



PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

VEDLEGG TIL
SALGSOPPGAVEN I
ØRSNESALLEEN 17

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

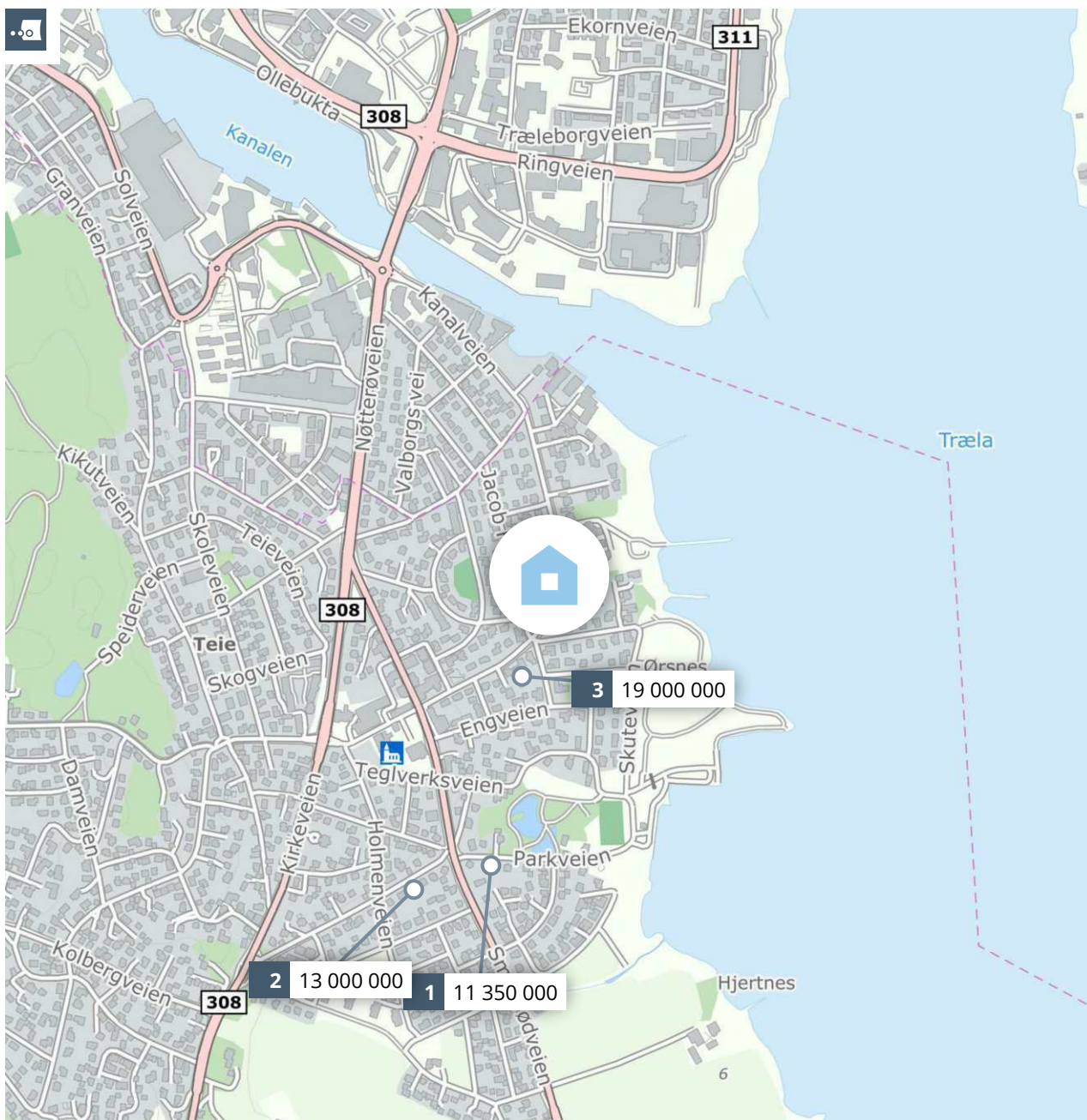
Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale avgifter

Ferdigattest og bygningstegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglerns verddivurdering **ØRSNESALLEEN 17**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 12.05.2026

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglernforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verddivurdering for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verdivurdering. Ansvarlig meglern: Gørn Sørensen.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Ørsnesalleen 17, 3120 NØTTERØY

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i
1891

GNR 2 BNR 6 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3911 FÆRDER
GRUNNKRETS ROSANES

Verdivurdert til

27 900 000

-	27 900 000	34 701
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	804 m²	189 m²	- m²	50 m²	- m²	- m²
Tomt						2 839 m²
Byggeår						1891

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Parkveien 12 275 m² 1924 1 577 m² 3 sov	11.06.2024	11 700 000	11 350 000	0	11 350 000	41 273
2 Øgårdsvæien 19 343 m² 1928 1 259 m² 5 sov	30.03.2023	14 000 000	13 000 000	0	13 000 000	37 901
3 Ørsnesalleen 20 635 m² 1885 2 893 m² 4 sov	14.06.2018	20 000 000	19 000 000	0	19 000 000	29 921

Eiendommen har en umiddelbar nærhet til den vakre Rosahaugparken, Rosanes småbåthavn og badestrand, Teie torv med handel og de fleste servicetilbud. Kort vei til barnehage, nytt skoleanlegg, idrettsanlegg og hyggelige Teieskogen samt Tønsberg sentrum. Eiendommen ligger sjønært med fin utsikt fra boligen over innseilingen til Tønsberg.

En helt unik eiendom med med stor frodig og solrik tomt på 2,8 mål. Stor 2 etasjes dobbelgarasje med plass til 4 biler oppe og 5 biler i underetasjen, samt diverse biloppstillingsplasser ellers på tomten. Eiendommen er totalrenovert og fremstår som særdeles delikat med utstrakt bruk av kvalitetsmaterialer og fagfolk. Bevart det klassiske med moderne komfort.

Leiligheten i 1. etg. er 120 m2, og forventes leie på et sted mellom 16.500 - 17.500,- pr mnd. + strøm, 200-210.000,-pr år. Næringslokalene er på ca. 255 m2, og forventes leie på ca. 280.000,- pr. år, totalt rett i underkant av 500.000,- skattefrie leieinntekter i året.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verddivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

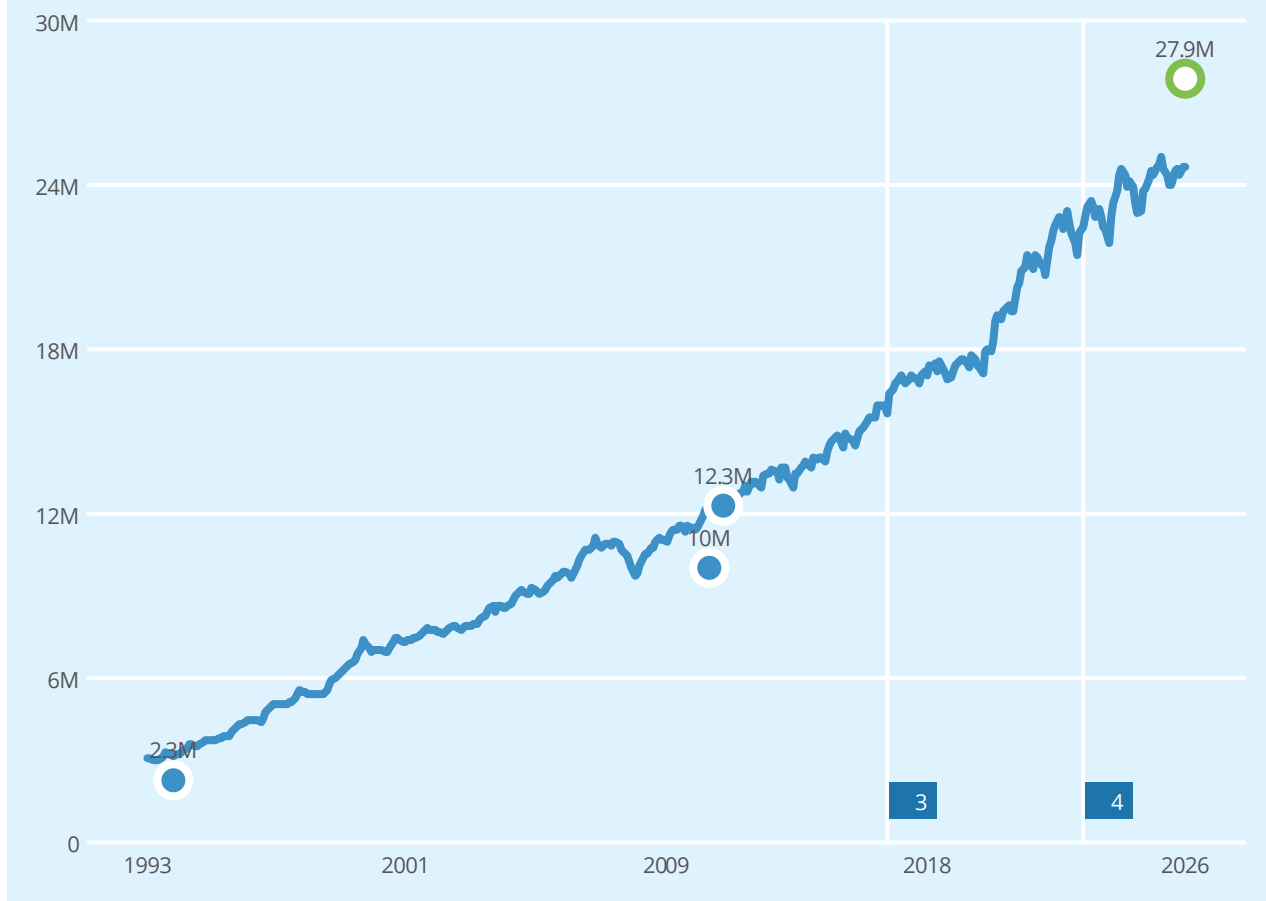
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren



Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

3

4

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
24.05.2011		12.10.2011	12 500 000	12 300 000	0	12 300 000	5
06.04.2011		06.04.2011	-	10 000 000	-	10 000 000	
28.07.2000		28.07.2000	-	11 500 000	-	11 500 000	6
06.05.1994		06.05.1994	-	2 300 000	-	2 300 000	

