# Egenerklæring

**Nordre Rom 13, 1680 SKJÆRHALDEN**

**02 Feb 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Nordre Rom 13 | Nordre Rom 13 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

2005

**Har du selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**

siden 2005

**Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.**

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Fremtind Forsikring AS-70

## Informasjon om selger

**Selger**

Grønset, Joar

**Selger**

Grønset, Kirsten Oline Aune

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

**1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

**3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Lekkasje takterrasse. Lagt ny helsveiset membran på terrassegulv, 2018. Lagt ny helsveiset membran fra enden av takterrasse og ned i takrenne, 2023.

**4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2023

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lagt ny helsveiset membran fra enden av takterrasse og ned i takrenne. Samarbeid mellom faglært og ufaglært.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Høne Pøne AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Lagt ny membran fra enden av takterrasse og ned i takrenne. Samarbeid mellom faglært og ufaglært.

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2023

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Lagt ny helsveiset membran fra enden av takterrasse og ned i takrenne. Samarbeid mellom faglært og ufaglært.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Høne Pøne AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Lagt ny membran fra enden av takterrasse og ned i takrenne. Samarbeid mellom faglært og ufaglært.

## Kjeller

**5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

**8 Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

**9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

**11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Spesifiser hvilken type**

Alt er offentlig bortsett fra privat avløpskvern.

**12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

**14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

**17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

**19 Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

**23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**24** **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

2018

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

25.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Etablert dusj/toalett i bod.

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

**25** **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**28** **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**29** **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**30** **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

**31** **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**32** **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Tinglyst halvpart av brygge, 2 båtplasser, felles kloakkpumpe og adgang til stoppkran i naboeiendommen Nordre Rom 14.

## Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 65672459**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date | Name | Date |
|---|---|---|---|
| **Grønset, Joar** | **2026-02-02** | **Grønset, Kirsten Oline Aune** | **2026-02-02** |
| Identification | | Identification | |
| bankID Grønset, Joar | | bankID Grønset, Kirsten Oline Aune | |

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

| | | |
|---|---|---|
| Grønset, Joar | 02/02-2026 20:11:35 | BANKID |
| Grønset, Kirsten Oline Aune | 02/02-2026 20:17:12 | BANKID |

# Tilstandsrapport

Fritidsbolig

Nordre Rom 13, 1680 SKJÆRHALDEN

HVALER kommune

gnr. 10, bnr. 68

**Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 73 m²**

**Befaringsdato:** 16.03.2026 **Rapportdato:** 20.03.2026 **Oppdragsnr.:** 11411-1959 **Eiendomsverdi ref nr:** FN3898

**Autorisert foretak:** Grydeland Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Sigurd Grydeland

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# Grydeland Eiendom

Takstforetak

**Rapportansvarlig**

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no

922 21 119

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Hva er en tilstandsrapport?

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

## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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.

TG 0

### 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.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

### 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.

TG 3

### 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.

TG IU

### 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

Fritidsbolig på 1.etg med hems beliggende på Nordre Rom 13 .

Generelt oppført i gode å kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje. Fritidsboligen har blitt noen år og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Fritidsboligen varmes opp med varmekabel på bad og vedovn i stue.

Det opplyses at terrasse er malt i 2025.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 1.

Eiendommen ligger i et fungerende boligmarked og ansees som et godt panteobjekt.

## Fritidsbolig - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Tak er tekket med betongtakstein.
Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.
Hytte er oppsatt i leca. Pusset utvendig.
Hytte har skråtak takkonstruksjon.
Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

Utvendig aluminiumsbekledning. Vindu på alle soverom og loftsstue har montert rullegardinmyggnetting fra Luxaflex.

Ytterdør i tre med glassfelt. Verandadør i tre med isolerglass.
Fra stue er det utgang til en terrasse som strekker seg rundt hytte.
Det er også en takterrasse over deler av boligen på ca 50m2.
Utvendig trapp i tre til takterrasse samt terrasse trapper ned fra hytte.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er preget av eiekparkett, fliser og skifer.
Vegger er med malt leca og fliser.
Trepanel i himling.
Det opplyses ringmur fylt opp med leca. Eier opplyses at det tidligere har vært skjevheter i stue. Der ble gulv tatt opp og dette ble rettet med avrettningsmasse.
Radon måling er ikke utført.
Elementpipe med peisovn. Utvending feierluke.
Ståltrapp med eikevanger.
Innerdører i tre.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad er fra byggeår.
Keramiske fliser på vegg og panel i tak.
Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 20mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.
Dusjnisje, vegghengt wc, servant med underskap og opplegg for vaskemaskin..
Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga tilliggende mur konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfeldt kjøkken kum. Det er foretatt fuktsøk med Protimeter fuktindikator i området foran oppvaskmaskin. Ingen forhøyede verdier er avdekket.
Kjøkkenventilator med avtrekk.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige røropplegg bestående av kobber, rustfritt og rør i rør.
Avløpsrør i pvc plast.
Fritidsboligen har mekanisk- og naturlig ventilering. Ventiler i vegg.
Vvb på ca 200l
40 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.
6 kg pulver brannslokkingsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Fritidsboligen står på fjell.
Eiendommen har kun naturlig drenering.
Grunnmur av leca.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

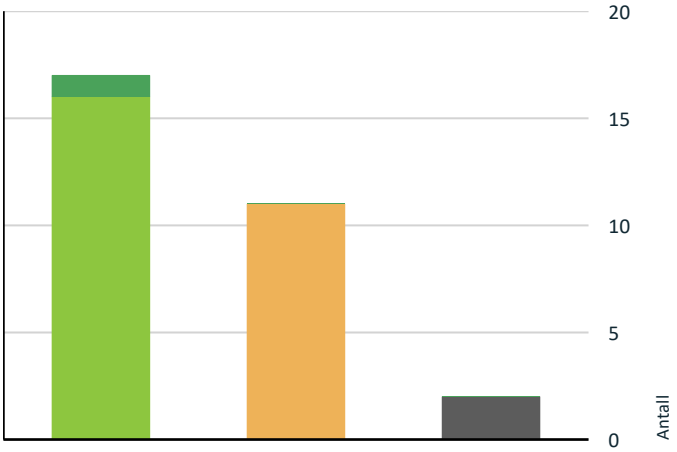
**Fritidsbolig**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er noe avvik i rominndeling i 1.etg etter godkjenning. Det ble etablert et nytt toalettrom. bod med vanninstalasjon og bod ble etablert. Dette er ikke byggemeldt og er utført som egeninnsats. Det er registrert bygningsmessige arbeider som ikke er dokumentert omsøkt eller godkjent hos kommunen. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er viktig og forstå at denne fritidsboligen, veien , er en brukt fritidsbolig. Brukte fritidsboliger vil ha feil eller mangler en ny fritidsbolig ikke har. Disse kommer ikke alltid til synet før fritidsboligen er tatt i bruk. Denne fritidsboligen har blitt noen år og det må regnes med vedlikehold og oppgraderinger av bygningsdeler jmf tilstandsgrad i denne rapport. En eiendom kan objektivt sett være i dårligere stand enn det kjøper har grunn til å regne med uten at selger eller takstmann er å bebreide. Det er ikke opplyst om nedgravde tanker på eiendommen. Det er ikke opplyst om skadedyr på eiendommen.Undertegnede takstmann prøver å ha et klart og tydelig språk. Er det formuleringer eller språk i denne rapport som oppfattes uklart, bes jeg kontaktes for mere infomarsjon.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

**TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Utvendige trapper** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

**Byggeår**
2005

**Kommentar**
Iflg eiendomsdata

**Standard**
Hytte har en god standard.

**Vedlikehold**
Hytte er godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**
Tak er tekket med betongtakstein.

### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**
Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det anbefales montering av snøfangere.

### TG 1 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**
Hytte er oppsatt i leca. Pusset utvendig.

### TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**
Hytte har skråtak takkonstruksjon.

**Vurdering av avvik:**
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det er foretatt fuktsøk med Protimeter fuktindokator i himling. Ingen forhøyde verdier er avdekket.

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**
Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

Utvendig aluminiumsbekledning. Vindu på alle soverom og loftsstue har montert rullegardinmyggnetting fra Luxaflex.

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**
Ytterdør i tre med glassfelt. Verandadør i tre med isolerglass.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**
Fra stue er det utgang til en terrasse som strekker seg rundt hytte. Det er også en takterrasse over deler av boligen på ca 50m2.

### TG 2 Utvendige trapper

**Beskrivelse**
Utvendig trapp i tre til takterrasse samt terrasse trapper ned fra hytte.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**
Gulv er preget av eiekparkett, fliser og skifer.
Vegger er med malt leca og fliser.
Trepanel i himling.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**
Det opplyses ringmur fylt opp med leca. Eier opplyses at det tidligere har vært skjevheter i stue. Der ble gulv tatt opp og dette ble rettet med avrettningsmasse.

### Radon

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Radon måling er ikke utført.

**Vurdering av avvik:**
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

### TG 1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**
Elementpipe med peisovn. Utvending feierluke.

### TG 2 Innvendige trapper

**Beskrivelse**
Ståltrapp med eikevanger.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Anbefales montert.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**
Innerdører i tre.

## VÅTROM

### 1.ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**
Bad er fra byggeår.

### 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**
Keramiske fliser på vegg og panel i tak.

### 1.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**
Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 20mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

### 1.ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**
Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og membranløsninger er utført er ukjent.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.

### 1.ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**
Dusjnisje, vegghengt wc, servant med underskap og opplegg for vaskemaskin..

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Overvåk tildstand.

### 1.ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**
Mekanisk luftbehandling med vifte i vegg.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Bad har ikke nok tilluft.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Anbefales etablering av luftespalte i dør.

### 1.ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga tilliggende mur konstruksjoner.

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning er med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfeldt kjøkken kum. Det er foretatt fuktsøk med Protimeter fuktindikator i området foran oppvaskmaskin. Ingen forhøyede verdier er avdekket.

## 1.ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenventilator med avtrekk.

# SPESIALROM

## 1.ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrom

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Åvervåk tilstand.

# TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Synlige røropplegg bestående av kobber, rustfritt og rør i rør.

**Vurdering av avvik:**

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Inspisert i rør stamme i luke under soverom. Kurser er ikke merket.

**Konsekvens/tiltak**

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Det er montert varmeovn under luke slik at rør ikke skal fyse ved kullegrader. Viktig at rør ikke fryser.

### TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Avløpsrør i pvc plast.

**Vurdering av avvik:**

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Fritidsboligen har mekanisk- og naturlig ventilering. Ventiler i vegg.

### TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Vvb på ca 200l

### 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.*

*Tilstanden 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.*

**Beskrivelse**

40 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

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)?

# Tilstandsrapport

**Nei**

**Spørsmål til eier**

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**

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

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

**Generelt om anlegget**

7. 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

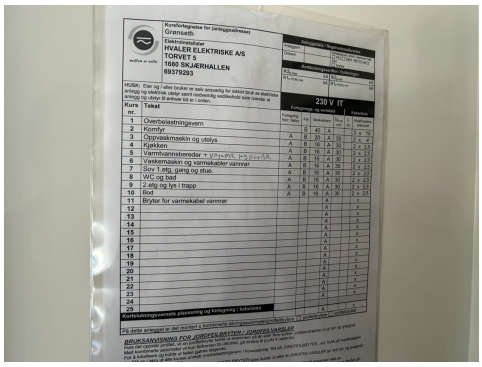
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**

**Inntak og sikringsskap**

9. 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**

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

11. 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 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. På grunnlag av alder og tildstand anbefales det en el-sjekk av denne fritidsboligen ved salg.**




## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

**Beskrivelse**

6 kg pulver brannslokkingsapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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**

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Fritidsboligen står på fjell.

### TG 1 Drenering

**Beskrivelse**

Eiendommen har kun naturlig drenering.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Grunnmur av leca.

# 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

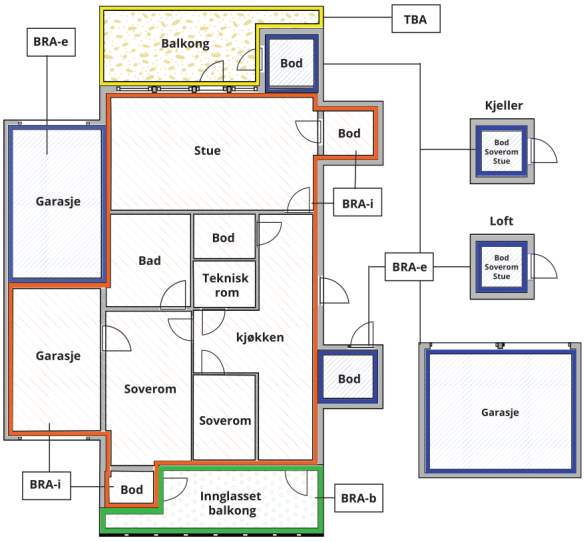
## Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1.Etasje | 73 | 7 | | 80 | 50 |
| Hems | | | | | |
| **SUM** | **73** | **7** | | | **50** |
| **SUM BRA** | **80** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1.Etasje | Kjøkken, stue, gang, bad, toalettrom, soverom, entré | Bod, bod med sluk | |
| Hems | 3 rom brukt som soverom., lofts stue | | |

**Kommentar**

Hems har lavtakhøyde, ca 1,87m og er ikke målbar areal. Det bemerkes også at rekkverk der er under 0,9 m og at det er større åpning i rekkverk enn 10cm. Dette anbefales forbedret.
TBA konstruksjonen er større. Resterende areal vurders som gangbane.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Det er noe avvik i rominndeling i 1.etg etter godkjenning. Det ble etablert et nytt toalettrom. bod med vanninstalasjon og bod ble etablert. Dette er ikke byggemeldt og er utført som egeninnsats. Det er registrert bygningsmessige arbeider som ikke er dokumentert omsøkt eller godkjent hos kommunen.
Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Bod med og uten vanninstalasjon er bygd. Dette er ikke byggemeldt og er utført som egeninnsats. Det er lagt ny helsveiset terrassemembran på takterrasse. Utført som egeninnsats. Egeninnsats på bolig – altså å utføre arbeid selv istedenfor å bruke håndverkere – kan ha flere konsekvenser, både positive og negative. Disse avhenger av arbeidet som gjøres, kvaliteten på utførelsen og om arbeidet er lovlig og forskriftsmessig.
Hvis arbeidet ikke utføres korrekt, kan det føre til problemer som skader, dårlig funksjonalitet eller redusert levetid for det som er gjort.
Det foreligger ingen garanti på utført arbied.

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

## 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** | 73 | 7 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 16.3.2026 | Sigurd Grydeland | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3011 HVALER | 10 | 68 | | 0 | 3967.3 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**

Nordre Rom 13

**Hjemmelshaver**

Grønset Joar, Grønset Kirsten Oline Aune

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Fritidsbolig beliggende på Nordre Rom 13.

**Adkomstvei**

Fritidsboligen står på en øy uten veiforbindelse. Adkomst med båt.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Hytte er tilknyttet en felles pumpe stasjon.

