindelse med byggemeldingen.

Ny bebyggelse skal oppføres i "sjøbodstil" med saltak med takvinkel mellom 32 - 38°. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m og mønehøyde ikke mer enn 6 m. Gavlbredder skal ikke overskride 6,0 m. Største lengde skal i prinsippet ikke overstige 10 m. Det skal benyttes enkelkrum tegl som taktekkingsmateriale og farge for bebyggelsen skal i utgangspunktet være tradisjonell "sjøbodrød".

HAVNESERVICE, B2

- 3.2 Innenfor område B2 gjelder retningslinjer og bestemmelser som tidligere er vedtatt i separat reguleringsplan, opprinnelig godkjent 23.10.96.

Arealet kan bebygges med innretninger som har følgende formål:

- a) Bensinsalg og salg av oljeprodukter, rekvisita og utstyr.
- b) Kran og slipp for båter.
- c) Lager og effekter i f.b.m. pkt. a og b.
- d) Innenfor området er det avsatt plass for pumpestasjon.
- e) 5 parkeringsplasser for havneservice.

Bebyggelsen skal ikke overstige mønehøyde 9 m inkl. sokkel, midlertidig skal høyden avpasses bygningens funksjon.

Største tillatte tomteutnytting er 25 %.

TURISTANLEGG, T1

- 3.3 Innenfor område T1 gjelder retningslinjer og reguleringsbestemmelser som tidligere er vedtatt i separat reguleringsplan, opprinnelig godkjent 23.10.96.

Området kan bebygges med innretninger som har følgende formål:

- a) Utleiehytter.
- b) Svømmebasseng
- c) Lager / servicebygg for effekter i f.b.m. pkt. a og b
- d) Kaifront
- e) 1,5 parkeringsplasser pr. utleiehytte.

Bebyggelsen skal ikke overstige 2 etasjer og ikke ha mønehøyde over 7 m inkl. sokkel. Største tillatte tomteutnytting er 25 %.

Området kan bebygges i 2 byggetrinn.

Laveste tillatte golvhøyde skal ligge på kotehøyde + 2,0.

Takvinkel skal være mellom 20 og 50 grader og alle bygninger skal ha saltak.

TURISTANLEGG, T2A , T2B , T2C og T2D

- 3.4 Innenfor område T2A og T2B gjelder retningslinjer og reguleringsbestemmelser som tidligere er vedtatt i separat reguleringsplan, opprinnelig godkjent 27.mai 1993.

Området reguleres til følgende formål:

- Bygeområde for næring; konferanselokaler, restauranter, kontor, spedisjon, industri, hotell, boenheter.
- Trafikkområde – vei.

- Trafikkområde – gang / sykkelvei, fortau.
- Trafikkområde – kjørbare gang- og sykkelvei:
- Trafikkområde – fiskemottak, havn.
- Spesialområde – privat småbåthavn.
- Fellesområde – privat parkering

3.5 Område T2B - Byggeområde for boenheter / buer / hotell:

I dette feltet kan oppføres boenheter / buer i 1. og 2. etasjer med tilhørende anlegg. Boenhetene / buene kan i tidsrommet 10. mars – 1. oktober benyttes til ferieleiligheter og kan hele året brukes til konferanse / hotell.

3.6 Område T2A – Byggeområde for næring:

I dette feltet kan det oppføres næringsbebyggelse for kontor, service, restaurant, konferanse, utleieleiligheter, spedisjon i 2 ½ etasje. Kystmuseum tillates innpasset.

3.7 Private parkeringsplasser for boenheter og annen virksomhet innenfor T2 skal opparbeides etter normen: 1 parkeringsplass og 1 båtplass i (spesialområde) egen båthavn for hver boenhet. Dessuten 1 parkeringsplass for hver 50 m2 bruksareal i hoved-/service-bygget.

Det anskaffes maksimalt med parkeringsplasser innen egen tomt (område T2D) og resterende plasser skaffes i umiddelbar nærhet (gangbar avstand d.v.s. nedenfor Floren skole), dog ikke på offentlige plasser.

Bebyggelsen i område T2B kan ha mønehøyde inntil 7 meter, bebyggelsen i Område T2A kan ha en mønehøyde inntil 12 meter, og bruksareal skal ikke overstige 50% av netto tomteareal.

Alle bygninger i områdene skal ha en materialbruk, fargebruk og utforming som skal være tilpasset den øvrige bebyggelse i området ved Kollen.

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes planer for den ubebygde del av tomten, jfr. § 69 i plan- og bygningsloven; planen skal vise framtidig terreng, utfyllingsarealer, kjøreveier, utforming av parkeringsarealer, lekearealer etc.

Felleshuset må oppføres før boenhetene påbegynnes.

§ 4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

KJØREVEI / GANGVEI

- 4.1 Kjørevei kan opparbeides i tråd med arealer avsatt i plankartet.

TRAFIKKOMRÅDE I SJØ

- 4.2 I sjøområde avsatt som offentlig trafikkområde tillates ikke etablert faste innretninger eller installasjoner som kan være til hinder for almen ferdsel og nyttetraffikk.

§ 5. FRIOMRÅDER

FRIOMRÅDE , F1 – F2

- 5.1 Områdene reguleres til friområde hvor det ønskes å utvikle friområder for bading og rekreasjon. Det skal legges vekt på skjerming med vegetasjon mot omgivelsene. Innenfor områdene kan det etableres tiltak for å styrke bruken som friområde.

Innenfor friområde F2 kan anlegges for eksempel stupetårn, badehus og anlegg knyttet til bading og friluftaktiviteter.

FRIOMRÅDE I SJØ, F3

- 5.2 Området er avsatt som friområde i sjø. Arealet skal ivareta friluftsinnteresser knyttet til badeliv, svømming, m.v. Anlegg som ramper, brygger, trapper og flåter, m.v. tillates anlagt der dette ikke er til hinder for annen friluftaktivitet. Det er ikke tillatt med båtbruk innenfor området.

§ 6. SPESIALOMRÅDER

SPESIALOMRÅDE BRYGGE / BØLGEBRYTER

- 6.1 Innenfor området skal utlegges bølgebryter for beskyttelse av det innenfor liggende havneområdet.

Utsiden av bølgebryteren tilrettelegges for almenhetens bruk knyttet til friluftsinnteresser og badeliv. Innenfor området kan tillates etablert mindre bebyggelse for almenhetens bruk på maksimalt 6 m² grunnflate og skjermvegger i høyde maksimalt 120 cm over brygga. Maksimal mønehøyde skal ikke overstige 3,0 meter. Deler av utsiden tillates for kortvarig fortøyning.

SPESIALOMRÅDE BRYGGER

- 6.2 Innenfor området kan etableres bryggeanlegg for småbåter. Anleggene skal være tilgjengelig for fri ferdsel. Bryggenes høyde skal tilpasses for den båtbruk som er tiltenkt områdene. Overkant bryggefront skal ikke ligge høyere enn kote + 1,00. Innenfor avsatt areal kan oppføres lagerboder på maksimalt 4 m² grunnflate, med maksimal mønehøyde på 3,0 meter, dersom dette ikke er til hinder for trafikk langs bryggene. Bygningenes areal skal begrunnes.

SPESIALOMRÅDE SMÅBÅTHAVN , SJØAREAL

- 6.3 Innenfor arealer avsatt til småbåthavn, sjøareal kan etableres bryggeanlegg og fortøyningsanlegg for oppankring av båter. Det står fritt å etablere bryggeanlegget på en slik måte at man oppnår en best mulig helhetsløsning. Planens viste løsning for bryggene er ment som prinsipper, og skal ikke binde den konkrete plan for utlegging av disse. Innenfor området kan etableres anordninger og fortøyningsløsninger som dekker og tjener båteiernes behov.

SPESIALOMRÅDE SMÅBÅTHAVN, LANDAREAL

- 6.4 Innenfor området tillates vinterlagring av båter mellom 1. september og 1.juni.

Lagring av materiell og utstyr for båtopplag skal om sommeren kjøres vekk eller lagres innomhus.

Innenfor området skal det etableres veier og traceer som sikrer kjøreadkomst til hele området og friområdet på ytre molo. Det skal til enhver tid være fri og kjørbare adkomst til kommunaltekniske anlegg og fram til område B2, Havneservice. Det skal være fri ferdsel for almenheten innenfor området i den grad dette ikke er til direkte hinder for driften. Almenhetens ferdsel kan ikke stenges, bare eventuelt begrenses i visse områder.

SPESIALOMRÅDE - MARITIM VIRKSOMHET / SLIPP

- 6.5 Innenfor areal avsatt til spesialområde - maritim virksomhet / slipp kan drives næringsvirksomhet knyttet til verksteddrift og slipp. Avsatt areal omfatter både landareal og sjøareal knyttet til driften.. Det tillates ikke oppført byggverk utover det som i dag er etablert på området. Området skal til enhver tid holdes i orden og ryddig, og utendørs lagring skal ikke finne sted.

FORTØYNING FISKERIRELATERT

- 6.6 Innenfor arealer avsatt for formålet tillates etablert anordninger og fortøyningsløsninger som sikrer fortøyning av fiskebåter. Det avklares med havnemyndigheter hvor felles lossebrygger skal etableres i forhold til faste båtplasser.

FORTØYNINGSSONE I SJØ / GJESTEHAVN

- 6.7 Innenfor området tillates tilrettelagt bryggeanlegg for båtturisme, service, mv. Anlegget kan utformes fritt i forhold til vist løsning i plankartet.

PRIVAT BÅTHAVN

- 6.8 Innenfor området tillates anlagt privat båthavn som vist i planen. Området skal dekke behovet for båtplasser innenfor områdene T2A og T2B, jfr. § 3.8.

§ 7. FELLESOMRÅDER

FELLES AVKJØRSEL / PARKERING

- 7.1 Områdene viser privat felles avkjørsel og parkering.

Fredrikstad, 28.11.02

Bjar Arkitekter

Per Bjar

Bestemmelser og retningslinjer



Kommuneplanens arealdel 2019 – 2031
Hvaler kommune

**PLANFORSLAG TIL SLUTTBEHANDLING I
KOMMUNESTYRET 20.06.2019**

Endringdato 05.06.2019

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2019-2031

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje til § 2.2

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til § 2.3

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

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

- i. All bebyggelse skal tilpasses naturlig terreng og utformes på en slik måte at den eksponeres minst mulig.*
- ii. Bebyggelsen skal ikke flyttes til en mer eksponert beliggenhet og skal ikke trekkes nærmere sjøen. Kommunen kan angi hvilken retning en eventuell utvidelse skal skje.*
- iii. Kommunen kan tillate opparbeidet uteplass, terrasse, veranda, utendørs gangareal og trapper med samlet areal inntil 40 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 skjottes på en slik måte at landskapet og det biologiske mangfoldet opprettholdes.
- ii. Naturtyper i utmark må ikke erstattes av ensartede gressplener eller "parkifisering".
- iii. For fritidsboliger beliggende i hensynssonen tillates maksimalt 3,5 m gesimshøyde og 4,5 m mønehøyde. For bygninger med pulttak og flate tak skal gesimshøyde ikke overstige 4,0 m. Høyden måles fra gjennomsnittlig naturlig eksisterende terreng.
- iv. For å tillate riving/nybygg eller utvidelse av eksisterende bruksareal eller høyde for fritidsbolig kreves at bebyggelsen samles i én bygning. Det betyr at evt anneks/uthus skal være revet før tilbygg/nybygg tas i bruk. Unntatt fra dette er etablering av anneks som omfattes av § 4.18.2 a).
- v. For bebyggelsen i hensynssonen gjelder ellers samme retningslinjer som for hensynssone kulturmiljø.

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

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

- ii. *Tiltak kan godkjennes under forutsetning av at områdets kulturhistoriske verdier ikke forringes. Nybygg, tilbygg eller påbygg skal underordnes eksisterende bebyggelse. Plassering og utforming mht størrelse, form, materialer, detaljering, farger med videre skal harmonere med eksisterende struktur og bebyggelse i området.*
- iii. *Utomhusanlegg og elementer som brygger, terrasserings, trapper, gjerder, stenstolper, stengarder, stenkjellere, gamle frukttrær, karaktertrær, med videre skal beholdes i landskapet. Nye utomhusanlegg skal i utforming og materialbruk tilpasses terrenget og harmonere med stedets karakter. Skjøtsel og utbedring skal skje ved bruk av tradisjonelle materialer og teknikker.*
- iv. *Gamle 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 grendelegeplass i reguleringsplan. Opparbeidelse av grendelegeplass 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, Vikershavn, Korshavn, Bølingshavn, Nedgården, Herføl.*

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

- a) Ved utarbeiding av reguleringsplan skal planbeskrivelsen redegjøre for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og med hensyn til tilstøtende eiendommer.
- b) Ved utarbeiding av reguleringsplan for boligbebyggelse og bebyggelse for offentlig tjenesteyting skal planbeskrivelsen redegjøre for hvordan ulike aldersgrupper sikres mulighet til fysisk aktivitet, gode bomiljøkvaliteter og deltagelse i samfunnet.
- c) Ved planlegging av nye områder er det et mål at gang-/sykkeladkomst er universelt utformet, med stigning maks 1:20. Dette gjelder ikke kjøreadkomster.

Retningslinje til § 4.7

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

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

§ 4.8.1 Generelle bestemmelser

- a) Plassering og endring av skilt- og reklameinnretninger er søknadspliktige, jf. PBL § 20-1.
- b) Tillatelse gis bare inntil videre eller for et begrenset tidsrom.
- c) I forbindelse med søknad om tiltak kan kommunen kreve utarbeidet en samlet skiltplan for et avgrenset område. Kommunen kan også selv utarbeide skiltplan.
- d) Dersom det kan skje uten hinder av samtykke som er gitt for et bestemt tidsrom, kan kommunen gi pålegg om å fjerne eller endre enhver innretning som nevnt i bestemmelsene, når den etter kommunens skjønn virker skjemmende eller sjenerende i seg selv eller i forhold til omgivelsene. Innretning som antas å medføre fare, kan i alle tilfelle kreves fjernet ved pålegg fra kommunen.

§ 4.8.2 Områdehensyn

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

§ 4.8.3 Utforming

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

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

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

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

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

§ 4.10 Støy (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

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

Retningslinjer til § 4.9

- i. *Det kan tillates støyfølsom arealbruk i gul støyzone 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 støyzone 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 trafiksikkerheten. Det skal være mulig å snu på egen tomt for å unngå rygging ut i vei.. Det kreves tilstrekkelig antall biloppstillingsplasser på egen tomt for å unngå parkering i veien.
- d) I nye boligfelt med stikkveier skal det være vendehammer.

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

Høyspentanlegg omfatter høyspentledninger, jordkabler og transformatorstasjoner.

- a) Alle tiltak skal planlegges slik at mennesker eksponeres for så lave elektromagnetiske felt som praktisk mulig.
- b) Ved nyetablering av bolig/fritidsbolig, institusjoner, skole eller barnehage, eller ved nyetablering av høyspentanlegg, skal det dokumenteres at det i berørte bygg ikke blir magnetfelt over 0,4 µT (mikrotesla). Magnetfeltnivået skal angis ut fra beregninger basert på fakta om anlegget og dets forventede gjennomsnittlige strømbelastning over året.
- c) Det er generelt byggeforbud innenfor 5 m fra nettstasjon og 6 m fra kraftlinjer.

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

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

Retningslinje til § 4.15

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

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

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

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

§ 4.17.1 Plassering av midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg

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

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

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

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

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

Forbudet gjelder ikke

- Plassering av campingvogner, telt og lignende på område godkjent til campingplass.
- Plassering av campingvogn (1 stk) på bebygd boligeiendom i tilknytning til eksisterende bebyggelse.
- Teltning som er tillatt etter 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 tilbakestilles til opprinnelig tilstand i størst mulig grad.*
- iii. *Alle rør/ledninger skal tildekkes med stedegne masser.*
- iv. *Arbeidet må ikke føre til uønsket drenering eller hindringer av vanntilførselen. Gravearbeidene skal ikke føre til at vannets naturlige løp endres. Det skal tas særlig hensyn til drenering av dyrket mark.*
- v. *Tiltaket må ikke føre til hindringer for allmennhetens muligheter til ferdsel og opphold. Anleggselementer som pumpestasjoner o.l. skal ikke eksponeres i landskapet*

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Felt BFR 1 – 7 (Søndre Sandøy): Etter behandling av 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 terrenginnngrepene skal holdes på et minimum og det skal tas hensyn til eksisterende vegetasjon. Ved alle terrenginngrep skal disse i ettertid tilbakestilles til opprinnelig tilstand i størst mulig grad.*
- iv. *Alle rør/ledninger skal tildekkes med stedegne masser.*
- v. *Arbeidet må ikke føre til uønsket drenering eller hindringer av vanntilførselen. Gravearbeidene skal ikke føre til at vannets naturlige løp endres. Det skal tas særlig hensyn til drenering av dyrket mark.*
- vi. *Tiltaket må ikke føre til hindringer for allmennhetens muligheter til ferdsel og opphold. Anleggs-elementer som pumpestasjoner o.l. skal ikke eksponeres i landskapet.*

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

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

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

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

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

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

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

- a) Boligtomtas samlede bygningsmasse skal ikke overstige 300 m² bebygd areal (BYA).
- b) Plassering av ny bebyggelse skal være i harmoni med eksisterende bebyggelse hva angår avstand fra kommunal vei med mindre det går på bekostning av 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 enkeltvis søknader tillates utvikling etter følgende bestemmelser;

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

Retningslinjer til § 5.2.4

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer til § 5.3

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

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

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

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

Retningslinjer til § 5.3.1

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

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

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

Retningslinje til § 5.3.2

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

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

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

§ 5.3.4 Bestemmelser om akvakultur

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

Grunnkart med ortofoto



Hvaler
kommune

Adresse: Vadbenken 11A, 1680 SKJÆRHILDEN
Gnr/Bnr: 3/70/0/1

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-25



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



Grunnkart

Adresse: Vadbenken 11A, 1680 SKJÆRHOLDEN
Gnr/Bnr: 3/70/0/1



Hvaler
kommune

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-25



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



Kommuneplan



Hvaler
kommune

Adresse: Vadbenken 11A, 1680 SKJÆRHILDEN
Gnr/Bnr: 3/70/0/1

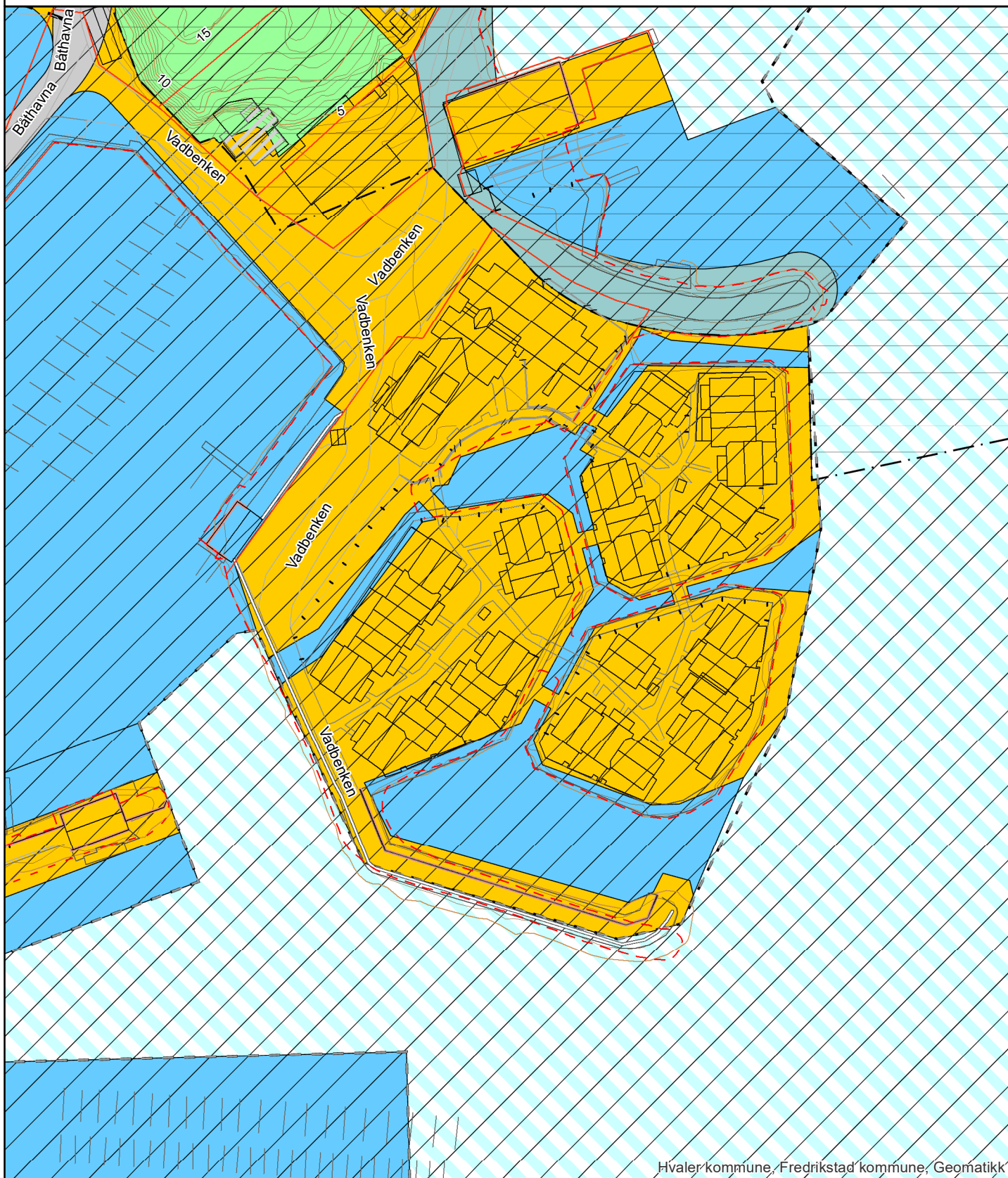
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-25