5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Totalrenovert

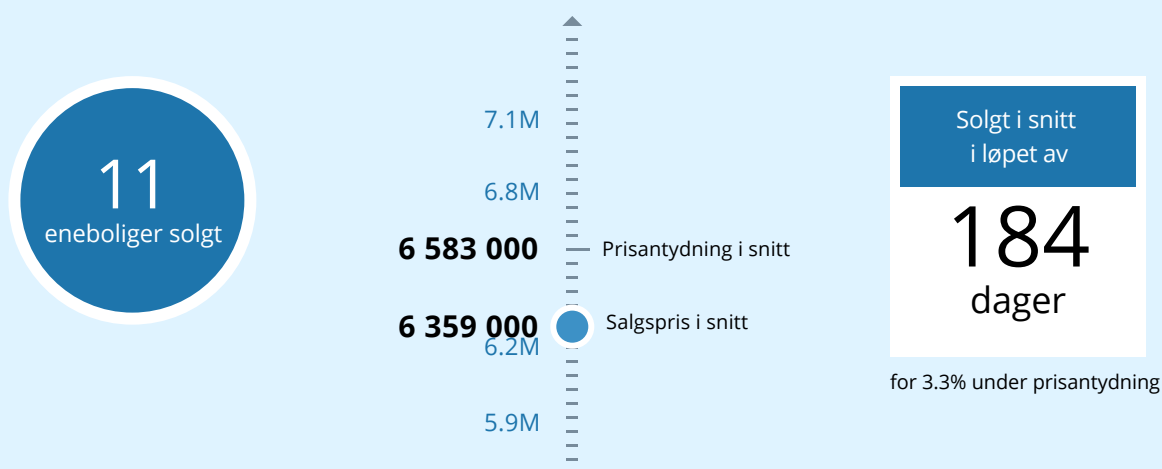
6 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.



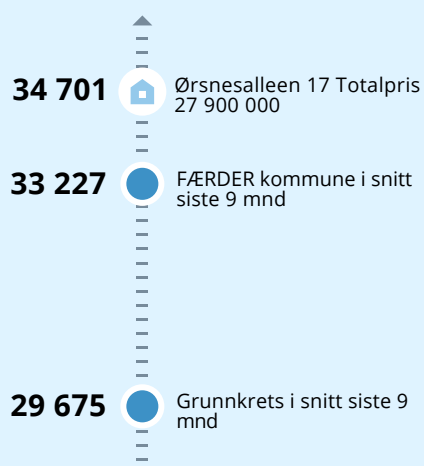
Eneboliger til salgs i 3120 NØTTERØY nå



Eneboliger solgt i 3120 NØTTERØY siste 9 mnd



Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

 Enebolig
 Ørsnesalleen 17, 3120 NØTTERØY
 FÆRDER kommune
 gnr. 2, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 993 m² BRA-i: 804 m²



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 30.06.2026

Oppdragsnr.: 20315-1342

Eiendomsverdi ref nr: LL3743

Autorisert foretak: Vedvik Taksering

Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



VEDVIK TAKSERING

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.

Vedvik taksering

Vedvik Taksering ble etablert i 2013 av Marius Vedvik og er medlemsforetak i Norsk Takst. Marius Vedvik har bakgrunn som byggmester, er videreutdannet takstingeniør, og innehar sertifiseringer innen verditaksering, skadetaksering og tilstandsanalyse. I tillegg utføres oppdrag innen uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i byggesaker. Mer informasjon om tjenester og priser kan leses på <http://www.vedvik-taksering.no>



Rapportansvarlig

Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no

948 60 545



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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, annek, 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen omfatter en eldre villa som er oppgradert og pusset opp i senere år. Det står også en nyere garasje på eiendommen.

Bygningen har næringsarealer i underetasje og deler av 1. etasje. Resterende er bolig, hvor "hoveddel" ligger i 2. og 3. etasje. Boligdel i 1. etasje fremstår som egen leilighet.

Det er registrert enkelte avvik, men disse er stort sett relatert til normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1891

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført i trekonstruksjoner med fasader av trepanel. Taket er tekket med glasert tegltakstein. Vinduer og ytterdører av tre med 2-lags glass. Enkelte vinduer i 3. etasje med 3-lags glass, og to vinduer i hovedsoverom med koblet glass av eldre dato. Kjellervinduer med ettlags glass som er muligens fra byggeår. Takterrasse på ca 50m² bestående av terrassegulv i kompositt og underliggende banemembran.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Underetasje:

Det er fliser og laminat på gulv.
Vegger og tak med malte plater.

1. etasje:

Det er fliser, fiskebensparkett, teppe og laminat på gulv.
Vegger og tak har malte flater.

2. etasje:

Det er parkett på gulv.
Vegger og tak med malte plater. En vegg med tapet. Spiler på vegg i trapperom.

3. etasje:

Det er parkett og teppe på gulv.
Vegger og tak med malte plater og panelplater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD 1.ETG

Badet er nytt i 2023 og således underlagt krav i TEK17. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjnise. Veggene har fliser. Taket er malt. Flislagt gulv med varmekabler. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt, da badet nytt og dokumentert utført av fagfolk.

BAD 3. ETG

Badet er etablert i 2012 og dermed underlagt krav etter TEK10. Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

BAD 3.ETG (innenfor hovedsoverom)

Badet er etablert i 2012 og dermed underlagt krav etter TEK10. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert

toalett, badekar og dusjnise med 2 dusjer. Det er malte plater i tak og på en vegg. Øvrige vegger med flis. Flislagt gulv med varmekabler. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Siden våtsoner på vegg ligger mot yttervegg og tilstøtende baderom, er hullet tatt fra et område med mindre risiko for fuktskader.

VASKEROM 1.ETG

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det er malte plater på vegger og i tak. Det er gulv med belegget og varmekabler. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt, da badet er nytt og dokumentert utført av fagfolk.

VASKEROM 2.ETG

Rommet har opplegg for vaskemaskin. Det er malte plater på vegger og tak. Gulv med belegget og varmekabler. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt, da badet er nytt og dokumentert utført av fagfolk.

DUSJROM (underetasje/næringsdel)

Rommet har fliser på gulv og vegger. Det er montert servant og dusj. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1. ETG

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin og platetopp. Det er montert komfyrvakt og lekkasjesikring. Avtrekk integrert i platetoppen med kullfilter. Det er plassert ventiler ifbm byggets ventilasjonsanlegg i nærheten av kokesonen.

1. ETG (spiserom/næringsdel) Innredning med slette trefiberfronter og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Det er montert lekkasjesikring. Det er avtrekk via balansert anlegg.

2. ETG

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av steinmateriale. Barløsning av heltre. Det er montert fliser mellom over-/underskap og glassplate ved vasken. Integrerte hvitevarer: stekeovn, kaffemaskin, mocabølgeovn, dampovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er montert lekkasjesikring. Komfyrvakt er ikke påvist. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2. ETG (grovkjøkken) Innredning med høyglans fronter og benkeplate av laminat. Det er integrert 2 stk vinskapp. Det er montert lekkasjesikring. Rommet har ingen form for ventilering utover vindusventiler. Dette vurderes imidlertid å være tilstrekkelig da rommet ikke har platetopp/kokesone.

U. ETG (næringsdel) Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

2. ETG

Toalettrom inneholder møbel med servant og vegghengt toalett. Det er fliser på gulv og ellers malte flater. Rommet har varmekabler i gulv og naturlig ventilasjon.

Beskrivelse av eiendommen

U.ETG (næringdel)

Gang med servantinnredning og 2 stk toalettrom med toalett og servant. Det er fliser på gulv og ellers malte flater. Mekanisk avtrekk via boligen ventilasjonssystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør).

Stoppekran er plassert i krypkjeller. Det er avløpsrør av plast. Det er 3 stk varmtvannstanker på ca 200 liter i krypkjeller. Disse er fra 2014-2015.

Det er montert flere luft/luft varmepumper i boligen. Disse er ikke nærmere vurdert pga. manglende kompetanse. Dokumentasjon på utført service bør fremlegges som dokumentasjon.

- Varmepumper i 2. etasje er fra 2013.
- Varmepumper i 1. etasje er fra 2017.
- Varmepumper i garasje er fra 2022.

Det er opplyst at bygningen har et balansert ventilasjonsanlegg. Det er synlige ventiler i de fleste rom, men ikke i 3. etasje hvor det er basert på naturlig ventilering. Det er opplyst at deler av anlegget i 1. etasje er fjernet ifbm. omgjøring til bolig. Ventilasjonsanlegget er ikke nærmere vurdert pga. manglende kompetanse. Dokumentasjon på utført service bør fremlegges som dokumentasjon.

Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Hovedtavle er plassert i undetasje.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Garasje

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

Underetasjen er større enn vist på tegning.

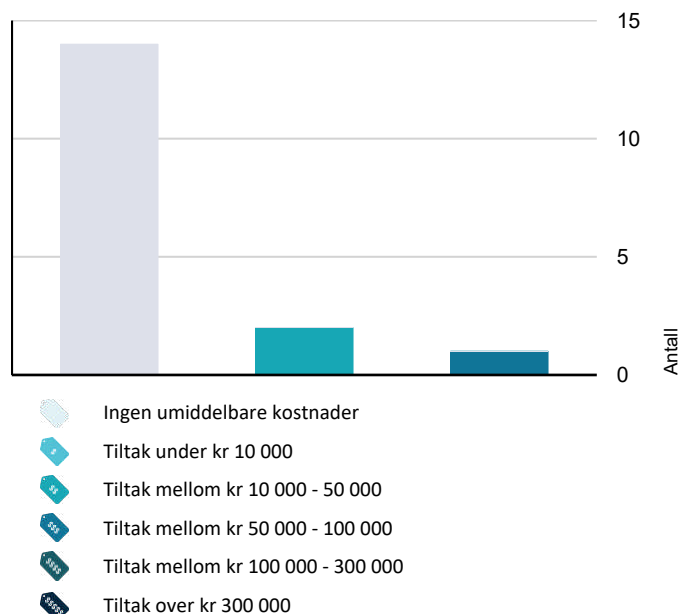
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapport er oppdatert den 04.06.2024, da 1-års grensen for gyldighet er overskredet. Eier opplyser at eiendommen har vært fraflyttet i mellomtiden, og at det ikke er gjort noen endringer. Denne rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingsloven. Det innebærer bl.a. at det ikke kostnadsestimeres avvik med TG2. Forhold rundt rekkverk på mindre trapper og utstyr på tak blir ikke vurdert ihht NS3600, men kan kommenteres ved behov. Eventuelle tilleggsbygninger er ikke grundig vurdert - kun beskrevet og oppmålt. Eiendommen består av delvis bolig og delvis næring. Rapporten er i utgangspunktet utarbeidet for boligdelen, men arealer for næringsdelen er også tatt med. Næringsarealene er tilstandsvurdert så godt det lar seg gjøre under undertegnades kompetanse.