**Om tomten**

Tomt er naturtomt bestående av fjell, trær og variert vegitasjon.

**Tinglyste/andre forhold**

Alle opplysninger om hva som er gjort av oppgradering/ påbyggning/ modernisering av boligen, hvem som har utført arbeidet, samt alle opplysninger om når dette er gjort, er fra eier.
Alle opplysninger om produktnavn samt merke er fra eier. Det er ikke fremvist produkblad.

Utbredelse av skjeggkre er stadig økende. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man kan forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage. Det innebærer at man må gjøre regning med forekomster av skjeggkre i norske boliger og fritidsboliger. Det ble ikke opplyst eller påvst skjeggkre under befaring.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 11.05.2023 | |
| 2 | 06.04.2025 | |
| 3 | 06.04.2025 | |
| 4 | 06.04.2025 | |
| 5 | 20.03.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

### 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 dampsperren 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 fuktinnhold 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 omsluttede 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. 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/FN3898

## 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

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.**

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

## Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

## Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

| | |
|---|---|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | **kr 7 150,-** |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | **kr 8 950,-** |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | **kr 13 650,-** |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | **kr 13 650,-** |

## Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

# Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

## Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

**Pris**: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

## Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris**: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

## Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

**Pris**: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Hvaler kommune

**Eiendomsopplysninger**

| Knr-Gnr/bnr/fnr/snr |
| --- |
| 3110-10/68/0/0 |

**3. februar 2026**

**Kommunale pålegg**

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

# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

## 3110 Hvaler - 10/68/0/0

Eierrepresentant: Grønset Joar

Regningsmottaker: Grønset Joar

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Type | Grunneiendom | Bruksnavn | | Grunnforurensing | Nei |
| Kommune | 3110 Hvaler | Tinglyst | Ja | Har festegrunner | Nei |
| Gårdsnr | 10 | Seksjonert | Nei | Punktfeste | Nei |
| Bruksnr | 68 | Oppgitt areal | 3968,6 m2 | Kulturminne | Nei |
| Festenr | 0 | Beregnet areal | 3967,3 m2 | | |
| Seksjonsnr | 0 | | | | |

## ADRESSER

*(Antall: 1)*

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Adresse | Nordre Rom 13 | Tilleggsnavn | | Kirkesogn | Hvaler |
| | 1680 SKJÆRHALDEN | Grunnkrets | Kile | Valgkrets | Østre |

## TINGLYSTE EIERE

*(Antall: 2)*

| Eier | Adresse | Postnr/Sted | Eierandel | Rolle |
|---|---|---|---|---|
| GRØNSET KIRSTEN O AUNE | Øvre Rønningsvegen 14 | 7346 OPPDAL | 1/2 | Hjemmelshaver |
| GRØNSET JOAR | Øvre Rønningsvegen 14 | 7346 OPPDAL | 1/2 | Hjemmelshaver |

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

| Vare | | Grunnlag | Enhetspris | Fra | Andel | Korr% | Årsbeløp inkl. mva |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 120 | Renovasjon fritid | 1,00 stk | kr 3 424,00 | 01.03.2026 | 1/1 | 0 | kr 4 280,00 |
| 506 | Branntilsyn fritidsbolig | 1,00 stk | kr 400,00 | 01.03.2026 | 1/1 | 0 | kr 400,00 |
| 328 | Avløp årsgebyr fritid | 1,00 stk | kr 2 965,22 | 01.03.2026 | 1/1 | 0 | kr 3 410,00 |
| 228 | Vann årsgebyr fritid | 1,00 stk | kr 2 165,22 | 01.03.2026 | 1/1 | 0 | kr 2 490,00 |
| 63 | Eiendomsskatt fritid | 6 252 400,00 prom | kr 2,26 | 01.03.2026 | 1/1 | 0 | kr 14 130,00 |
| 326 | Avløp antatt forbruk | 57,00 m3 | kr 52,77 | 01.03.2026 | 1/1 | 0 | kr 3 459,00 |
| 226 | Vann antatt forbruk | 57,00 m3 | kr 37,49 | 01.03.2026 | 1/1 | 0 | kr 2 457,00 |
| | | | | | | | **kr 30 626,00** |

## VANNMÅLERE

| Målernummer | Prosent vann | Prosent avløp | Type avlesning | Avlesningdato | Forbruksår | Forbruk | Målerstand |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 77729018 | 100 | 100 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 19.12.2025 | 2025 | 54 | 342 |

**Hvaler Kommune**

*Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn*
*3. februar 2026*

**Megleropplysninger**

**Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen**

**Eiendomsopplysninger:**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr.: | **10** | Bnr.: | **68** | Fnr.: | **0** | Snr.: | **0** |
| Adresse: | | **Nordre Rom 13** | | | | | |

**Beskrivelse av dette produktet:**
**WI01061700 Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen**

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg.
Kopi av rapporter og opplysninger om pålegg vedlegges.

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Fyringsanlegg, tilsyn | Ja: | ***X*** | Nei: | | Sist tilsyn, dato: 28.06.2025 | |
| Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder? | Ja: | | Nei: | ***X*** | Ukjent: | |
| Røykløp feid/ sjekket | Ja: | ***X*** | Nei: | | Sist feiing/ sjekk, dato: 28.06.2025 | |

Med vennlig hilsen

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

**Hvaler kommune**
**Meglerinformasjon**

Grønset Joar

Øvre Rønningsvegen 14

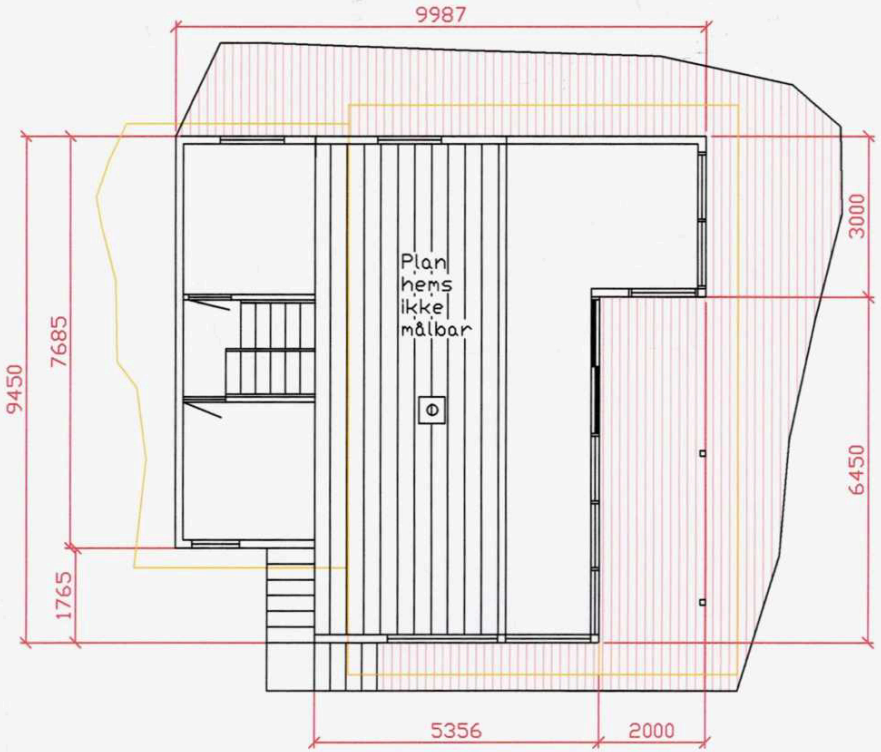
7346 Oppdal

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Adresse:** | Nordre Rom 13 (H - 1 - 1) | **Dato:** | 03.02.2026 |
| **Bygningsnr:** | 21738859 | **Saksreferanse:** | |
| **Eiendom:** | 10 / 68 / 0 / 0 | (bes oppgitt ved svar) | |
| **Antall røykløp:** | 1 | **Vår referanse:** | Stian Christoffersen |
| **Antall ildsted:** | 1 | **Avtale nr:** | 99243 |
| **Tilsyn:** | Utført 28.06.2025 | | |
| **Hyppighet:** | Hvert 6. år | | |

*Følgende avvik/ anmerkninger er registrert hos Hvaler/ Fredrikstad kommune på overnevnte eiendom. Brannvesenets kontroll er utført i forbindelse med lovpålagt tilsyn. Det opplyses om at tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten.*
*Det er eier som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele bygget.*

**OBS!**
**Opplysninger om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem.**
**Endringer av diverse art på eiendommen som det er ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.**

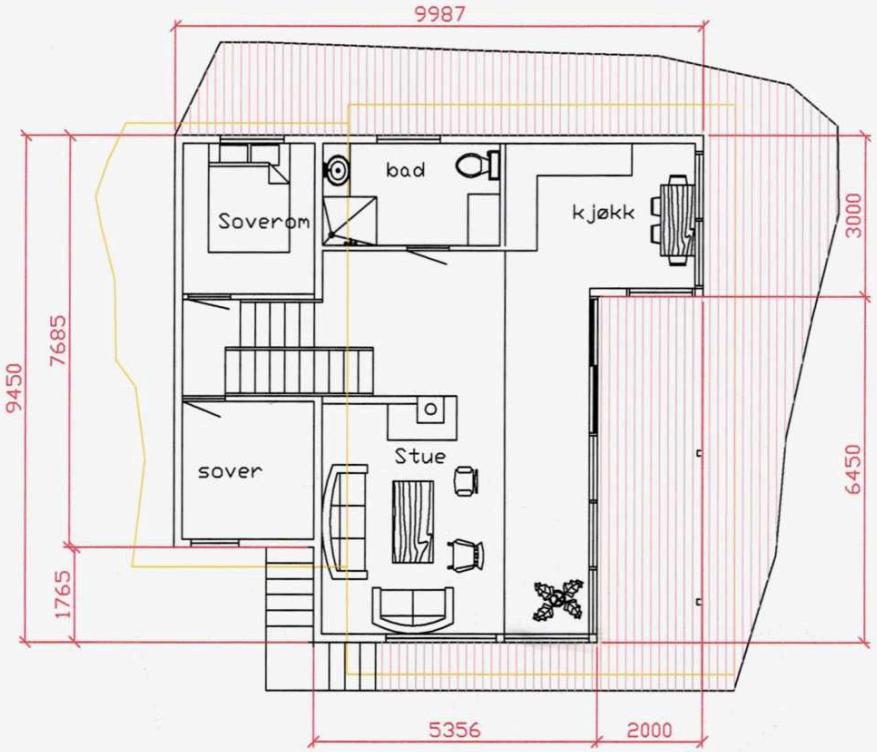
BRA 80 m2
Bya 134 m2 innkl. terrasse
Ny Hytte på Gnr 10 bnr 61
Nordre Rom Hvaler Kommune




Plan hems

sydøst

sydvest

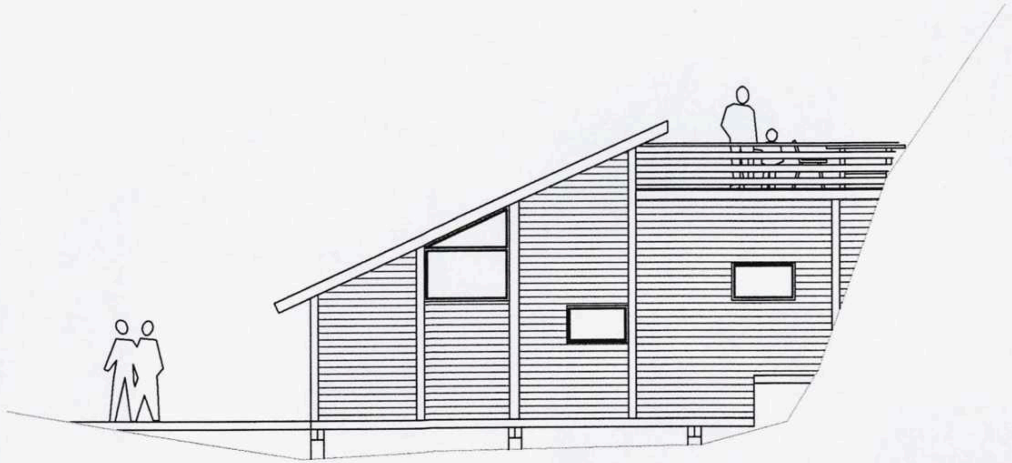



Nordøst

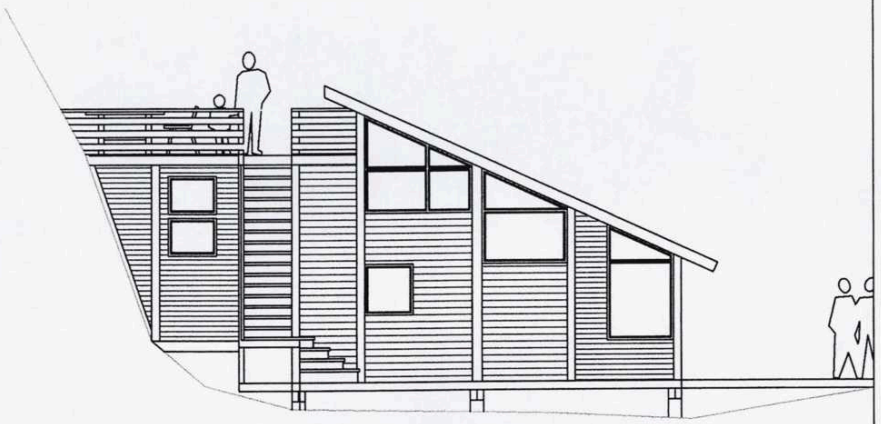
plan hovedetg

Godkjent byggesak
Dato 9/8.04
Hvaler Kommune

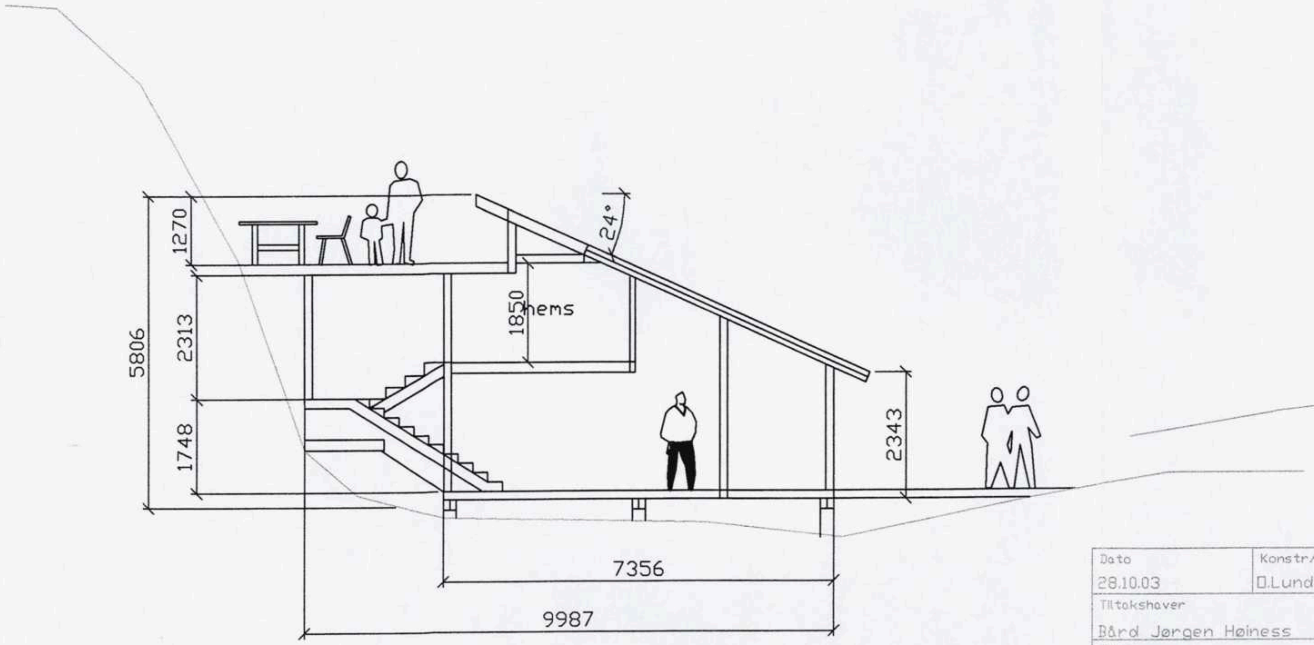
| Dato | Konstr/Tegnet | Godkjent | Målsetting | Firmanavn |
|---|---|---|---|---|
| 01.08.04 | O.Lunde | | 1 : 100 | Hvaler Byggservice as |
| Tiltakshaver: Fam. Grønseth V/Joar Grønset 7340 Oppdal 1634Oppdal | | | | |
| Tiltak: Ny Hytte på Tomt Gnr 10 bnr 64 Nordre Rom Hvaler<br>Plantegninger | | | | Erstatning for / Erstattet av |
| | | | | Tegningsnummer: 107/03 Revidert 04.03.04 |
| Henvisning | | Beregning: NBI | | Filnavn: D:\Dok\Autocad lt 98\Tegning |