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



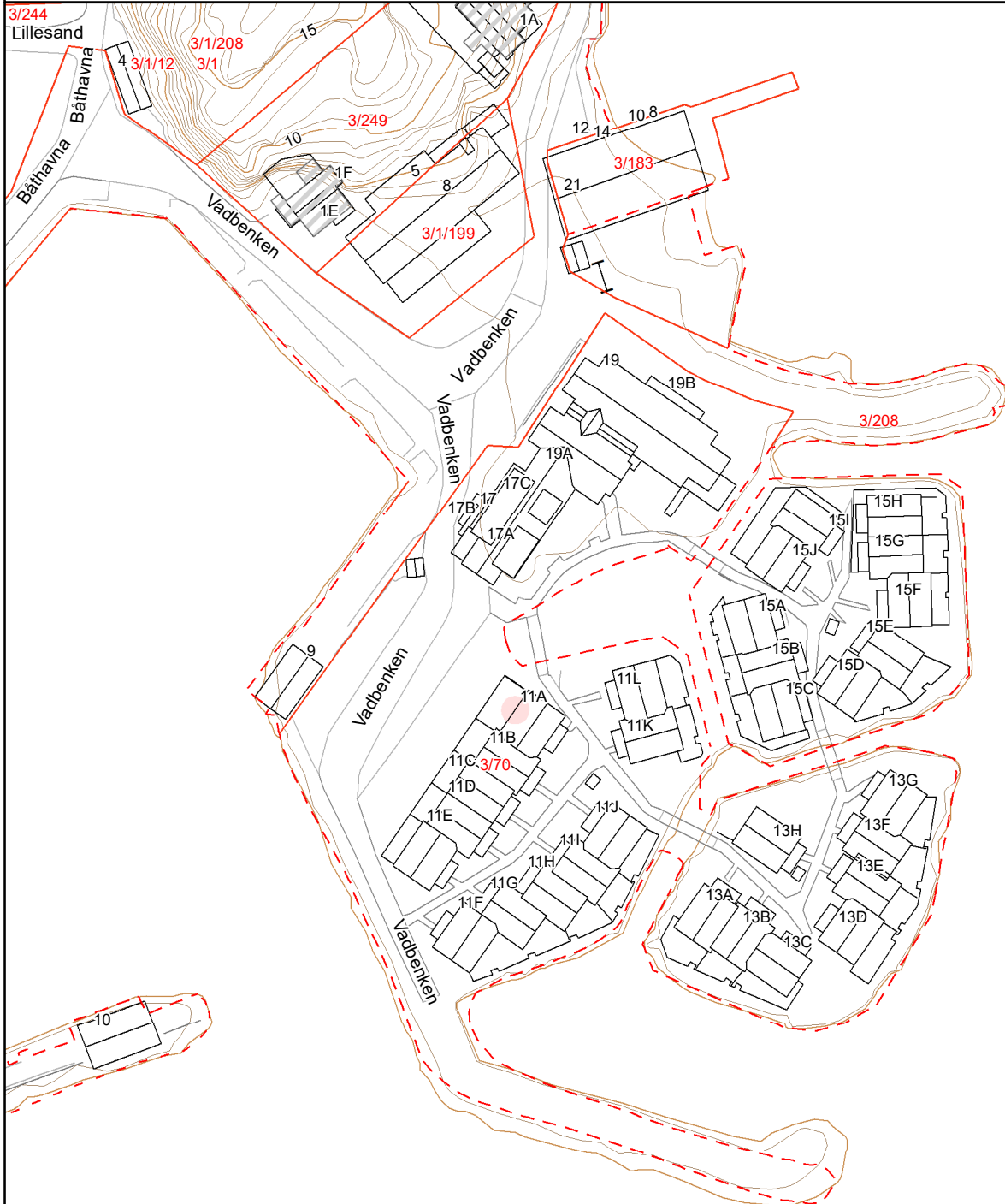
Hvaler
kommune

Adresse: Vadbenken 11A, 1680 SKJÆRHILDEN
Gnr/Bnr: 3/70/0/1

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-25



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



Matrikkelkart



Hvaler
kommune

Adresse: Vadbenken 11A, 1680 SKJÆRHILDEN
Gnr/Bnr: 3/70/0/1

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-25



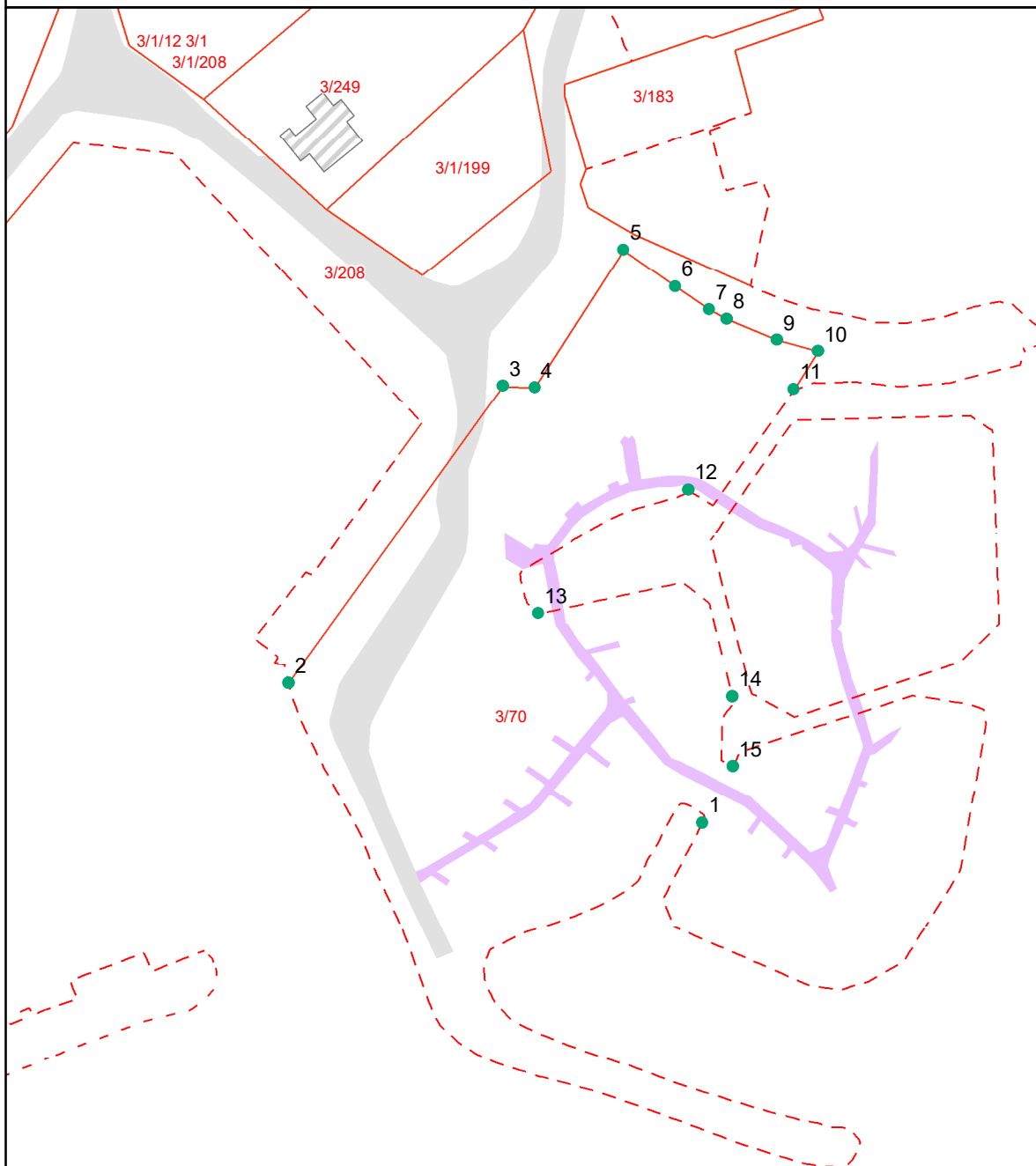
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
6199.5		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6544395.41748	616956.641837	Ikke spesifisert	236.91	Geometrisk hjelpепunkt		Digitalt stereoinstrument	55	0
2	6544416.37504	616894.489625	Ikke spesifisert	55.01	Geometrisk hjelpепunkt		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6544460.92577	616926.716809	Ikke spesifisert	4.75	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6544460.69099	616931.464807	Ikke spesifisert	24.63	Bolt		Terrengmålt	14	0
5	6544481.39007	616944.784884	Ikke spesifisert	9.53	Bolt		Terrengmålt	14	0
6	6544475.97283	616952.608896	Ikke spesifisert	6.2	Annen detalj		Terrengmålt	14	0
7	6544472.4275	616957.705207	Ikke spesifisert	2.98	Annen detalj		Terrengmålt	14	0
8	6544471.02806	616960.330145	Ikke spesifisert	8.18	Annen detalj		Terrengmålt	14	0
9	6544467.86345	616967.87101	Ikke spesifisert	6.36	Annen detalj		Terrengmålt	14	0
10	6544466.1986	616974.012305	Ikke spesifisert	6.8	Annen detalj		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6544460.46167	616970.37413	Ikke spesifisert	25.6	Geometrisk hjelpепunkt		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6544445.39435	616954.509612	Ikke spesifisert	35.7	Geometrisk hjelpепunkt		Digitalt stereoinstrument	55	0
13	6544426.81611	616931.976365	Ikke spesifisert	41.71	Geometrisk hjelpепunkt		Digitalt stereoinstrument	55	0
14	6544414.35213	616961.178937	Ikke spesifisert	12.04	Geometrisk hjelpепunkt		Digitalt stereoinstrument	55	0
15	6544403.83765	616961.212562	Ikke spesifisert	136.04	Geometrisk hjelpепunkt		Digitalt stereoinstrument	55	0

Matrikkelkart



Hvaler
kommune

Adresse: Vadbenken 11A, 1680 SKJÆRHILDEN
Gnr/Bnr: 3/70/0/1

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-25



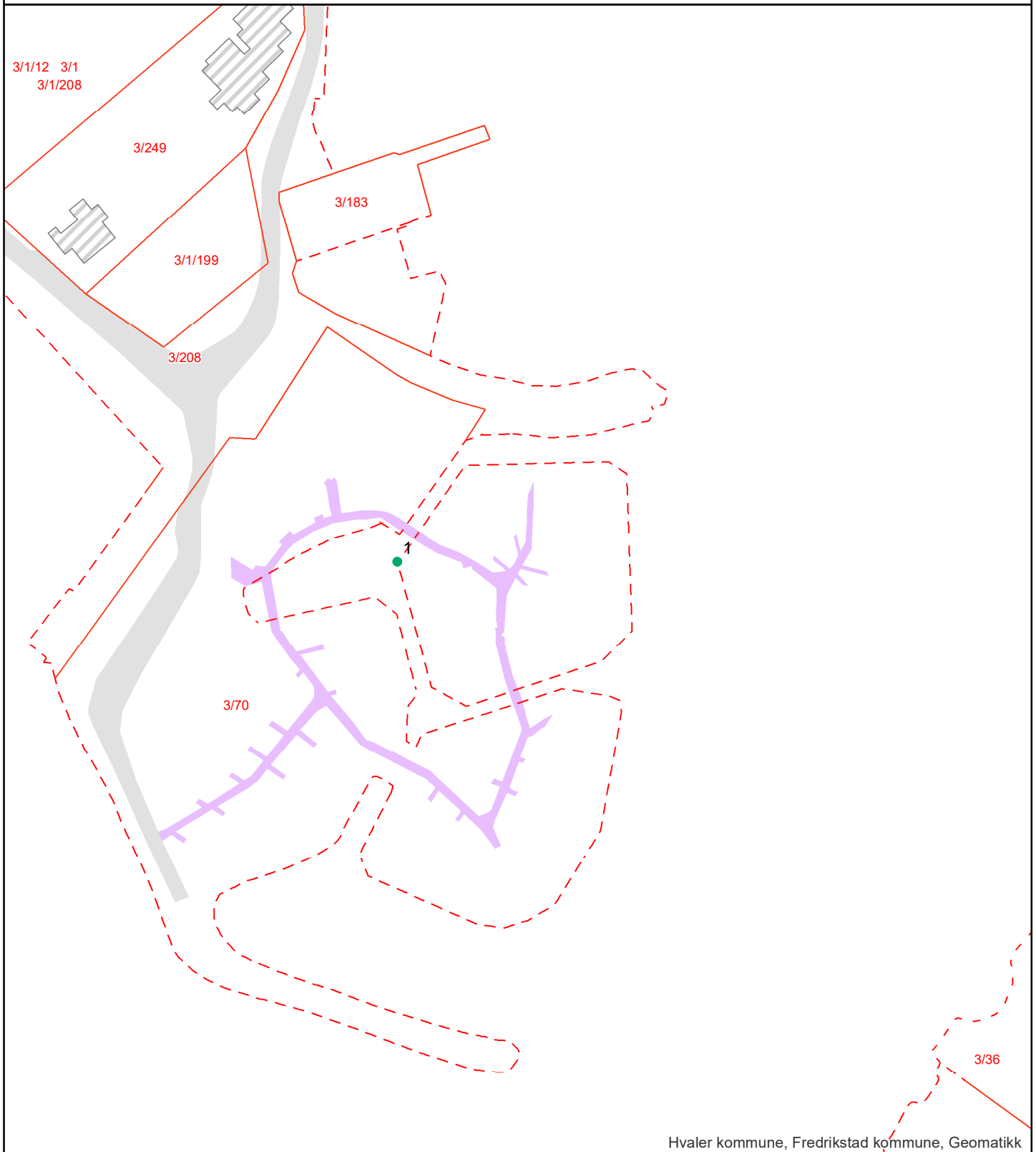
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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:
1532.4		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6544437.94573	616957.829847	Ikke spesifisert	146.94	Geometrisk hjelpепunkt		Digitalt stereoinstrument	55	0

Matrikkelrapport for Seksjon 3110-3/70/0/1

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	03.02.2012	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	04.12.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3110	Kommunenavn	HVALER

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
HVALER KOMMUNE		F - Fester			1/1
KIRSTI LINNEA STJERNSTEDT		F1 - Framfester	B - Bosatt		1/1
ALLSTAD GRUNNEIENDOM AS	933730077	H - Hjemmelshaver		Postboks 535 Sentrum	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	27.01.2012	27.01.2012	Sak 11/2726	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato
--------------------	-----------

Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

Klage

Klagereferanse

Gjelder

Ført dato

Teiger

Hovedteig

Avklart
eiere

Tvist

Flere mat.
enheterUreg.
jordsameie

Datafangst dato

Ber. areal

Arealmerknad



Bygninger

Bygningsnr

Lnr

Type

Status

300174899

0

529 - Annen bygning for overnatting

TB - Tatt i bruk

Bygning 300174899: 529 - Annen bygning for overnatting

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	0.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus

Dato

Registrert dato

TB - Tatt i bruk

01.07.2005

01.11.2010

Bruksenheter

Type

Leilighetsnr.

BRA

Rom

Bad

Kjøkken

A - Annet enn bolig

H0101

0.0

0

0

1 - Kjøkken

Etasjer

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Vadbenken	11A		1680 SKJÆRHOLDEN

REGULERINGSPLAN SKJÆRHALDEN SENTRUM

BESTEMMELSER

Reguleringsplan datert:

Planutvalgets vedtak: 27.10.2004

Kommunestyrets vedtak: 15.12.2004

Endringer vedtatt i kommunestyret: 15.11.2012 i sak 89/12

§ 1 GENERELLE FORHOLD

Planavgrensing

Planavgrensing er vist på plankartet, og omfatter følgende områder:

- Begge sider av Storvegen nedenfor Hotelltomta / Tennisbanen
- Områdene sør for Stenlia fra Sollihøgda
- Områdene bak og under Kollen
- Torget og havna fra Stenmoloen med tilgrensende sjøområder
- Begge sider av Strandvegen forbi Gilbergodden med tilgrensende sjøområder

Planformål

Planen inneholder følgende formål: byggeområder, offentlige trafikkområder, friområder, spesialområder, kombinerte formål og fellesområder.

Generelle forhold

Alle tiltak i planområdet skal ha god estetisk kvalitet. Utformingen av bygninger, gater, torg, brygger og øvrige utearealer skal reflektere Skjærhaldens rolle som kommunesenter og et av regionens viktigste knutepunkt for turisme og kystkultur.

I forbindelse med byggemelding og bruksendring skal det fremlegges detaljert utomhusplan som viser interne veganlegg og biloppstillingsplasser, eksisterende og ny vegetasjon, forstøtningsmurer, trapper, gjerder og belysning.

Områder som forutsettes å være allment tilgjengelige må ikke beplantes, møbleres eller bearbeides slik at det oppstår ferdselshindringer.

Skilt og reklame skal tilpasses omgivelsene og gis en god estetisk utforming. Det henvises til kommunens vedtekter for skilt og reklame, jfr Pbl § 107.

Gjerders høyde, form, plassering og farge skal godkjennes av kommunen.

Innenfor planområdet kan det etter søknad etableres kommunaltekniske anlegg m.v.

Når særlige grunner taler for det kan kommunen innvilge dispensasjon fra disse reguleringsbestemmelsene.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDER OG KOMBINERTE FORMÅL SOM OMFATTER BYGGEFORMÅL

2.1 Utforming

Bebyggelsen skal gis en tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart, og i samspill med eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Det skal benyttes stedstilpassede volumer, materialer og farger.

Det skal legges vekt på god terrengtilpasning. I skrånende terreng skal møneretningen som hovedregel følge koteretningen. Høye sokler eller grunnmurer skal unngås.

Ved endringer og tilbygg til eksisterende bebyggelse skal arkitektonisk stilart eller historisk særpreg

oppretholdes, eventuelt tilbakeføres når opprinnelige kvaliteter er gått tapt. 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 i forhold til volumer, plassering, takformer, materialbruk og farger.

2.2 Utnyttelsesgrad og byggehøyder

Der annet ikke er oppgitt skal utnyttelsesgraden være som nåværende situasjon 15.12.2004, og byggehøydene skal ikke overstige mønehøyde på 9 meter og gesimshøyde på 7 meter.

Der maksimale byggehøyder er angitt i meter (ikke kotehøyde) refereres høyden til gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

I byggeområder hvor eksisterende, lovlig etablert bebyggelse (pr. dato stadfestet plan) har høyder som overstiger de regulerte byggehøydene, kan bebyggelsen ved behov gjenoppføres til opprinnelig høyde.

2.3 Byggegrense

Byggegrense mot veg skal være 7 meter fra midtlinje kjøreveg. Bebyggelse kan plasseres med vegg i nabogrense dersom forholdene ligger til rette for det.

2.4 Parkering i tilknytning til bebyggelsen

Det skal opparbeides parkeringsplasser i samsvar med kommunens vedtekter for parkering, jfr Pbl § 69 nr 3.

2.5 Utbyggingsavtaler

Ved byggemelding av tiltak som berører offentlige eller allmenne interesser kan kommunen kreve at det inngås utbyggingsavtale før byggetillatelse kan innvilges.

§ 3 SPESIELLE BESTEMMELSER FOR KOMBINERTE FORMÅL

3.0 Bestemmelser for kombinerte formål – bolig og forretning (BF1)

Området skal benyttes til forretning og helårsbolig med tilhørende anlegg. Oppføring eller bruksendring til fritidsbolig tillates ikke.

For eiendommer som grenser mot Storveien skal minimum 50% av all ny bebyggelse være boligformål. Minimum 50 % av areal i 1. etasje avsette til forretningsformål.

Forretningsarealer tillates kun i 1. etasje og med henvendelse mot Storveien.

Maksimum tillatte bebygde areal, BYA er 50 %. Maksimal mønehøyde er 9 meter og maksimal gesimshøyde er 7 meter. Maks tillatte mønehøyde skal ikke overskride 14 meter over havet.

Eiendommene skal ha adkomst via avkjørsel mot Storveien eller Julsebakken for eiendom gnr/bnr/fnr 3/1/35. Antall parkeringsplasser skal beregnes etter kommunens til enhver tid gjeldende norm for parkeringsdekning. Parkeringsplasser tillates oppført utenfor bygningene på eiendommene eller som parkeringskjeller der det er egnet. Avkjørsler skal utformes i tråd med Statens vegvesen vegnormal 017.

Areal til friområde og parker skal beregnes etter kommunens til enhver til gjeldende norm felles uteoppholdsareal. Dette skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for første bolig.

Minimum 50 % av alle boliger i planområdet skal være universelt utformet. Universell utforming av bygninger og utearealer skal som et minimum tilfredsstille kravene i TEK10 til tilgjengelighet og universal utforming.

Nødvendige støydempende tiltak skal opparbeides før det gis brukstillatelse.

3.1 Bestemmelser for kombinerte formål - bolig og forretning (BF 2-7)

Områdene skal benyttes til forretning eller helårsbolig med tilhørende anlegg, eller en kombinasjon av formålene. Oppføring av eller bruksendring til fritidsbolig tillates ikke.

Maksimal mønehøyde er 7 meter og maksimal gesimshøyde er 5 meter.

Eiendommene kan kun ha adkomst via en enkelt avkjørsel. Parkeringsplasser til forretning på eiendommen skal skjermes fra vegen med vegetasjonsbelte i minst 2 meters bredde. Eksisterende, lovlig opparbeidede parkeringsplasser kan beholdes.

3.2 Kombinert formål parkering og parkareal (P/Pa)

Området skal benyttes til felles, korttids kundeparkering for næringsvirksomhet i område F8 og F9, i kombinasjon med offentlige grøntarealer. Grøntarealene skal fungere både som visuelle elementer og felles oppholdsareal. I området skal det settes av 2 parkeringsplasser for eier av gnr 4 bnr 64.

Mot bryggekanalen skal det avsettes plass til drivstoffpumper for biler og båter. Anlegget kan ha tak på maksimalt 10 m², men ikke veggkonstruksjoner som skjermer for utsikt. Drivstoffanlegg forutsettes betjent fra bygning i F8 eller F9.

Minimum 30 % av arealet skal være grøntareal/bilfritt fellesareal. Innenfor parkeringsarealet skal det være trær og/eller busker mellom bilrekkene. Beplantningen skal understreke plassen som et sammenhengende byrom og ikke hindre utsikt mellom Strandveien og sjøen.

Illustrasjonsplan for P/Pa skal fremlegges sammen med byggemelding for F8 og F9. Planen skal vise kjøreareal, parkeringsareal, drivstoffanlegg, bilfrie soner, materialvalg på flater og kanter samt eksisterende og ny vegetasjon.

3.3 Kombinert formål Kai / Friområde-badeområde (K/BA)

Vestsiden av kaien kan benyttes for båtplasser innenfor Sp3. Østsiden av kaien kan utstyres med badeinnretninger, badetrapper, stupebrett mv.

3.4 Kombinert formål Offentlig trafikkområde - Parkeringsplass / Felles parkeringsplass (P/Fp)

Felles parkeringsareal for Hy1-Hy4 og handicap-parkering. Arealet skal gi plass for minst 4 plasser for handicappede.

§ 4 BYGGEFORMÅL FORRETNINGSOMRÅDE

Byggeområdet omfatter forretningsformål og enkelte andre særskilt spesifiserte formål. Fordi forretningsvirksomhet er primærfunksjonen vises området ikke som kombinert formål.

4.1 Bestemmelser for områdene F1 - F5

Bygningene skal benyttes til forretnings- og servicevirksomhet, (herunder servering, kontor). For F2 ("Schrambua") kan 2. etasje benyttes til helårsboliger. Oppføring av, eller bruksendring til fritidsformål tillates ikke. For F4 kan 2. etasje benyttes til korttidsutleie. Ingen former for langtidsleie eller "timeshare" tillates. Se for øvrig pkt 8.3 - bevaring.

For F1, F3 og F5 kan eksisterende arealbruk (*som per dato stadfestet plan*) opprettholdes, dvs at 2. etasje kan benyttes som helårsbolig. Bruksendring eller utleie til fritidsformål tillates ikke.

Maksimal gesimshøyde er 5 meter og maksimal mønehøyde er 8 meter.
Uteområdene rundt bebyggelsen skal være allment tilgjengelige.

4.2 Bestemmelser for områdene F6 - F9

Områdene skal benyttes til forretnings- og servicevirksomhet, (herunder servering, kontor, og utadvendte kulturelle formål).

For F8 og F9 kan 2. og evt 3. etasje benyttes til helårsboliger. Oppføring av, eller bruksendring til fritidsbolig tillates ikke.

Bebyggelsen kan legges i reguleringsgrensen mot Strandvegen og kaianlegg. Trapper eller ramper til bebyggelsen må ikke legges innenfor trafikkområdene (gate/kai).

Det skal avsettes byggegrenser på minimum 2 meter på begge sider av formålsgrensene mellom F6, F7 og F8. I disse områdene kan det ikke installeres eller lagres elementer som hindrer fri ferdsel og visuell kontakt mot sjøen.

1.etasjes gulv skal ligge på kote 2 eller høyere.

For F8 og F9 er maksimal mønehøyde på kote 11, og maksimal gesimshøyde er på kote 9.
Fra reguleringsgrensen mot Strandvegen og 5 m sørover er maksimal mønehøyde kote 10 og maksimal gesimshøyde kote 7.

For F6 og F7 er maksimal mønehøyde på kote 10, og maksimal gesimshøyde er på kote 7.

Brygger rundt/foran bebyggelsen skal prosjekteres og oppføres samtidig med de respektive byggeprosjekter. For område F9 skal kravet om samtidig opparbeiding av brygger og byggeprosjekter praktiseres slik at utbygging av vestre del forutsetter etablering av kai mot syd, og utbygging av østre del forutsetter etablering av kai mot øst. Dersom kai mot syd etableres først, skal denne tilknyttes eksisterende kai mot øst.

Utomhusarealene rundt bygningene skal være allment tilgjengelige, og overgangen mellom innerste del av kaien og øvrige utearealer skal ikke ha terskler eller andre ferdselshindringer.

Ved framlegging av byggesøknad må det dokumenteres at parkeringskapasitet for biler og båter er i henhold til virksomhetenes behov og kommunens parkeringsvedtekter.

For F8 og F9 forutsettes det at mellomliggende areal P/Pa dekker behovet for parkering og felles uteareal.