AREALER

Eiendommens samlede areal er oppstilt i arealtabellen med totalt areal for hver etasje. Næringsdelen er oppmålt som BRA-I, da denne har innvendig adkomst til boligarealet. Eiendommen er ikke seksjonert, men fordeling mellom næring/bolig fremgår av byggemeldte tegninger. Det er innredet en boligdel i 1. etasje som eier opplyser å benytte som utleieleilighet, og ønsker en separat oppmåling av denne (se kommentarer til arealene på side 29). Utleiedelen i 1. etasje har innvendig adkomst til hovedbolig.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Kjellervinduer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Dusjrom (næring) > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Dusjrom (næring) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad innenfor hovedsoverom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad innenfor hovedsoverom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom (næring) > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken/spiserom (næring) > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Takvinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken/spiserom (næring) > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1891

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av glasert tegltakstein. Takstein på hovedtak antas å være fra 1980-tallet, mens stein på tilbygg ser ut til å være nyere. Tekkingen er i hovedsak vurdert utifra alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Snøfangere er montert på hovedtak mot øst, men mangler på resten av taket.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjon i tre med kledning av stående trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er påvist råte i utvendig belistning rundt ytterdør mot nord. Det kan ikke utelukkes ytterligere råte i kledning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Sperrekonstruksjon med kaldt loft og kneloft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktskjolder og mindre råteskader i taktro. Ved fuktmåling, ble det målt 12-19 vekprosent i taktro/sperrer. Sperrer har spor etter borebille eller annet treskadeinnspekt, men det er ikke sikkert at dette er et aktivt angrep. På loft er det stedvis manglende isolasjon, som kan bidra til kondensering.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Isolasjon på loft bør utbedres. Forhold rundt treskadeinsekter bør vurderes av skadedyrfirma. Tekkingen bør kontrolleres i de områdene med høyest fuktbelastning.



Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Enkelte i 3. etasje med 3-lags glass, og to vinduer i hovedsoverom med koblet glass av eldre dato.

Årstall: 1987

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Ellers er det generell elde og slitasje som er naturlig for alder. Vinduer av denne alder har erfaringsmessig redusert tetning mellom karm og vindusramme. Alder på isolerglass eldre enn 20 år tilsier at punkteringer ikke kan utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Takvinduer

Beskrivelse

Takvinduer med 2-lags glass som antagelig er fra 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell elde og slitasje som er naturlig for alder. Vinduer av denne alder har erfaringsmessig redusert tetning mellom karm og vindusramme. Alder på isolerglass eldre enn 20 år tilsier at punkteringer ikke kan utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På sikt må det påregnes å skifte takvinduer, men det er ikke noe umiddelbart behov enda.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjellervinduer

Beskrivelse

Kjellervinduer med ettlags glass som er muligens fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har stor grad av slitasje og råte i trekarmer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer bør skiftes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i tre. Dør mot nord, samt terrassedør i 2. etasje er av nyere dato. Dør mot syd og i underetasje er antatt fra 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De 2 eldste dørene har elde og slitasje som er naturlig for alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På sikt må det påregnes utskifting av dørene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Takterrasse på ca 50m2 bestående av terrassegulv i kompositt og underliggende banemembran. Det er rekkverk i stål/glass på enden, men ikke etablert rekkverk mot takflater på sidene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I overgang mellom rekkverk og takflate er det ikke tilstrekkelig sikring med rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres bedre rekkverkssikring.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp mot syd av betong med rekkverk av stål/glass. Skifer i trinn.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Underetasje:

Det er fliser og laminat på gulv.

Vegger og tak med malte plater.

1. etasje:

Det er fliser, fiskebensparkett, teppe og laminat på gulv.

Vegger og tak har malte flater.

2. etasje:

Det er parkett på gulv.

Vegger og tak med malte plater. En vegg med tapet. Spiler på vegg i trapperom.

3. etasje:

Det er parkett og teppe på gulv.

Vegger og tak med malte plater og panelplater.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag hoveddel. Tilbygg har etasjeskiller av lecaplank.

Det er gjort stikk kontroll med nivelleringslaser i enkelte rom, og målt at det er gjennomgående skjevheter på 15-30mm i de fleste rom.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinspipe mot nord med 2 stk nyere ildsteder i 2. etasje. Popen er rehabilitert med stålrør.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres ildfast plate under/foran ildsted.

TG 2 Pipe og ildsted - 2

Beskrivelse

Teglsteinspipe mot syd er ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Tiltak er kun nødvendig hvis pipen skal taes i bruk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Krypjkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er påvist spor etter treskadeinsekter (borebille e.l.) i synlig etasjeskille.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet bør vurderes av skadedyrfirma.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper av tre som er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappene har stedvis noe skjevheter og det er lite frihøyde til tak ved takvindu (trapp mot nord).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

Beskrivelse

Dør mellom stue/kjøkken og hall i 1. etg antas å være brann/lyd isolert, men mangler merking. Nyere dato.

Det er montert ytterdør mot gang i syd som er av nyere dato.

Øvrige innedører av tre med profilert overflate, hvorav enkelte med glass.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er etablert i 2012 og dermed underlagt krav etter TEK10.

3. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegg og malte plater i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist en sprukket flis i dusjonen, samt en løsnet mosaikkflis. Enkelte partier med «bom».

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser bør skiftes.

3. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med varmekabler. Det er ca 10 mm fall i dusjsonen, og ellers flatt gulv. Det er etablert oppkant under dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD INNENFOR HOVEDSOVEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er etablert i 2012 og dermed underlagt krav etter TEK10.

3. ETASJE > BAD INNENFOR HOVEDSOVEROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er malte plater i tak og på en vegg. Øvrige vegger med flis.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet har vindu og malte flater i våtsone ved badekar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved forsiktig bruk vil risikoen for skader være liten. For å lukke avviket må det etableres godkjent membran i hele våtsonen.

3. ETASJE > BAD INNENFOR HOVEDSOVEROM

Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det er ca 15 mm fall i dusjsonen. Gulvet utenfor dusj er tilnærmet flatt, men har stedvis noe fall mot dør. Det er etablert oppkant under dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

3. ETASJE > BAD INNENFOR HOVEDSOVEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD INNENFOR HOVEDSOVEROM

TG I Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjnisje med 2 dusjer.

3. ETASJE > BAD INNENFOR HOVEDSOVEROM

TG I Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD INNENFOR HOVEDSOVEROM

TG I Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Siden våtsoner på vegg ligger mot yttervegg og tilstøtende baderom, er hullet tatt fra et område med mindre risiko for fuktskader.



2. ETASJE > VASKEROM

TG I Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er malte plater på vegger og tak.

2. ETASJE > VASKEROM

TG I Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulv med belegg og varmekabler. Det er tilnærmet flatt gulv, og 40mm oppkant med belegg under dørterskel.

2. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



2. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da badet nytt og dokumentert utført av fagfolk.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er malte plater på vegger og i tak.

1. ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er gulv med belegg og varmekabler. Gulvet har 15mm fall fra dør til sluk + 30mm oppkant under dørterskel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da badet nytt og dokumentert utført av fagfolk.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er nytt i 2023 og således underlagt krav i TEK17.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det er ca 30 mm fall fra dør til sluk.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsone og banemembran som er synlig i sluk.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjnisje.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da badet nytt og dokumentert utført av fagfolk.

UNDERETASJE > DUSJROM (NÆRING)

Generell

Beskrivelse

Rommet har fliser på gulv og vegger. Det er montert servant og dusj.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er påvist ekelte sprukne fliser, og det kan ikke påvises membran ved inspeksjon av sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

UNDERETASJE > DUSJROM (NÆRING)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av steinmateriale. Barløsning av heltre. Det er montert fliser mellom over-/underskap og glassplate ved vasken. Integrerte hvitevarer: stekeovn, kaffemaskin, mocabølgeovn, dampovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er montert lekkasjesikring. Komfyrvakt er ikke påvist.

2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

2. ETASJE > GROVKJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med høyglans fronter og benkeplate av laminat. Det er integrert 2 stk vinskap. Det er montert lekkasjesikring.

2. ETASJE > GROVKJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Rommet har ingen form for ventilering utover vindusventiler. Dette vurderes imidlertid å være tilstrekkelig da rommet ikke har platetopp/kokesone.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og platetopp. Det er montert komfyrvakt og lekkasjesikring.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk integrert i platetoppen med kullfilter. Det er plassert ventiler ifbm byggets ventilasjonsanlegg i nærheten av kokesonen.

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISEROM (NÆRING)

Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innredning med slette trefiberfronter og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Det er montert lekkasjesikring.

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISEROM (NÆRING)

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

UNDERETASJE > KJØKKEN/SPISEROM (NÆRING)

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

UNDERETASJE > KJØKKEN/SPISEROM (NÆRING)

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom inneholder møbel med servant og vegghengt toalett. Det er fliser på gulv og ellers malte flater. Rommet har varmekabler i gulv og naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > TOALETTROM (NÆRING)

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gang med servantinnredning og 2 stk toalettrom med toalett og servant. Det er fliser på gulv og ellers malte flater. Mekanisk avtrekk via boligen ventilasjonssystem.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De er påvist enkelte fliser med sprekker og generell elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring av fliser.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Stoppekran er plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Gjelder deler av røropplegget. Mye er også av nyere dato.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder deler av røropplegget. Mye er også av nyere dato.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er opplyst at bygningen har et balansert ventilasjonsanlegg. Det er synlige ventiler i de fleste rom, men ikke i 3. etasje hvor det er basert på naturlig ventilering. Det er opplyst at deler av anlegget i 1. etasje er fjernet ifbm. omgjøring til bolig. Ventilasjonsanlegget er ikke nærmere vurdert pga. manglende kompetanse. Dokumentasjon på utført service bør fremlegges som dokumentasjon.

Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert flere luft/luft varmepumper i boligen. Disse er ikke nærmere vurdert pga. manglende kompetanse. Dokumentasjon på utført service bør fremlegges som dokumentasjon.

Varmepumper i 2. etasje er fra 2013.

Varmepumper i 1. etasje er fra 2017.

Varmepumper i garasje er fra 2022.

Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er 3 stk varmtvannstanker på ca 200 liter i krypkjeller. Disse er fra 2014-2015.

⚡ 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 forenklete 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

Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Hovedtavle er plassert i undetasje.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2023

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. 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, jåmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. 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 El-anlegget for denne eiendommen er stort og undertegnede har ikke den faglige kompetansen til å vurdere dette. Det anbefales derfor å

Tilstandsrapport

få gjennomført en el-kontroll.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Drenering

Beskrivelse

Det var ikke vanlig å legge drenering rundt huset ved byggeår. Ut i fra det antas det ikke å være lagt drenering rundt huset, når det ikke er synlig drengsplass i overgang til terreng.

Det er synlig grunnmursplast på tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuksikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er grunnmur av natursteinsmur i opprinnelig del. Tilbygg har grunnmur av lettklinkeblokker. Gulv mot grunn er av støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tilstandsrapport

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer i betong på hver side av garasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med stenbelagt gårdsplas og hage med gressplen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2020

Kommentar

Standard

Nyoppført bygning ihht gjeldende TEK og høy standard.

Vedlikehold

Da bygningen er nyoppført vil det være minimalt med vedlikeholds behov.

Beskrivelse

Garasjen er oppført med vegger og gulv i underetasje av betong. Etasjeskiller består av betongelementer. Vegger i 1. etasje og takkonstruksjon er oppført i trekonstruksjoner. Det er trepnale på fasader og glasert teglstakstein på taket.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

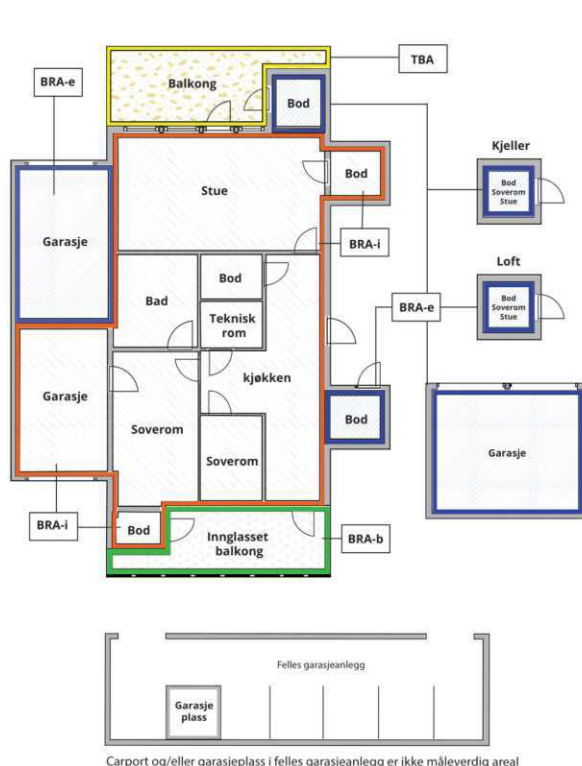
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	121			121	
2. etasje	178			178	50
1. etasje	348			348	
Underetasje	157			157	
SUM	804				50
SUM BRA	804				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Gang, bod, bad, bad innenfor hovedsoverom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
2. etasje	Trapperom, stue, kjøkken, grovkjøkken, vaskerom, toalettrom, stue 2, bod		
1. etasje	Hall, trapperom, soverom 1, stue, gang, stue/kjøkken, vaskerom, bad, soverom 2, gang (næring), garderobe (næring), 3 kontorer (næring), kjøkken/spiserom (næring)		
Underetasje	Trapperom (næring), gang (næring), dusjrom (næring), toalettrom (næring), kjøkken/spiserom (næring), kontor/møterom (næring), treningsrom (næring)		

Kommentar

FORDELING AV AREALER

NÆRING

Underetasje = 157m²

1. etasje = 110m²

SUM = 267m²

BOLIG

1. etasje = 80m²

2. etasje = 178m²

3. etasje = 121m²

Sum = 379m²

UTLEIEDEL

1. etasje = 154m²

(Det kommer i tillegg 4m² som opptas av vegger mellom bolig/utleie/næring i 1. etasje)

TAKHØYDER

- Takhøyde i 1. etasje varierer fra 256-308cm.

- I 2. etasje er målt til 310cm i de fleste rom, men grovkjøkken, toalett og vaskerom har takhøyde ned mot 280cm.

- Takhøyde i underetasje er målt til 240cm.

- Arealmåling i 3. etasje er hensyntatt skråhimling.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja

☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		69		69	
Underetasje		120		120	
SUM		189			
SUM BRA	189				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	
Underetasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Underetasjen er større enn vist på tegning.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

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)
Enebolig	530	274
Garasje	0	189

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2024	Marius Vedvik	Takstingeniør
27.4.2026	Marius Vedvik	Takstingeniør
30.3.2023	Marius Vedvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3811 FÆRDER	2	6		0	2838.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ørsnesalleen 17

Hjemmelshaver

Holmen Andreas

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
12 300 000	2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.08.2023	
2	16.08.2023	
3	27.10.2023	
4	04.06.2024	
5	27.04.2026	
6	31.08.2026	

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 dampsperrer 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LL3743>

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

Leievurdering

📍 Ørsnesalleen 17, 3120 NØTTERØY

📖 FÆRDER kommune

gnr. 2, bnr. 6



Befaringsdato: 28.08.2026

Rapportdato: 31.08.2026

Oppdragsnr.: 20315-2229

Referansenummer: LZ1335

Autorisert foretak: Vedvik Taksering

Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik

Vår ref:



 VEDVIK TAKSERING

Gyldig rapport

31.08.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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.

Vedvik taksering

Vedvik Taksering ble etablert i 2013 av Marius Vedvik og er medlemsforetak i Norsk Takst. Marius Vedvik har bakgrunn som byggmester, er videreutdannet takstingeniør, og innehar sertifiseringer innen verditaksering, skadetaksering og tilstandsanalyse. I tillegg utføres oppdrag innen uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i byggesaker. Mer informasjon om tjenester og priser kan leses på <http://www.vedvik-taksering.no>



Rapportansvarlig



Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
948 60 545



Beskrivelser

Mandat

Oppdraget består i å vurdere markedsleie for eiendommen. Vurderingen er basert på vedlagte planskisser.

Bygningsbeskrivelse

Bygningen er en kombinert bolig- og næringseiendom. Næringsdelen ligger i underetasje, samt deler av 1. etasje. Boligedelen går over 1-3 etasje. Deler av 1. etasje er innredet som en separat utleiedel.

Vurdering

Næringsdel

Ikke vurdert, da dette er innhentet fra næringsmegler.

Bolig - 1-3. etg (379m²)

660.000,- pr år / 55.000,- pr måned

Leilighet - 1. etg (154m²)

252.000,- pr år / 21.000,- pr måned

Vurderingen er basert på en analyse av tilgjengelige boliger på utleimarkedet. I tillegg er det brukt skjønn basert på kunnskap om boligmarkedet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
28.8.2026	12:00	14:00	Marius Vedvik Andreas Atlas Holmen Reed	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	2	6	0	2838,5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ørsnesalleen 17

Hjemmelshaver

Reed Andreas Atlas Holmen

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Planskisser			Gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instrukser og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.

U. Etasje



Merk at tegningen kun er en illustrasjon.

Fast innredning stemmer derfor ikke nødvendigvis med de faktiske forhold og inventaret ellers følger ikke med i salget.