Fasade mot sydvest



Nordøst

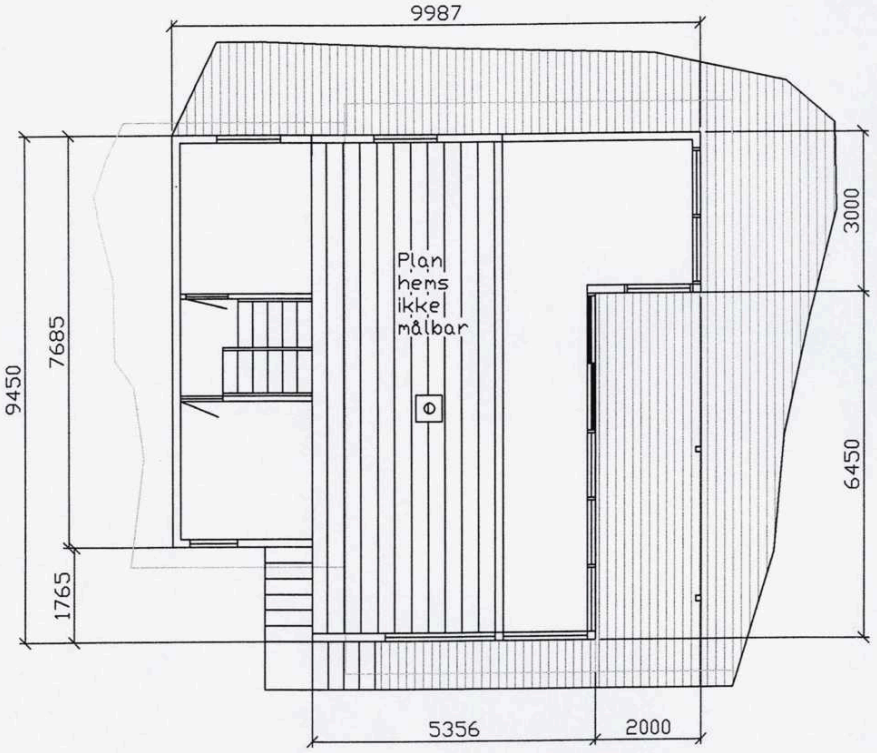


nordvest

Godkjent byggesak
Dato 9/3-04 Sign. WS
Hvaler kommune

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Dato<br>28.10.03 | Konstr/Tegnet<br>D.Lunde | Godkjent | Målsetting<br>1 : 100 | Firmanavn<br>Hvaler Byggservice as |
| Tiltakshaver<br>Bård Jørgen Høiness | | | | |
| Tiltak<br>Ny Hytte på Tomt Gnr 10 bnr 64 Nordre Rom Hvaler<br>Plantegninger | | | | Erstatning for / Erstattet av |
| | | | | Tegningsnummer<br>107/03 Revidert 04.03.04 |
| Henvisning | | Beregning<br>NBI | | Filnavn<br>D:\Dak\Autocad lt 98\Tegning |

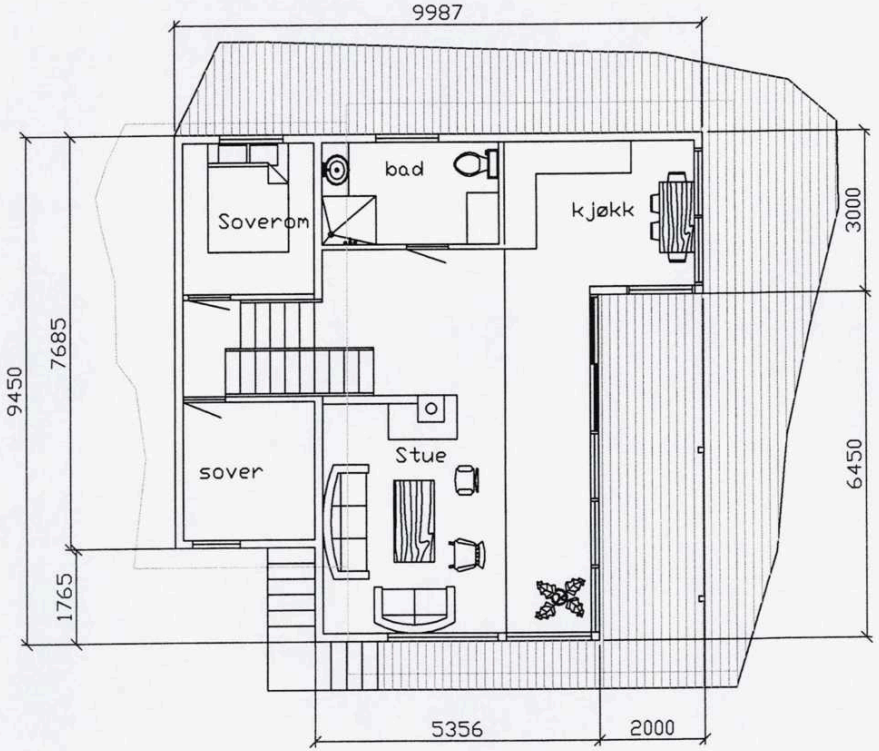
BRA 80 m2
Bya 134 m2 innkl. terrasse
Ny Hytte på Gnr 10 bnr 61
Nordre Rom Hvaler Kommune




Plan hems

sydøst

sydvest

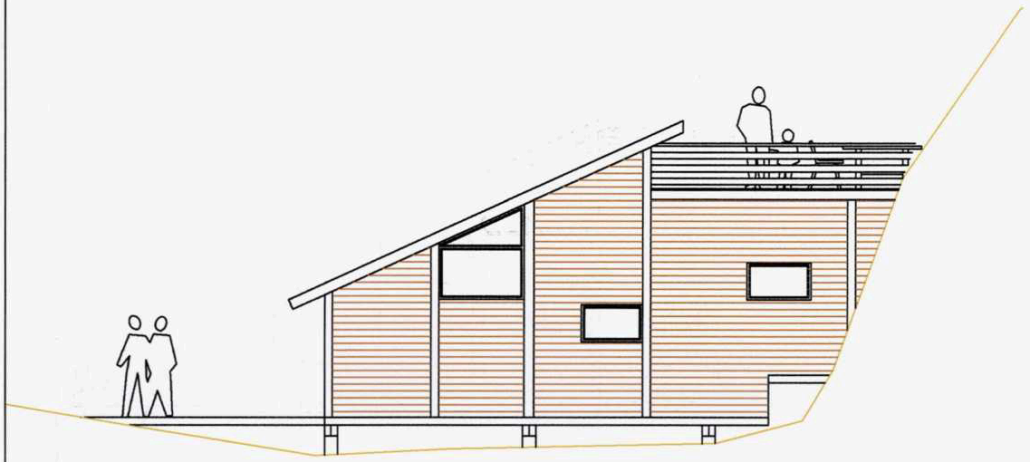



Nordøst

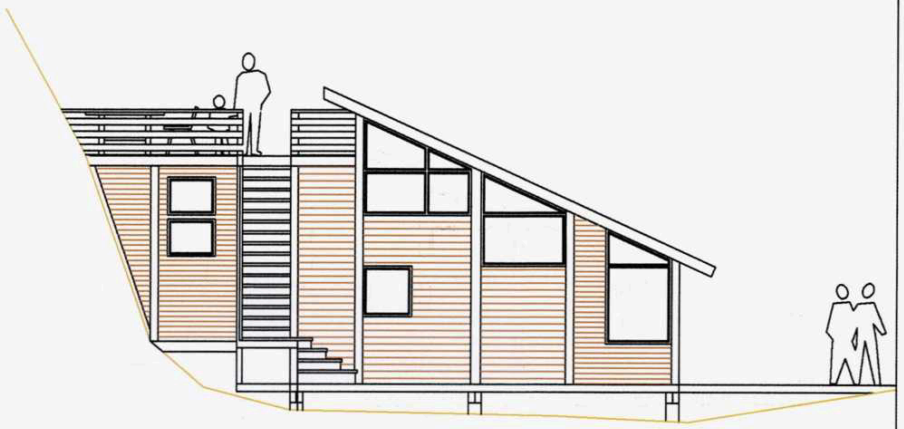
plan hovedetg

Godkjent byggesak
Dato 9/3-04 Sign. WS
Hvaler Kommune

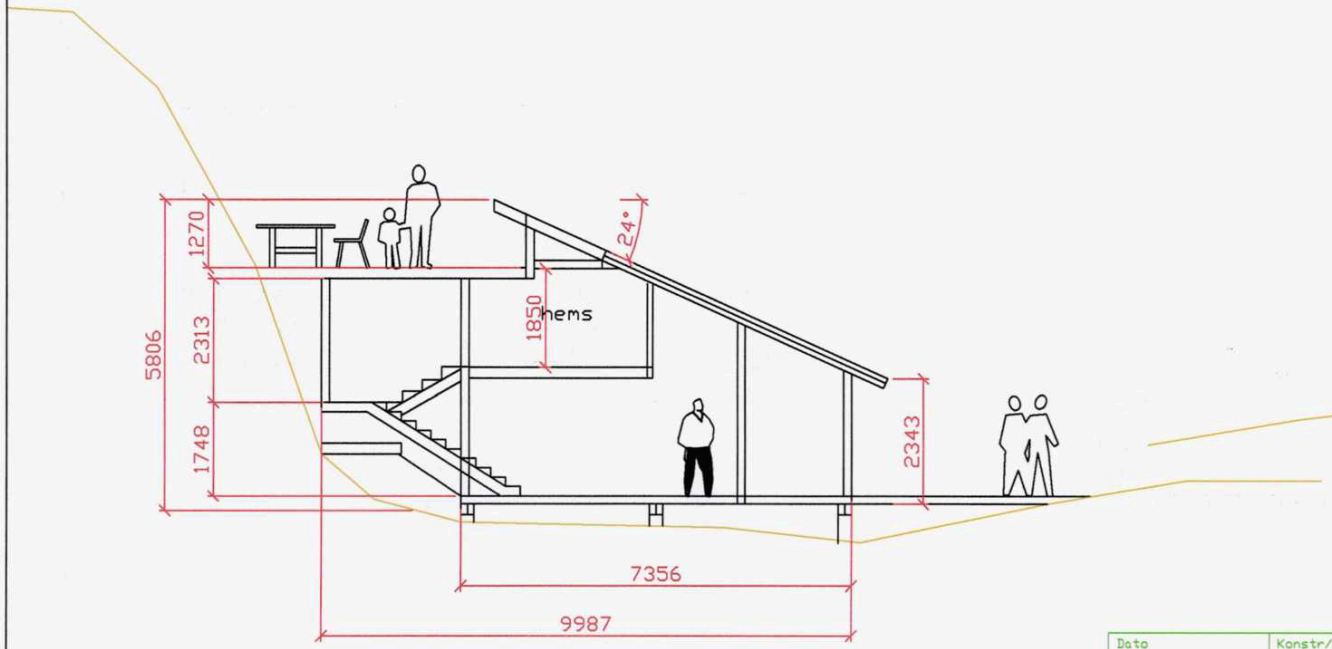
| Dato | Konstr/Tegnet | Godkjent | Målsetting | Firmanavn |
|---|---|---|---|---|
| 28.10.03 | D.Lunde | | 1 : 100 | Hvaler Byggservice as |
| Tiltakshaver: Bård Jørgen Høiness | | | | |
| Tiltak: Ny Hytte på Tomt Gnr 10 bnr 64 Nordre Rom Hvaler<br>Plantegninger | | | | Erstatning for / Erstattet av |
| | | | | Tegningsnummer: 107/03 Revidert 04.03.04 |
| Henvisning | | Beregning: NBI | | Filnavn: D:\Dok\Autocad lt 98\Tegning |



Fasade mot sydvest



Nordøst



nordvest

Godkjent byggesak
Dato 9/8 04 Sign WS
Hvaler kommune

| Dato | Konstr/Tegnet | Godkjent | Målsetting | Firmanavn |
|---|---|---|---|---|
| 01.08.04 | O.Lunde | | 1 : 100 | Hvaler Byggservice as |
| Tiltakshaver | | | | |
| Fam. Grønseth V/Joar Grønset 7340 Oppdal 1634Oppdal | | | | |
| Tiltak | | | | Erstatning for / Erstattet av |
| Ny Hytte på Tomt Gnr 10 bnr 64 Nordre Rom Hvaler | | | | |
| fasader og snitt | | | | Tegningsnummer |
| | | | | 107/03 Revidert 04.03.04 |
| Henvisning | | Beregning | | Filnavn |
| | | NBI | | D:\Dak\Autocad lt 98\Tegning |

# WI30110100 Eiendomsstatus

## Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Gnr:** 10 | **Bnr:** 68 | **Fnr:** 0 | Snr: 0 |
| **Adresse:** | Nordre Rom 13 | | |
| **Areal:** | 3967.3 m² * | | |
| **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:**<br><br>Kommuneplan 2019-2031<br><br>Plandokumenter på kommunens nettsider | **Formål/Hensynssone:**<br><br>570 - Hensyn kulturmiljø, H570<br>550 - Hensyn landskap, H550<br>5200 - LNFR - spredt bolig- fritids eller næringsbebyggelse | **Godkjent/vedtatt:**<br><br>juni 20, 2019 |
| **Kommunedelplan, navn:** | **Formål/Hensynssone:** | **Godkjent/vedtatt:** |
| **Reguleringsplan, navn:**<br><br>Eiendommen er ikke regulert | **Formål/Hensynssone:** | **Godkjent/vedtatt:** |
| **Reguleringsbestemmelser:** | | |

*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.