Ved fremlegging av byggemelding for tiltak i områdene skal det være utarbeidet illustrasjonsplan og typisk snitt som viser bygninger, interne veganlegg / parkering, kai/brygger, vegetasjon, belysning og plassmøblering. Det skal utarbeides skiltplan.

Illustrasjonsplan for P/Pa skal fremlegges sammen med byggemelding for F8 og/eller F9.

4.3 Bestemmelser for området F10

Området skal benyttes til forretnings- og servicevirksomhet, (herunder servering, kontor).

Maksimal mønehøyde er 7 meter og maksimal gesimshøyde er 5 meter.

4.4 Område for hotell med tilhørende anlegg (H)

Området skal benyttes til åpen hotелldrift/pensjonat med tilhørende anlegg. Driften skal baseres på korttidsopphold, og ingen former for langtidsleie eller "timeshare" tillates.

Før det kan innvilges byggetillatelse for tiltak i området skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan jfr Pbl § 28- 2. Denne skal vise bebyggelsens plassering og volumer, bil- og fotgjengeradkomster, parkeringsareal og andre felles uterom samt vegetasjon. Planen skal illustreres med utomhusplan samt et eller flere typiske snitt i nord/sør-aksen som viser bygningsvolumer, terrengbearbeiding, eventuelle trapper og forstøtningsmur samt vegetasjon.

4.5 Område for bolig (B1 - B13)

Områdene benyttes til helårsboliger med tilhørende anlegg. Oppføring av eller bruksendring til fritidsbolig tillates ikke. Arealer avsatt til boligformål kan ikke benyttes til annen virksomhet uten spesielle grunner og etter godkjenning i kommunen. Hjemmebasert næring / kontor tilpasset boligformålet kan tillates.

For områdene B1, B2, B8, B9, B10, B11, B12 og B13 er maksimal mønehøyde 8 meter og maksimal gesimshøyde 5 meter.

For områdene B3, B4, B5, B6 og B7 er maksimal mønehøyde 7 meter og maksimal gesimshøyde 5 meter.

4.6 Område for fritidsbebyggelse (Hy1 - Hy4)

For endringer av etablert fritidsbebyggelse gjelder kommuneplanens bestemmelser for slik bebyggelse i strandsonen.

4.7 Område for offentlige bygninger (O1 - O2)

"Kornmagasinet" O1 og "Herredshuset" O2 skal primært nyttes til offentlig servicevirksomhet, sekundært til annen publikumsrettet, utadvent virksomhet. Utleie til lag/foreningsvirksomhet og service-/forretningsvirksomhet kan tillates. Utearealene rundt bygningene skal være allment tilgjengelige. Se for øvrig pkt 8.3 - bevaring.

4.8 Område for allmennyttig bebyggelse (A)

I området avsatt til allmennyttig bebyggelse (A) kan det oppføres bygning for sjøaktiviteter tilknyttet foreninger i nærmiljøet. Bygningen skal ha en maksimal mønehøyde på 5 meter over kai og maksimal gesimshøyde 3 meter over kai.

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

5.1 Gate med fortau (G)

Storvegen, og Strandvegen er definert som "miljøgate" (jfr planbeskrivelsen). På fortausareal kan det ikke oppføres andre skilt enn nødvendige vegskilt. Det skal utarbeides illustrasjonsplan som viser utformingen av gaten med kantstein, gate og fortausbelegg, vegetasjon, belysning og eventuell øvrig gatemøblering.

Avkjørsler til Storveien må sikres et minimum av fri sikt, spesielt fra bil mot fotgjengere, jfr vegnormalen Håndbok 017.

5.3 Torg (T)

Torgarealene skal være allment tilgjengelig fellesareal, men deler av arealet kan benyttes til torghandel, uteservering og lignende.

Torgarealet er bilfritt areal med unntak av nødvendig vareleveranse og lessing/lossing ved kai.

Torget skal ha en god estetisk og kvalitetsmessig utforming. Materialer og løsninger skal reflektere torgets rolle som sentrumskjerne og Skjærhaldens viktigste felles møteplass og uterom.

Det skal utarbeides illustrasjonsplan og typisk snitt for torgarealet. Planen skal vise utformingen av plassen med gate og plassbelegg, kantstein, vegetasjon, belysning og plassmøblering.

5.4 Gateareal og torg (GT)

Den delen av torgarealet som også er kjøreareal, skal opprettholde følgende funksjoner:

- Tilgjengelighet og sikkerhet for fotgjengere skal ha høyeste prioritet ved utforming av og materialvalg for området.
 - Utforming og materialvalg skal reflektere at arealet er en del av Skjærhaldens viktigste uterom.
 - Fremkommeligheten skal opprettholdes slik at busser og andre tunge kjøretøy kan snu på plassen.
 - Arealet skal gi plass til busstopp.
- Arealene skal ha en god estetisk og kvalitetsmessig utforming. Materialer og løsninger skal reflektere torgets rolle som sentrumskerne og Skjærhaldens viktigste felles møteplass og uterom.

Det skal utarbeides illustrasjonsplan. Planen skal vise utformingen av arealene med gate og plassbelegg, kantstein, fotgjengerfelt, belysning og eventuell vegetasjon og plassmøblering.

5.5 Parkeringsplass (P1 - P3)

Området kan benyttes som areal for korttidsparkering. Det kan innvilges dispensasjon for langtidsparkering for fastboende på de østre øyene. I tillegg til biloppstillingsplasser skal det etableres skjermende vegetasjon. Plassen kan utnyttes i 2 plan, med øvre plan maksimalt 1 meter over dagens terrengnivå. Det skal utarbeides illustrasjonsplan og snitt som viser utformingen av anlegget med adkomst, kjøre- og parkeringsareal, høyder og vegetasjon.

Område P2 avsettes til offentlig parkering. Eksisterende bygning fjernes. Området forbeholdes langtidsleie for fastboende på de østre øyene. Det avsettes 2 plasser til hjemmetjenestene Hvaler kommune.

5.6 Kai (K)

Kaiarealet skal være bilfritt areal med unntak av nødvendig lessing og lossing. Kaiarealet skal gis en god og variert estetisk utforming. Materialer og løsninger skal understreke havnefrontens rolle som historisk og kulturelt krysningspunkt og sosial møteplass.

Kaiområdet fra Stenmoloen til torget skal utformes som et allment tilgjengelig brygge- / havneområde tilrettelagt for anløp av større fartøyer. Deler av kaien kan innrettes for mindre fartøyer ved etablering av trapper og lavere bryggedeler tilpasset normalvannstand.

På hver av de to piren som er tilsluttet kaien under Kollen kan det oppføres et mindre kontrollbygg for adgangskontroll til passasjer/charterfartøy jfr ISPS-reglementet. Bygningene skal utformes i samsvar med lokal byggeskikk. Maksimal gesimshøyde er 2 meter over kai, maksimal mønehøyde er 4 m over kai.

Kaiområdet fra torget til Kroksand skal utformes som en allment tilgjengelig havnepromenade. Havnepromenaden utformes slik at indre del er i plan med gate/plassrom og dermed gir sammenhengende areal for bevegelseshemmede / barnevogner. Ytre del (mot vannet) gis en variert utforming med trapper, avsatser og ulike bryggehøyder mot vannet, tilpasset normalvannstand og eventuelle utenforliggende bryggeanlegg. Illustrasjonsplan for kai og brygger utformes samtidig med byggeprosjekter i tilstøtende byggeområder.

5.7: Annen veggrunn(V)

Vegforbindelsen gjennom Ba1 skal gi adkomst til P/Fp, B12 og B13.

§ 6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER I SJØ

6.1 Trafikkområde i sjø

I området tillates ikke etablert faste innretninger eller installasjoner som kan være til hinder for allmenn ferdsel og nyttrafikk. Det kan ikke etableres bøyer eller lignende for fast fortøyning.

6.2 Havneområde i sjø

Havnemyndighetene avgjør hvilken trafikk som godkjennes i området.

§ 7 FRIOMRÅDER PÅ LAND OG SJØ

7.1 Park (Pa1 - Pa2)

Parkområdet Pa1 ved Kollen kan tilrettelegges for bruk gjennom etablering av trapper og mindre oppholdsarealer. Eventuelle tiltak utformes slik at områdets naturlige kvaliteter understrekes. Pa2 opprettholdes som parkareal / friområde. Arealet kan ikke benyttes til biloppstillingsplass.

7.2 Anlegg for Lek (L)

Området er avsatt til lekeareal. Kun tiltak og utstyr til dette formål kan etableres.

7.3 Friområde/badestrand (Ba1)

Strandarealet kan utvides ved utfylling utenfor dagens strandlinje. Reguleringsgrensen mot badeområde viser maksimalgrense for utfylling.

Friområdet kan bearbeides for bedre tilgjengelighet og bruk. Ved opparbeiding og tilrettelegging av området skal det legges spesiell vekt på tilrettelegging for barn og unges leke- og oppholdsmuligheter. Det kan oppføres toalett- og badeanlegg med direkte tilknytning til friområdet.

Det kan etableres et mindre antall korttids gjesteparkeringsplasser for brukere av friområdet. Parkeringsplassene skal fortrinnsvis avsettes til HC-plasser.

For ovennevnte tiltak skal det utarbeides illustrasjonsplan som viser arealbruk, utforming og materialvalg.

Eksisterende kjøreadkomst til B12 og B13 skal opprettholdes.

7.4 Friområde/badestrand (Ba2)

Det kan gjøres enkle terrenginngrep for å forbedre tilgjengeligheten til området. Båtopptrekk og vinteropplag av båter er ikke tillatt.

7.5 Friområde i sjø (Badeområde)

I badeområdet kan det kun etableres installasjoner med direkte tilknytning til formålet, dvs badebrygger, badebøyer og lignende. Ferdsel eller oppankring med båt tillates ikke.

§ 8 SPESIALOMRÅDER

8.1 Friluftsområde

Eksisterende terreng og vegetasjon skal ikke fjernes eller endres. Det kan ikke etableres permanente eller midlertidige elementer som hindrer fri ferdsel eller på annen måte virker privatiserende.

8.2 Småbåtanlegg (Sp1 -Sp2)

Sp2 Småbåtanlegg skal benyttes som gjestehavn. I tillegg kan det etableres utleieplasser som erstatning for tidligere båtplassrettigheter som fjernes i medhold av denne reguleringsplanen. Utover dette tillates ikke seksjonering, salg eller langtidsutleie av båtplasser i gjestehavn SP2. Unntatt er vinterlagring/båtopplag i perioden 1. oktober til 1.april.

Det etableres septikmottak i område SP2.

Bryggeanlegget skal gis en variert utforming med bruk av ulike materialer og bryggetyper. Brygger ut fra F8, P/Pa og F9 skal utformes som stolpebrygger. Kravet om stolpebrygger kan vurderes fraveket dersom dybde/grunnforhold i stor grad vanskeliggjør bruk av denne bryggetypen. Alle bryggene skal være åpne for allmenn ferdsel.

Gjestehavna skal utvikles med utgangspunkt i illustrasjonsplan datert 25.11.03, rev.30.11.04.

Illustrasjonsplanen for ny regulering i Skjærhallen havn er et arbeidsdokument og har ingen juridisk binding for reguleringsplanen.

Sp1 er forbeholdt båtplasser til byggeområde A (allmennyttige formål). Eksisterende brygge i tilknytning til SP.M kan benyttes som servicebrygge for næringsvirksomhet i området, men det kan ikke leies ut faste båtplasser.

Innenfor Sp3 kan det etableres utleieplasser som erstatning for båtplassrettigheter under gnr 5 bnr 31, som var etablert før stadfesting av Reguleringsplan for Skjærhalden Nordre havn – Strandveien (1992) og som fjernes i medhold av denne reguleringsplanen. Disse rettighetshavere skal prioriteres foran alle andre.

8.3 Bevaring – offentlige bygninger og forretning

Formålet O1” Kornmagasinet”, O2”Herredshuset”, F2 ”Schrambua” og F4 er med sin historiske tilknytning til stedet og sin plassering i tettstedet viktige bygningsselementer som skal bevares. Det skal ikke gjøres endringer av bygningsform, fasadeuttrykk, farge, detaljutforming eller materialvalg, uten at det kan dokumenteres at eventuelle endringer er mer autentisk enn nåværende situasjon. Steingjerdet rundt Herredshuset er en viktig en del av anlegget som skal bevares.

8.4 Bevaring – Spesialområde bevaring i friluftsområde/Ba2

Gjelder 2 skraverte områder i området ved Gilbergodden.

Formålet med paragrafen er å regulere bruken, samt hindre inngrep i automatisk fredete kulturminner, jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 3.

Kulturminnene innenfor området består av såkalte hvalertufter, og har i Fornminneregisteret ID.nr. 006716 og 006700. De påviste kulturminnene er automatisk fredet, jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven), med endringer senest 3. mars 2000 nr. 14, § 4.

Det er forbud mot inngrep i området merket ”Spesialområde bevaring” , jf. Lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 3.

*Ingen må – uten at det er lovlig etter § 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 fremkall fare for at dette kan skje.
Er marken over et automatisk fredet kulturminne eller i et område som nevnt i § 6, tidligere nytt til beite eller innmark, kan den fortsatt nyttes til disse formål hvis ikke vedkommende myndighet bestemmer noe annet. Uten tillatelse av vedkommende myndighet må det ikke foretas pløying og annet jordarbeide enn tidligere.*

Eventuell framtidig drift eller fysiske endringer som kan innebære inngrep i automatisk fredet kulturminne og i området avmerket som spesialområde bevaring må avklares med antikvarisk myndighet gjennom dispensasjonssøknad i hht. kulturminneloven.

§ 9 FELLESOMRÅDER

9.1 Felles adkomst

Felles adkomstveg skal gi tilfredsstillende tilgjengelighet for eiendommer. Arealet er allment tilgjengelig.

§ 10 REKKEFØLGE

10.1

For byggeprosjekter i områdene F6, F7, F8, F9 og P/Pa skal tilstøtende bryggeareal (havnepromenade) være ferdig opparbeidet før bygningene/områdene tas i bruk.

For byggeprosjekter i områdene F6, F7, F8 og F9 skal tilhørende parkeringsplasser og gjestebåtplasser være ferdigstilt før bygningene tas i bruk.

For de samme prosjektene skal øvrige utomhusanlegg være ferdigstilt før bygningene tas i bruk, eventuelt skal det være gitt garantier for ferdigstillingen.

Før iverksetting av områdene F1 og F2 samt tilstøtende område merket SP og SPM kan skje, forutsettes det gjennomført forhandlinger som ivaretar næringsvirksomhetens/sjøsenterets eksisterende bruk og utviklingsmuligheter.

Reguleringsplan



Hvaler
kommune

Adresse: Vadbenken 11A, 1680 SKJÆRHOLDEN
Gnr/Bnr: 3/70/0/1

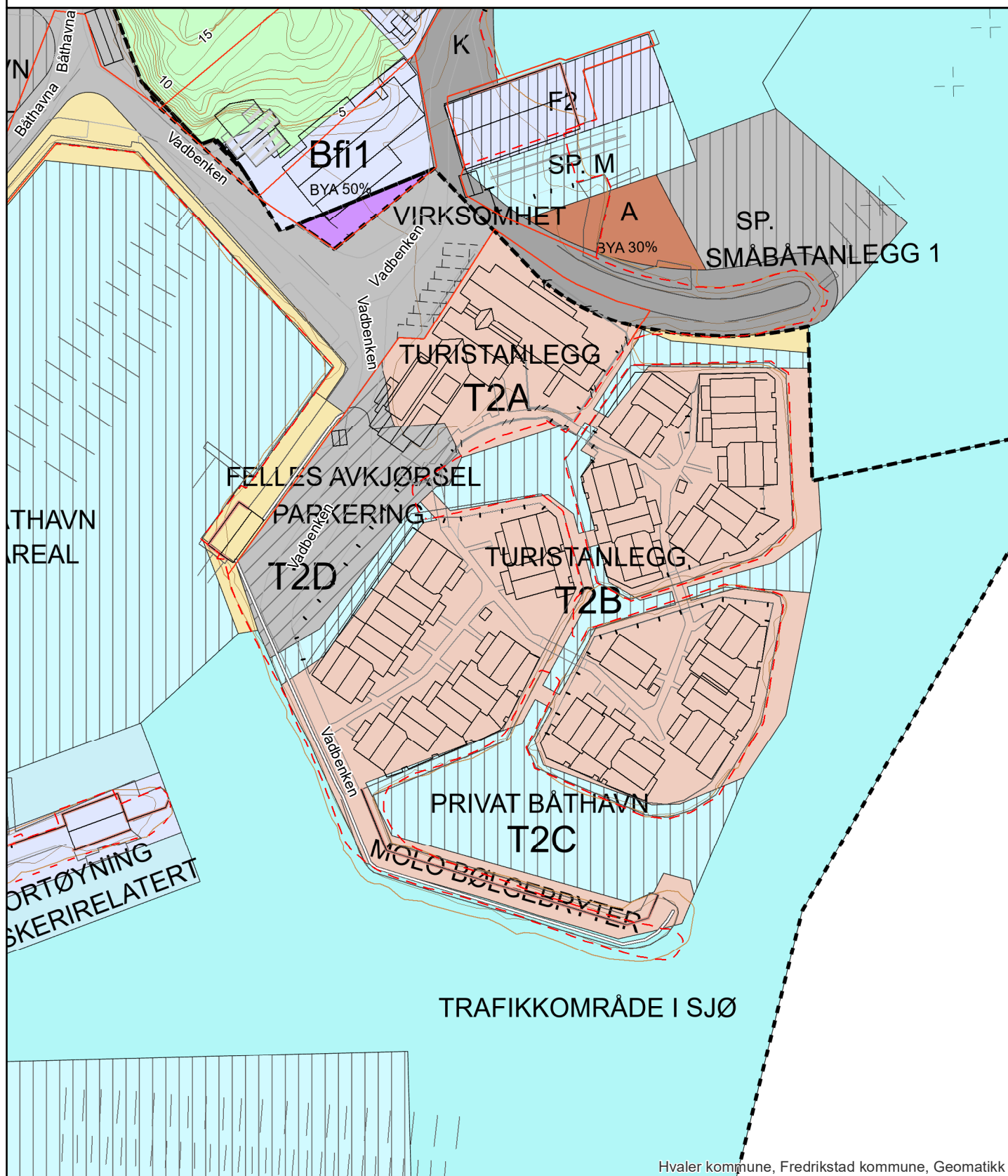
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-25



Planident: 64,71
Ikrafttredelsesdato: 27.4.2005, 18.12.2002
Plannavn: Skjærhalden, Skjærhalden Havn - Syd

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:

1. gangs ettersyn:

2. gangs ettersyn:

Behandling Kommune-

styret (egengodkjenning):

Dato: 12.12.14

Dato: 11.05.17 - 21.08.17

Dato: 23.03.18 - 21.05.18

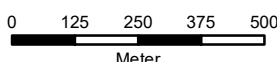
Dato: 20.06.19

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Kartgrunnlag: FKB

Høydegrunnlag: NN 2000

Plankartet er utarbeidet av Rambøll/Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune



M 1 : 15 000



Tegnforklaring

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

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse

Fritidsbebyggelse

Sentrumsformål

Forretninger

Offentlig eller privat tjenesteyting

Fritids- og turistformål

Næringsbebyggelse

Idrettsanlegg

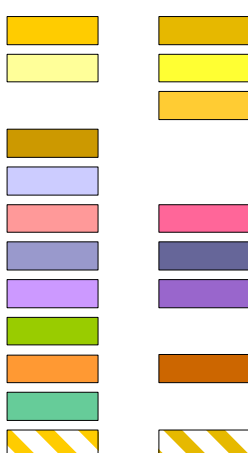
Andre typer bebyggelse og anlegg

Uteoppholdsareal

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Arealstatus

NÅVÆRENDE FRAMTIDIG



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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg

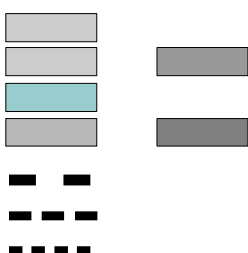
Havn

Parkering

Turvei

Skipsled

Småbåttled

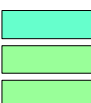


Grønnstruktur (PBL §11-7, NR. 3)

Grønnstruktur

Frrområde

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

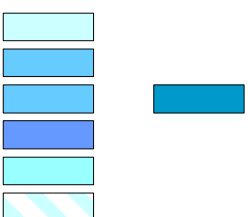
Farled

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:

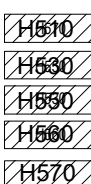
Hensynssone landbruk

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

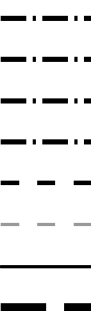
KpDetaljeringGrense

BestemmesleGrense

Forbudsgrense sjø

Arealgrense

Plangrense



Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)				
Bebyggelse og anlegg	1001		FFCC00	255-255-0	0-50-100-0
Bebyggelse	1100		FFFF00	255-255-0	0-50-0-0
Bebyggelse-fritliggende småhusbebyggelse	1111		FFFF99	255-255-153	0-0-40-0
Bebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	1112		FFFF33	255-255-51	0-0-80-0
Bebyggelse-blokkebebyggelse	1113				
Graueanlegg for bolig-fritidsbebyggelse	1118				
Fritidsbebyggelse	1120		FFCC00	255-204-102	0-40-100
Fritidsbebyggelse-fritliggende	1121		FFEEAE	255-231-174	0-0-32-0
Fritidsbebyggelse-konsentrert	1122		FFCC00	255-204-102	0-40-100
Fritidsbebyggelse-blok	1123				
Rådhus	1124				
Skoleformål	1130		Serumformål	CC9900	204-153-0
Kjøpesenter	1140		Kjøpesenter	CC99CC	204-153-204
Foretninger	1150		Foretninger	CCCCFF	204-204-255
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160		Tjenesteyting	FF9999	255-153-153
Barnetage	1161		Barnetage		
Undervisning	1162		Undervisning		
Helsehus	1163		Helsehus		
Kirkeanven religiøs utøvelse	1164		Religiøs utøvelse		
Foreningslokale	1165		Foreningslokale		
Administrasjon	1166		Administrasjon		
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1169				
Fritids- og turistformål	1170		Fritids/Turistformål	9999CC	153-153-204
Utskylt	1171		Utskylt		
Foreningsplass	1172		Foreningsplass		
Campingplass	1173		Campingplass		
Løypeplass	1174		Løypeplass		
Rastefulltelling	1200		Rastefulltelling	CC9999	204-153-153
Steinbrudd og masseuttak	1201		Steinbrudd/masseuttak		
Næringsbebyggelse	1300		Næringsbebyggelse	9966FF	153-152-255
Kontor	1310		Kontor	CC99FF	204-153-255
Restorant	1320		Restorant		
Industri	1340		Industri	CC99FF	204-152-255
Lager	1350		Lager		
Berolingsanlegg/vegvesen	1360		Berolingsanlegg/vegvesen		
Annen næring	1360				
Idrettsanlegg	1400		Idrett	99CC00	153-204-0
Skoleanlegg	1410		Skoleanlegg		
Skoleplass	1420		Skoleplass		
Idrettsanlegg	1430		Idrettsanlegg	999900	153-153-0
Næringsanlegg	1440		Næringsanlegg	99CC00	153-204-0
Golfbane	1460		Golfbane	CCFF33	204-255-51
Motorportanlegg	1460		Motorport	999900	153-153-0
Skytebane	1470		Skytebane		
Andre idrettsanlegg	1480				
Andre typer bebyggelse og anlegg	1500				
Godevinner	1501		Godevinner	FF9933	255-153-51
Godevinner	1502		Godevinner		
Energi	1510		Energi		
Fjernvarmeanlegg	1520		Fjernvarmeanlegg		
Vindkraftanlegg	1530		Vindkraftanlegg		
Vann- og avløpsanlegg	1540		Vann- og avløpsanlegg		
Vannforsyninganlegg	1541		Vannforsyninganlegg		
Avløpsanlegg	1542		Avløpsanlegg		
Renovasjonanlegg	1550		Renovasjonanlegg		
Øvrige kommunalservice anlegg	1560				
Telekommunikasjon	1570		Telekommunikasjon		
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	1580		Øvrige anlegg		
Uteopphold	1600		Uteopphold	80CC99	102-204-153
Lekkeplass	1610		Lekkeplass		
Gårdsplass	1620		Gårdsplass		
Parkering	1630		Parkering		
Annet uteopphold	1680		Annet uteopphold		
Grav- og urnelund	1700		Grav- og urnelund	CC9999	204-102-153
Kirkeanven	1710				
Nærvende bygge og anlegg for grav- og urnelund	1730				
Kombinert bebyggelse og anlegg	1800				
Bebyggelse	1801				
Bebyggelse/kontor	1802				
Bebyggelse	1803				
Bebyggelse	1804				
Foretning/kontor	1810				
Foretning/kontor/industri	1811				
Foretning/industri	1812				
Foretning/kontor/foretning	1813				
Foretning/foretning	1814				
Næringskontor	1820				
Næringskontor/industri	1821				
Næringsindustri	1822				
Næringskontor/foretning	1823				
Næringsforetning	1824				
Kontor/industri	1830				
Kontor/foretning	1831				
Angitt bebyggelse og anleggformål kombinert med andre angitte hovedformål	1900				