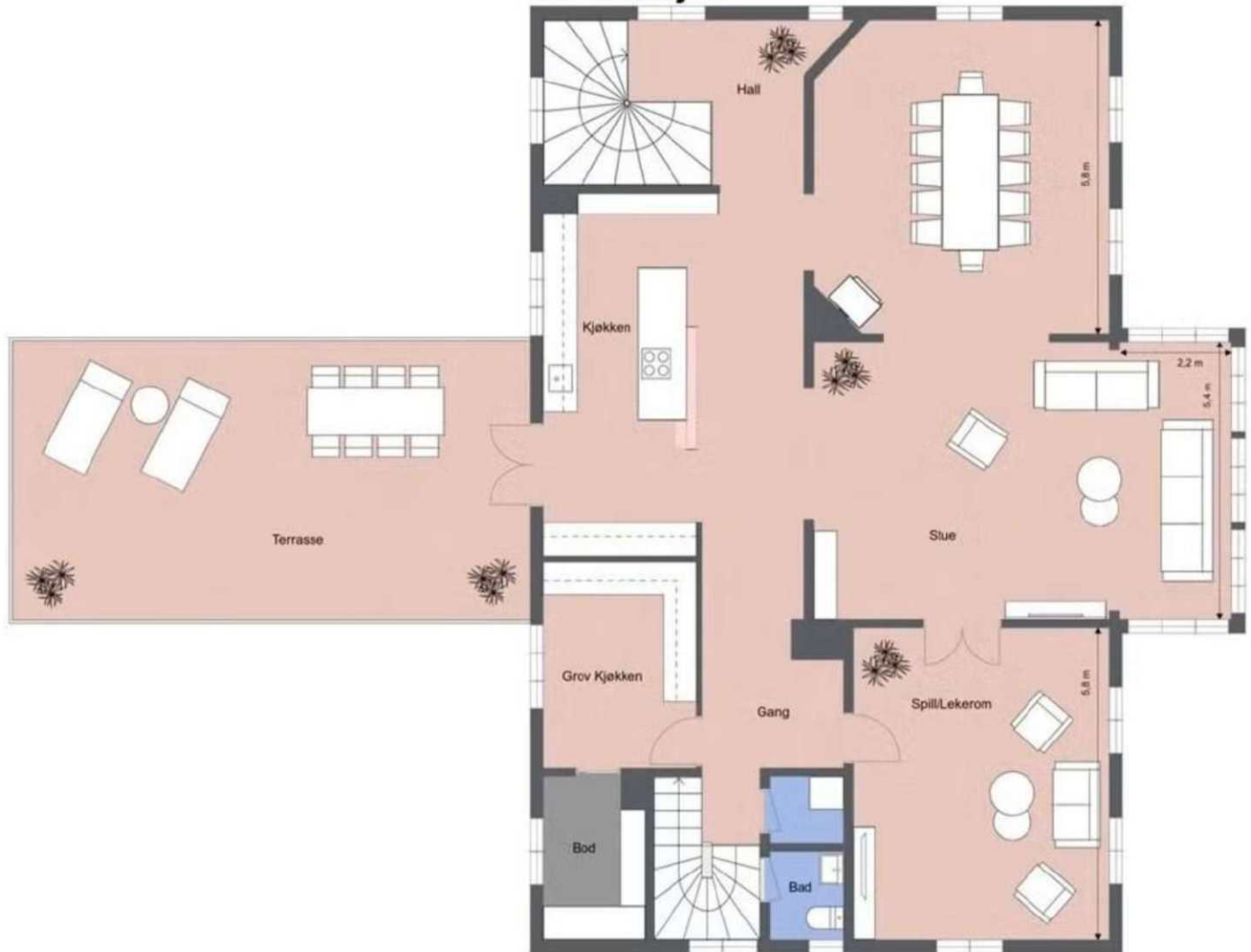
1. Etasje



Merk at tegningen kun er en illustrasjon.

Fast innredning stemmer derfor ikke nødvendigvis med de faktiske forhold og inventaret ellers følger ikke med i salget.

2. Etasje



Merk at tegningen kun er en illustrasjon.

Fast innredning stemmer derfor ikke nødvendigvis med de faktiske forhold og inventaret ellers følger ikke med i salget.

3. Etasje



Merk at tegningen kun er en illustrasjon.

Fast innredning stemmer derfor ikke nødvendigvis med de faktiske forhold og inventaret ellers følger ikke med i salget.

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260253
Adresse	Ørsnesalleen 17		
Postnr.	3120	Sted	NØTTERØY
Selgers navn	Andreas Holmen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

2011

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

14

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

SP1803277.4.2

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:

A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

Beskrivelse:

Det har vært reparert varmekabler på mindre baderom i 3. etg. Veggen ble også rehabilitert pga fuktskader.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det har vært reparert varmekabler på mindre baderom i 3. etg. Veggen ble også rehabilitert pga fuktskader.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Utført av Renatas Bygg AS + Elektriker Per Johansen

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- ☒ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

- ☒ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det har vært reparert varmekabler på mindre baderom i 3. etg

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Elektriker Per Johansen

Vann/Avløp/Rør**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

- ☒ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Initialer selger:
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Oppgradert rør i forbindelse med nyrenovert wc og vaskerom i 2 etg i 2022 og etablering av bed i leilighet i 1 etg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Arbeidet er utført av Tønsberg & Færder Rørservice AS

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem og når?

Rørlegger Olaf B. Terjesen AS utfører kontinuerlig sjekk av sprinkler-anlegg.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Alle avvik blir umiddelbart rettet

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☒ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskrivelse:

Noe skjevheter i råkjeller

Terrasser/Fasader/Vinduer**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☒ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☒ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☒ Nei ☐ Ja

Loft**20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?**

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:

A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært
og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Her har alle disse gjort diverse jobber opp igjennom årene i forbindelse med renovering og oppgradering av eiendommen.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Nøtterøy Elektriske AS, Elektriker Per Johansen AS, Jarlsberg Varmeteknikk AS, Caverion Norge AS

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem?:

LEDE hadde en sjekk i april 2026

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☒ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Jarlsberg Varmeteknikk utfører løpende kontroll av varmepumper

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer med dokumentasjon på arbeidet

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem?:

Jarlsberg Varmeteknikk utfører løpende kontroll av varmepumper

Initialer selger:
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Fakturaer med dokumentasjon på arbeidet

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☒ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Lagt gulv i leilighet

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☒ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Garasjen ble bygget i 2020, og ble ferdigstilt i 2021

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Egen leilighet i 1. etg, samt næringslokaler i tilknyttet "sidebygning".

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Deler av huset ble først bruksendret til leilighet i 2012/2013. Så ble deler av huset bruksendret til leilighet i 2023.

Initialer selger:

A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☒ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. . Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

Initialer selger:
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato

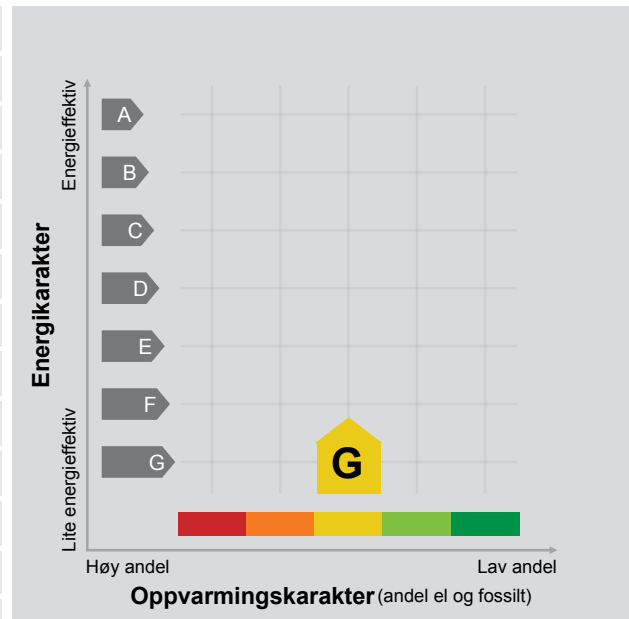
20.04.2026

Signert av

Andreas Holmen

ENERGIATTEST

Adresse	Ørsnesalleen 17
Postnummer	3120
Sted	NØTTERØY
Kommunenavn	Færder
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8337845
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	8faf63b8-2128-4487-acd9-6b04b28b8337
Dato	18.10.2023



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ørsnesalleen 17
Postnummer: 3120
Sted: NØTTERØY
Kommune: Færder
Bolignummer: H0101
Dato: 18.10.2023 19:24:56
Energimerkenummer: 8faf63b8-2128-4487-acd9-6b04b28b8337

Kommunennummer: 3811
Gårdsnummer: 2
Bruksnummer: 6
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 8337845

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Ørsnesalleen 17

Nabolaget Rosanes - vurdert av 85 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Teie skole (1-7 kl.) 434 elever, 23 klasser	19 min  1.4 km
Labakken skole (1-7 kl.) 461 elever, 31 klasser	6 min  2.6 km
Steinerskolen i Vestfold (1-10 kl.... 230 elever, 13 klasser	6 min  2.7 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 24 klasser	19 min  1.4 km
Færder videregående skole 750 elever	13 min  1.1 km
Slottsfjellet videregående Steiner... 56 elever, 3 klasser	6 min  2.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Rosanes Linje 100	2 min  0.1 km
 Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	6 min  2.3 km
 Sandefjord lufthavn Torp	27 min 

BARNEHAGER

Teie Kirkes barnehage (1-5 år) 30 barn	9 min  0.7 km
Teie Hageby barnehage (1-5 år) 26 barn	8 min  0.8 km
Teiehøyden barnehage (1-5 år) 120 barn	14 min  1.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Teie	6 min 
Meny Teie Torg	7 min 



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

VARER/TJENESTER

📦 Bellevuesenteret	7 min	🚶
🏪 Apotek 1 Teie torg	6 min	🚶
🌿 Nøtterøy Vinmonopol	5 min	🚶

SPORT

⚽ Bryggerijordet Balløkke	13 min	🚶
⚽ Færder VGS - Idrettshall	14 min	🚶
🏊 Fresh Fitness Tønsberg	14 min	🚶
🏊 Spenst Tønsberg	23 min	🚶

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået

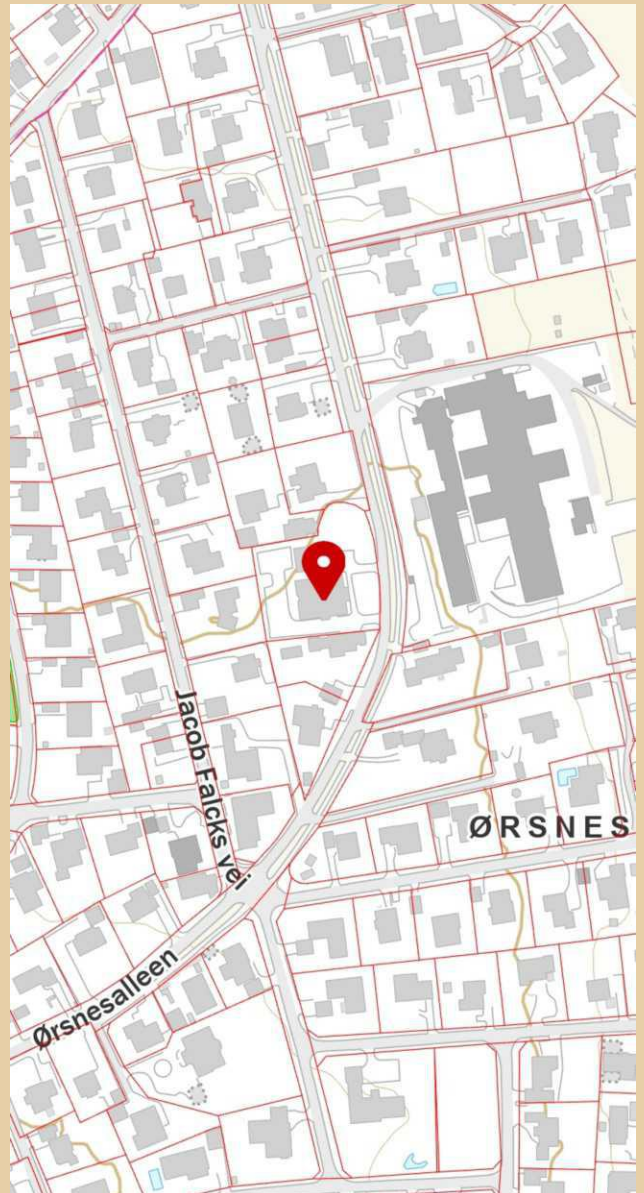
Lite støynivå 89/100

Vedlikehold hager

Godt velholdt 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Kommuneplan for Færder kommune 2023-2035