Hvaler kommune

1680 Skjærhallen
Sentralbord: 69375000
Telefaks: 69375001

Joar Grønseth

Oppdal

7340 OPPDAL

Dato: 22.06.2005

Kopi til:
Hvaler Byggservice AS Stensvik 1680 Skjærhallen
Hvaler likningskontor og folkeregister, Postboks 274, 1601 Fredrikstad

**Vår ref:** **2004/1484 - 5006/2005/TEKNISKF/AAM/10/61**
*Tidl ref:*
Journalposter

| | | | |
|---|---|---|---|
| 0 | U | Ferdigattest for hytta på eiendom 10/61, Nordre Rom | Joar Grønseth |
| 1 | I | Bolig, eiendom 10/61, Nordre Rom - søknad igangsetting | Hvaler BNyggservice A/S |
| 2 | U | Igangsettingstillatelse for oppføring av hytte, eiendom 10/61, Nordre Rom | Joar Grønseth |
| 3 | I | Sluttkontroll og ferdigattest ny hytte | Hvaler Byggservice v/Ole Lunde |

# Ferdigattest for hytta på eiendom 10/61, Nordre Rom

## Vedtak: Adm. Bygge- og delesaker - BY 293/05

Avgjort etter fullmakt.

**Eiendom:** **Gnr./bnr: 10/61 på Nordre Rom**
**Byggets art:** **Hytte**
**Tiltakets art :** **Nybygg**

**Saksbeskrivelse:**
Det anmodes fra ansvarlig søker Hvaler Byggservice AS den 09.06.2005, om ferdigattest for nyoppført hytte på eiendom gnr. 10, bnr. 61 på Nordre Rom i tråd med tidligere innvilget rammetillatelse i vedtak BY 083/04 den 09.03.2004 og igangsettingstillatelse BY 298/04 av 09.08.2004.

**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 §99nr 1 innvilges med dette ferdigattest for nyoppført hytte på eiendom gnr./bnr: 10/61 i tråd med rammetillatelse i vedtak BY-83/04 og igangsettingstillatelse i vedtak BY 298/04 og anmodning om ferdigattest av 09.06.2005 med fremlagt kontrolldokumentasjon. Tiltaket skal brukes i samsvar med omsøkte formål og innvilget tillatelse.**

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

Faktura for behandling av ferdigattest, kr 500,-. vil bli ettersendt.

Med hilsen

Per Otto Rød
(etter fullmakt)
Byggesaksjef

Åge André Michaelsen
Saksbehandler

# Hvaler Byggservice A/S

Prosjektering Byggesøknader
Utførelse Kontroll Taksering
Nybygg Tilbygg Restaurering

GODKJENT FOR ANSVARSRETT

FFV FAGRÅDET FOR VÅTROM
GODKJENT BEDRIFT

*fagkunnskap gir trygghet*

HVALER KOMMUNE
Saksnr. 04/1484 Delt. 3
21 JUNI 2005
Saksbehandler: AAM KOPI
Ark.kode Beh.
Unnt. off.

Hvaler kommune
Teknisk
Rådhuset

1680 Skjærhallen

Stensvik 09.06.05

**Sluttkontroll og ferdigattest ny hytte, gnr. 10, bnr. 61, hyttenr. 5318, Nordre Rom.**

**Ref. 03/02355, vedtak BY-298/04.**

**Tiltakshaver: Joar Grønseth, Gamle Kongevei, 7340 Oppdal.**

**Ansvarlig søker: Hvaler Byggservice A/S v/Ole Lunde, Stensvik, 1680 Skjærhalden.**

Ovennevnte byggeoppdrag er ferdig og utført i samsvar med godkjenning og gjeldende forskrifter. Det er foretatt sluttkontroll, og det vedlegges kvittert kontrollerklæring for utførelse fra Rønningslia AS.

Hvaler Byggservice A/S anmoder Hvaler kommune, Teknisk, om utstedelse av ferdigattest. Attesten bes sendt direkte til tiltakshaver med kopi til oss.

Med vennlig hilsen
for Hvaler Byggservice AS

Kirsten Lunde

Skjærhalden
1680 Skjærhalden
Org.nr. 980 335240
Bankgiro 1594 1806209
Godkj. nr. 1999005397

Byggmester Bernt Sandstrøm
Tel. 69379734
Fax 69379711
e-mai:bsandstr@frisurf.no
Mob. 95762238

Byggmester Ole Lunde
Tel. 69379379
Fax 69379790
e-mail: olelu@online.no
Mob. 97785697

# Grunnkart

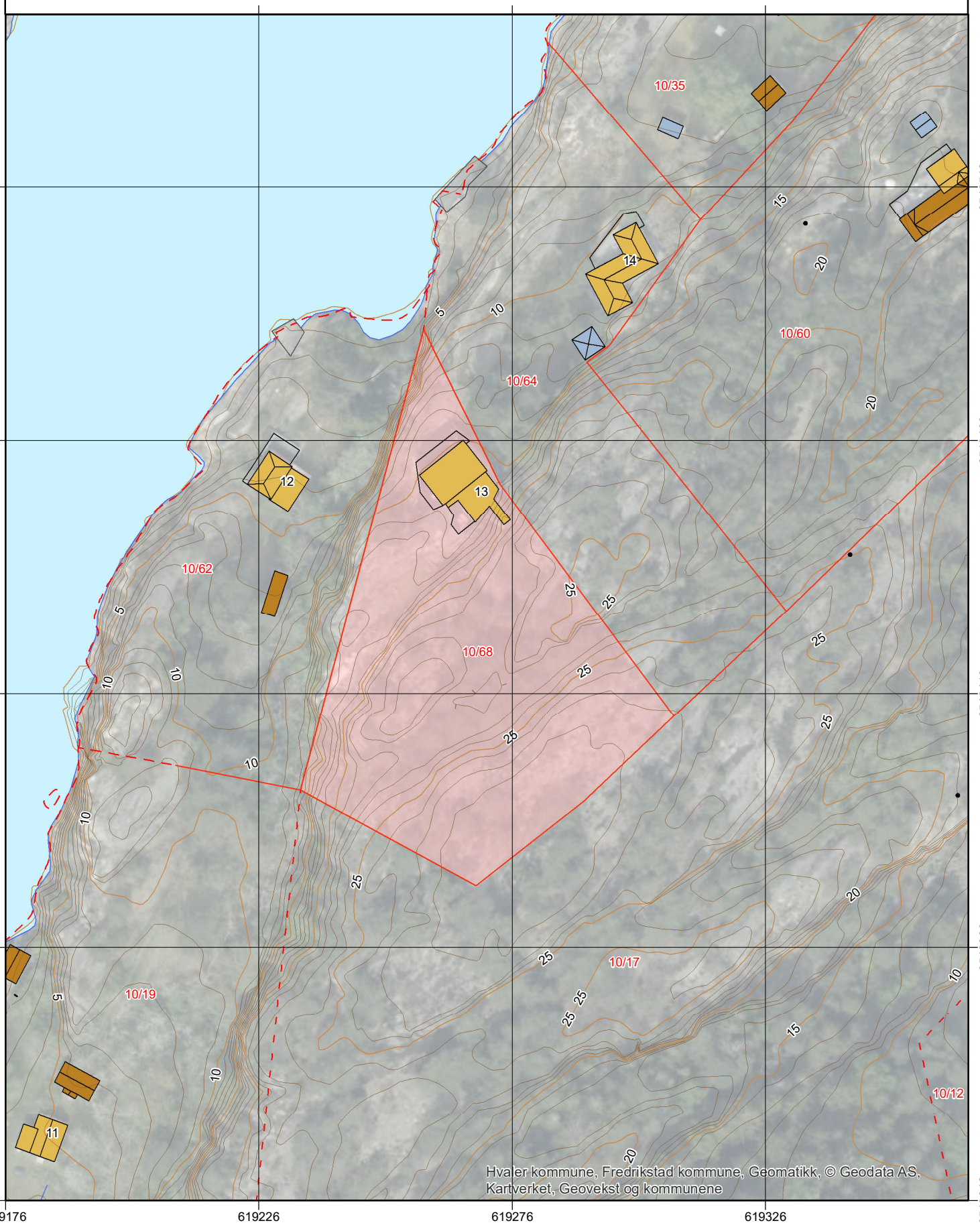
Adresse: Nordre Rom 13, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 10/68/0/0

Hvaler kommune

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-29

N

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



# Grunnkart

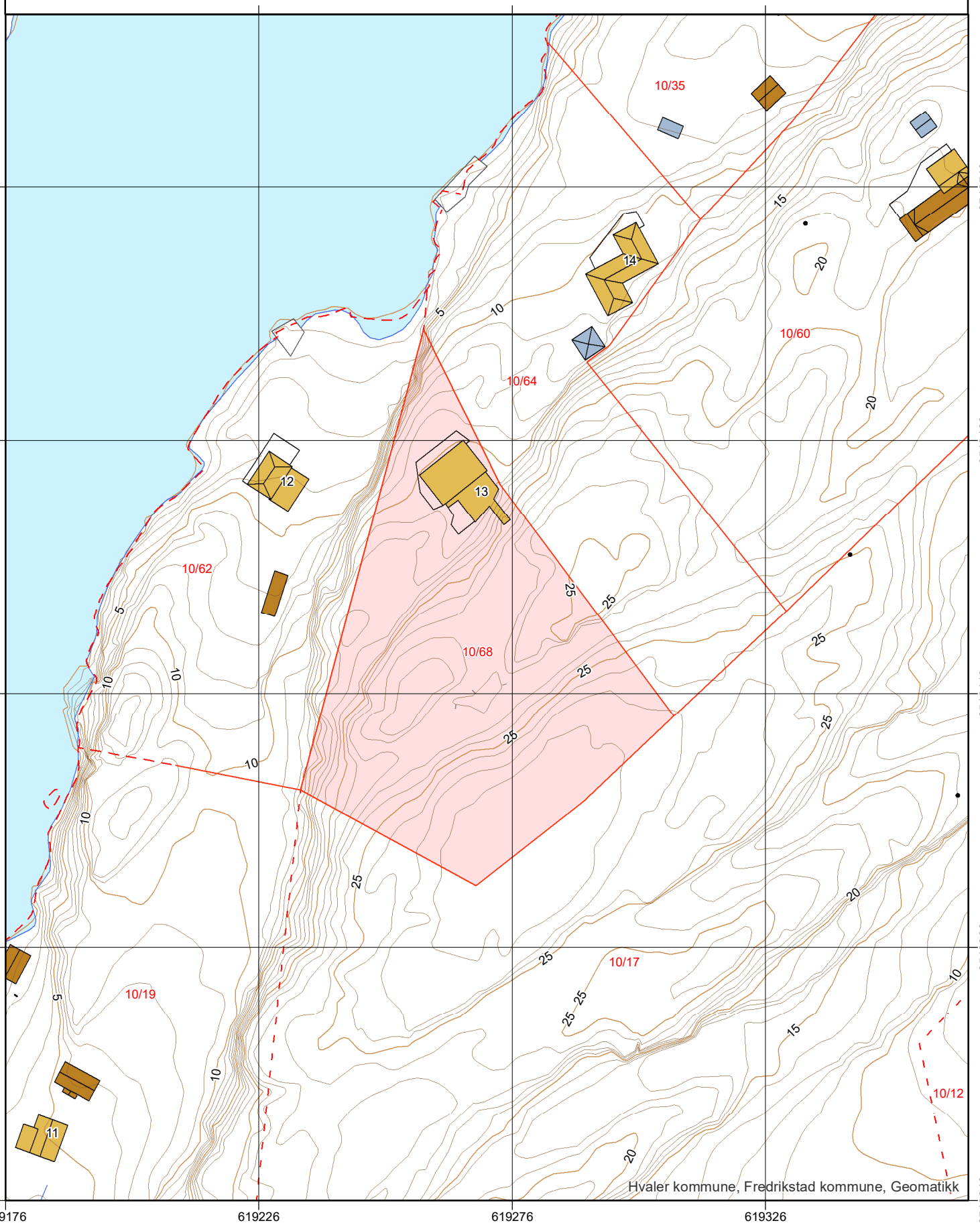
Adresse: Nordre Rom 13, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 10/68/0/0

Hvaler kommune

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-29

N

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



# Kommuneplan

Hvaler kommune

Adresse: Nordre Rom 13, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 10/68/0/0

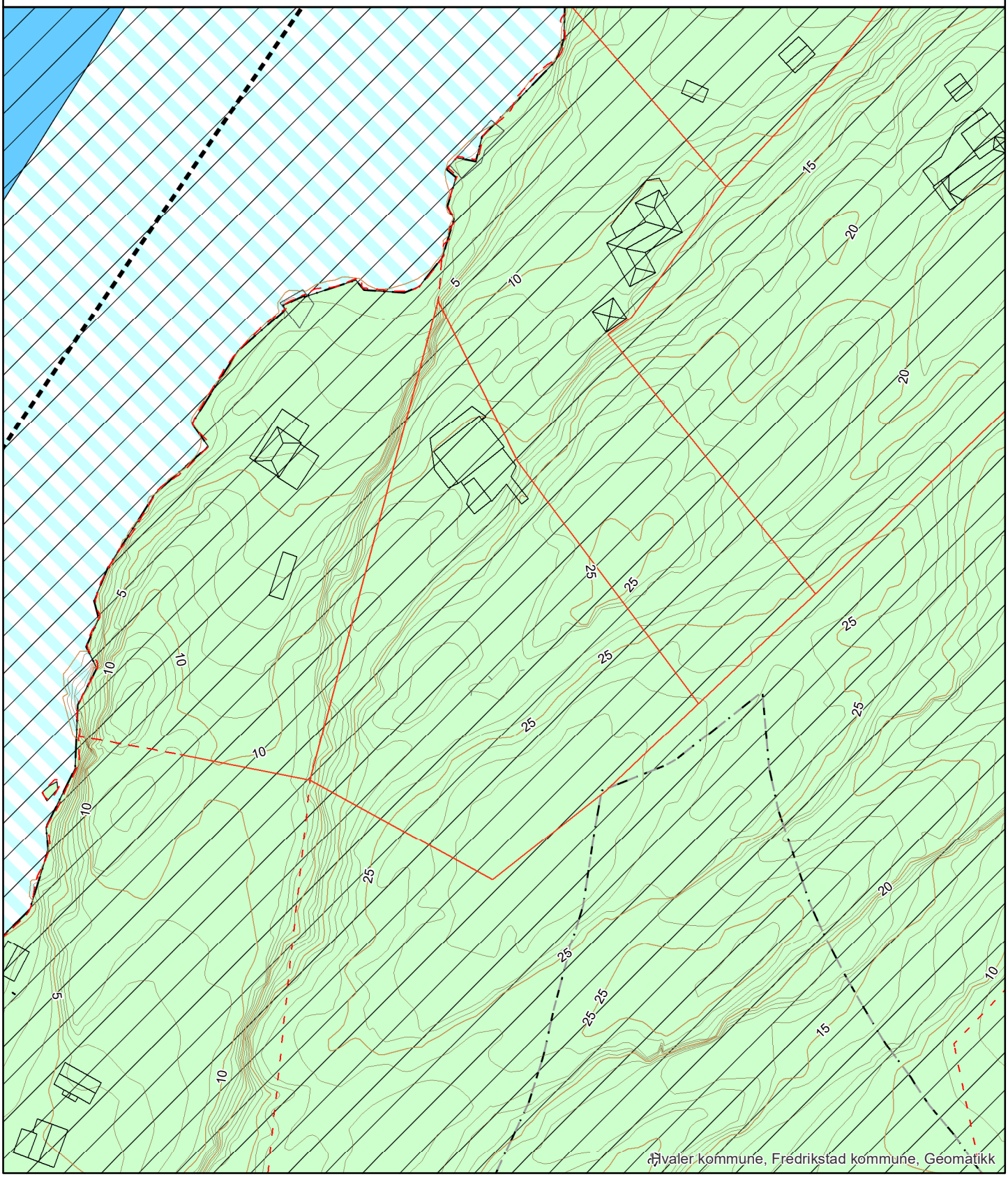
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-29