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)				
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	2001				
Veg	2010				
Kjernveg	2011				
Forus	2012				
Torg	2013				
Gatelun	2014				
Gang-lykkeveg	2015				
Gangveg/gangsti	2016				
Sykkelveg	2017				
Annen veggrunn - teknisk anlegg	2018				
Annen veggrunn - granat	2019				
Bane (planlagt eller ferdig)	2020				
Trasse for jernbane	2021				
Trasse for sporveiforbindelse	2022				
Trasse for tullebane	2023				
Stasjons-terminalbygg	2024				
Holdeplass	2025				
Leidskapsstasjon	2026				
Teleskopskive	2027				
Annen bane grunn - teknisk anlegg	2028				
Annen bane grunn - granat	2029				
Lufthavn	2030				
Lufthavn - landings-/taubane	2031				
Lufthavn - terminalbygg	2032				
Lufthavn - bagasjeoverføringsanlegg	2033				
Landingsplass for helikopter	2034				
Havn	2040				
Kai	2041				
Havneanlegg	2042				
Havneanlegg	2043				
Hovednett for sykkel	2050				
Kollektivnett	2060				
Trasse for vannrør angitt kollektivtransport	2061				
Kollektivnæringspunkt	2070				
Kollektivnæringspunkt	2071				
Kollektivnæringspunkt	2072				
Kollektivnæringspunkt	2073				
Pendler - innfartsparking	2074				
Rasteplass	2080				
Rasteplass	2081				
Rasteplass	2082				
Parkeringsplass	2083				
Trasse for teknisk infrastruktur	2100				
Energi	2110				
Fjernvarmeanlegg	2120				
Vann- og avløpsanlegg	2140				
Vannforsyninganlegg	2141				
Avløpsanlegg	2142				
Overføringsanlegg	2143				
Arbeidsanlegg	2150				
Telekommunikasjon	2160				
Andre teknisk infrastruktur	2180				
Kombinerte teknisk infrastruktur	2190				
Kombinerte teknisk infrastruktur	2200				
Angitt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med andre angitte hovedformål	2900				

GRØNNSTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
3. Grønnstruktur	(3000)				
Grønnstruktur	3001				
Naturområde	3002				
Tunng	3003				
Tunng	3004				
Friluftsplass	3005				
Badeplass	3006				
Park	3007				
Vegetasjonskjerne	3008				
Kombinerte grønnsakformål	3800				
Angitt grønnsakformål kombinert med andre angitte hovedformål	3900				

FORSVARET

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
4. Forsvaret	(4000)				
Forsvaret	4001				
Uten- og innlands	4002				
Styringsanlegg	4003				
Forberedelse	4004				
Kombinerte forsvarsformål	4800				
Angitt forsvarsformål kombinert med andre angitte hovedformål	4900				

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
5. Landbruks-, natur- og friluftsfomål samt reindrift	(5000)				
Landbruks- natur- og friluftsfomål samt reindrift (LNFR)	5001				
Landbruks- natur- og friluftsfomål samt reindrift (LNFR)	5100				
Landbruksformål	5110				
Jordbruk	5111				
Skogbruk	5112				
Sesongområde	5113				
Gartneri	5114				
Reindrift	5115				
Naturformål	5120				
Friluftsfomål	5130				
Reindrift	5140				
LNFR-areal for sprett bolig- eller næringsbebyggelse mv.	5200				
Sprennt boligbebyggelse	5210				
Sprennt fritidsbebyggelse	5220				
Sprennt næringsbebyggelse	5230				
Naturformål	5300				
Jordform	5400				
Særlige landskapsformål	5500				
Vern av kulturmiljøer/kulturmiljø	5600				
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	5900				

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formål	SOSI-kode	Kortform	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	(6000)				
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6001				
Ferdig	6100				
Ferdig	6200				
Skjult	6210				
Havneområde i sjø	6220				
Småbåthavn	6230				
Bayethavn	6240				
Fiske	6300				
Fiskebrygge	6310				
Vann- og bryggeanlegg	6320				
Oppvekstområde for yngel	6330				
Alvekultur	6400				
Alvekulturanlegg i sjø og vassdrag	6410				
Alvekulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6420				
Driftsområde	6500				
Naturområde	6600				
Naturområde i sjø og vassdrag	6610				
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6620				
Friluftsområde	6700				
Friluftsområde i sjø og vassdrag	6710				
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6720				
Småbåthavn i sjø og vassdrag	6730				
Småbåthavn i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	6740				
Uthavn/badeplass	6750				
Uthavn/badeplass	6760				
Badeplass	6770				
Kontinert formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsoner	6800				
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsoner kombinert med andre angitte hovedformål	6900				

1) Bruk av sjø og vassdrag i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsoner kombinert med andre angitte hovedformål

2) Bruk av sjø og vassdrag i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsoner kombinert med andre angitte hovedformål

HENSYNSSONER

FLATER

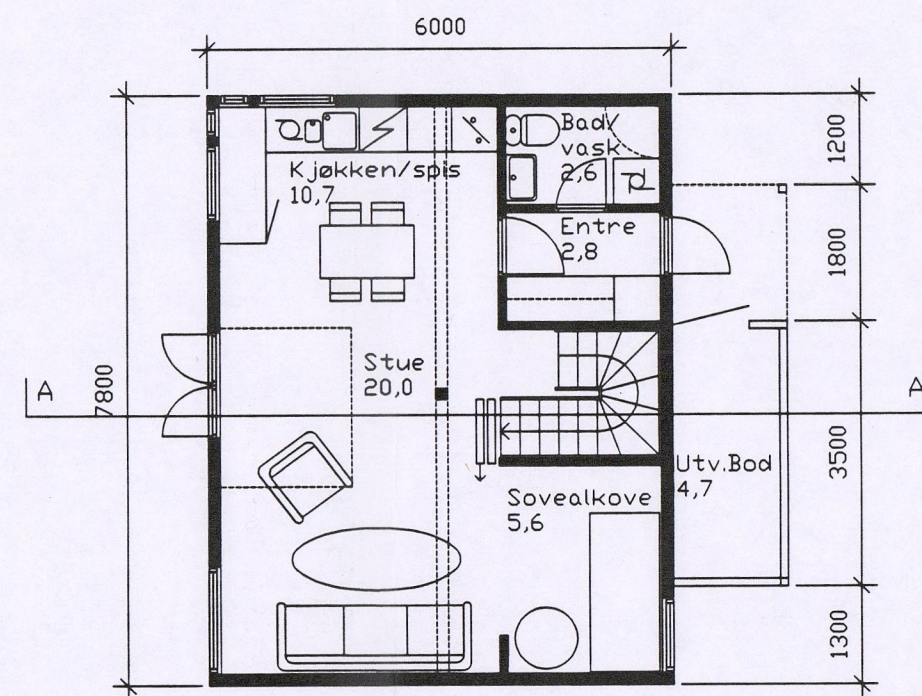
Objekttype/Egenskap	SOSI-kode	Flatesignatur, nåværende	Anmerking
RpFareSone	(300)		FF0000. Red felt strek. Vinkel 50 gon, avstand 4, linjetykkelse 0,5. Bakgrunn: Formål(farge(r)). Tekst på hensynssone spesifiseres i legndeforklaring
RpSlåringSone	(100)		000000.svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formål(farge(r)). Tekst på hensynssone spesifiseres i legndeforklaring
RpSlåringSone	(200)		000000.svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formål(farge(r)). Tekst på hensynssone spesifiseres i legndeforklaring
RpSlåringSone	(400)		000000.svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Bakgrunn: Formål(farge(r)). Tekst på hensynssone spesifiseres i legndeforklaring
RpSlåringSone	(800)		000000.svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Tekst på hensynssone spesifiseres i legndeforklaring
RpSlåringSone	(500)		000000.svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Tekst på hensynssone spesifiseres i legndeforklaring
RpSlåringSone	(700)		000000.svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Tekst på hensynssone spesifiseres i legndeforklaring
RpSlåringSone	(900)		000000.svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15. Tekst på hensynssone spesifiseres i legndeforklaring



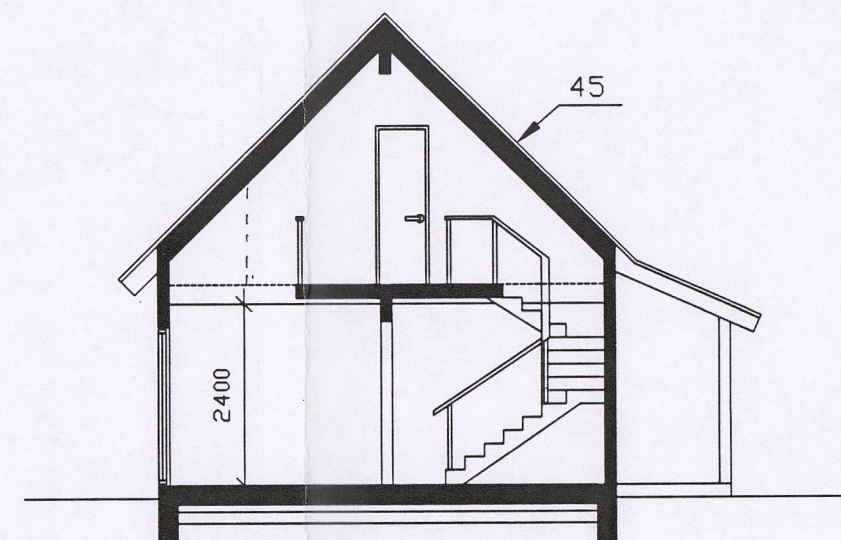
Planområde for reguleringsplaner under arbeid

ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

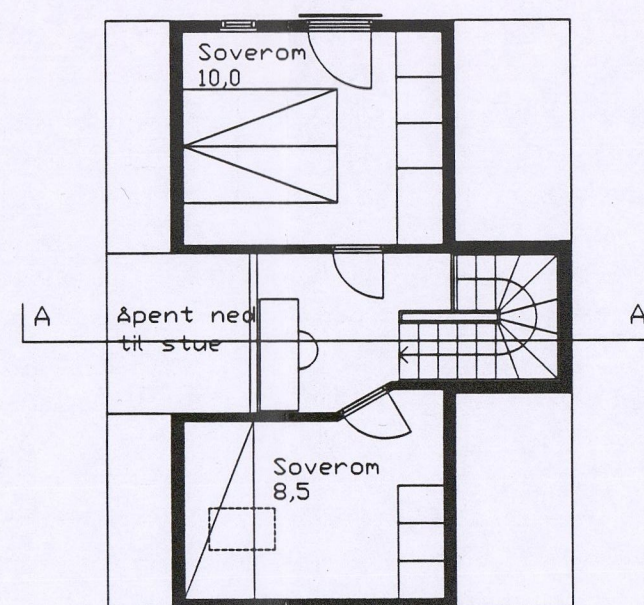
Flater	Objekttype/Egenskap	Strek	Linje	Avstand	Linje	Flatesignatur, nåværende	Anmerking
RpBestemmelseOmråde	2	2.0	5.0				Flatesignatur benyttes kun for midlertidig anleggsmåte. Skravur benyttes så snart anleggsmåte er over. Flaten angrenses med RpBestemmelseGrense
RpBestemmelseOmråde	2	2.0	5.0				Flatesignatur benyttes kun for midlertidig anleggsmåte. Skravur benyttes så snart anleggsmåte er over. Flaten angrenses med RpBestemmelseGrense
RpBestemmelseOmråde	2	2.0	5.0				Flatesignatur benyttes kun for midlertidig anleggsmåte. Skravur benyttes så snart anleggsmåte er over. Flaten angrenses med RpBestemmelseGrense
RpBestemmelseOmråde	2	2.0	5.0				Flatesignatur benyttes kun for midlertidig anleggsmå



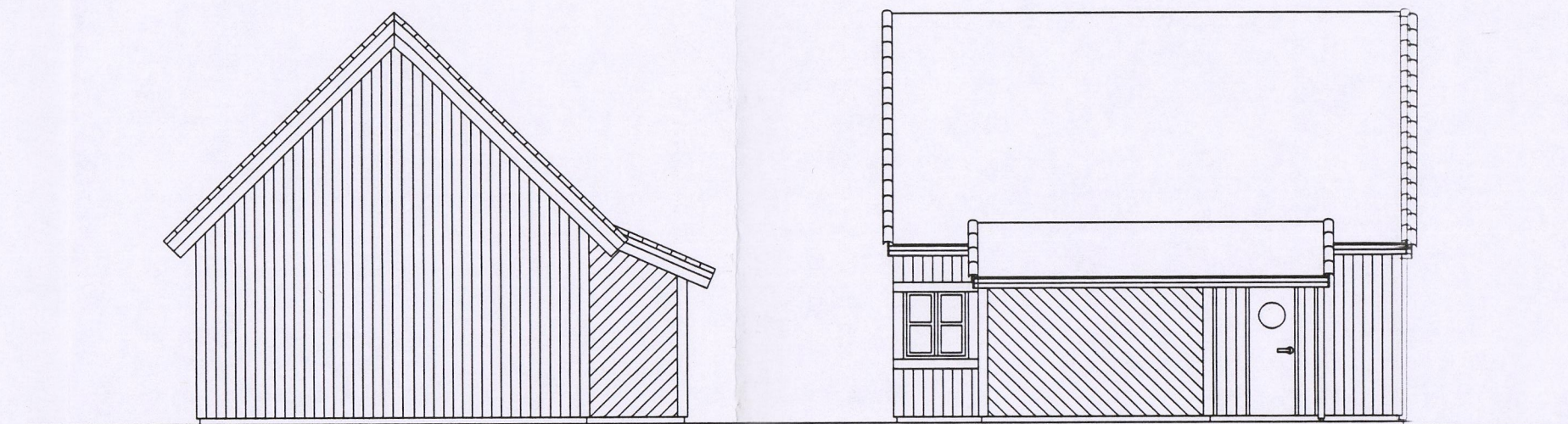
PLAN 1 ETG.



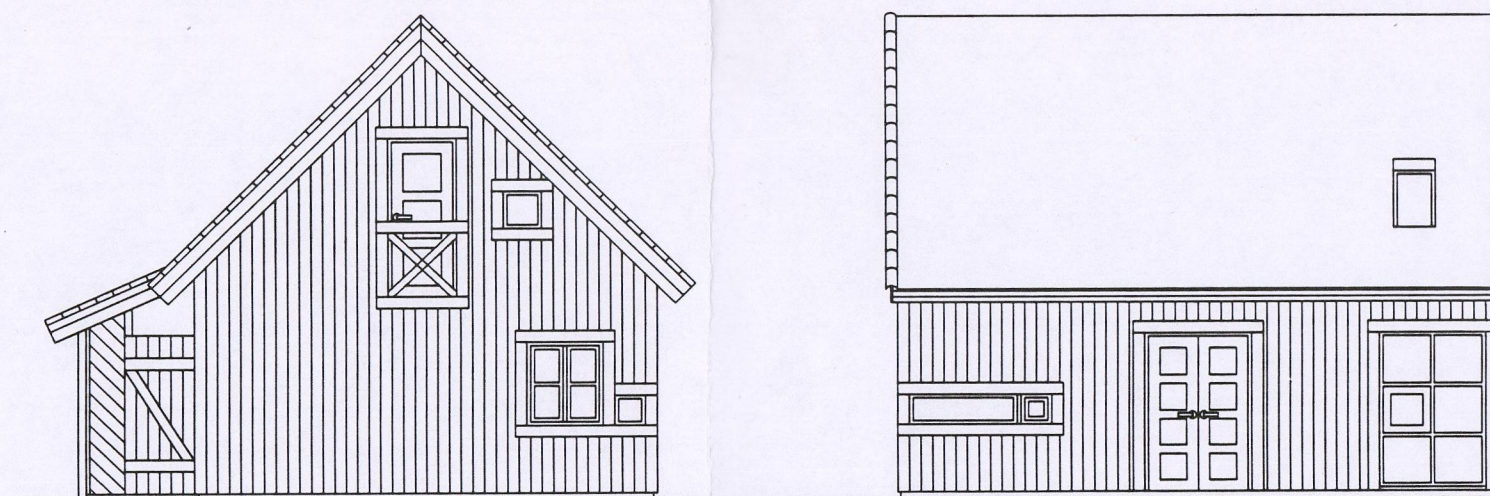
SNITT A-A



PLAN HEMS/LOFT



FASADER



Geddynt 16.9.98
J.O. Røed

HVALER KOMMUNE	
Reg.nr.	Saksbeh.
28.06.96	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
J.nr.	Dok.nr.
Kassasjon	

SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS

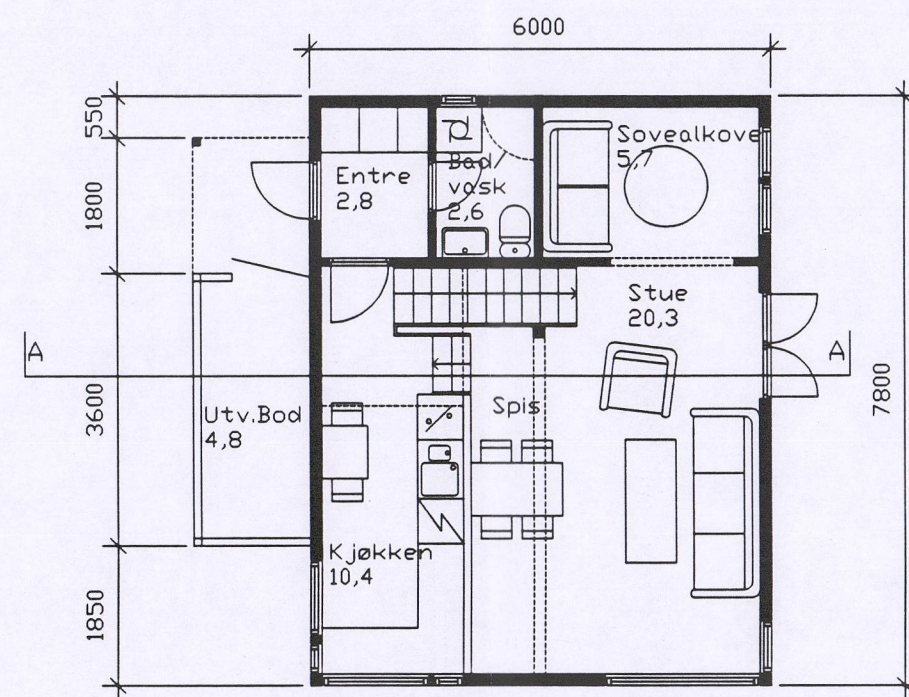
Trosvikstranda 9 Strandstredet 1
1608 Fredrikstad Pb 91, 1751 Halden
Tlf.: 69 31 45 85 Tlf.: 69 17 63 40
Fax.: 69 31 82 05 Fax.: 69 18 83 15

SKJÆRHALLEN RORBUER A/S

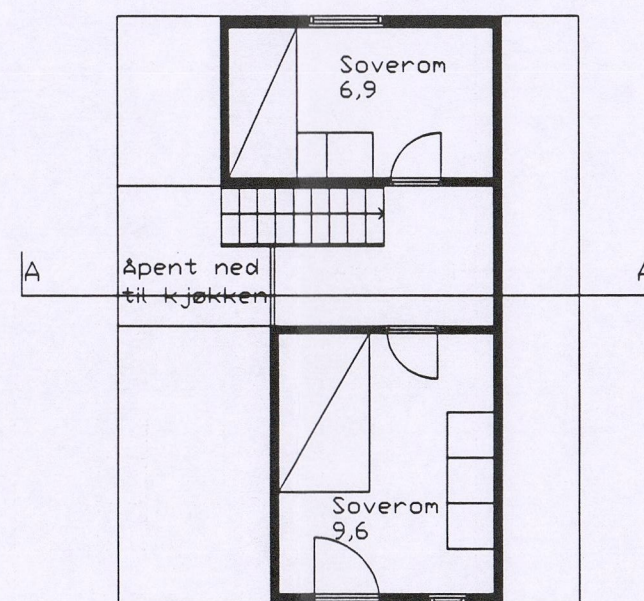
PLAN, SNITT, FASADER
RORBU ALT. D

Mål: 1:100
Dato: 28.06.96
Sign.: BLG

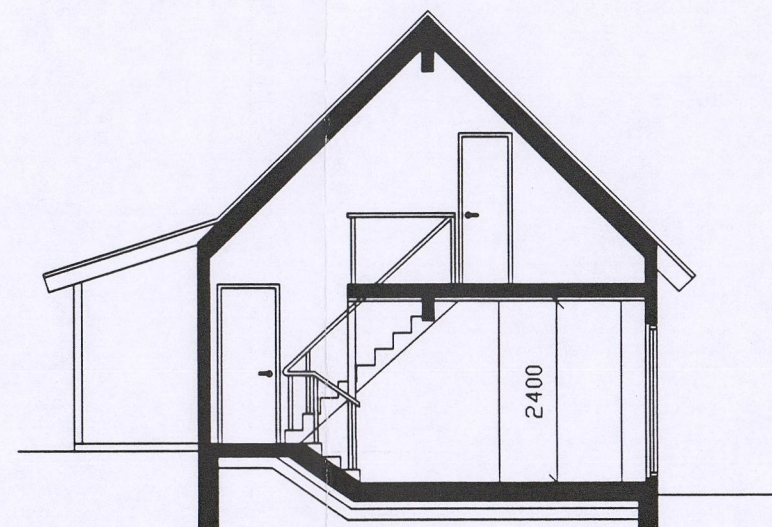
96566
16



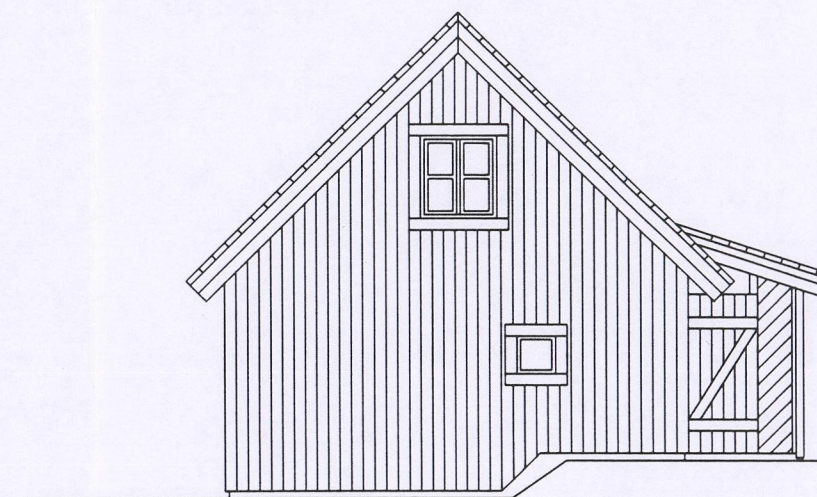
PLAN 1 ETG.