Vedtatt av kommunestyret 06.09.2023

Oppdatert 07.05.2024 etter frafall av innsigelser

Innhold

1	Formål.....	4
I	Generelle bestemmelser og retningslinjer	6
2	Rettsvirkning.....	6
2.1	Motstrid	6
2.2	Generelt plankrav	7
2.3	Unntak fra plankrav	7
2.4	Rekkefølgebestemmelser	9
2.5	Tilbakeføring av områder til LNF	10
3	Utbyggingsavtaler	11
4	Klima og miljø	11
4.1	Risiko og sårbarhet	11
4.2	Klima og energi	11
4.3	Vannforvaltning	12
4.4	Vann og avløp	13
5	Landskap, kulturmiljø og landbruk	14
5.1	Landskap	14
5.2	Estetikk	14
5.3	Kulturminner og kulturmiljø	14
5.4	Gjenbruk av matjord	14
5.5	Buffersone mellom landbruk og bebyggelse	15
5.6	Landbrukseiendommer i byggeområder	15
6	Langs sjø og vassdrag	15
6.1	Generelt	16
6.2	Byggegrense mot sjø	16
6.3	Byggegrense mot vassdrag	16
6.4	Brygger	16
6.5	Sandstrand	17
6.6	Bøyer og moringer	17
7	Transport og mobilitet	17
7.1	Byggegrense langs fylkesveier	17
7.2	Vei- og gatenorm	17
7.3	Mobilitetsplan	17
7.4	Parkering	18
7.5	Trafikksikkerhet	22
8	Folkehelse og levekår	22
8.1	Barn og unge	22
8.2	Støy	22
8.3	Luftforurensning	23
8.4	Lysforurensning	23

II	Bestemmelser og retningslinjer til arealformål	24
9	Boligbebyggelse (bebyggelse og anlegg)	24
9.1	Boligbebyggelse i 100-metersbeltet	25
9.2	Fritidsboliger i områder avsatt til boligbebyggelse	26
9.3	Næringsvirksomhet og tjenesteyting i områder avsatt til boligbebyggelse	26
9.4	Kommunens boligreserve	27
9.5	Uteoppholdsareal (privat og felles)	27
9.6	Lekeareal	28
10	Fritidsbebyggelse (bebyggelse og anlegg)	30
10.1	Fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet der byggeforbudet er opphevet av byggegrense mot sjø	30
10.2	Fritidsbebyggelse bak 100-metersbeltet	31
10.3	Boliger i områder avsatt til fritidsbebyggelse	32
11	Næringsbebyggelse (bebyggelse og anlegg)	32
12	Forretning (bebyggelse og anlegg)	33
13	Offentlig eller privat tjenesteyting (bebyggelse og anlegg)	34
14	Sentrumsformål (bebyggelse og anlegg)	34
15	Fritids- og turistformål (bebyggelse og anlegg)	35
16	Andre typer bebyggelse og anlegg: småbåtanlegg (bebyggelse og anlegg)	35
17	Havn (samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur)	35
18	Parkering (samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur)	35
19	Friområde (grønnstruktur)	36
20	Landbruks-, natur- og friluftformål (LNF)	36
20.1	Bygging av nye boliger i LNF	36
21	LNF spredt boligbebyggelse (LNF-B)	37
21.1	LNF areal for spredt boligbebyggelse i 100-metersbeltet	37
21.2	LNF spredt boligbebyggelse bak 100-metersbeltet	38
21.3	LNF areal for spredt boligbebyggelse fremtidig	38
22	LNF spredt fritidsbebyggelse (LNF-F)	39
22.1	LNF areal for spredt fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet	39
22.2	LNF spredt fritidsbebyggelse bak 100-metersbeltet	40
23	LNF areal for spredt næringsbebyggelse (LNF-N)	41
24	LNF areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, mv. fremtidig	41
25	Bruk og vern av sjø og vassdrag	41
26	Småbåthavn (bruk og vern av sjø og vassdrag)	42
III	Bestemmelsesområder og hensynssoner	44
27	Bestemmelsesområder	44
27.1	Bestemmelsesområder for sentrum	44
27.2	Parkeringssoner	44
27.3	Militærhistoriske kulturmiljøer	44
27.4	Forhistoriske gravfelt	45

27.5	Jordbruksmiljøer	45
27.6	Kirkesteder	45
27.7	#19 Tenvikveien 42	46
27.8	#20 Båtbyggerstien 65	46
27.9	#23 Mågerø	46
28	Hensynssoner	47
28.1	Område for grunnvannsforsyning (H120)	47
28.2	Hovedvannledningsnett (H190)	47
28.3	Ras- og skredfare (H310)	47
28.4	Flomfare (H320)	47
28.5	Brann-/eksplosjonsfare (H350)	47
28.6	Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)	47
28.7	Sone for militær virksomhet (H380)	48
28.8	Hensyn friluftsliv (H530)	48
28.9	Bevaring naturmiljø (H560_12)	48
28.10	Bevaring kulturmiljø (H570)	48
28.11	Båndlegging etter lov om naturvern (H720)	50
28.12	Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_3)	50
28.13	Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_13)	51
28.14	Krav om felles planlegging (H810)	51
28.15	Gjeldende kommunedelplan skal fortsatt gjelde (H910)	51
IV	Vedlegg	52
	Vedlegg I	52

1 Formål

Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel skal legge til rette for gjennomføring av kommuneplanens samfunnsdel 2018 – 2030 (vedtatt 31.12.2018) og arealstrategi (vedtatt i planprogram for kommuneplanens arealdel).

Kommunestyrets vedtak 11.12.2019 fastsetter arealstrategiens mål og virkemidler slik:

1 Boligbygging

Færder kommune har et overordnet mål om en årlig vekst i befolkningen på 1 %. Veksten skal sikre at andelen yngre innbyggere (0-39 år) blir høyere enn SSBs befolkningsfremskrivning (MMMM-alternativet per 2018) indikerer at kommunen vil få. Boligbyggingen skal bidra til å styrke handels- og tjenestetilbudet i eksisterende sentra i Færder kommunes senterstruktur og følge opp hovedgrepet i den regionale planen for bærekraftig arealpolitikk med fortetting og transformasjon i eksisterende byer og tettsteder.

Fremtidig boligbygging i Færder kommune skal oppfylle målsettingen i kommuneplanens samfunnsdel om trygge, sunne og attraktive bomiljøer for alle i hele kommunen. Boligbyggingen skal balansere følgende behov:

- *Færder kommune tiltrekker seg og beholder yngre innbyggere.*
- *Det økende antallet eldre innbyggere får tilgang til boliger tilpasset deres behov.*

Behovet for nye boliger ses i sammenheng med eksisterende boligmasse i kommunen i utarbeidelsen av kommuneplanens arealdel.

2 Næringsarealer

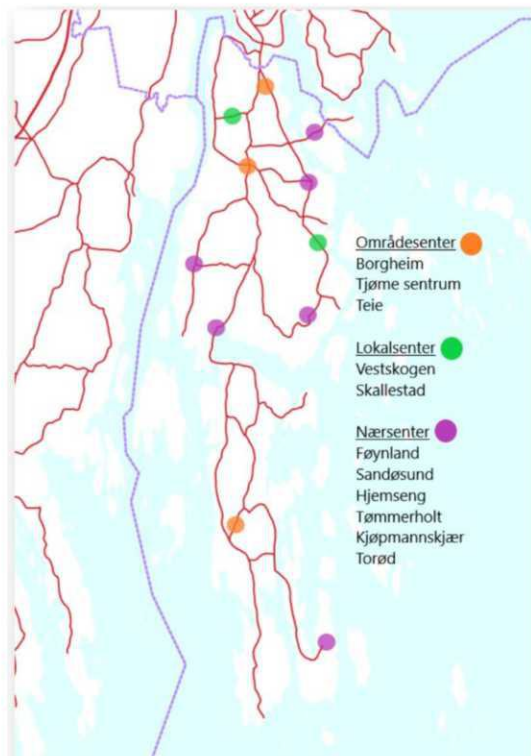
Besøksintensiv næringsvirksomhet lokaliseres til steder angitt i kommunens senterstruktur. Handel skal foregå i senterområdene i kommunens senterstruktur, primært i tilknytning til eksisterende handelsvirksomhet.

Lofterød videreutvikles til et område for arealkrevende og lite besøksintensiv næringsvirksomhet. Arealet til Nøtterøy pukkverk sør for Lofterød vil utvikles til samme bruk når pukkverket er avsluttet. Kaldnes Vest utvikles i samarbeid med Tønsberg kommune og er lokaliseringssmulighet for arbeidsintensive og arealeffektive næringsvirksomheter.

Jordbruksnærings arealer sikres gjennom arealplanleggingen. Virksomheter innenfor småskala reiselivsnæring som kan styrke Færder kommunes besøksattraktivitet som bærekraftig reisemål i samsvar med besøksstrategien «Skjærgårdsopplevelser», vurderes særskilt. Randsonen til Færder nasjonalpark, Sandøysund og Veierland er særlig aktuelle områder for slike etableringer.



Senterstruktur i Færder kommune



I Generelle bestemmelser og retningslinjer

2 Rettsvirkning

Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er rettslig bindende, jf. plan- og bygningsloven § 11-6. Retningslinjer er angitt i kursiv.

2.1 Motstrid

Ved motstrid skal kommuneplanens arealdel (kommuneplankart og bestemmelser) gjelde foran reguleringsplaner vedtatt før 31. januar 2018 (heretter eldre reguleringsplaner). Reguleringsplaner vedtatt etter 31. januar 2018 skal likevel gjelde foran ved motstrid.