N

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

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

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



# Oversiktskart

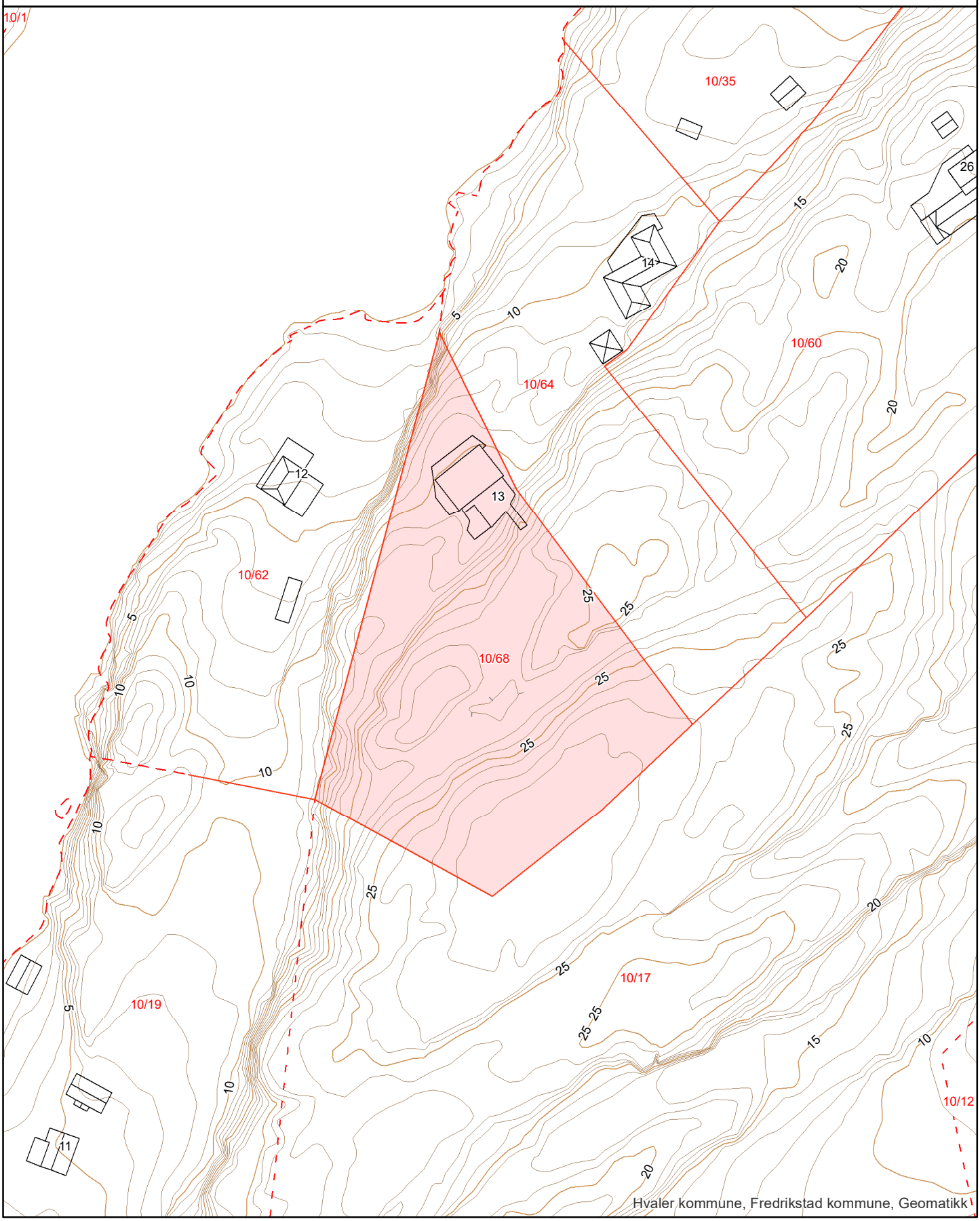
Hvaler kommune

Adresse: Nordre Rom 13, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 10/68/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-29

N

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



# Matrikkelkart

Hvaler kommune

Adresse: Nordre Rom 13, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 10/68/0/0

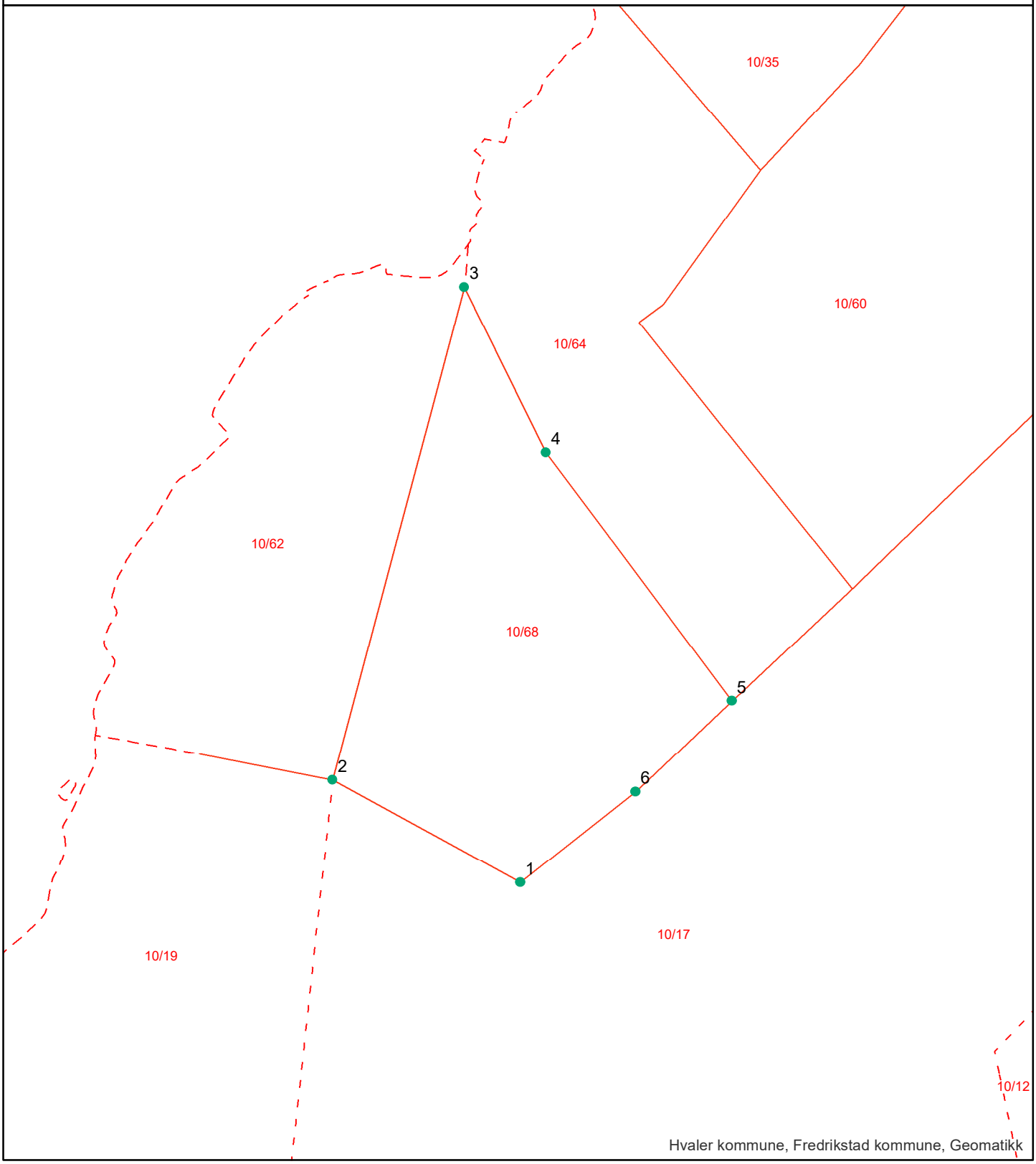
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-29

N

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

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

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




Hvaler kommune, Fredrikstad kommune, Geomatikk

# Grensepunktrapport

Rapportdato : 29.1.2026

## Areal og koordinater:

| Beregnet areal (kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem: |
|---|---|---|
| 3967.3 | | EUREF89 UTM Sone 32 |

## Grensepunkt/Grenselinje

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6548374.90373 | 619269.291959 | Fjell | 39.48 | Offentlig godkjent grensemerke | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 2 | 6548393.79122 | 619234.642147 | Fjell | 94.12 | Offentlig godkjent grensemerke | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 3 | 6548484.66235 | 619258.982518 | Fjell | 34.02 | Offentlig godkjent grensemerke | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 4 | 6548454.15043 | 619273.995314 | Fjell | 57.27 | Offentlig godkjent grensemerke | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 5 | 6548408.32721 | 619308.321856 | Fjell | 24.43 | Offentlig godkjent grensemerke | | Terrengmålt | 14 | 0 |
| 6 | 6548391.62811 | 619290.506876 | Fjell | 27.03 | Offentlig godkjent grensemerke | | Terrengmålt | 14 | 0 |

# Matrikkelrapport for Grunneiendom 3110-10/68/0

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 3 967.3 |
| Etablert dato | 17.08.2004 | Historisk oppgitt areal | 3 968.6 |
| Oppdatert dato | 17.09.2025 | Historisk arealkilde | 1 - Målebrev |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| Kommunenummer | 3110 | Kommunenavn | HVALER |

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

## Tinglyste eierforhold

| Navn | Pers.nr/org.nr. | Rolle | Status | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|
| KIRSTEN OLINE AUNE GRØNSET | | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt | | 1/2 |
| JOAR GRØNSET | | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt | | 1/2 |

## Forretninger

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelført | Saksreferanse | Involverte |
|---|---|---|---|---|
| ON - Omnummerering | 01.01.2024 | 01.01.2024 | | |
| ON - Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | | |
| DL - Kart- og delingsforretning | 17.08.2004 | | VI-381 | |

## Grunnforurensing registrert på eiendommen

| Lokalitetsnr | Lokalitetsnavn | Påvirkningsgrad | Myndighet | Matrikkelføringsdato |
|---|---|---|---|---|

## Kulturminner

| Kategori | Art | Vernetype | Matrikkelført | Lokalitetsnummer |
|---|---|---|---|---|

## Krav om jordskifte

| Jordskiftereferanse | Ført dato |
|---|---|

## Grunnerverv

| Grunnervervreferanse | Ført dato |
|---|---|
| | |

## Klage

| Klagereferanse | Gjelder | Ført dato |
|---|---|---|
| | | |

## Teiger

| Hovedteig | Avklart eiere | Tvist | Flere mat. enheter | Ureg. jordsameie | Datafangstdato | Ber.areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ☑ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | 18.10.2004 | 3 967.3 | |

## Bygninger

| Bygningsnr | Lnr | Type | Status |
|---|---|---|---|
| 21738859 | 0 | 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol | FA - Ferdigattest |

### Bygning 21738859: 161 - Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

| | | | |
|---|---|---|---|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering | BRA Bolig | 0.0 |
| Antall boenheter | 0 | BRA Annet | 80.0 |
| Antall etasjer | 1 | BRA Totalt | 80.0 |
| Avløp | | Har heis | ☐ |
| Har kulturminner | ☐ | Har sefrakminne | ☐ |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Registrert dato |
|---|---|---|
| RA - Rammetillatelse | 09.03.2004 | 14.12.2004 |
| IG - Igangsettingstillatelse | 09.08.2004 | 14.12.2004 |
| FA - Ferdigattest | 22.06.2005 | 16.02.2024 |
| EB - Endre bygningsdata | 19.11.2020 | 19.11.2020 |
| EB - Endre bygningsdata | 16.02.2024 | 16.02.2024 |
| EB - Endre bygningsdata | 16.02.2024 | 16.02.2024 |

### Bruksenheter

| Type | Leilighetsnr. | BRA | Rom | Bad | Kjøkken |
|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| F - Fritidsbolig | H0101 | 80.0 | 3 | 1 | 1 - Kjøkken |

### Etasjer

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0.0 | 80.0 | 80.0 | 0.0 |

## Adresser

| Vegnavn | Nummer | Navn | Poststed |
|---|---|---|---|
| Nordre Rom | 13 | | 1680 SKJÆRHALDEN |

# Nabolagsprofil

Nordre Rom 13

## Avstand til sjø

37 m

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| Skjærhalden<br>Buss, ferge | 7 min<br>6.1 km |
| Midtre Kile<br>Linje 171 | 2 min<br>1.2 km |
| Kjenvik<br>Linje 171 | 2 min<br>1.5 km |
| Skjærhalden fergeleie<br>Linje 801 | 8 min<br>6.1 km |

## Avstand til byer

| | |
|---|---|
| Fredrikstad | 35 min |
| Oslo | 1 t 45 min |

## Ladepunkt for el-bil

| | |
|---|---|
| Kople Skjærhalden Hvaler | 6 min |
| Hvalerhallen Hvaler Kommune | 14 min |

## Havner i området

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

## Aktiviteter

| | |
|---|---|
| Hvaler Golfklubb | 5 min |
| Skogstunet sykkelutleie | 6 min |
| Storesand badeplass | 7 min |
| Ørekroken badeplass | 7 min |
| Kroksand badeplass | 8 min |
| Rødshue skulpturpark | 9 min |
| Skinnarholmen badeplass | 13 min |
| Brattestø badeplass | 14 min |

## Sport

| | |
|---|---|
| Rove - Fotball (gressbane)<br>Fotball | 6 min<br>5 km |
| Aktivitetspark Floren<br>Diverse aktiviteter | 6 min<br>5.7 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Kiwi Skjærhalden<br>Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 7 min<br>5.8 km |
| Spar Skjærhalden | 8 min |

## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Apotek 1 Hvaler | 18 min |

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Bestemmelser og retningslinjer

## Kommuneplanens arealdel 2019 – 2031
## Hvaler kommune

**PLANFORSLAG TIL SLUTTBEHANDLING I KOMMUNESTYRET 20.06.2019**

Endringdato 05.06.2019

# BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2019-2031

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Retningslinje til § 2.2***

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

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

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

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

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

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

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

### *Retningslinjer til § 2.3*

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

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

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

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

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

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

### *Retningslinjer for dispensasjonspraksis - boliger*

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

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

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

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

### *Retningslinjer for dispensasjonpraksis - fritidsboliger*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde uendret.