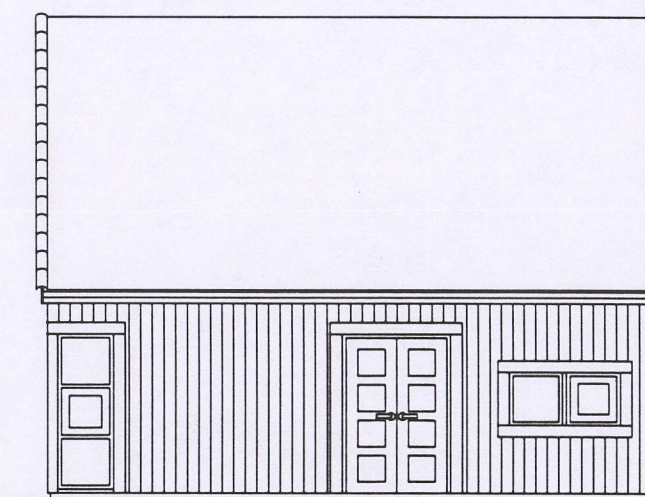
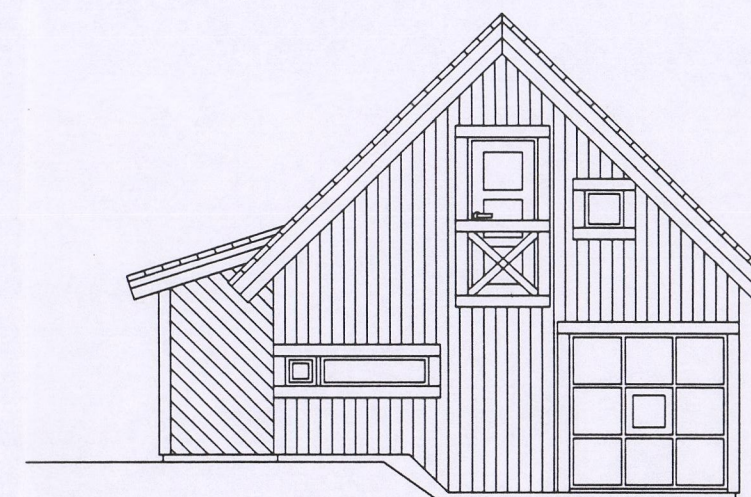
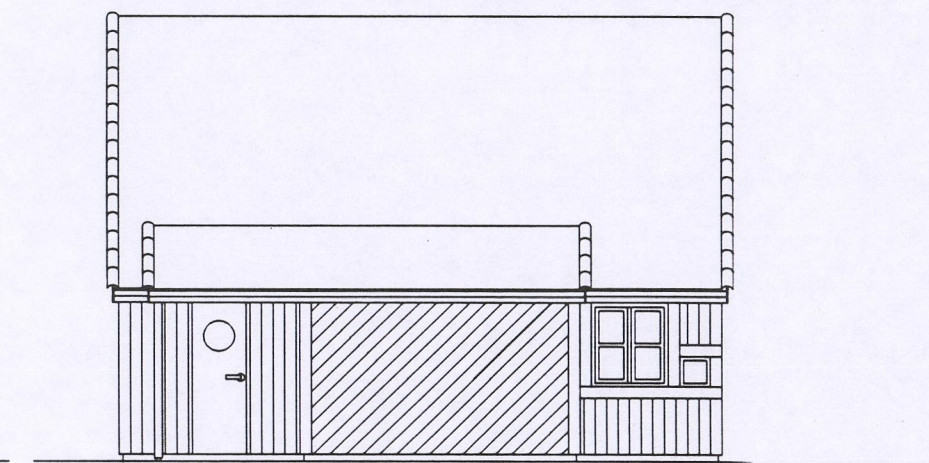
PLAN HEMS/LOFT



SNITT



FASADER



Gjeldt 16/9-98
Per O. Røed

HVALER KOMMUNE	
Reg.nr.	Saksbeh.
28.06.96	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
J.nr.	Dok.nr.
Kassasjon	

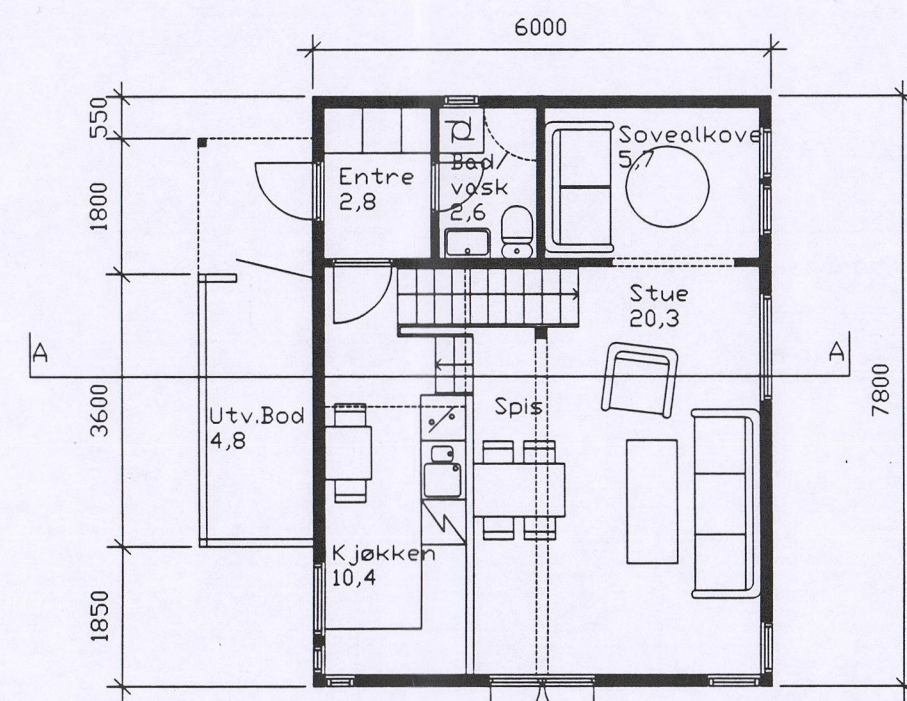
SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS

Trosvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Tlf.: 69 31 45 85
Fax.: 69 31 82 05

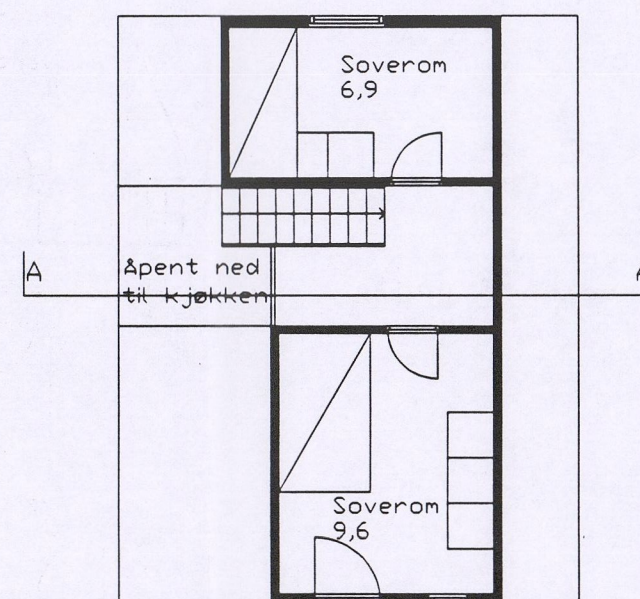
Strandstredet 1
Pb 91, 1751 Halden
Tlf.: 69 17 63 40
Fax.: 69 18 83 15

SKJÆRHALLEN RORBUER A/S

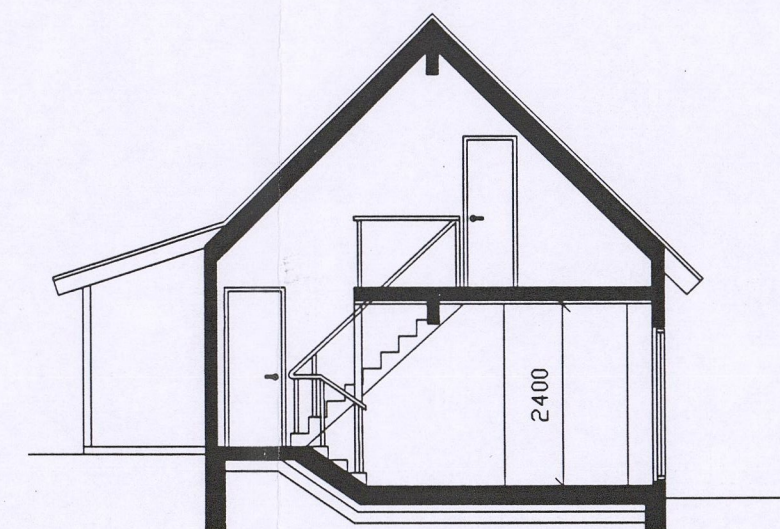
PLAN, SNITT, FASADER RORBU ALT. C1	Mål: 1:100 Dato: 28.06.96 Sign.: BLG	96566 15
---------------------------------------	--	-------------



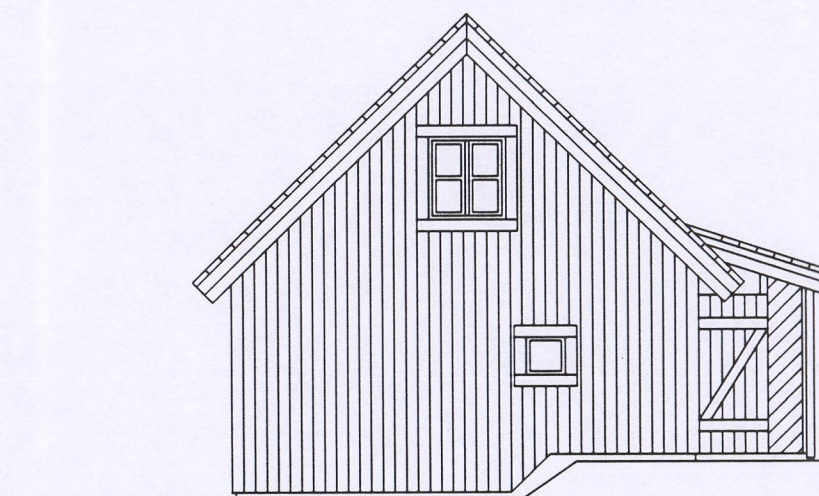
PLAN 1 ETG.



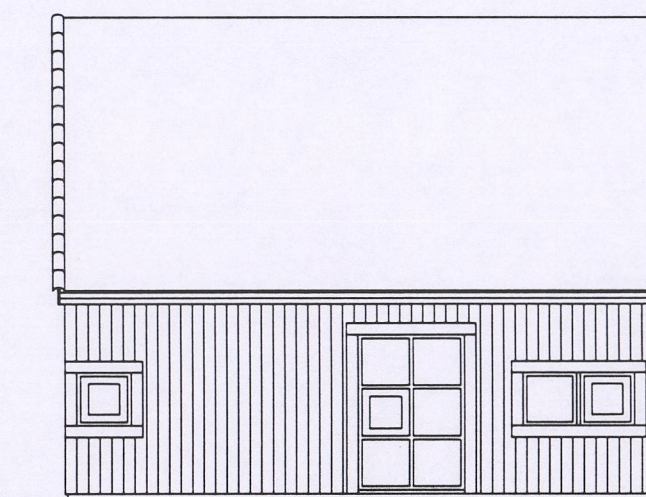
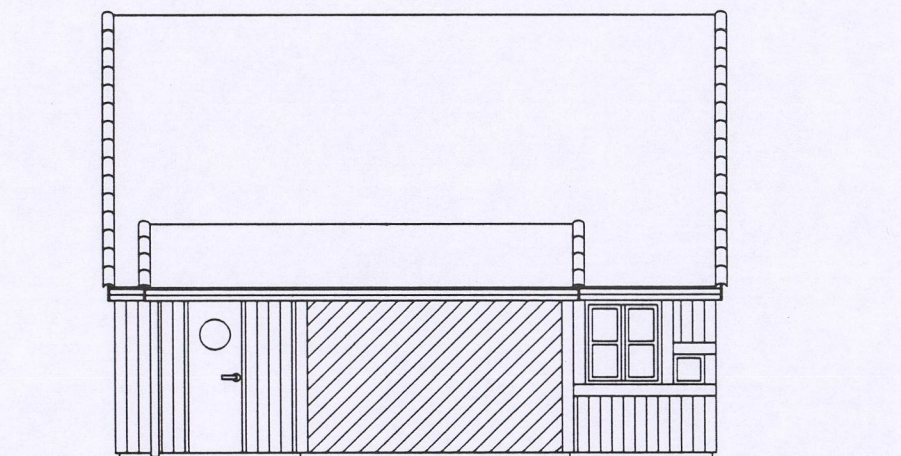
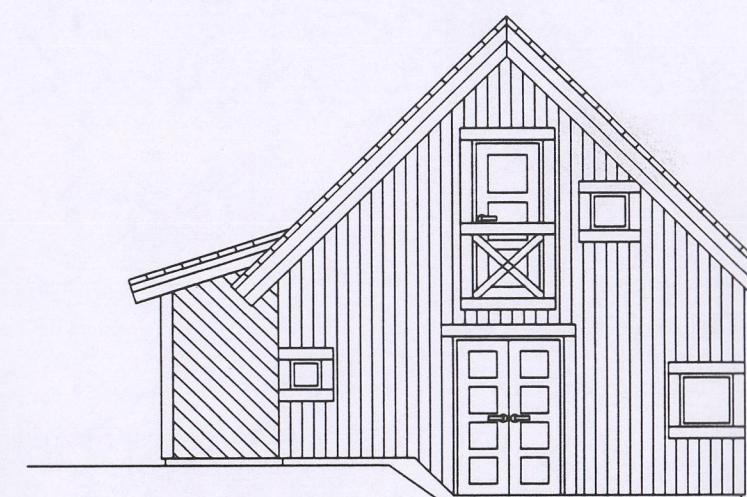
PLAN HEMS/LOFT



SNITT



FASADER



Geddynt 16/9-98
P.O. Røed

HVALER KOMMUNE	
Reg.nr.	Saksbeh.
28.06.96	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
J.nr.	Dok.nr.
Kassasjøn	

SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS

Trosvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Tlf.: 69 31 45 85
Fax.: 69 31 82 05

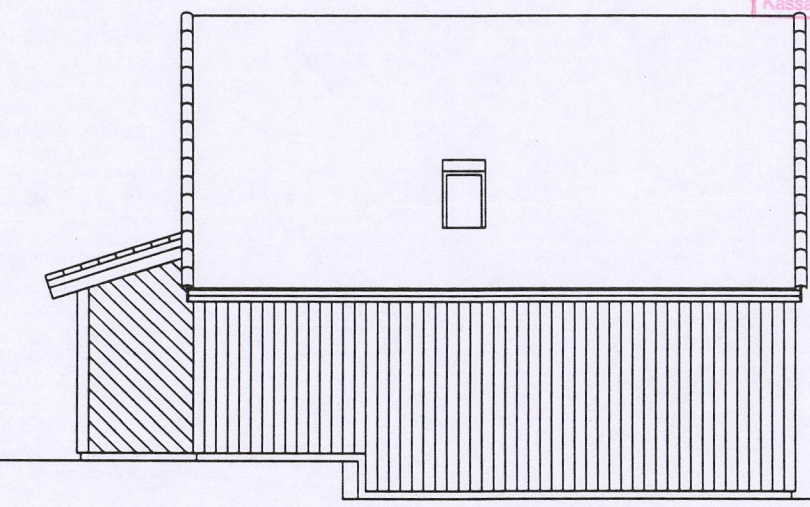
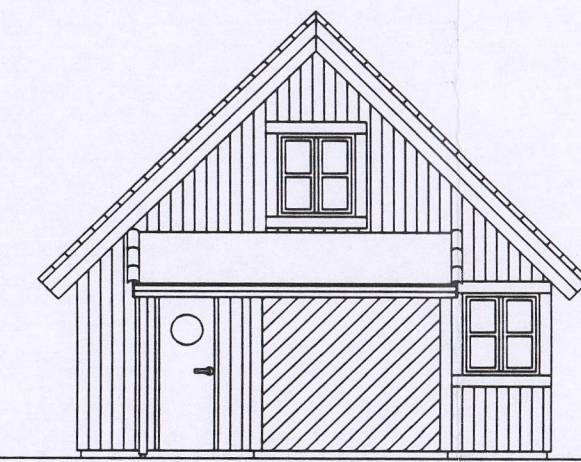
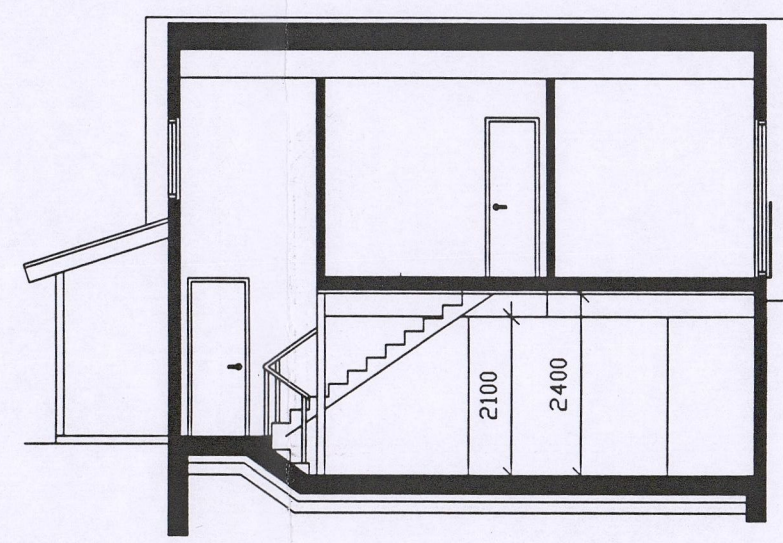
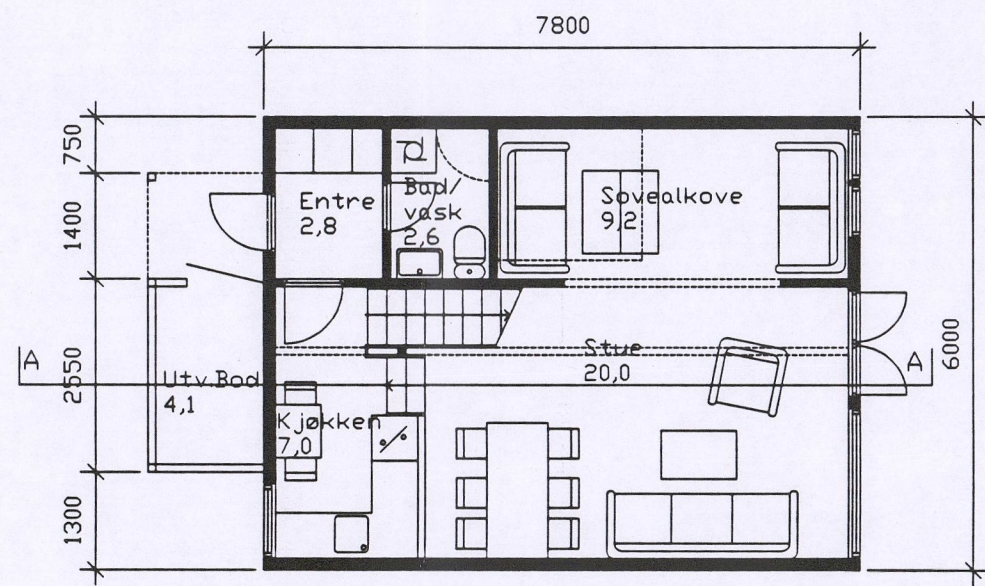
Strandstredet 1
Pb 91, 1751 Halden
Tlf.: 69 17 63 40
Fax.: 69 18 83 15

SKJÆRHALLEN RORBUER A/S

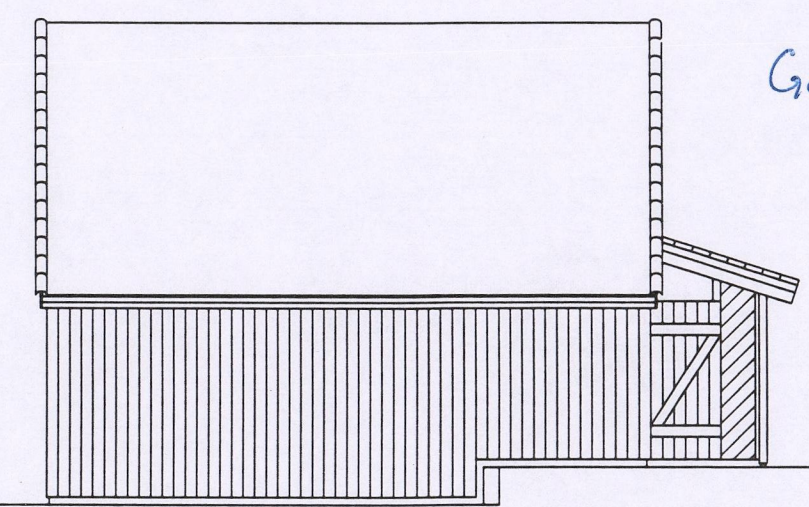
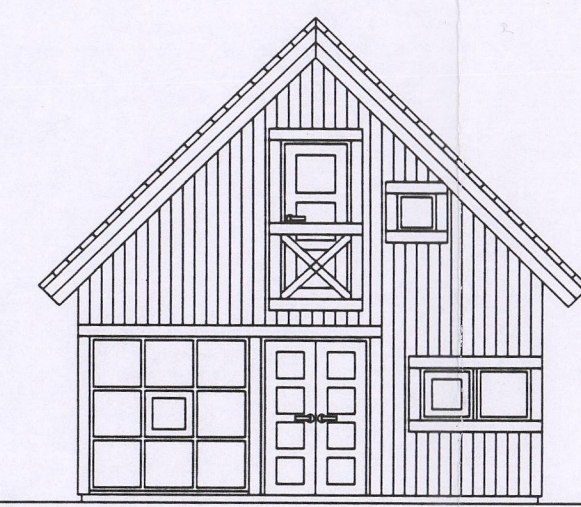
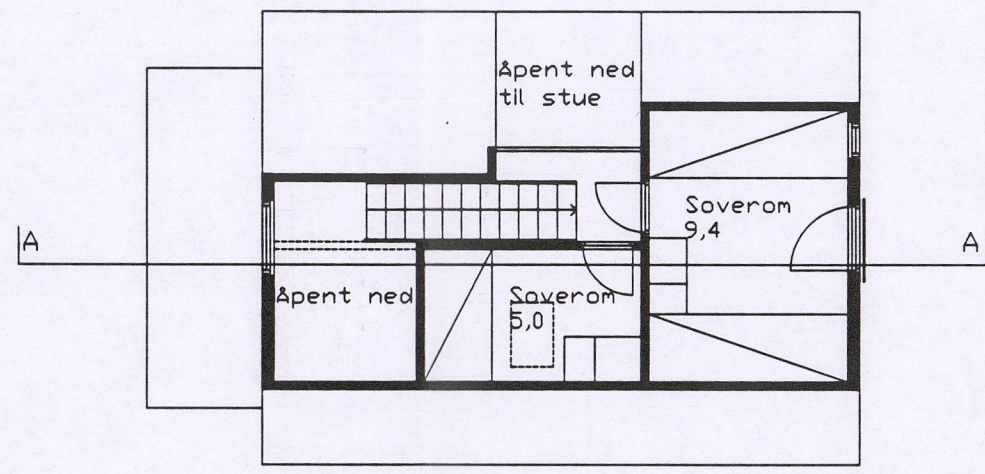
PLAN, SNITT, FASADER
RORBU ALT. C