Motstrid foreligger der arealplanene har ulikt arealformål, eller ulike bestemmelser om samme forhold. Der den ene arealplanen har bestemmelser som den andre arealplanen ikke har bestemmelser om, er det ikke motstrid mellom planene, og arealplanene supplerer hverandre.

Der eldre reguleringsplaner har samsvarende arealformål som kommuneplanens arealdel, skal detaljer i reguleringsplanen (plankart med bestemmelser) som naturlig hører til hovedformålet i reguleringsplanen ved motstrid gjelde foran kommuneplanens arealdel.

Med hovedformål menes det arealformålet reguleringsplanen har til hensikt å åpne for, for eksempel boligbebyggelse eller næringsbebyggelse. Hovedformål i denne sammenheng skal ikke forstås som i plan- og bygningsloven, hvor arealformålene er systematisert etter hoved- og underformål.

Dersom en plan har flere ulike hovedformål vil tredje ledd bare gjelde de områdene innenfor planen som har samsvarende arealformål. Med samsvarende arealformål menes at reguleringsplanens hovedformål og kommuneplanens arealformål har samme hensikt, for eksempel boligbebyggelse. Dette vil for eksempel være tilfelle der reguleringsplanen viser arealformål som naturlig hører sammen med hovedformålet, for eksempel grønnstruktur, fellesarealer til lek og opphold, parkering, interne veier eller parkbelter/bufferzoner i boligområder eller næringsområder. Detaljer trenger ikke ligge innenfor samme hovedformål slik dette er systematisert i loven.

Reguleringsplaner vedtatt etter 31. januar 2018, som har egne bestemmelser om parkering, skal gjelde i stedet for kommuneplanens bestemmelser om parkering.

Reguleringsplaner fra før juni 2008 som helt eller delvis berører 100-metersbeltet langs sjøen som gir mulighet for utbygging i strid med statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen bør endres eller oppheves.

Følgende reguleringsplaner skal likevel gjelde foran kommuneplanens arealdel ved motstrid:

- a. reguleringsplan nr. 2009004 Østre Bolæren

Der det er regulert arealformål som hører til underformålet veg, jf. kart- og planforskriften vedlegg I A, skal dette arealformålet gjelde foran arealformålet i kommuneplanens arealdel for reguleringsplaner i vedlegg I.

For regulerte småbåthavner skal reguleringsplanen gjelde foran kommuneplanens arealdel ved motstrid, se utdyping under punkt 26.

Byggegrense mot sjø som vist i kommuneplanen gjelder foran byggegrense mot sjø i reguleringsplaner.

2.2 Generelt plankrav

Det kreves reguleringsplan før gjennomføring av tiltak som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven innenfor hovedformålene:

- bebyggelse og anlegg (for eksempel boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, næringsbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting, sentrumsformål, andre typer bebyggelse og anlegg og fritids- og turistformål)
- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (for eksempel havn og parkering)
- bruk og vern av sjø og vassdrag (for eksempel småbåthavn)
- LNF areal for spredt næringsbebyggelse

I fritids- og turistformål er det kun plankrav for nyetableringer og vesentlige endringer.

I områder avsatt til LNF er det krav om utarbeidelse av reguleringsplan for nye boenheter på ubebygde eiendommer.

Det kreves reguleringsplan for alle tiltak innenfor fremtidige arealformål. Se likevel punkt 28.14 b.

I regulerte områder er det krav om ny reguleringsplan i tilfeller der arealformålet i kommuneplanen er endret etter vedtakelse av reguleringsplanen.

Bestemmelsen gjelder for eksempel der et område har vært regulert til næringsbebyggelse, hatt samme formål i kommuneplanen, og så senere blitt avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen.

Uavhengig av unntakene under, er det krav om utarbeidelse av reguleringsplan ved fradeling til og oppføring av nye boenheter i 100-metersbeltet innenfor arealformålet boligbebyggelse.

Dette gjelder kun for helt nye boenheter, og ikke ved riving og gjenoppføring av eksisterende boenheter.

2.3 Unntak fra plankrav

2.3.1 Boligbebyggelse

Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til nåværende boligbebyggelse forutsatt at tiltaket tilfredsstiller følgende krav:



- a. ikke innebærer et større bygge- og anleggstiltak eller kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn
- b. ikke er i strid med kommuneplanens bestemmelser om grad av utnytting, minste leke- og uteoppholdsareal og parkering
- c. har tilgang på nødvendig teknisk og sosial infrastruktur
- d. ikke berører fredede kulturminner
- e. ikke berører viktige naturverdier
- f. ikke berører arealer som benyttes av barn og unge
- g. ikke ligger innenfor hensynssonene H310 ras- og skredfare eller H320 flomfare. Innenfor hensynssonene er det unntak for tiltak som inngår i sikkerhetsklasse F1 og S1, jf. TEK17 kapittel 7.
- h. ikke medfører mer enn tre boenheter per eiendom (medregnet eksisterende boenheter)
- i. ikke medfører fradeling av en eiendom til mer enn tre eiendommer (inkludert den opprinnelige eiendommen)
- j. tilhører en husklynge med minimum tre bolighus innenfor en radius på 100 meter

Til punkt a: Vurderingen av om et tiltak kan få «vesentlige virkninger for miljø og samfunn» skal være tilsvarende som for plankravet i plan- og bygningsloven § 12-1 tredje ledd. Ikke bare omfanget, men også de samlede virkningene og konsekvensene av hele tiltaket, sett opp mot det området tiltaket befinner seg i, vil ha betydning for om et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Til punkt f: Bestemmelsen er avgrenset til å omfatte områder som benyttes av barn og unge (barn i alderen 0-18 år). Dette omfatter blant annet arealer som benyttes til lek- og oppholdsarealer, til forflytning (herunder både stier/barnetråkk, men også for eksempel veier som benyttes som skolevei), til grønt- eller friområder for rekreasjon (for eksempel skigåing, aking, skøyting og klatring) eller grå flater i sentrumsnære områder (for eksempel gater, parkeringsplasser, gang- og sykkelveier mv. som brukes til tau- og strikkehopping, skating, ballspilling og sykkeltriksing). Det kreves en jevn bruk av et visst omfang før arealene kan sies å «benyttes» av barn og unge, men det kreves ikke at arealene brukes jevnlig hele året.

2.3.2 Fritidsbebyggelse

Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til nåværende fritidsbebyggelse forutsatt at tiltaket tilfredsstiller punkt 2.3.1 bokstavene a-f, samt at tiltaket:

- a. ikke medfører mer enn én ny fritidsbolig per eiendom
- b. ikke er i strid med kommuneplanens bestemmelser om fritidsboliger
- c. har eller har mulighet til godkjent løsning for vann- og avløpshåndtering

2.3.3 Sentrumsformål

Det er ikke krav om reguleringsplan for mindre tiltak i områder avsatt til nåværende sentrumsformål, for eksempel fasadeendringer eller tilbygg/påbygg på inntil 50 m² BYA/BRA. Bruksendringer er, uansett størrelse på byggverk / del av byggverk, ikke unntatt fra kravet om utarbeidelse av reguleringsplan.



2.3.4 Offentlig eller privat tjenesteyting

Det er ikke krav om reguleringsplan for barnehager og skoler ved mindre utvidelser. Unntaket fra plankravet gjelder ikke innenfor hensynssonene H310 ras- og skredfare eller H320 flomfare.

Med mindre utvidelser menes tiltak som vil gi en utvidelse tilsvarende eller mindre enn et klasserom av normal størrelse (maksimalt 30 elever) eller tilsvarende eller mindre enn en ny barnehageavdeling (maksimalt 25 barn).

2.3.5 Næringsbebyggelse

Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til nåværende næringsbebyggelse forutsatt at det samlede tiltaket ikke overskrider 1000 m² BRA. Videre skal tiltaket ikke være i strid med punkt 2.3.1 bokstavene a-g og heller ikke medføre vesentlige endringer for omgivelsene når det gjelder støy, lukt, trafikk og forurensning.

2.3.6 Andre typer bebyggelse og anlegg

Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til nåværende andre typer bebyggelse og anlegg når tiltaket faller inn under bestemmelsene i punkt 16 bokstavene a-c.

2.3.7 Havn

Det er ikke krav om reguleringsplan for mindre utvidelser i områder avsatt til nåværende havn.

2.3.8 Parkering

Det er ikke krav om reguleringsplan for mindre utvidelser i områder avsatt til nåværende parkering.

2.3.9 LNF areal for spredt næringsbebyggelse

Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til nåværende LNF areal for spredt næringsbebyggelse. Tiltaket skal ikke være i strid med punkt 2.3.1 bokstavene a, c, d, e og f og heller ikke medføre vesentlige endringer for omgivelsene når det gjelder støy, lukt, trafikk og forurensning.

2.3.10 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak i områder som er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag når tiltaket faller inn under bestemmelsene i punkt 25 bokstavene a-e.

2.3.11 Småbåthavn

Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til nåværende småbåthavn når tiltaket faller inn under bestemmelsene i punkt 26 bokstavene a-e.

2.4 Rekkefølgebestemmelser

Innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan utbygging ikke finne sted før følgende er tilfredsstillende etablert og/eller avklart gjennom utarbeidelse av reguleringsplan:

- a. kommunaltekniske anlegg (herunder håndtering av overvann)
- b. trafiksikker adkomst for kjørende, syklende, gående og funksjonsnedsatte

- c. skole- og barnehagekapasitet
- d. geotekniske forhold
- e. energiforsyning

Listen er ikke uttømmende.