## § 4 Generelle og tematiske bestemmelser

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

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

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

Kommunen kan fravike plankrav for:

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

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

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

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

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

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

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

h) Hovedreparasjon av eksisterende, lovlig oppførte brygger.

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

***Retningslinje til § 4.2***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Retningslinje til § 4.6***

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

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

*iv.* *Områdesenter:* *Skjærhalden*

*Lokalsentre:* *Ødegårdskilen, Hauge, Utgårdskilen og Rød,*

*Grendesentre:* *Papperhavn, Skjelsbo, Sydengen, Dypedal, Vikerhavn, Korshavn, Bølingshavn, Nedgården, Herføl.*

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

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

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

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

***Retningslinje til § 4.7***

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

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

### § 4.8.1 Generelle bestemmelser

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

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

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

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

### § 4.8.2 Områdehensyn

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

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

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

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

e) Plassering av reklame på parkeringsplasser er forbudt.

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

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

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

### § 4.8.3 Utforming

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## § 4.10 Støy (jf. PBL § 11-9 nr. 6)

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

*Retningslinjer til § 4.9*

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

ii. *I rød støysone tillates ikke støyfølsom arealbruk.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Høyspentanlegg omfatter høyspentledninger, jordkabler og transformatorstasjoner.

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

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

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

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

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

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

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

***Retningslinje til § 4.14***

*i. Overvannshåndtering bør planlegges som et bruks- og opplevelseselement i 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.
- Telting som er tillatt etter friluftsloven.
- Konstruksjoner eller anlegg på bygge- eller anleggstomt.
- Konstruksjoner eller anlegg som er nødvendige for landbruket eller fiskerinæringen.

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

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

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

### § 4.18.1 Generelle bestemmelser

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

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

c) Riving av bygninger eldre enn 1850 tillates ikke.

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

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

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

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

***Retningslinje til § 4.18.1***

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

### § 4.18.2 Eiendommer med verneverdige bygninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Retningslinje til § 4.20***

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

*ii. Nye bygg bør oppføres som passivhus eller lavenergihus.*

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

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

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

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

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

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

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

***Retningslinje til § 4.21***

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

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

Innenfor bestemmelsesområdet tillates parkeringshall i fjell.

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

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

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

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

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

***Retningslinjer til § 5.1***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Retningslinje til § 5.1.1***

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

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

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

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

| Bebyggelsestype | MUA for felles opphold |
|---|---|
| Enebolig | 150 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 enkeltvise søknader tillates etablering av nye fritidsboliger innenfor formålet. Antall nye fritidsboliger er angitt i disposisjonsplan for Søndre Sandøy vedtatt 1979. Ettersom det er mange automatisk fredete kulturminner i området, skal plassering av ny bebyggelse godkjennes av Fylkeskonservator. For øvrig gjelder bestemmelsene § 5.2.4 og § 5.2.5 for både ny og eksisterende bebyggelse.

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

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

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

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

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

a) Næringsbebyggelse skal primært oppføres i områder med underformål knyttet til næringsvirksomhet. Det kan drives næringsvirksomhet på arealer avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg uten underformål, der det lar seg forene med omgivelsene med hensyn til støy, støv, lukt, trafikk, med videre. Større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, krever reguleringsplan.
b) Maksimal høyde for bebyggelsen på område FN3 (Stokken) skal ikke overstige kote +10 moh. Bygninger og anlegg skal ha en dempet utforming og særlig høy estetisk kvalitet, både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

### § 5.1.4 Sentrumsformål

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

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

Idrettsbanen på Rove tillates benyttet til langtidsparkering.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Retningslinjer til § 5.2***

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Driftsbygninger tillates oppført med bebygd areal (BYA) på inntil 500 $m^2$. Dette omfatter også tilbygg dersom bygningens totale areal inkludert tilbygg ikke overstiger 500 $m^2$ BYA.

c) Utvidelse av gårdstun, opparbeidelse av lagerplass og uteareal i forbindelse med landbruksdrift kan tillates med inntil 500 $m^2$.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Retningslinjer** til § 5.2.4*

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

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

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

b) Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 16 m.

c) For øvrig gjelder bestemmelsene i § 5.2.4.

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

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

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

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

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

e) For øvrig gjelder bestemmelsene i § 5.2.4.

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

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

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

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

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

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

***Retningslinjer til § 5.3***

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

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

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

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

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

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

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

***Retningslinjer til § 5.3.1***

*i. Ved regulering av småbåthavner skal miljøbelastningen på omgivelsene i form av støy, trafikk, adkomstforhold i sjøen og på land, parkering, opplag, forurensninger, bunnforhold, landskapstilpasning samt skjerming mot naboer og lignende utredes. Behovet for båtutsettingsrampe for småbåt på henger og stativ for kajakk/kano skal vurderes.*

*ii. Mudring bør unngås.*

*iii. Grunne områder bør bevares som naturområde eller badeplass.*

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

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

***Retningslinje til § 5.3.2***

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

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

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

**§ 5.3.4 Bestemmelser om akvakultur**

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

# Reguleringsplan

Hvaler kommune

Adresse: Nordre Rom 13, 1680 SKJÆRHALDEN
Gnr/Bnr: 10/68/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-01-29

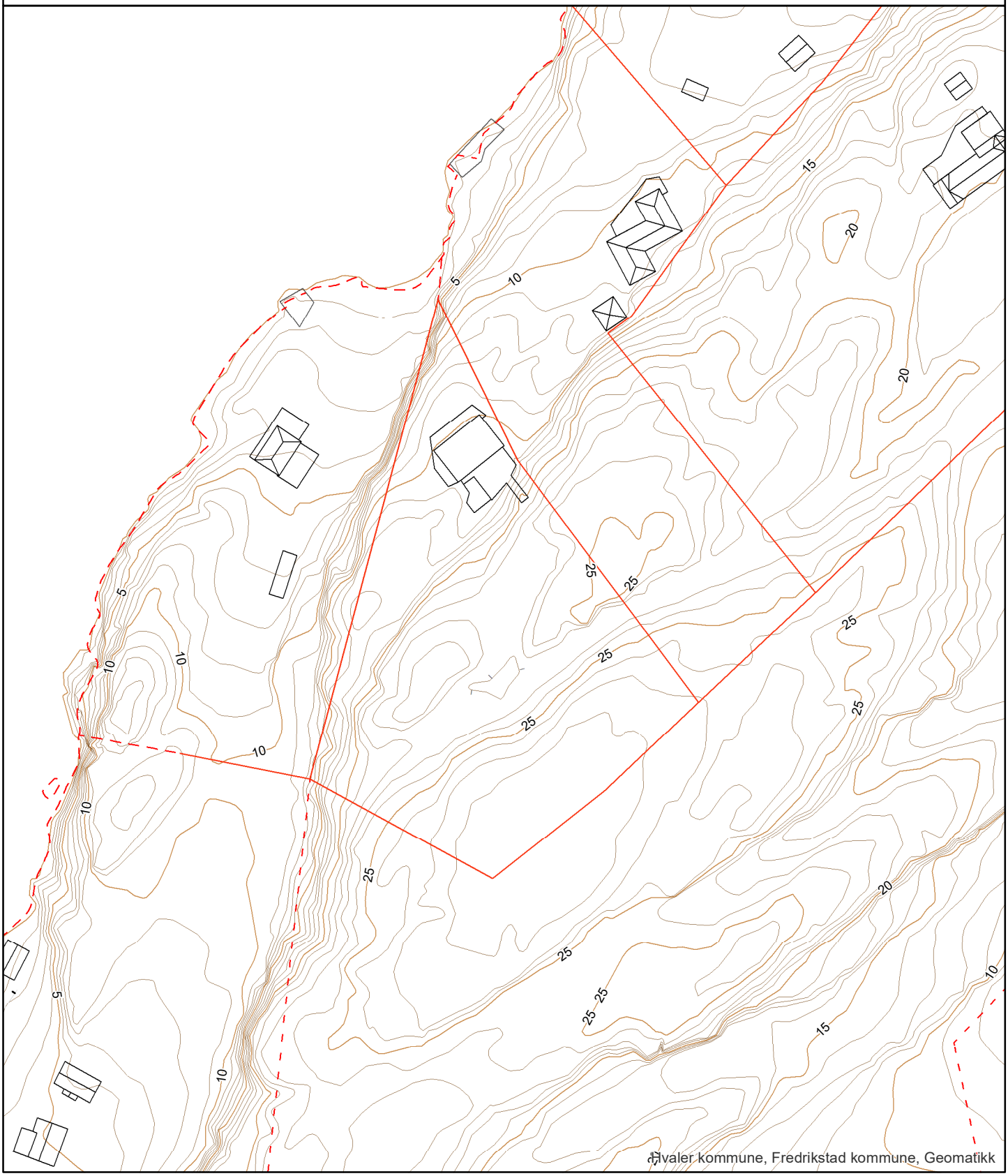
N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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

Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen

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



# Kommuneplanens arealdel Hvaler kommune 2019-2031

Nasjonal ArealplanID : 011199

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

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32
Kartgrunnlag: FKB
Høydegrunnlag: NN 2000
Plankartet er utarbeidet av Rambøll/Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune

0 125 250 375 500
Meter
M 1 : 15 000

N

## Tegnforklaring

Arealstatus
NÅVÆRENDE FRAMTIDIG

**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

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

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Havn
- Parkering
- Turvei
- Skipsled
- Småbåtled

**Grønnstruktur** (PBL §11-7, NR. 3)

- Grønnstruktur
- Friområde
- Park

**Landbruks-, natur- og friluftsformål** (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 H510
- Hensynssone friluftsliv H530
- Hensynssone landskap H550
- Hensynssone naturmiljø H560
- Hensynssone kulturmiljø H570

Båndleggingsone

- Båndlegging for regulering etter pbl. H710
- Båndlegging etter lov om naturvern H720
- Båndlegging etter lov om kulturminner H730

Gjennomføringssone

- Krav om felles planlegging H810

Detaljeringssone

- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde (PlanID)

**Bestemmelseområder** (PBL §11-9)

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

**Linjesymboler**

- KpAngittHensynGrense
- KpBåndleggingGrense
- KpGjennomføringGrense
- KpDetaljeringGrense
- BestemmesleGrense
- Forbudsgrense sjø
- Arealgrense
- Plangrense