Mål: 1:100
Dato: 28.06.96
Sign.: BLG

96566
14



FASADER



Geddyent 16/9-98
P.O. Røed

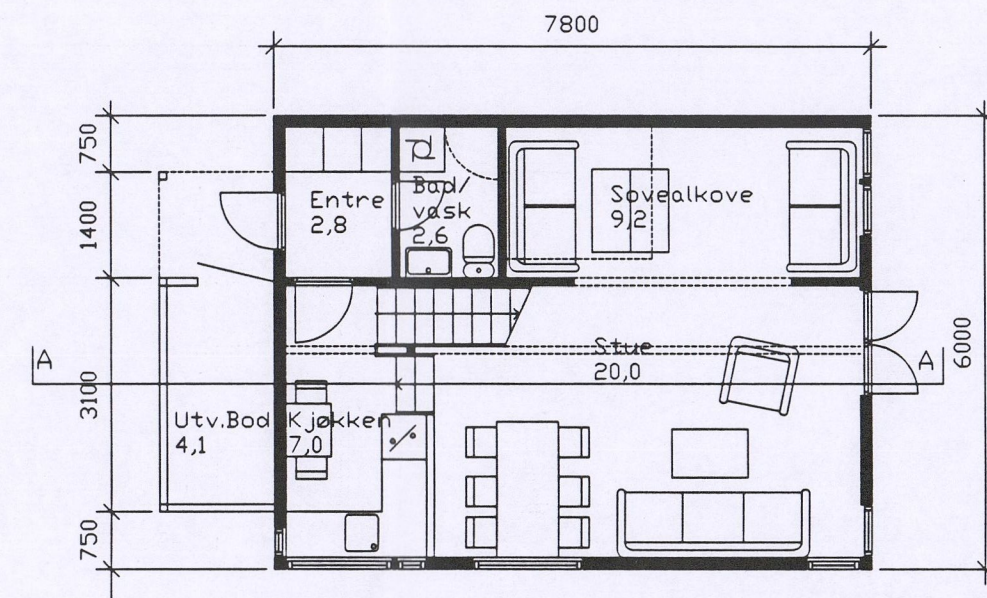
SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS

Trosvikstranda 9 1608 Fredrikstad
Tlf.: 69 31 45 85 Fax.: 69 31 82 05

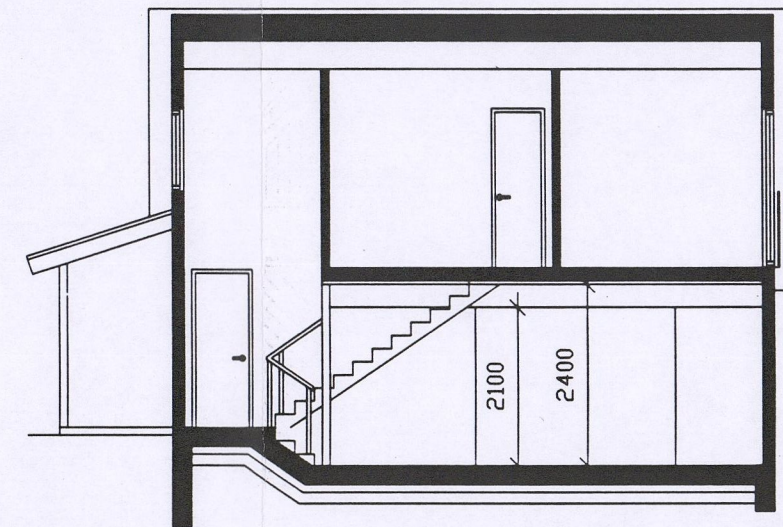
Strandstredet 1 Pb 91, 1751 Halden
Tlf.: 69 17 63 40 Fax.: 69 18 83 15

SKJÆRHALLEN RORBUER A/S

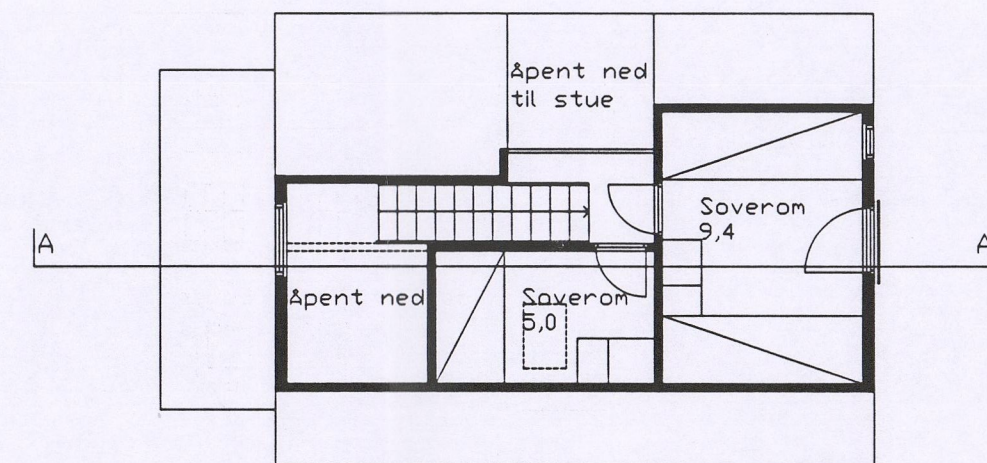
PLAN, SNITT, FASADER RORBU ALT. B1	Mål: 1:100 Dato: 28.06.96 Sign.: BLG	96566 13
---------------------------------------	--	-------------



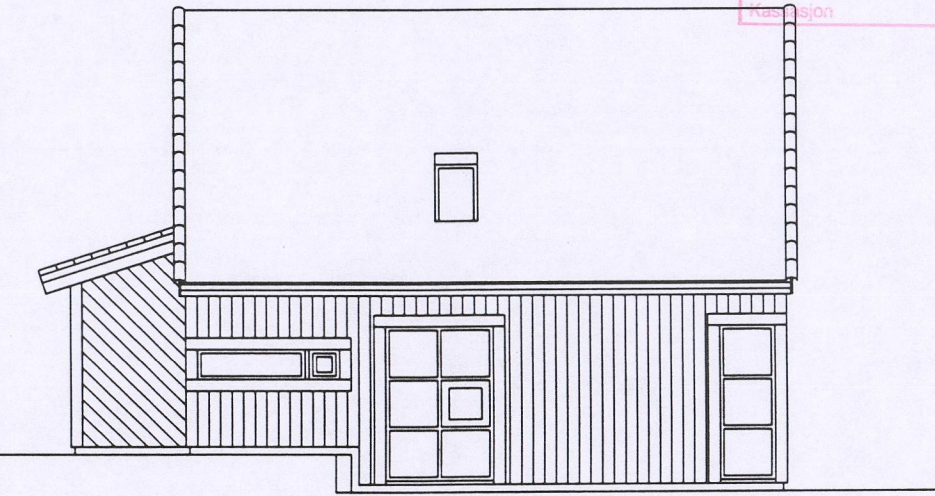
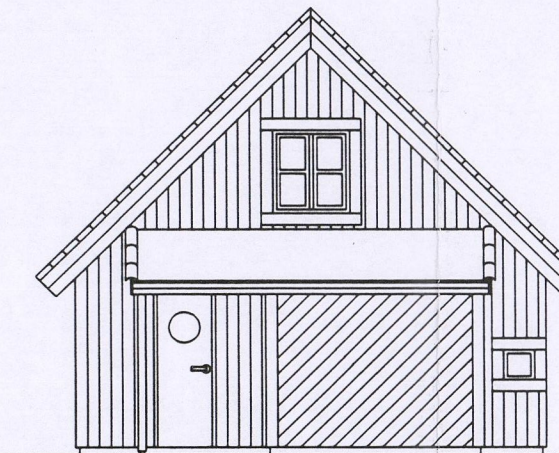
PLAN 1 ETG.



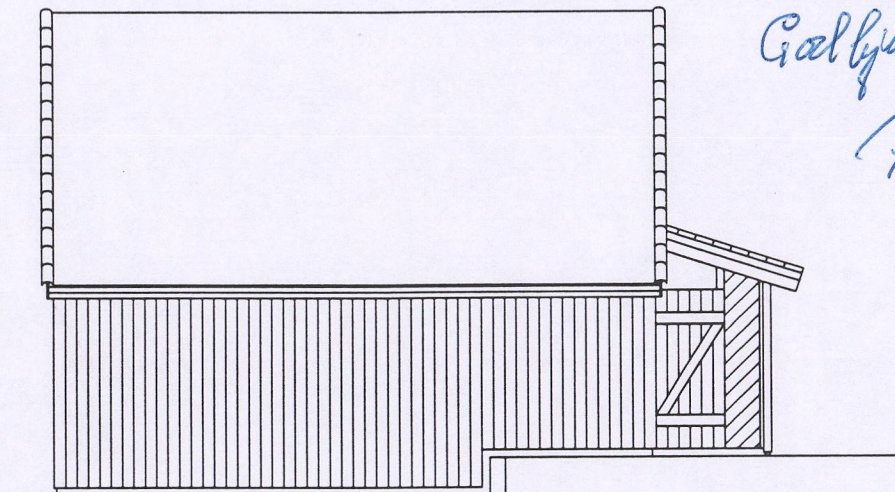
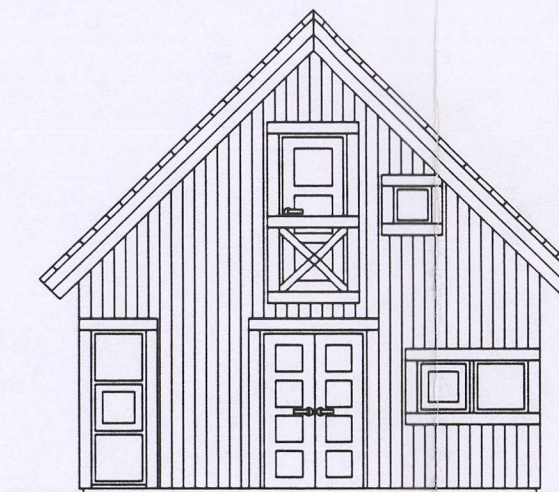
SNITT A-A



PLAN HEMS/LOFT



FASADER



Gålljunt 16/9-98
M.O. Røst

SG arkitekter AS
Stenseth Grimsrud arkitekter AS

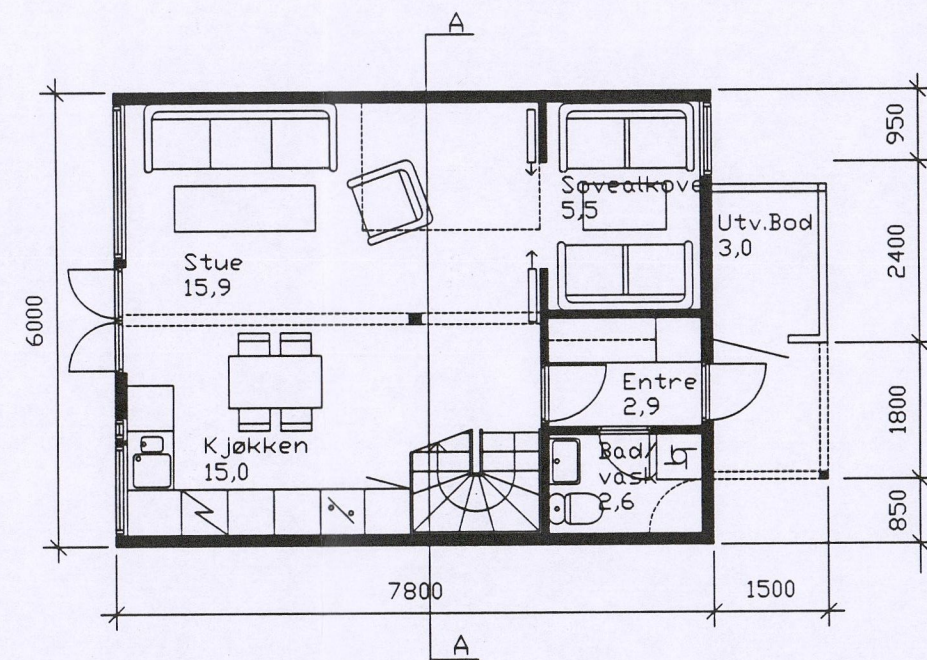
Trosvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Tlf.: 69 31 45 85
Fax.: 69 31 82 05

Strandstredet 1
Pb 91, 1751 Halden
Tlf.: 69 17 63 40
Fax.: 69 18 83 15

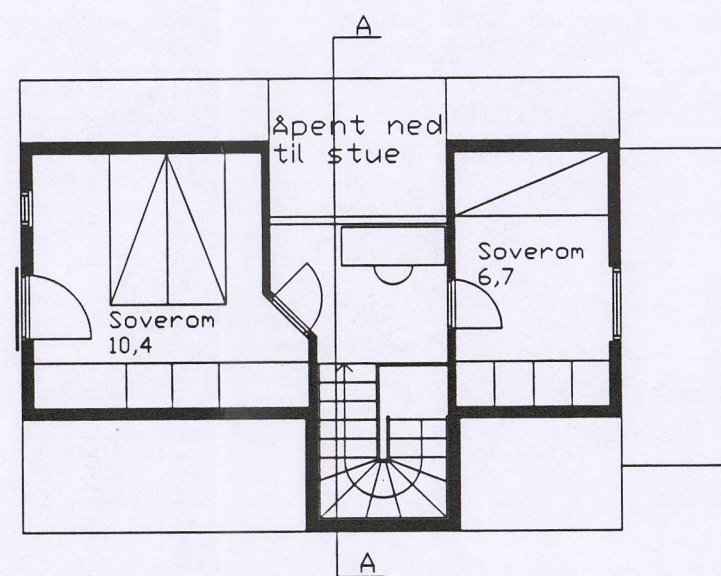
SKJÆRHALLEN RORBUER A/S

PLAN, SNITT, FASADER RORBU ALT. B	Målt: 1:100 Dato: 28.06.96 Sign.: BLG	96566 12
--------------------------------------	---	-------------

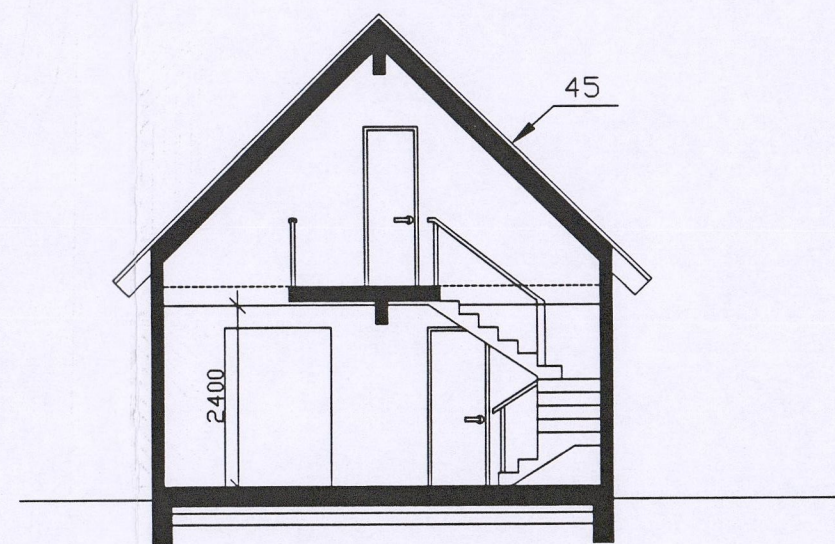
HVALER KOMMUNE	
Reg.nr.	Saksbeh.
28.06.96	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
J.nr.	Dok.nr.
Kategori	



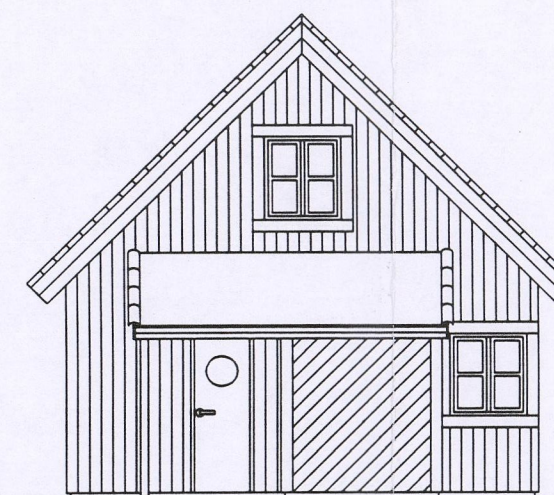
PLAN 1 ETG.



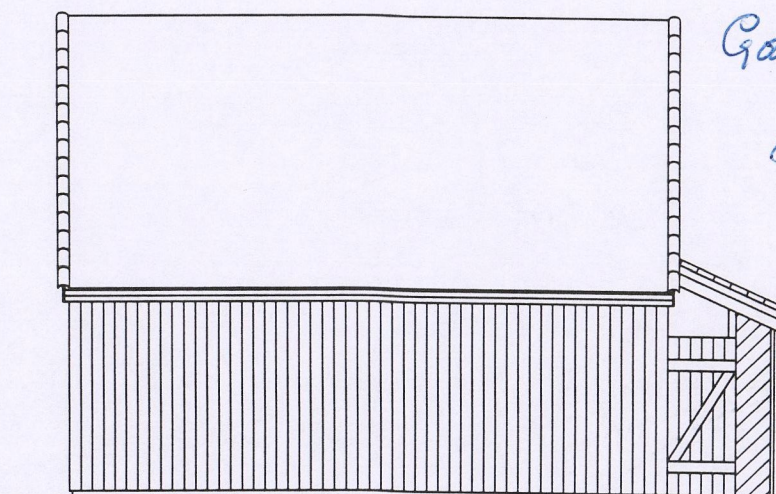
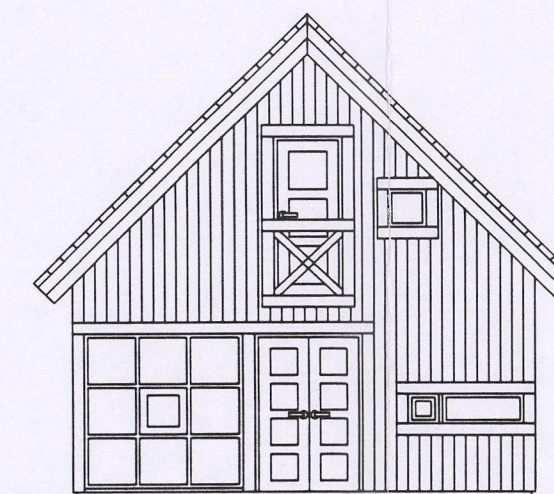
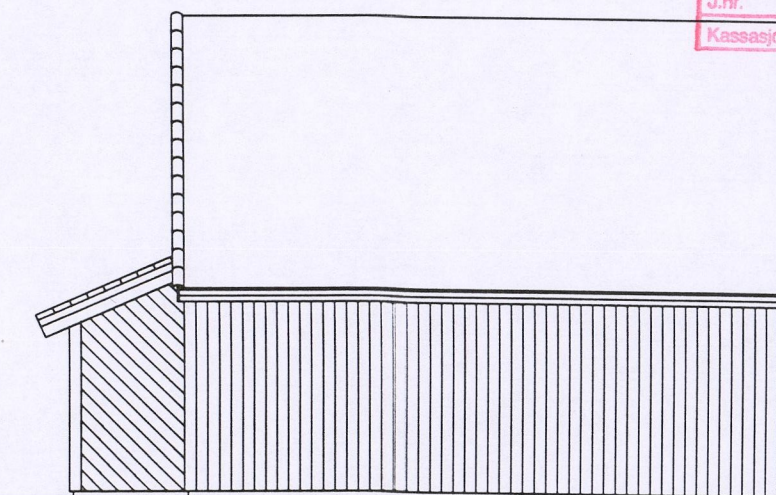
PLAN HEMS/LOFT



SNITT A-A



FASADER



Gallant 16/9-98
P.O. Røt

SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS

Trosvikstranda 9 Strandstredet 1
1608 Fredrikstad Pb 91, 1751 Halden
Tlf.: 69 31 45 85 Tlf.: 69 17 63 40
Fax.: 69 31 82 05 Fax.: 69 18 83 15

SKJÆRHALLEN RORBUER A/S

PLAN, SNITT, FASADER
RORBU ALT. A1

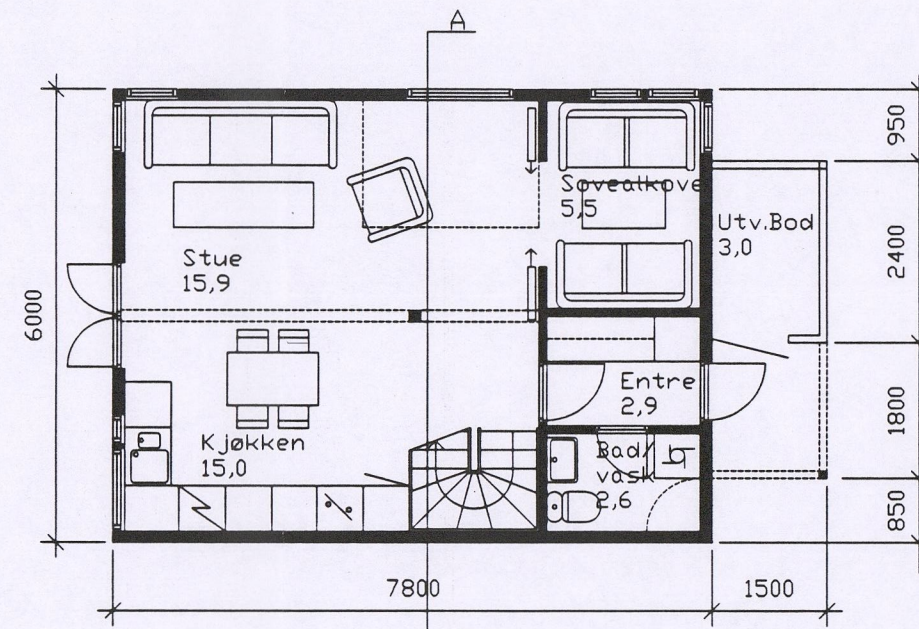
Mål: 1:100
Dato: 28.06.96
Sign.: BLG

96566

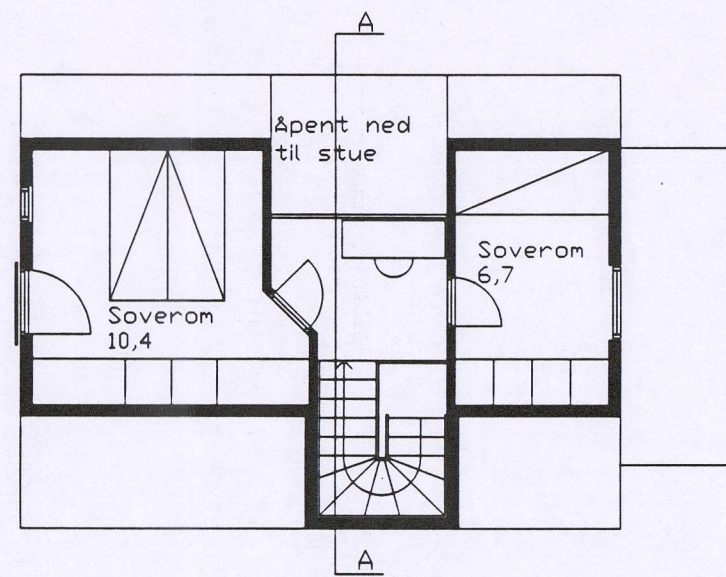
11

HVALER KOMMUNE	
Reg.nr.	Saksbeh.
28.06.96	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
J.nr.	Dok.nr.
Kassasjøn	

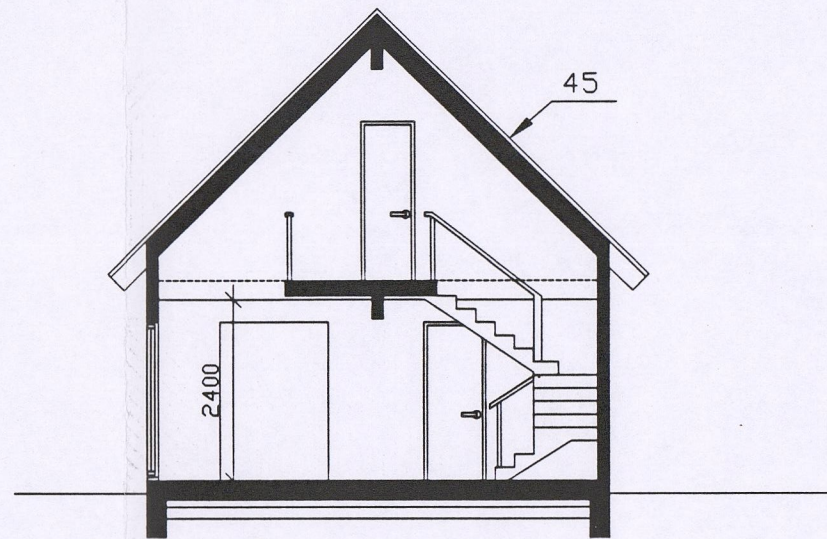




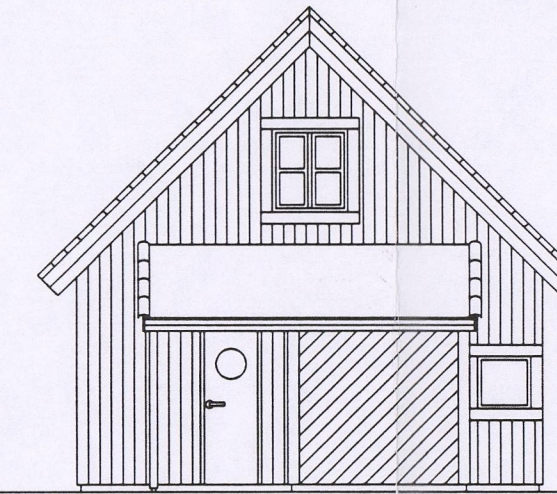
PLAN 1 ETG.