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

# 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 | 255-204-0 | 0-20-100-0 |
| Boligbebyggelse | 1110 | | | | FFFF33 | 255-255-51 | 0-0-80-0 |
| Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse | 1111 | | | | FFFF99 | 255-255-153 | 0-0-40-0 |
| Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse | 1112 | | | | FFFF33 | 255-255-51 | 0-0-80-0 |
| Boligbebyggelse-blokkbebyggelse | 1113 | | | | | | |
| Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse | 1119 | | | | | | |
| Fritidsbebyggelse | 1120 | | | | FFCC66 | 255-204-102 | 0-0-0-100 |
| Fritidsbebyggelse-frittliggende | 1121 | | | | FFE7AE | 255-231-174 | 0-9-32-0 |
| Fritidsbebyggelse-konsentrert | 1122 | | | | FFCC66 | 255-204-102 | 0-0-0-100 |
| Fritidsbebyggelse-blokk | 1123 | | | | | | |
| Kolonihage | 1124 | | | | | | |
| Sentrumsformål | 1130 | | Sentrumsformål | | CC9900 | 204-153-0 | 0-20-80-20 |
| Kjøpesenter | 1140 | | Kjøpesenter | | CC99CC | 204-153-204 | 0-20-0-20 |
| Forretninger | 1150 | | Forretninger | | CCCCFF | 204-204-255 | 20-20-0-0 |
| Offentlig eller privat tjenesteyting | 1160 | | Tjenesteyting | | FF9999 | 255-153-153 | 0-40-40-0 |
| Barnehage | 1161 | | Barnehage | | | | |
| Undervisning | 1162 | | Undervisning | | | | |
| Institusjon | 1163 | | Institusjon | | | | |
| Kirke/annen religionsutøvelse | 1164 | | Religionsutøvelse | | | | |
| Forsamlingslokale | 1165 | | Forsamlingslokale | | | | |
| Administrasjon | 1166 | | Administrasjon | | | | |
| Annen offentlig eller privat tjenesteyting | 1169 | | | | | | |
| Fritids- og turistformål | 1170 | | Fritid/Turistformål | | 9999CC | 153-153-204 | 20-20-0-20 |
| Utleiehytter | 1171 | | Utleiehytter | | | | |
| Fornøyelsespark | 1172 | | Fornøyelsespark | | | | |
| Campingplass | 1173 | | Campingplass | | | | |
| Leirplass | 1174 | | Leirplass | | | | |
| Råstoffutvinning | 1200 | | Råstoffutvinning | | CC9999 | 204-153-153 | 0-20-20-20 |
| Steinbrudd og masseuttak | 1201 | | Steinbrudd/masseuttak | | | | |
| Næringsbebyggelse | 1300 | | Næringsbebyggelse | | 9966FF | 153-102-255 | 40-60-0-0 |
| Kontor | 1310 | | Kontor | | CC99FF | 204-153-255 | 20-40-0-0 |
| Hotell/overnatting | 1320 | | Hotell | | | | |
| Bevertning | 1330 | | Bevertning | | | | |
| Industri | 1340 | | Industri | | CC66FF | 204-102-255 | 20-60-0-0 |
| Lager | 1350 | | Lager | | | | |
| Bensinstasjon/vegserviceanlegg | 1360 | | Bensinstasjon/vegserviceanlegg | | | | |
| Annen næring | 1390 | | | | 9966FF | 153-102-255 | 40-60-0-0 |
| Idrettsanlegg | 1400 | | Idrett | | 99CC00 | 153-204-0 | 20-0-80-20 |
| Skianlegg | 1410 | | Skianlegg | | | | |
| Skiløypetrasé | 1420 | | Skiløype | | | | |
| Idrettsstadion | 1430 | | Idrettsstadion | | 669900 | 102-153-0 | 20-0-60-40 |
| Nærmiljøanlegg | 1440 | | Nærmiljøanlegg | | 99CC00 | 153-204-0 | 20-0-80-20 |
| Golfbane | 1450 | | Golfbane | | CCFF33 | 204-255-51 | 20-0-80-0 |
| Motorsportanlegg | 1460 | | Motorsport | | 669900 | 102-153-0 | 20-0-60-40 |
| Skytebane | 1470 | | Skytebane | | | | |
| Andre idrettsanlegg | 1490 | | | | 99CC00 | 153-204-0 | 20-0-80-20 |
| Andre typer bebyggelse og anlegg | 1500 | | | | FF9933 | 255-153-51 | 0-40-80-0 |
| Godsterminal | 1501 | | Godsterminal | | | | |
| Godslager | 1502 | | Godslager | | | | |
| Energianlegg | 1510 | | Energianlegg | | | | |
| Fjernvarmeanlegg | 1520 | | Fjernvarmeanlegg | | | | |
| Vindkraftanlegg | 1530 | | Vindkraftanlegg | | | | |
| Vann- og avløpsanlegg | 1540 | | Vann- og avløpsanlegg | | | | |
| Vannforsyningsanlegg | 1541 | | Vannforsyningsanlegg | | | | |
| Avløpsanlegg | 1542 | | Avløpsanlegg | | | | |
| Renovasjonsanlegg | 1550 | | Renovasjonsanlegg | | | | |
| Øvrige kommunaltekniske anlegg | 1560 | | | | | | |
| Telekommunikasjonsanlegg | 1570 | | Telekommunikasjonsanl. | | | | |
| Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg | 1590 | | Øvrige anlegg | | | | |
| Uteoppholdsareal | 1600 | | Uteopphold | | 66CC99 | 102-204-153 | 40-0-20-20 |
| Lekeplass | 1610 | | Lekeplass | | | | |
| Gårdsplass | 1620 | | Gårdsplass | | | | |
| Parsellhage | 1630 | | Parsellhage | | | | |
| Annet uteoppholdsareal | 1690 | | Annet uteopphold | | | | |
| Grav- og urnelund | 1700 | | Grav- og urnelund | | CC6699 | 204-102-153 | 0-40-20-20 |
| Krematorium | 1710 | | | | | | |
| Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund | 1730 | | | | | | |
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål | 1800 | | | 1) | FFCC00<br>FFFFFF | 255-204-0<br>255-255-255 | 0-20-100-0<br>0-0-0-0 |
| Bolig/forretning | 1801 | | B/F | | FFFF00<br>CCCCFF | 255-255-0<br>204-204-255 | 0-0-100-0<br>20-20-0-0 |
| Bolig/forretning/kontor | 1802 | | B/F/K | 2) | FFFF00<br>CCCCFF<br>CC99FF | 255-255-0<br>204-204-255<br>204-153-255 | 0-0-100-0<br>20-20-0-0<br>20-40-0-0 |
| Bolig/tjenesteyting | 1803 | | B/T | 2) | FFFF00<br>FF9999 | 255-255-0<br>255-153-153 | 0-0-100-0<br>0-40-40-0 |
| Bolig/kontor | 1804 | | B/K | 2) | FFFF00<br>CC99FF | 255-255-0<br>204-153-255 | 0-0-100-0<br>20-40-0-0 |
| Forretning/kontor | 1810 | | F/K | 2) | CCCCFF<br>CC99FF | 204-204-255<br>204-153-255 | 20-20-0-0<br>20-40-0-0 |
| Forretning/kontor/Industri | 1811 | | F/K/I | 2) | CCCCFF<br>CC66FF<br>CC99FF | 204-204-255<br>204-102-255<br>204-153-255 | 20-20-0-0<br>20-60-0-0<br>20-40-0-0 |
| Forretning/industri | 1812 | | F/I | 2) | CCCCFF<br>CC66FF | 204-204-255<br>204-102-255 | 20-20-0-0<br>20-60-0-0 |
| Forretning/kontor/tjenesteyting | 1813 | | F/K/T | 2) | CCCCFF<br>CC99FF<br>FF9999 | 204-204-255<br>204-153-255<br>255-153-153 | 20-20-0-0<br>20-40-0-0<br>0-40-40-0 |
| Forretning/tjenesteyting | 1814 | | F/T | 2) | CCCCFF<br>FF9999 | 204-204-255<br>255-153-153 | 20-20-0-0<br>0-40-40-0 |
| Næring/kontor | 1820 | | N/K | 2) | 9966FF<br>CC99FF | 153-102-255<br>204-153-255 | 40-60-0-0<br>20-40-0-0 |
| Næring/kontor/industri | 1821 | | F/K/I | 2) | 9966FF<br>CC99FF<br>CC66FF | 153-102-255<br>204-153-255<br>204-102-255 | 40-60-0-0<br>20-40-0-0<br>20-60-0-0 |
| Næring/industri | 1822 | | N/I | 2) | 9966FF<br>CC66FF | 153-102-255<br>204-102-255 | 40-60-0-0<br>20-60-0-0 |
| Næring/kontor/tjenesteyting | 1823 | | N/K/T | 2) | 9966FF<br>CC99FF<br>FF9999 | 153-102-255<br>204-153-255<br>255-153-153 | 40-60-0-0<br>20-40-0-0<br>0-40-40-0 |
| Næring/tjenesteyting | 1824 | | N/T | 2) | 9966FF<br>FF9999 | 153-102-255<br>255-153-153 | 40-60-0-0<br>0-40-40-0 |
| Kontor/industri | 1830 | | K/I | 2) | CC99FF<br>CC66FF | 204-153-255<br>204-102-255 | 20-40-0-0<br>20-60-0-0 |
| Kontor/tjenesteyting | 1831 | | K/T | 2) | CC99FF<br>FF9999 | 204-153-255<br>255-153-153 | 20-40-0-0<br>0-40-40-0 |
| Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål | 1900 | | | 1) | FFCC00<br>FFFF99 | 255-204-0<br>255-255-153 | 0-0-40-0<br>0-20-100-0 |

### 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 | | (S) | | 999999 | 153-153-153 | 0-0-0-40 |
| Veg | 2010 | | Veg | | CCCCCC | 204-204-204 | 0-0-0-20 |
| Kjøreveg | 2011 | | Kjøreveg | | | | |
| Fortau | 2012 | | Fortau | | FFCCCC | 255-204-204 | 0-20-20-0 |
| Torg | 2013 | | Torg | | | | |
| Gatetun | 2014 | | Gatetun | | F0DDDB | 240-221-219 | 0-7-8-6 |
| Gang-/sykkelveg | 2015 | | Gang/sykkelveg | | | | |
| Gangveg/gangareal | 2016 | | Gangveg (G) | | | | |
| Sykkelveg/-felt | 2017 | | Sykkelveg/sykkelfelt | | | | |
| Annen veggrunn - tekniske anlegg | 2018 | | Annen veggrunn | | 999999 | 153-153-153 | 0-0-0-40 |
| Annen veggrunn - grøntareal | 2019 | | | | 999966 | 153-153-102 | 0-0-20-40 |
| Bane (nærmere angitt baneformål) | 2020 | | Bane | | CC9966 | 204-153-102 | 0-20-40-20 |
| Trasé for jernbane | 2021 | | Jernbane | | | | |
| Trase for sporveg/forstadsbane | 2022 | | Sporveg | | | | |
| Trase for taubane | 2023 | | Taubane | | | | |
| Stasjons-/terminalbygg | 2024 | | Stasjons-/terminalbygg | | | | |
| Holdeplass/plattform | 2025 | | Holdeplass | | | | |
| Leskur/plattformtak | 2026 | | Leskur/plattformtak | | | | |
| Tekniske bygg/konstruksjoner | 2027 | | Tekniske bygg | | | | |
| Annen banegrunn - tekniske anlegg | 2028 | | Annen banegrunn | | | | |
| Annen banegrunn - grøntareal | 2029 | | | | 999966 | 153-153-102 | 0-0-20-40 |
| Lufthavn | 2030 | | Lufthavn | | 999999 | 153-153-153 | 0-0-0-40 |
| Lufthavn - landings-/taxebane | 2031 | | | | | | |
| Lufthavn - terminalbygg | 2032 | | Lufthavnterminal | | | | |
| Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg | 2033 | | Lufthavn/adm.bygg | | | | |
| Landingsplass for helikopter | 2034 | | | | | | |
| Havn | 2040 | | Havn | | 99CCCC | 153-204-204 | 20-0-0-20 |
| Kai | 2041 | | Kai | | | | |
| Havneterminaler | 2042 | | Havneterminal | | | | |
| Havnelager | 2043 | | Havnelager | | | | |
| Hovednett for sykkel | 2050 | | Hovednett for sykkel | | FFCCCC | 255-204-204 | 0-20-20-0 |
| Kollektivnett | 2060 | | Kollektivnett | | CC9966 | 204-153-102 | 0-20-40-20 |
| Trase for nærmere angitt kollektivtransport | 2061 | | Kollektivtransport | | | | |
| Kollektivknutepunkt | 2070 | | Kollektivknutepunkt | | | | |
| Kollektivanlegg | 2071 | | Kollektivanlegg | | | | |
| Kollektivterminal | 2072 | | Kollektivterminal | | | | |
| Kollektivholdeplass | 2073 | | Kollektivholdeplass | | | | |
| Pendler- /innfartsparkering | 2074 | | | | | | |
| Parkeringsplasser | 2080 | | | | B9B9B9 | 185-185-185 | 0-0-0-27 |
| Rasteplass | 2081 | | Rasteplass | | | | |
| Parkeringsplasser | 2082 | | | | | | |
| Parkeringshus/ -anlegg | 2083 | | Parkeringshus | | | | |
| Trase for teknisk infrastruktur | 2100 | | | | FFCC99 | 255-204-153 | 0-20-40-0 |
| Energinett | 2110 | | Energinett | | | | |
| Fjernvarmenett | 2120 | | Fjernvarmenett | | | | |
| Vann- og avløpsnett | 2140 | | Vann-/avløpsledning | | | | |
| Vannforsyningsnett | 2141 | | Vannforsyningsnett | | | | |
| Avløpsnett | 2142 | | Avløpsnett | | | | |
| Overvannsnett | 2143 | | Overvannsnett | | | | |
| Avfallssug | 2150 | | Avfallssug | | | | |
| Telekommunikasjonsnett | 2160 | | Telekommunikasjonsnett | | | | |
| Andre teknisk infrastrukturtraseer | 2180 | | | | | | |
| Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer | 2190 | | | | | | |
| Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser | 2800 | | | 1) | CCCCCC<br>FFFFFF | 204-204-204<br>255-255-255 | 0-0-0-20<br>0-0-0-0 |
| Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål | 2900 | | | 1) | CCCCCC<br>FFCC99 | 204-204-204<br>255-204-153 | 0-0-0-20<br>0-20-40-0 |

### GRØNNSTRUKTUR

| Formål | SOSI-kode | Kortform | | | Fargekode Hex | Fargekode RGB | Fargekode CMYK |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **3. Grønnstruktur** | (3000) | | | | | | |
| Grønnstruktur | 3001 | | | | 99FF99 | 153-255-153 | 40-0-40-0 |
| Naturområde | 3020 | | Naturområde | | | | |
| Turdrag | 3030 | | Turdrag | | | | |
| Turveg | 3031 | | Turveg | | | | |
| Friområde | 3040 | | Friområde | | | | |
| Badeplass/ -område | 3041 | | Badeplass | | | | |
| Park | 3050 | | Park | | | | |
| Vegetasjonsskjerm | 3060 | | Vegetasjonsskjerm | | | | |
| Kombinerte grønnstrukturformål | 3800 | | | 1) | 99FF99<br>FFFFFF | 153-255-153<br>255-255-255 | 40-0-40-0<br>0-0-0-0 |
| Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål | 3900 | | | 1) | 66CC66<br>99FF99 | 102-204-102<br>153-255-153 | 40-0-40-20<br>40-0-40-0 |

### FORSVARET

| Formål | SOSI-kode | Kortform | | | Fargekode Hex | Fargekode RGB | Fargekode CMYK |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **4. Forsvaret** | (4000) | | | | | | |
| Forsvaret | 4001 | | Forsvaret | | CCCC99 | 204-204-153 | 0-0-20-20 |
| Ulike typer militære formål | 4010 | | Militære formål | | | | |
| Skytefelt/øvingsområde | 4020 | | Skytefelt/øvingsområde | | | | |
| Forlegning/leir | 4030 | | Forlegning | | | | |
| Kombinerte militærformål | 4800 | | | 1) | CCCC99<br>FFFFFF | 204-204-153<br>255-255-255 | 0-0-20-20<br>0-0-0-0 |
| Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål | 4900 | | | 1) | CCCC99<br>CCFF99 | 204-204-153<br>204-255-153 | 0-0-20-20<br>20-0-40-0 |

### LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

| Formål | SOSI-kode | Kortform | | | Fargekode Hex | Fargekode RGB | Fargekode CMYK |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift** | (5000) | | | | | | |
| Landbruks- natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR) | 5001 | | LNFR | | CCFF99 | 204-255-153 | 20-0-40-0 |
| LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag | 5100 | | | | | | |
| Landbruksformål | 5110 | | Landbruk | | | | |
| Jordbruk | 5111 | | Jordbruk | | | | |
| Skogbruk | 5112 | | Skogbruk | | | | |
| Seterområde | 5113 | | Seterområde | | 33FF99 | 51-255-153 | 80-0-40-0 |
| Gartneri | 5114 | | Gartneri | | | | |
| Pelsdyranlegg | 5115 | | Pelsdyr | | | | |
| Naturformål | 5120 | | Naturformål | | 99FF66 | 153-255-102 | 40-0-60-0 |
| Friluftsformål | 5130 | | Friluftsformål | | | | |
| Reindriftsformål | 5140 | | Reindrift | | | | |
| LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. | 5200 | | LNFR-areal for B/F/N | | CCFFCC | 204-255-204 | 20-0-20-0 |
| Spredt boligbebyggelse | 5210 | | | | | | |
| Spredt fritidsbebyggelse | 5220 | | | | | | |
| Spredt næringsbebyggelse | 5230 | | | | | | |
| Naturvern | 5300 | | Naturvern | | 00CC66 | 0-204-102 | 80-0-4-20 |
| Jordvern | 5400 | | Jordvern | | | | |
| Særlige landskapshensyn | 5500 | | Særlige landskapshensyn | | | | |
| Vern av kulturminner og kulturmiljø | 5600 | | Vern kulturminner /kulturmiljø | | | | |
| LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål | 5900 | | | | CCFF99<br>FFFFFF | 204-255-153<br>255-255-255 | 20-0-40-0<br>0-0-0-0 |

### 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 strandsone | 6001 | | | | CCFFFF | 204-255-255 | 20-0-0-0 |
| Ferdsel | 6100 | | Ferdsel | | 66CCFF | 51-204-255 | 60-20-0-0 |
| Farled | 6200 | | Farled | | | | |
| Skipsled | 6210 | | Skipsled | | | | |
| Havneområde i sjø | 6220 | | Havneområde i sjø | | | | |
| Småbåthavn | 6230 | | Småbåthavn | | | | |
| Bøyehavn | 6240 | | Bøyehavn | | | | |
| Fiske | 6300 | | | | 6699FF | 102-153-255 | 60-40-0-0 |
| Fiskebruk | 6310 | | Fiskebruk | | 9966FF | 153-102-255 | 40-60-0-0 |
| Kaste- og låssettingsplasser | 6320 | | Kaste- og låssettingsplasser | | 6699FF | 102-153-255 | 60-40-0-0 |
| Oppvekstområde for yngel | 6330 | | Oppvekstområde yngel | | | | |
| Akvakultur | 6400 | | Akvakultur | | FFCCFF | 255-204-255 | 0-20-0-0 |
| Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag | 6410 | | | | | | |
| Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | 6420 | | | | | | |
| Drikkevann | 6500 | | Drikkevann | | 3399FF | 51-153-255 | 80-40-0-0 |
| Naturområde | 6600 | | Naturområde | | 99FFFF | 153-255-255 | 40-0-0-0 |
| Naturområde i sjø og vassdrag | 6610 | | | | | | |
| Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | 6620 | | | | | | |
| Friluftsområde | 6700 | | Friluftsområde | | | | |
| Friluftsområde i sjø og vassdrag | 6710 | | | | | | |
| Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | 6720 | | | | | | |
| Småbåtanlegg i sjø og vassdrag | 6730 | | Småbåtanlegg | | 66CCCC | 102-204-204 | 40-0-0-20 |
| Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone | 6740 | | | | | | |
| Uthus/naust/badehus | 6750 | | | | 33FF66 | 51-255-102 | 80-0-60-0 |
| Idrett/vannsport | 6760 | | Idrett/Vannsport | | 66CCCC | 102-204-204 | 40-0-0-20 |
| Badeområde | 6770 | | Badeområde | | 66FFFF | 102-255-255 | 60-0-0-0 |
| Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone | 6800 | | | 1) | CCFFFF<br>FFFFFF | 204-255-255<br>255-255-255 | 20-0-0-0<br>0-0-0-0 |
| Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål | 6900 | | | 1) | CCFFFF<br>66FFFF | 204-255-255<br>102-255-255 | 20-0-0-0<br>60-0-0-0 |

1) Bredde på stripene i signaturen; 2,5
2) Bredde på stripene i signaturen; 3

### HENSYNSSONER

**FLATER**

| Flater Objekttype/Egenskap | SOSI-kode | Flatesignatur, nåværende | Anmerkning |
|---|---|---|---|
| RpFareSone | (300) | H330_4 | FF0000, Rød fet strek. Vinkel 50 gon, avstand 4. linjetykkelse, 0,5<br>Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring |
| RpSikringSone | (100) | H290_1 | 000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15.<br>Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring |
| RpStøySone | (200) | | |
| RpInfrastrukturSone | (400) | | |
| RpGjennomføringSone | (800) | | |
| RpAngittHensynSone | (500) | H570_2 | 000000/FF0000,svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15<br>Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring |
| RpBåndleggingSone | (700) | H720_2 | 000000,svart. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15<br>Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring |
| RpDetaljeringSone | (900) | (PlanId) | 000000, svart. Vinkel 100 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15<br>Bakgrunn: Hvit. Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring |

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

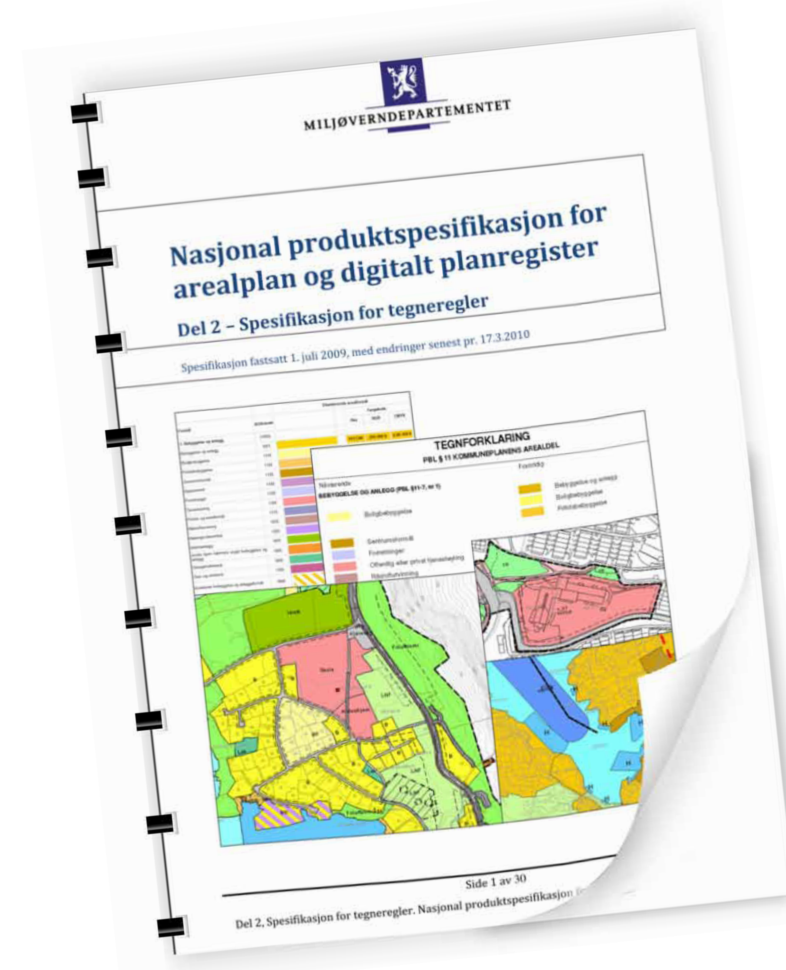
### ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

| Flater Objekttype/Egenskap | Strek lengde | Avstand strek | Mellom striper | Flatesignatur, nåværende | Anmerkning |
|---|---|---|---|---|---|
| RpBestemmelseOmråde | 2 | 2,0 | 5,0 | | Flatesignatur benyttes kun for midlertidig anleggsområde. Skravur fjernes så snart anleggsperioden er over. Flaten avgrenses med RpBestemmelseGrense |

| Linjesymbol | SOSI-kode | Beskrivelse symboler: Tykkelse (mm) | Stipling: Lengde (mm) | Stipling: Mellom (mm) | Symbol | Farge | Merknader |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| RpGrense | | 1,0 | 5,0 | 2,0 | | RGB 0-0-0 | |
| RpFormålGrense | | 0,35 | | | | RGB 0-0-0 | |
| RpSikringGrense,<br>RpStøyGrense<br>RpFareGrense,<br>RpInfrastrukturGrense,<br>RpAngittHensynGrense,<br>RpBåndleggingGrense,<br>RpGjennomføringGrense,<br>RpDetaljeringGrense, | | 0,6 | 4,0 | 1,5 | | RGB 0-0-0 | |
| RpBestemmelseGrense | | 0,5 | 2,0 | 2,0 | | RGB 0-0-0 | Område gitt bestemmelser avgrenses med en linje. Ingen flatesignatur. Tidligere avgrensningslinje for fornyelsesområder. |
| RpRegulertHøyde | | 0,25 | 2,0 | 1,0 | | RGB 0-0-0 | Gesimshøyde 15 m. |

| RpJuridiskLinje/ ..RPJURLINJE | SOSI-kode | Tykkelse (mm) | Lengde (mm) | Mellom (mm) | Symbol | Farge | Merknader |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Regulert tomtegrense | 1203 | 0,25 | | | | RGB 0-0-0 | |
| Eiendomsgrense som skal oppheves | 1204 | 0,20 | 2,0 | 1,5 | | RGB 0-0-0 | |
| Bygg, kulturminner, mm som skal bevares | 1210 | 1,0 | | | | RGB 0-0-0 | |
| Byggegrense | 1211 | 0,35 | 4,0 | 2,0 | | RGB 0-0-0 | |
| Byggelinje | 1212 | 0,35 | 3,0 | 2,0 | | RGB 0-0-0 | |
| Planlagt bebyggelse | 1213 | 0,35 | | | | RGB 0-0-0 | |
| Bebyggelse som inngår i planen | 1214 | 0,5 | | | | RGB 0-0-0 | |
| Bebyggelse som forutsettes fjernet | 1215 | 0,20 | 2,0 | 2,0 | | RGB 0-0-0 | Linjetype som tidligere, men suppleres med linjer i bygningens diagonaler. |
| Regulert senterlinje | 1221 | 0,18 | 8,0 | 2,0 | | RGB 0-0-0 | |
| Frisiktlinje | 1222 | 0,18 | 2,0 | 1,0 | | RGB 0-0-0 | Nytt navn. |
| Regulert kant kjørebane | 1223 | 0,35 | 4,0 | 3,0 | | RGB 0-0-0 | |
| Regulert kjørefelt | 1224 | 0,35 | 2,5 | 2,0 | | RGB 0-0-0 | |
| Regulert parkeringsfelt | 1225 | 0,35 | 1,5 | 1,0 | | RGB 0-0-0 | |
| Regulert fotgjengerfelt | 1226 | 0,35 | 1,0 | 0,5 | | RGB 0-0-0 | |
| Regulert støyskjerm | 1227 | 0,35 | 5,0 | | | RGB 0-0-0 | |
| Regulert støttemur | 1228 | 0,35 | | | | RGB 0-0-0 | Tverrstreken viser murens fallretning. |
| Sikringsgjerde | 1235 | 0,35 | | | | RGB 0-0-0 | |
| Bru | 1252 | 0,5 | 5,0 | 1,0 | | RGB 0-0-0 | Brukar markeres med RPJURPUNKT 1251 og tegnes med målestokksriktig størrelse og plassering, på land og/eller i sjøen. Bruas maksimale bredde markeres med stiplet linje. |
| Tunnel | 1254 | 0,5 | 1,0 | 1,0 | | RGB 0-0-0 | Tunnellinnslag markeres med RPJURPUNKT 1251. Tunnellens maksimale bredde markeres med stiplet linje. |
| Måle og avstandslinje | 1259 | 0,2 | | | | RGB 0-0-0 | 9,26 m |
| Strandlinje sjø | 1260 | 1,0 | 5,0 | 2,0 | | RGB 153-153-153 | Pilene langs linja viser retning for virkeområde. Avstand mellom retningspiler er avh. av målestokk |
| Strandlinje vassdrag | 1261 | 1,0 | 5,0 | 2,0 | | RGB 153-153-153 | Pilene langs linja viser retning for virkeområde. Avstand mellom retningspiler er avh. av målestokk |
| Midtlinje vassdrag | 1262 | 0,35 | 4,0 | 2,0 | | RGB 0-0-0 | Som regulert senterlinje (1221) |
| Markagrense<br>*(gjelder kun lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven))* | 1263 | 1,0 | 5,0 | 2,0 | | RGB 0-153-0 | |

| RpJuridiskPunkt/ ..RPJURPUNKT | SOSI-kode | | | | Symbol | Farge | Merknader |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | Tillatt geometri; .SYMBOL for å ta vare på symbolets retning. |
| Vegstengning/fysisk kjøresperre | 1231 | | | | | RGB 0-0-0 | |
| Stenging av avkjørsel | 1241 | | | | | RGB 0-0-0 | |
| Avkjørsel | 1242 | | | | | RGB 0-0-0 | |
| Brukar | 1251 | | | | | RGB 0-0-0 | |
| PUNKTSYMBOL | 1253 | | | | | RGB 0-0-0 | |
| Punktfeste | 1270 | | | | | RGB 0-0-0 | Ca 10 meters diameter i målestokk 1: 1 |
| Eksisterende tre som skal bevares | 1271 | | | | | RGB 0-0-0 | Ca. 5 meters diameter på sirkel rundt tre |
| Regulert nytt tre | 1272 | | | | | RGB 0-0-0 | |
| Regulert møneretning | 1273 | | | | | RGB 0-0-0 | |




MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no

# Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Hvaler kommune

**Fastmerker**

**Reguleringsplan - juridiske punkter**

- Vegstenging av veg,avkjørsel
- Avkjørsel
- Brukar
- Tunnelåpning

**Grensepunkter**

- Off. godkj. grensemerke
- Bolt
- Kors
- Grensestein/-røys
- Grensemerke, annen type

**Juridiske linjer**

- Sti
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Grense for restriksjonsomr.
- Grense for bevaring
- Bygg som skal bevares
- Byggegrense
- Grenser,bygg,fjernes
- Byggelinje-/grense
- Tre
- Støyskjerm
- Z Eiendomsgrense som skal oppheves

**Reguleringsplan bestemmelsesgrense**

**Reguleringsplangrenser**

**Formålsgrenser**

**Jernbanelinjer**

- Jernbanelinje
- Situasjonslinjer, jernbane

**Eiendomsgrenser**

- Målte grenser
- Målte grenser
- Ikke-målte grenser
- Frihåndstegnede grenser

**Kommunegrenser**

**Reguleringsplan - bestemmelser**

- Fareområde
- Restriksjonsområde
- Bevaringsområde
- Fornyelsesområde
- Rekkefølgeområde

**Reguleringsplan - formal**

- BYGGEOMRÅDER
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Område for forretning
- Område for kontor
- Forts..

- Område for industri/lager
- Område for fritidsbebyggelse
- BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)
- Offentlig administrasjon
- BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL
- Almennyttig barnehage
- Almennyttig undervisning(skole,universitet mv.)
- Almennyttig insitituisjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)
- Almennyttig Kirke
- Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)
- Almennyttig administrative bygg
- OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjon
- Annet byggeområde
- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord-og skogbruk
- Område for jordbruk(*)
- Område reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelvei
- Sykkelvei
- Gangvei
- Kjørbar gang-/sykkelvei(*)
- Fortau(*)
- Gatetun
- Torg
- Forts..

- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg
- Busstreminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporveg-/forstadsbane
- Havneområde
- Kai
- Småbåtanlegg(landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Offentlig småbåhavn(*)
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde(på land)
- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø og vassdrag
- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Privat parkering(*)
- Park(*)
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde(på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg(land)
- Privat småbåtanlegg(sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for telekommunikasjon
- øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
- Forts..

- Kulturminne(*)
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
- Naturvernområde(på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilte anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Område for vindkraft
- Annet spesialområde
- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles adkomst(*)
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekareal for barn
- Felles gårdplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet Fellesareal for flere eiendommer
- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Forretning/Industri
- Forretning/Kontor/Offentlig
- Forretning/Offentlig
- Kontor/Industri
- Kontor/Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig/Almennyttig
- Vegserviceanlegg(Bevertning/Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Unyansert formål(kun for eldre planer)

**Reguleringsplaner**

**Vannflater**

- Vannflater

- Planomriss for reguleringsplaner under arbeid