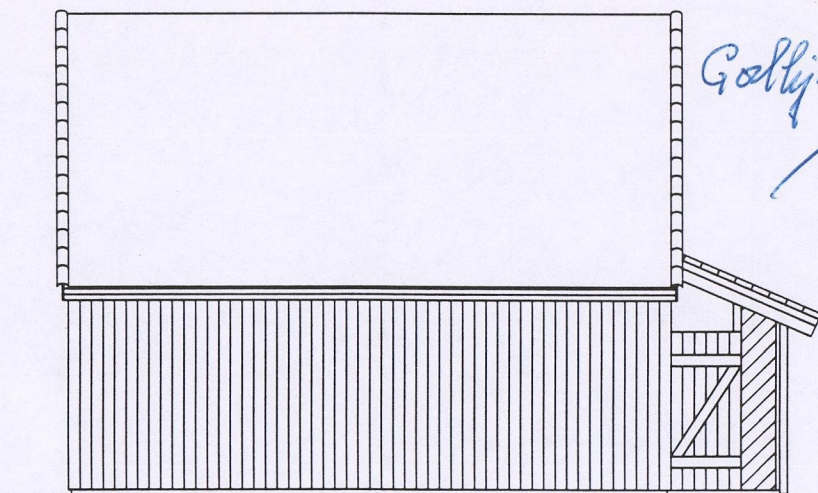
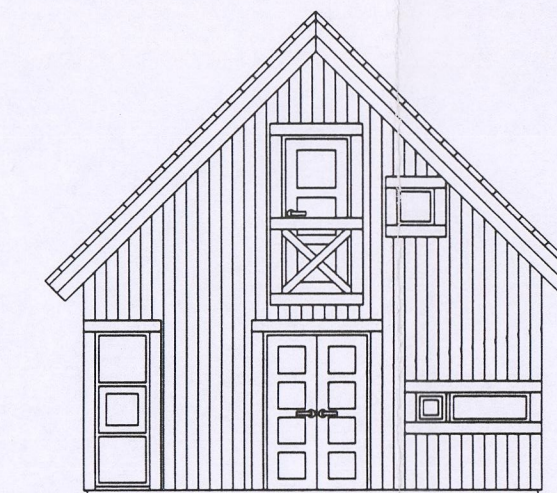
PLAN HEMS/LOFT



SNITT A-A



FASADER



Gørlund 10/9-98
P.O. Røed

SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS

Trosvikstranda 9 Strandstredet 1
1608 Fredrikstad Pb 91, 1751 Halden
Tlf.: 69 31 45 85 Tlf.: 69 17 63 40
Fax.: 69 31 82 05 Fax.: 69 18 83 15

SKJÆRHALLEN RORBUER A/S

PLAN, SNITT, FASADER
RORBU ALT. A

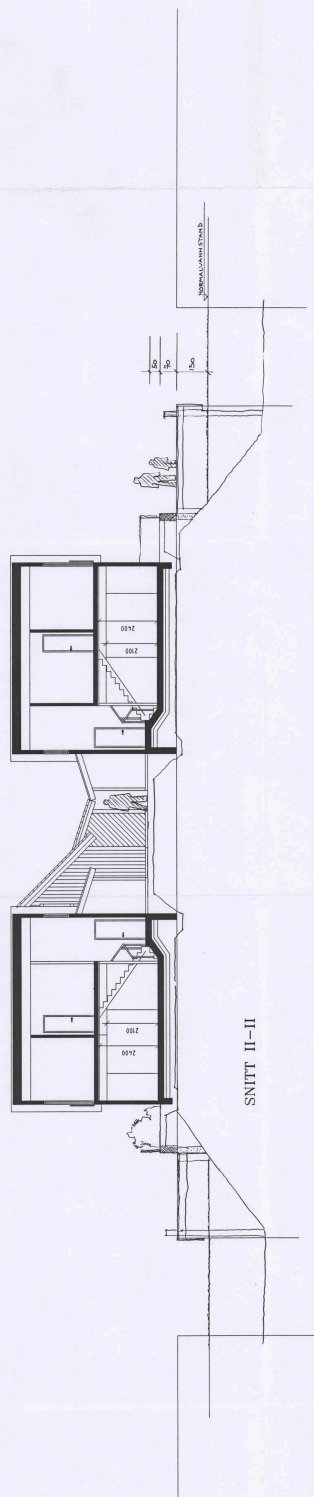
M&L: 1:100
Dato: 28.06.96
Sign.: BLG

96566
10

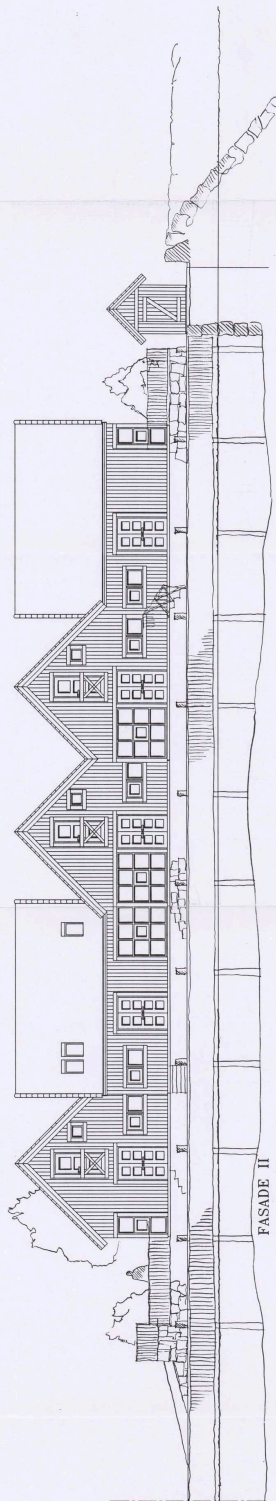
HVALER KOMMUNE

Reg.nr.	Saksbeh.
28.06.96	
Ark.kode P	
Ark.kode S	
J.nr.	Dok.nr.
Kassasjon	





SNITT II-II



FASADE II



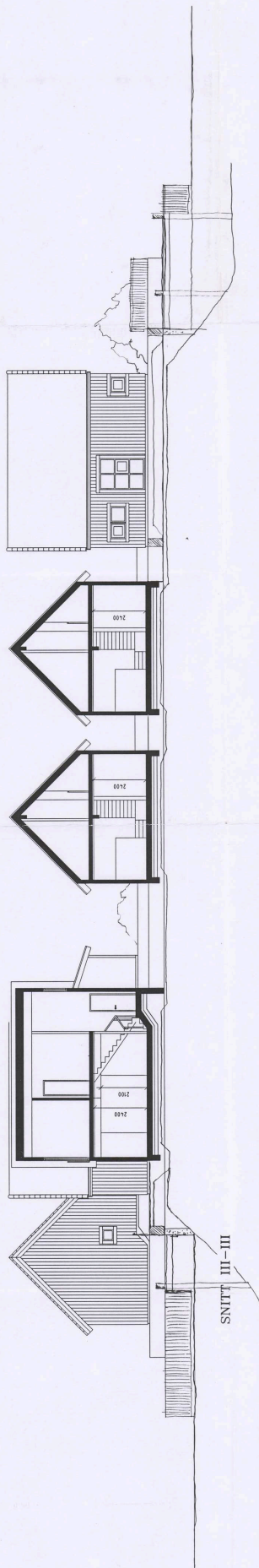
*Godkjent 16.4.98
H. Skjerve plan 84.98
J.O. Røt*

HYLLER VEDLINE	
Prosjekt	Skjerve
Arkitekt	2 8. 08. 98
Arkitekt 2	
Arkitekt 3	
Arkitekt 4	
Arkitekt 5	
Arkitekt 6	
Arkitekt 7	
Arkitekt 8	
Arkitekt 9	
Arkitekt 10	
Arkitekt 11	
Arkitekt 12	
Arkitekt 13	
Arkitekt 14	
Arkitekt 15	
Arkitekt 16	
Arkitekt 17	
Arkitekt 18	
Arkitekt 19	
Arkitekt 20	
Arkitekt 21	
Arkitekt 22	
Arkitekt 23	
Arkitekt 24	
Arkitekt 25	
Arkitekt 26	
Arkitekt 27	
Arkitekt 28	
Arkitekt 29	
Arkitekt 30	
Arkitekt 31	
Arkitekt 32	
Arkitekt 33	
Arkitekt 34	
Arkitekt 35	
Arkitekt 36	
Arkitekt 37	
Arkitekt 38	
Arkitekt 39	
Arkitekt 40	
Arkitekt 41	
Arkitekt 42	
Arkitekt 43	
Arkitekt 44	
Arkitekt 45	
Arkitekt 46	
Arkitekt 47	
Arkitekt 48	
Arkitekt 49	
Arkitekt 50	
Arkitekt 51	
Arkitekt 52	
Arkitekt 53	
Arkitekt 54	
Arkitekt 55	
Arkitekt 56	
Arkitekt 57	
Arkitekt 58	
Arkitekt 59	
Arkitekt 60	
Arkitekt 61	
Arkitekt 62	
Arkitekt 63	
Arkitekt 64	
Arkitekt 65	
Arkitekt 66	
Arkitekt 67	
Arkitekt 68	
Arkitekt 69	
Arkitekt 70	
Arkitekt 71	
Arkitekt 72	
Arkitekt 73	
Arkitekt 74	
Arkitekt 75	
Arkitekt 76	
Arkitekt 77	
Arkitekt 78	
Arkitekt 79	
Arkitekt 80	
Arkitekt 81	
Arkitekt 82	
Arkitekt 83	
Arkitekt 84	
Arkitekt 85	
Arkitekt 86	
Arkitekt 87	
Arkitekt 88	
Arkitekt 89	
Arkitekt 90	
Arkitekt 91	
Arkitekt 92	
Arkitekt 93	
Arkitekt 94	
Arkitekt 95	
Arkitekt 96	
Arkitekt 97	
Arkitekt 98	
Arkitekt 99	
Arkitekt 100	

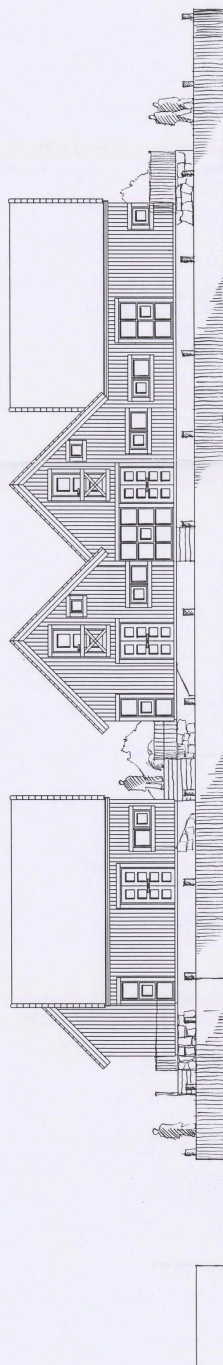
SKJØRHALLEN RORBUER A/S

SNITT II-II, FASADE	nr. 1100	96566
OY II	dat. 28.06.98	24
	type D/LG	

SG arkitekter AS
 Steneth Grimsrud arkitekt AS
 Tomtestr. 9 Stenethstr. 1
 1000 Fredrikstad PB 44, 1731 Låne
 Tlf. 02 21 11 11 Faks. 02 21 11 11
 Mob. 09 21 11 11 Mob. 09 21 11 11



SNITT III-III



FASADE III



Gulv og 106-98
88. skogsmasse 89-98
7.0.2.2

HVALER KOMMUNE	
Region	Region
2 8 08 06	06
Arkitekt	Arkitekt
Arkitekt	Arkitekt
Arkitekt	Arkitekt
Arkitekt	Arkitekt

SKJÆRHALLEN FORBUER A/S

arkitekter AS
Sørvest Ginnestad arkitektur AS

Trondheim 4
1000 Trondheim
1000 Trondheim
1000 Trondheim
1000 Trondheim

SNITT III-III, FASADE
ØY III

Stasjonsvei 1
80 80, 1751 Halden
1000 Trondheim
1000 Trondheim
1000 Trondheim

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

96566

nr. 1100

06-25 06 96

nr. 1100

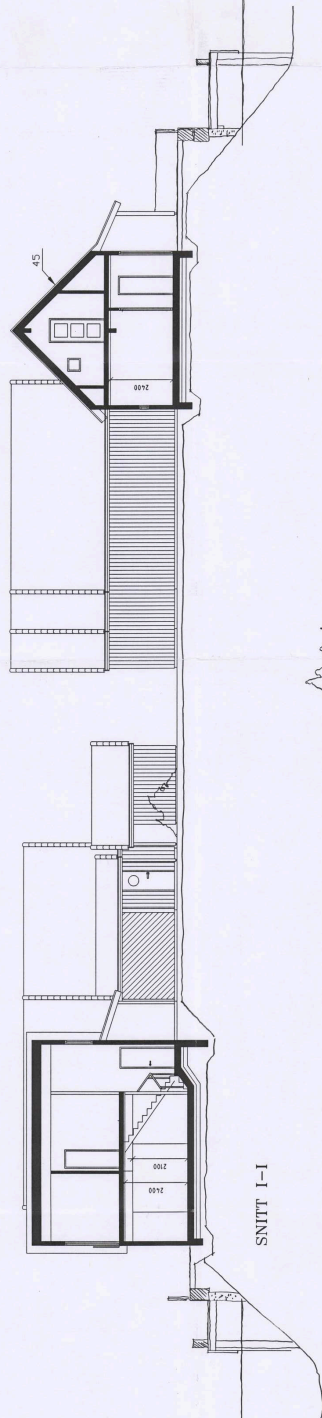
96566

nr. 1100

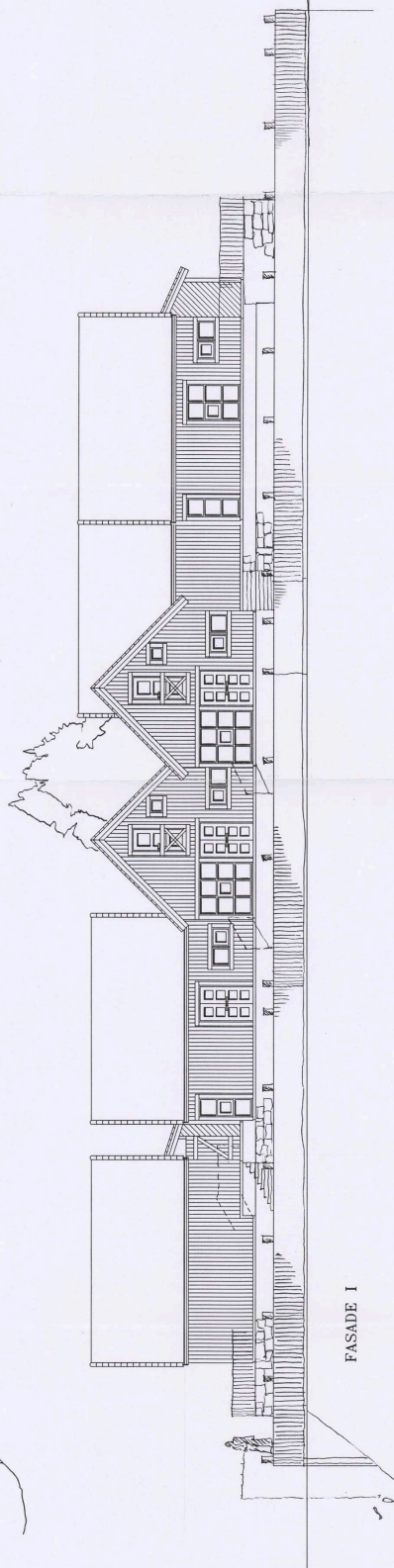
06-25 06 96

nr. 1100

96566



SNITT I-I



FASADE I



Gullvord 14/4 98
H. Skjerve for 9/4 98
T.C.R.

HVALER KOMMUNE	
Prosjekt	Skjerve
Dato	28.06.98
Arkitekt	SG
Byggherre	Hvaler Kommune
Byggherrens kontaktperson	

SKJERVEHALLEN RORBUER A/S

SG arkitekter
Svenn Grønmo arkitekt AS
Postboks 4 Skjerve 1
1600 Fredrikstad
Tlf: 09 31 45 05
Faks: 09 31 45 06

SNITT I-I, FASADE ØY I	nr. 1100 dat. 28.06.98 sgr. BLG	96566 23
---------------------------	---------------------------------------	-------------

4. F431 H. 4. 2000 M.O.L.O.

SNITT / FASADE I

FASADE I

Collected May 99
for Skjærrhallen A/S
N. E. R. 200

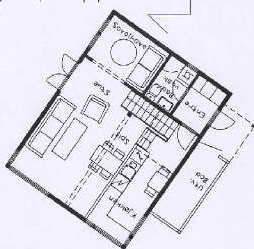
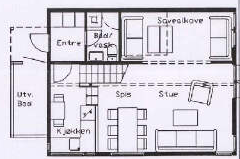
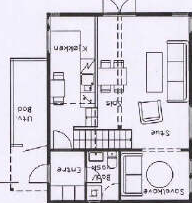
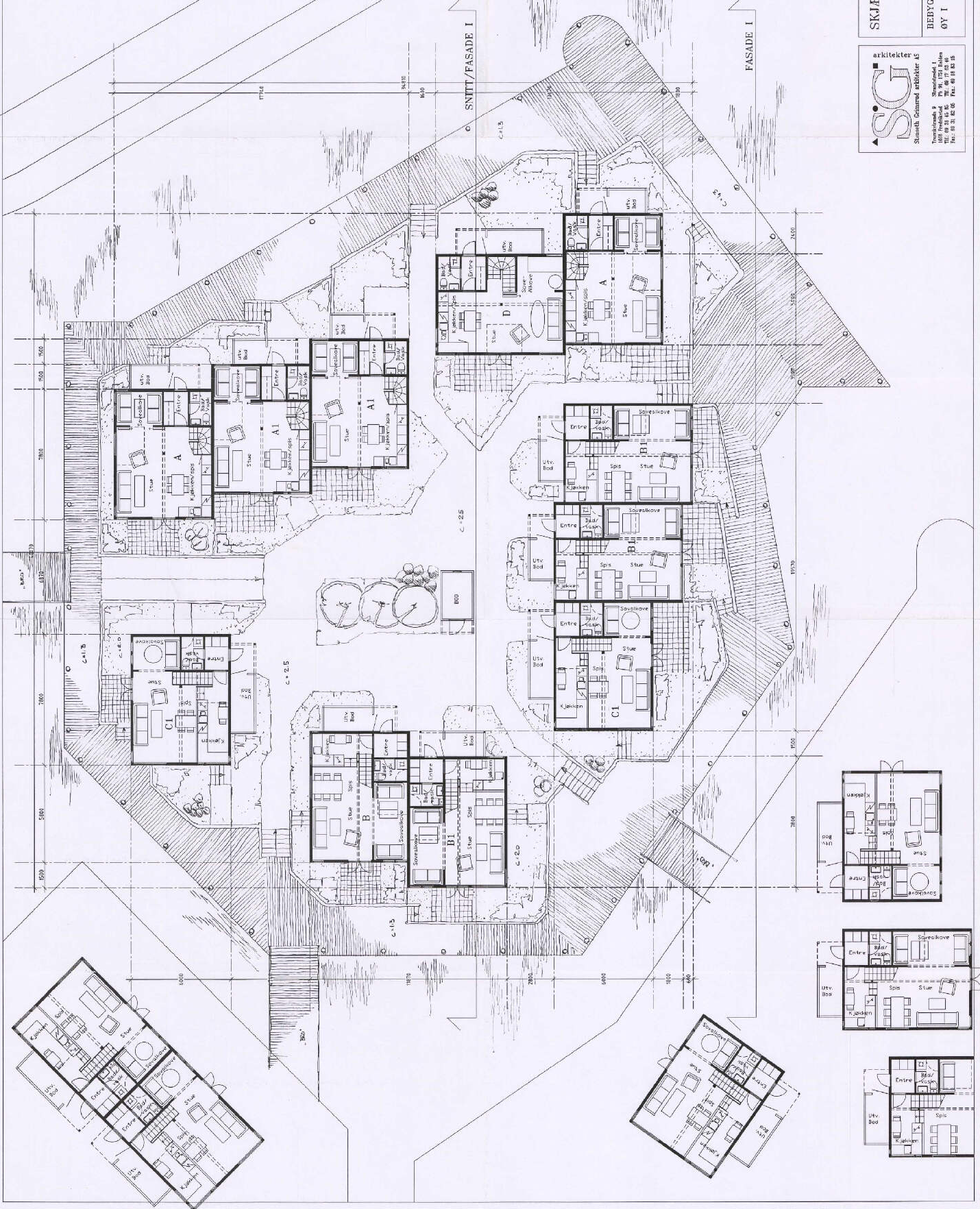
AVLEVER KOMPLETTE	2 8. 06. 99
DRUKKET	
TEGNET	
REVISJON	

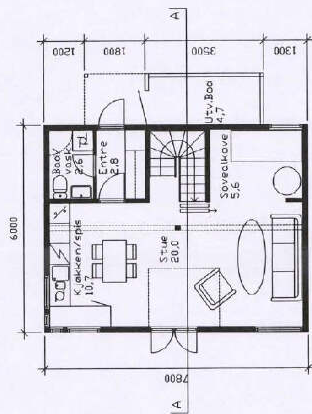
SKJÆRRHALLEN ROBBUER A/S

BEBYGGELSESPLAN	nr. 1700	96566
0Y 1	dat. 28.06.99	20
	teg. B.L.G.	

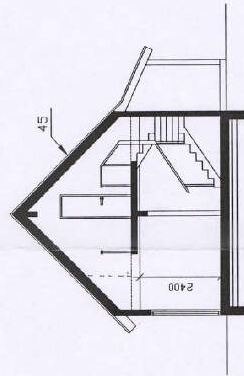
SG arkitekter AS
Sivertsen Grund arkitektur AS

Trondheim 9 Skjærrhallen 1
1000 Trondheim Pb. 91 170 Trondheim
Tlf. 07 33 85 00 Fax. 07 33 85 15

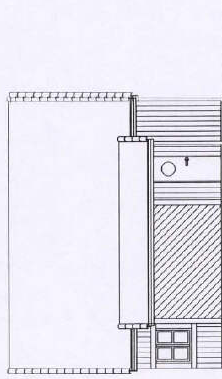
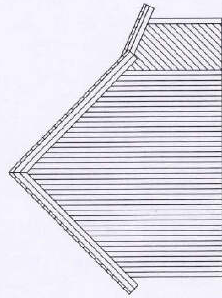




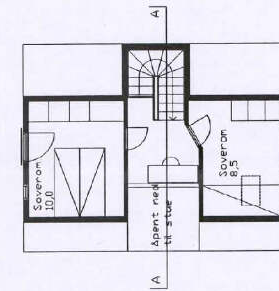
PLAN 1. ETG.



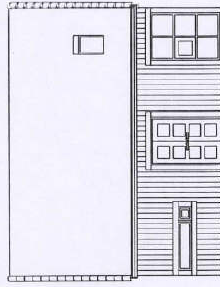
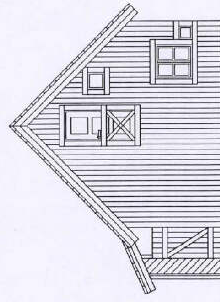
SNITT A-A



FASADER



PLAN HEMS/LOFT



Geddynt 16.9.98
T.O. Øst

HYALER KOMMUNE	
Prosjekt	Byggesaksnummer
2 8 06 91	
Ansatt	
Ansatt	
Ansatt	
Ansatt	

SKJÆRHALLEN RORBUER A/S

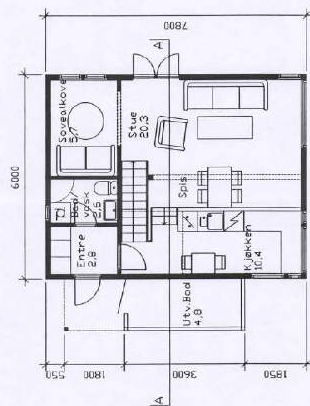
PLAN, SNITT, FASADER
RORBU ALT. D

96566

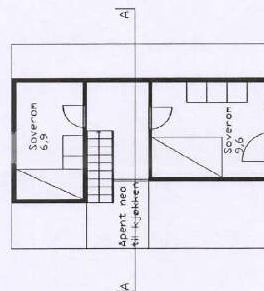
16

arkitekter AS
Stenseth Grønne arkitekter AS

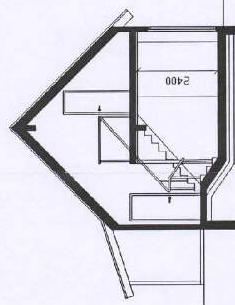
Trondheimsveien 9
1405 Skjærhallen
Tlf: 69 31 45 65
Faks: 69 31 82 65



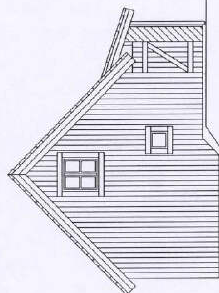
PLAN 1 ETG.



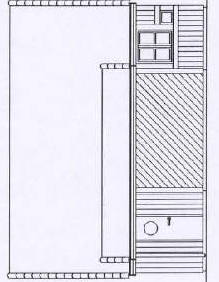
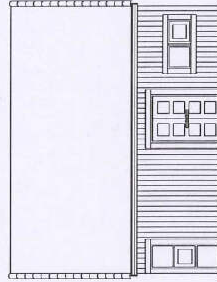
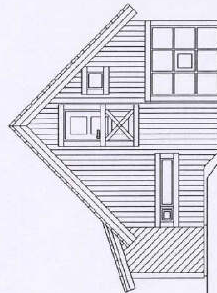
PLAN HEMS/LDFT



SNITT



FASADER

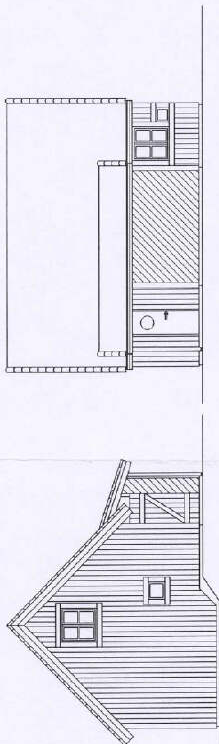
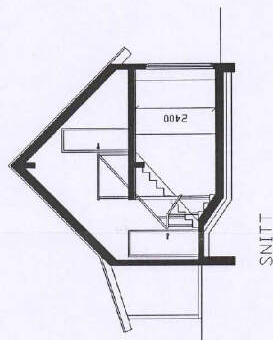
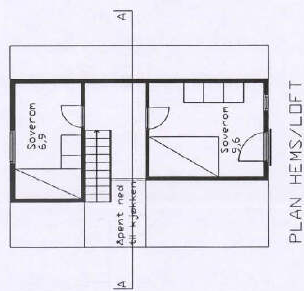
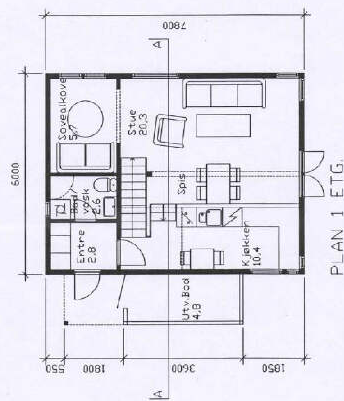


Gullhaug 16/9-98
J. O. Nord

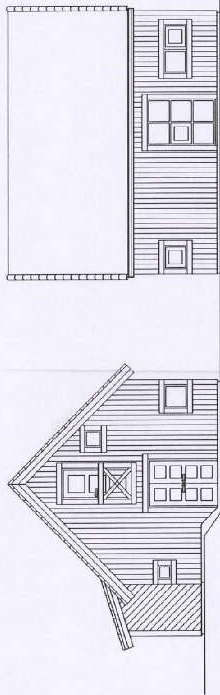
HVALER KOMMUNE	
Forsatt	28.06.98
Ansatt	
Ansatt P	
Ansatt S	
Ansatt	
Ansatt	

SG arkitekter
Stenseth Grønne arkitekter AS
Trondheimsveien 9
7015 Trondheim
Tlf: 68 31 15 35
Faks: 68 31 15 35

SKJÆRHALLEN RORBUER A/S	
PLAN, SNITT, FASADER RORBU ALT. C1	MA: 1100 Date: 28.06.98 Sign: BLG
	96566 15



FASADER



Gedde 16.9.98
T.O. Røed

HVALER KOMMUNE	
Region	Samkommune
2 8 06 96	
Ansvarlig	Ansvarlig
Ansvarlig	Ansvarlig
Ansvarlig	Ansvarlig
Ansvarlig	Ansvarlig

arkitekter
SG
Steneth Grønne arkitekter AS

Steneth Grønne
1000 Postboks 1
1100 Postboks 1
Tlf: 69 31 45 65 Tlf: 69 17 63 40
Fax: 69 31 65 65 Fax: 69 18 65 15

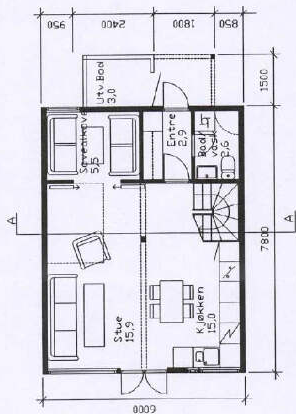
SKJÆRHALLEN RORBUER A/S

PLAN, SNITT, FASADER
RORBU ALT. C

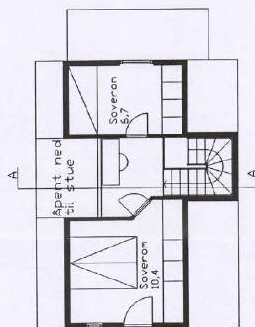
96566

14

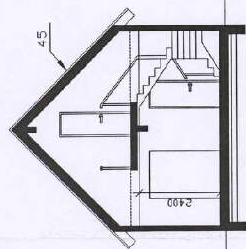
HYALER KOMMUNE	
Figur	Skala
2 B. 06. 02	
Arkitekt	
Arkitekt	
Arkitekt	
Arkitekt	
Arkitekt	
Arkitekt	



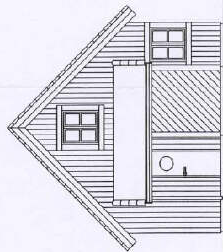
PLAN 1. ETG.



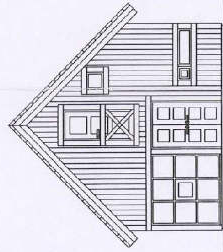
PLAN HEMS/LOFT



SNITT A-A



FASADER



*Galant 10/9 98
P.O. 2007*

arkitekter
SG
Steneth Grønnevik arkitekter AS
Tromsøveien 9
8001 Grønnevik
Tlf: 80 31 82 05
Faks: 80 31 82 05

SKJÆRHALLEN RORBUER A/S
PLAN, SNITT, FASADER
RORBU ALT. A1
Mål: 1:100
Dato: 28.06.95
Sign: B.L.G.
96566
11

**VEDTEKTER FOR
SKJÆRHOLDEN SJØBUER EIERSEKSJONSSAMEIE
Gnr. 3, Bnr. 70
i Hvaler Kommune**

Org.nr. 999 590 195

Tilsluttet av samtlige sameiere den 11. juni 2022

§1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Skjærhalden Sjøbuer Eierseksjonssameie med forretningskontor i Fredrikstad, består av 39 næringsseksjoner. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Hver enkelt sameier er forpliktet til å overholde formålet i reguleringsplanen ved å fristille seksjonen for utleie, som skal skje i fellesdrift, for en periode på minst 9 måneder årlig. Denne bestemmelse skal tinglyses på hver enkelt seksjon.

§2 ORGANISERING AV SAMEIET, ANTALL STEMME OG RÅDERETT

Sameiet består av 30 sjøbuer og et servicebygg. Hver sjøbu utgjør 1 seksjon, seksjon nummer 1-30. Hver sjøbu har én stemme i sameiet, tilsammen 30 stemmer. Til hver sjøbu hører en nummerert biloppstillingsplass. Servicebygget består av 9 seksjoner, seksjonsnummer 31-39 og utgjør samlet 1 stemme i sameiet. Antall stemmer i sameiet er 31.

Alle seksjonseiere er medeiere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har skjøte på sin seksjon, med eksklusiv rett til bruk av den seksjon som er knyttet mot bruksenheten som seksjonert. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, samt disse vedtekter.

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

Fellessanleggene/badeplassene/kanalene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene/badeplassene/kanalene som er avtalt eller forutsatt.

§3 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom hver seksjon etter sameiebrøken, med unntak av pumpestasjon og parkeringsplass nummer 1-30 som skal belastes seksjonsnummer 1-30 og «moloen» som skal belastes seksjonsnummer 31.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 x folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre arealer som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Seksjonseier 1-30 har det hele og fulle ansvar for utvendig vedlikehold av sin seksjon, herunder men ikke begrenset til vinduer og dører, kledning og seksjonens yttertak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, rør og ledninger mm. Seksjonseier 31-39 har sammen ansvar for utvendig vedlikehold av «servicebygget», herunder men ikke begrenset til vinduer og dører, kledning, yttertak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, rør og ledninger og innvendige fellesarealer mm. Vedlikeholdet skal utføres fullt ut for sameiers egen regning, og den enkelte sameier plikter å utføre løpende vedlikehold så ofte det er påkrevd for å opprettholde sameiets standard.

Vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. Vedlikehold av parkeringsplass 1-30 skal vedlikeholdes i fellesskap av seksjonsnummer 1-30.

Vedlikehold av tomtegrunnen og fellesarealer er sameiets ansvar med unntak av «moloen». Vedlikehold av «moloen» er seksjonsnummer 31's ansvar.

§5 PLIKT TIL Utleie

Utleie av næringsseksjoner som er regulert til næring/utleie/korttidsutleie/overnatting, skal tilgjengeliggjøres for utleie i fellesdrift for en periode på minimum 9 måneder årlig (sum). Samtlige seksjonseiere plikter å benytte den utleieformidling som styret i sameie til enhver tid vedtar skal brukes.

Sameiet skal innen 01.04. hvert kalenderår uoppfordret dokumentere sin utleievirksomhet i foregående år overfor kommunen ved å rapportere markedsføring/tilgjengeliggjøring og utleiedøgn for hver enkelt seksjon. Opplysningene skal rapporteres samlet for seksjonene.

Denne paragraf kan ikke endres uten kommunens samtykke.

§6 REGISTRERING AV SAMEIERNE

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter og eventuelt husordensregler. Forretningsfører

skal notere eierskifte av seksjonen og sameier plikter å gi melding til forretningsfører om dette.

§7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 5 medlemmer hvorav en leder og fire andre medlemmer. 4 medlemmer skal velges fra seksjon nr 1-30 og ett medlem skal velges fra seksjonsnummer 31-39. Det enkelte styremedlem velges av årsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§8 STYRETS KOMPETANSE

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 årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall av årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksenheter som kan gå utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbelstemme.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

Styrets leder skal innkalle til styremøte med minst 2 ukers varsel.

§9 ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst fire av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager. Beslutning i ekstraordinært årsmøte kan bare fattes dersom minst 1/3 av sameierne er tilstede.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøte og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§10 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
4. Valg av revisor (gjelder kun hvis ny revisor skal velges)
5. Valg av styre og eventuelt varamedlemmer
6. Valg av valgkomite
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§11 MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

§12 OM ÅRSMØTE

Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§13 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§14 FORRETNINGSFØRER

Det hører inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Engasjementet kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

§15 MISLIGHOLD

Dersom en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven §38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§16 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner §39.

§17 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Oppsetting av solavskjerming, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan etter forutgående godkjenning av styret. Utvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal søkes og godkjennes av styret før iverksettelse.

§18 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Dog kreves det tilslutning fra samtlige sameiere for endring av §§ 2, 3, 4 og 5.

§19 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§20 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.

Styrets årsberetning for 2023

Styret har bestått av John Morten Johannessen, Geir Engebret Johansen, Jon Petter Porsmyr, Hilde Caroline Sunderhagen, Eirik Huseby, Rita Holberg. Sistnevnte som styrets leder. Det ble godkjent på årsmøtet for 2022 og utvide styret uten å endre vedtektene fram til årsmøtet for regnskapsåret 2023.

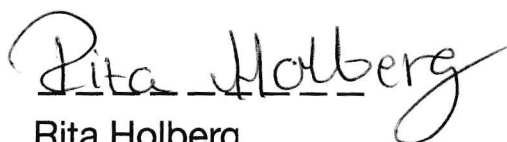
Styret har i perioden avholdt 6 styremøter.

Styret besluttet i 2023 og oppgradere pumpestasjonene da dette var nødvendig. Arbeidet har ikke blitt utført før nå i 2024 da leverandøren ikke hadde mulighet før på grunn av bemanningsproblemer. Det gjenstår noe elektrisk før arbeidet er utført. Styret har bestemt at når arbeidet er utført inngår vi en avtale med vaktmestertjenesten på rensing og oppfølging av kummene fra mai til september for å sikre best mulig vedlikehold. Vi fortsetter gressklipping og løpende vedlikehold på dagens nivå.

Asle Arntsen varslet tidlig at regnskapsåret 2023 var hans siste år som regnskapsfører for SSE.

Vi inngikk avtale med aut. regnskapsfører Nina Synnøve Pettersen org. nummer 895408212 desember 2023 med oppstart 2024 .

For styret



Rita Holberg
styrets leder

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Skjærhalden Sjøbuer Eierseksjonssameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Skjærhalden Sjøbuer Eierseksjonssameie' årsregnskap som viser et overskudd på kr 0. Årsregnskapet består av balanse pr. 31.12.2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet pr. denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av eierseksjonssameiets finansielle stilling pr.31.12.2023, og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet pr denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the international Ethics Standard 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.

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 selskapets 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.

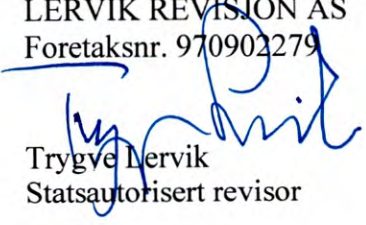
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Kråkerøy 14.05.2024

LERVIK REVISJON AS
Foretaksnr. 970902279



Trygve Lervik
Statsautorisert revisor

BALANSE

SKJÆRHOLDEN SJØBUER EIERSEKSJONSSAMEIE

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	10 889	10 889
Sum opptjent egenkapital		10 889	10 889
Sum egenkapital	6	10 889	10 889
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
KORTSIKTIG GJELD			
Annen kortsiktig gjeld	3	205 769	163 620
Sum kortsiktig gjeld		205 769	163 620
Sum gjeld		205 769	163 620
Sum egenkapital og gjeld		216 658	174 509

Fredrikstad, 25.01.2024

Styret i Skjærhalden Sjøbuer Eierseksjonssameie

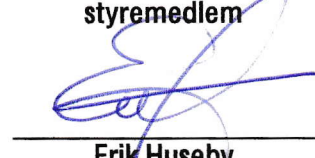

Jon Petter Porsmyr
styremedlem


Rita Holberg
styreleder


Hilde Sundrehagen
styremedlem


John Morten Johannessen
styremedlem


Geir E. Johansen
styremedlem


Erik Huseby
styremedlem

RESULTATREGNSKAP

SKJÆRHOLDEN SJØBUER EIERSEKSJONSSAMEIE

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt		377 851	504 815
Sum driftsinntekter		377 851	504 815
Annen driftskostnad	2	377 477	504 815
Sum driftskostnader		377 477	504 815
Driftsresultat		374	0
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		-374	0
Resultat av finansposter		-374	0
Resultat før skattekostnad		0	0
Resultat		0	0
EKSTRAORDINÆRE INNTEKTER OG KOSTNADER			
Resultat av ekstraordinære poster		0	0
Årsresultat	3	0	0
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		0	0

BALANSE

SKJÆRHOLDEN SJØBUER EIERSEKSJONSSAMEIE

EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i aksjer og andeler	4	5 000	5 000
Sum finansielle anleggsmidler		5 000	5 000
Sum anleggsmidler		5 000	5 000
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		7 000	0
Andre kortsiktige fordringer		152 521	105 613
Sum fordringer		159 521	105 613
Bankinnskudd, kontanter o.l.		52 137	63 897
Sum omløpsmidler		211 658	169 509
Sum eiendeler		216 658	174 509

BALANSE

SKJÆRHOLDEN SJØBUER EIERSEKSJONSSAMEIE

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	10 889	10 889
Sum opptjent egenkapital		10 889	10 889
Sum egenkapital	6	10 889	10 889
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
KORTSIKTIG GJELD			
Annen kortsiktig gjeld	3	205 769	163 620
Sum kortsiktig gjeld		205 769	163 620
Sum gjeld		205 769	163 620
Sum egenkapital og gjeld		216 658	174 509

Fredrikstad, 25.01.2024
Styret i Skjærhalden Sjøbuer Eierseksjonssameie

Jon Petter Porsmyr
styremedlem

Rita Holberg
styreleder

Hilde Sundrehagen
styremedlem

John Morten Johannessen
styremedlem

Geir E. Johansen
styremedlem

Erik Huseby
styremedlem

Noter til årsregnskapet Skjærhalden Sjøbuer Eierseksjonssameie

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Aksjer i datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan forventes å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbytte / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Noter til årsregnskapet Skjærhalden Sjøbuer Eierseksjonssameie

Note 2, lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	0	0
Arbeidsgiveravgift	0	0
Pensjonskostnader	0	0
Andre ytelser	0	0
Sum	0	0

Gjennomsnittlig antall årsverk: 0

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styre	Bedrifts-forsamling
Lønn			
Pensjonsutgifter			
Annen godtgjørelse			

OTP

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, da omfanget av lønn er helt minimalt.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 6.875 inkl mva.
I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 6.875 inkl mva.

Note 3, årsresultat, forskudd fra sameiere.

Eierseksjonssameiets funksjon er bl.a å samordne fellesskapets kostnader for deretter å fordele dette ut på hver seksjonseier.

Det er derfor ikke meningen at selskapet skal gå med hverken overskudd eller underskudd det enkelte år.

Regnskapsføringen og økonomistyringen har derfor vært innrettet slik at man fakturerer seksjonseierne på forskudd basert på budsjett/erfaring for kostnader man vet vil komme. Dette for å kunne ha likvider til å dekke kostnadene når de faktisk forfaller. Ved årets slutt er det således periodisert for midler som skal brukes i kommende år. Denne posten utgjør kr. 205.871 og er ført i posten annen kortsiktig gjeld.

Note 4 Aksjer

Sameiet eier 5 aksjer i Skjærhalden Sjøbuer Utleie A/S som tilsvarer 16,66 % av aksjekapitalen.
Posten er vurdert til kostpris.

Note 5, egenkapital

I forbindelse med fisjon 2013 overtok sameiet egenkapital fra Skjærhallen Brygge A/S med kr. 10.889.

Noter til årsregnskapet Skjærhalden Sjøbuer Eierseksjonssameie

Note 6, eiere og eierandeler.

Navn	Seksjonsnr.	Eieran del
Kirstir Stjernstedt	1	3,33
Vibecke Støen	2	3,33
Tore Auensen	3	3,33
Ragnhild Lundebj Grimstad	4	3,33
Foreningen Mcps Fritidseiendom	5	3,33
Geir Ståle Karlsen	6	3,33
Christian Hauglie-Hanssen	7	3,33
Asle Arntsen	8	3,33
Johnny Holberg	9	1,67
Rita Holberg	9	1,67
Erik Myhrvold	10	3,33
Vabenken 11 & 12 AS	11	3,33
Vabenken 11 & 12 AS	12	3,33
Per Isingrud	13	3,33
Vabenken 14 AS	14	3,33
Henning Sommerin	15	3,33
Wenche Revhaug, Grethe og Odd Arne Sagholen	16	3,33
Vabenken 17 AS	17	3,33
Pål Tandberg	18	3,33
Bjørn Tandberg	19	3,33
Jon Arne Gangvik Østgård	20	3,33
Rolf Arne Høyen	21	3,33
Nils Syvertsen	22	3,33
Hege Synnøve Larsen	23	1,67
John Morten Johannessen	23	1,67
Ove Grønbech	24	3,33
Inger Bråthen	25	3,33
Jahn-Helge Evensen	26	3,33
Eirik Husby	27	3,33
Vabenken 28 AS	28	3,33
Sigurd Knold	29	3,33
Einar Risa	30	3,33
Sum		100

SKJÆRHOLDEN SJØBUER EIERSEKSJONSSAMEIE

Til:

Lervik Revisjon as
Kråkerøyveien 2
1671 KRÅKERØY

Dato 25.01.24

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av avviklingsregnskapet for SKJÆRHOLDEN SJØBUER EIERSEKSJONSSAMEIE for året som ble avsluttet den 31.12.2023. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap

Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at selskapets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimer, herunder regnskapsestimer målt til virkelig verdi, er rimelige.

Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.

Vi mener at virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg.

Ligningspapirer

Vi har oppfylt vårt ansvar for å kontrollere at opplysningene som er gitt i ligningspapirene med vedlegg, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt

Vi har gitt revisor:

Tilgang til alle opplysninger som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker, tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.

Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.

Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer:

ledelsen, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.

Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.

Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.

Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til selskapets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.

Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.

Selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelse av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.



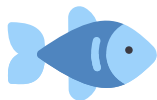
Rita Holberg

Nabolagsprofil

Vadbenken 11A

Avstand til sjø

4 m



Offentlig transport

 Skjærhalden Buss, ferge	3 min  0.2 km
 Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	30 min  28.9 km
 Skjærhalden fergeleie Linje 801	2 min  0.2 km
 Skjærhalden Linje VY6, 171	4 min  0.3 km
 Hvaler rådhus Linje VY6, 171	8 min  0.7 km

Avstand til byer

Fredrikstad	30 min 
Oslo	1 t 41 min 

Ladepunkt for el-bil

 Hvaler rådhus lyn/hurtiglading	10 min 
 Hvaler Rådhus	11 min 

Havner i området

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



Aktiviteter

Kroksand badeplass	8 min 
Storesand badeplass	4 min 
Skogstunet sykkelutleie	22 min 
Fløyholmen badeplass	2.2 km
Ørekroken badeplass	4 min 
Tøftebukta badeplass	3.5 km
Sandbukta badeplass	3.6 km
Hvaler Golfklubb	5 min 

Sport

 Aktivitetspark Floren Diverse aktiviteter	9 min  0.8 km
 Rove - Fotball (gressbane) Fotball	17 min  1.4 km
 SATS Fredrikstad	27 min 
 SKY Fitness Fredrikstad	29 min 

Dagligvare

Spar Skjærhalden	5 min 
Kiwi Skjærhalden Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	10 min  0.8 km