2.4.1 Rekkefølgebestemmelser til de enkelte byggeområdene

- a. reguleringsplan nr. 2021005 Guttormsens Gartneri:
Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bolig nr. 11 innenfor planområdet skal ny gang- og sykkelvei (GS2 og GS3) langs vestsiden av Kirkeveien være opparbeidet.
- b. reguleringsplan nr. 2020006 Tømmerholt gård:
Det skal opparbeides gang- og sykkelvei langs planområdet og frem til Snipetorp før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
- c. reguleringsplan nr. T105 Gjervåg gnr. 6 bnr. 85:
Det skal opparbeides gang- og sykkelvei fra planområdet og frem til fv. 308 før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
- d. reguleringsplan nr. T85 Grøttås:
Det skal opparbeides gang- og sykkelvei fra planområdet og frem til Østveien før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
- e. gårds- og bruksnummer 115/50:
Det skal opparbeides gang- og sykkelvei langs fv. 3088 fra eiendommen og frem til eksisterende løsnings i Brattåsveien før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
- f. gårds- og bruksnummer 226/105 og 226/166:
Det skal opparbeides gang- og sykkelvei langs fv. 3076 fra Neholmveien frem til Røssesund bru før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
- g. gårds- og bruksnummer 116/5 og 116/32:
Krysset mellom fv. 308 og Nattvallveien skal dimensjoneres i henhold til kravene i Vegdirektoratets norm N100 Veg- og gateutforming, samt ivareta forhold knyttet til kollektivtransport og myke trafikanter, før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
- h. gårds- og bruksnummer 108/33, 108/93, 109/22, 109/25, 112/13 og 112/18:
Krysset mellom fv. 3086 og Høgåsveien og krysset mellom fv. 3086 og fv. 308 skal dimensjoneres i henhold til kravene i Vegdirektoratets norm N100 Veg- og gateutforming, samt ivareta forhold knyttet til myke trafikanter, før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Bestemmelsen gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplan.

2.5 Tilbakeføring av områder til LNF

Kommunestyret vil vurdere å tilbakeføre/endre områder avsatt til fremtidige arealformål til LNF eller grønnstruktur dersom utbygging ikke er igangsatt innen 8 år etter vedtak av nytt arealformål i kommuneplanens arealdel.

Arealdisponering på Veierland behandles særskilt.



3 Utbyggingsavtaler

Plan- og bygningsloven kapittel 17 skal legges til grunn for alle utbyggingsavtaler som inngås. Forholdet til utbyggingsavtale skal avklares i forbindelse med reguleringsplan.

Innholdet i utbyggingsavtalen skal følge gjeldende forutsigbarhetsvedtak i kommunestyret, jf. KS-sak 083/23.

4 Klima og miljø

4.1 Risiko og sårbarhet

4.1.1 ROS-analyse

I henhold til plan- og bygningsloven § 4-3 skal det for alle områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS). Slik analyse skal foreligge før 1. gangsbehandling av planforslag.

4.1.2 Grunnforhold, geotekniske forhold og stabilitetsforhold

For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i plan- og bygningsloven § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019.

4.1.3 Flom i vassdrag og overvannsflom

Byggverk hvor konsekvensen av flom er særlig stor, skal ikke plasseres i flomutsatt område, jf. TEK17 § 7-2. For byggverk i flomutsatt område skal det fastsettes sikkerhetsklasse for flom, jf. TEK17 § 7-2.

I reguleringsplaner hvor det er aktuelt å sikre bebyggelse og anlegg mot flom, skal dette innarbeides i plankartet som faresone med tilhørende bestemmelser. Sone for kantvegetasjon skal ivaretas, jf. vannressursloven § 11.

4.1.4 Flom, stormflo og bølgepåvirkning

Kotehøyde for overkant gulv skal ikke settes lavere enn 2,7 meter (høydereferanse NN2000) for byggverk som etter TEK17 § 7-2 er fastsatt i sikkerhetsklasse F2 og F3.

I spesielt eksponerte områder der flere eller alle forholdene kan inntreffe samtidig, skal det vurderes å sette kotehøyde høyere enn 2,7 meter.

4.1.5 Høyspent

Bebyggelse og anlegg for varig opphold skal ikke ligge innenfor en sone som overskrider et magnetfelt på 0,4 mikrotelsla, jf. Statens strålevernrapport 2005:8.

4.2 Klima og energi

Kommunens gjeldende klima- og energiplan skal legges til grunn for energispørsmål i saker etter plan- og bygningsloven.



Utslipp av klimagasser skal utredes ved utarbeidelse av reguleringsplan (klimagassregnskap), jf. plan- og bygningsloven § 11-9 første ledd nr. 8, for følgende tiltak:

- a. etablering av nybygg større enn 1000 m² BRA
- b. større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang- og sykkelvei, og etablering av ledningsnett for vann og avløp som innebærer inngrep i terreng

Gjenbruk av flest mulig materialer skal utredes ved utarbeidelse av reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 første ledd nr. 8, for følgende tiltak:

- c. riving av eksisterende bygg større enn 200 m² BRA
- d. riving av drifts- eller lagerbygg innen landbruket større enn 300 m² BYA

Energitekniske løsninger basert på mulighetene for fornybare energikilder skal utredes ved utarbeidelse av reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 første ledd nr. 8, for følgende tiltak:

- e. etablering av nybygg og tilbygg større enn samlet 1000 m² BRA
- f. etablering av flere enn 20 boenheter

4.3 Vannforvaltning

Ved utarbeidelse av reguleringsplan og plan for nydyrking, skal planens konsekvenser for oppnåelsen av miljømålene for vassdrag og kystvann, som er fastsatt i gjeldende regional vannforvaltningsplan, dokumenteres.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan som berører en vannforekomst, som ikke oppfyller fastsatte miljømål, bør kommunen stille rekkefølgekrav som bidrar til en forbedring av miljøtilstanden.

4.3.1 Overvann

Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Overvann skal løses lokalt, dersom det ikke er forbundet med uforholdsmessig stor kostnad eller andre særlige hensyn skulle tilsi det. I den grad det er mulig skal overvann tilbakeføres til grunnen og til vegetasjon nærmest mulig kilden. Dersom det ikke er mulig med lokal håndtering av overvann og det er kapasitet på kommunalt nett, kan overvannet ledes til kommunalt nett etter fordrøyning, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 første ledd nr. 3.

Overvannshåndtering skal utredes ved utarbeidelse av reguleringsplan. Utredningen skal dokumentere at:

- a. avrenningshastigheten fra planområdet ikke øker som følge av tiltaket
- b. det er valgt naturbaserte løsninger som tar hensyn til eksisterende økologiske verdier og som gir en blågrønn faktor (BGF) på minimum 0,8. For bestemmelsesområder for sentrum og for områder



avsatt til sentrumsformål skal blågrønn faktor være minimum 0,7. For offentlige gater og plasser skal blågrønn faktor være minimum 0,3.

Blågrønn faktor er et arbeidsverktøy som skal sikre at håndtering av overvann og vegetasjon blir vektlagt ved planer for fortetting, transformasjon og utvikling av nye områder. Ved bruk av blågrønn faktor honoreres ulike blå og grønne elementer i byggeprosjektene. Tiltak som sikrer lokal vannhåndtering og som gir større mangfold i uteanlegget honoreres høyest.

4.3.2 Vassdrag (bekker)

Det er forbud mot å lukke og fylle vassdrag. Deres naturlige form skal bevares så langt som mulig, og naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares.

Ved regulering eller søknad om tiltak som påvirker allerede lukkede eller sterkt påvirkede vassdrag kan det kreves gjenåpning eller restaurering av vassdraget.

Gjenåpning eller restaurering skal kreves dersom:

- a. det er nødvendig for at vedtatte miljømål i regional vannforvaltningsplan skal kunne nås
- b. det er nødvendig for å sikre flomvannføring i henhold til Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner

4.3.3 Kantvegetasjon

Langs vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes en naturlig vegetasjonssone på minimum 15 meter. Ved tiltak i områder nær vassdrag skal det etableres ny vegetasjonssone dersom den eksisterende er smalere enn 15 meter.

Dersom det vurderes å opparbeide tiltak for friluftsliv nærmere vassdrag enn 15 meter, skal det erosjonssikres.

4.4 Vann og avløp

All helårsbebyggelse, både nybygg og eksisterende, har krav om tilknytningsplikt til offentlig avløpsnett, enten direkte eller via privat avløpsnett, dersom det etter kommunens skjønn ikke vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad eller andre særlige hensyn skulle tilsi det, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 første ledd nr. 3.

Fritidsbebyggelse, både nybygg og eksisterende, har krav om tilknytningsplikt til offentlig avløpsnett, enten direkte eller via privat avløpsnett, dersom det etter kommunens skjønn ikke vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad eller andre særlige hensyn skulle tilsi det, jf. plan- og bygningsloven §§ 11-9 første ledd nr. 3 og 30-6.

Infrastruktur for vann og avløp skal prosjekteres og etableres i henhold til kommunens VA-norm. Der VA-rammeplan ikke inngår i vedtatt reguleringsplan, skal slik plan legges ved byggesøknad, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 første ledd nr. 3.



5 Landskap, kulturmiljø og landbruk

5.1 Landskap

Verdifulle landskapsområder skal forvaltes slik at kvalitetene i landskapet opprettholdes og styrkes. Åsprofiler, særlig velutviklede formasjoner fra istiden, bekkeløp, landskapssilhuetter og horisontlinjer skal bevares.

Alle søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 skal tilpasses og underordne seg helhetspreget i natur- og kulturlandskapet.

Ved søknader om nye tiltak skal nær- og fjernvirkning visualiseres og ses i forhold til helhetspreget.

5.2 Estetikk

Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende (heretter tiltak), skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form, naturgitte forhold på stedet og kulturlandskapet. Tiltak skal underordne seg områdets topografiske særpreg, og større fyllinger, skjæringer og andre vesentlige terrenginngrep skal så langt det lar seg gjøre unngås. Tiltak skal tilpasses omkringliggende eksisterende bebyggelse i forhold til volum, materialer og farger, men kan gis en moderne utforming.

5.3 Kulturminner og kulturmiljø

Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger skal ivaretas i plan- og byggesaker. Kulturminner som fornminner, veier, steingjerder, hustufter, alleer, rydningsrøyser, merkesteiner, krigsminner mv. skal tas særlig hensyn til i saksbehandlingen.

Bygninger/objekter med høy antikvarisk eller arkitektonisk verdi i seg selv, eller som er del av et helhetlig kulturmiljø eller kulturlandskap, skal søkes bevart.

Ved tilbygg til eller endring av verneverdige bygninger skal dette skje på en slik måte at bygningens verneverdi ikke forringes. Tilbygg skal underordne seg den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, volum/størrelse, material- og fargebruk.

DIVE-analysen for Teie skal være retningsgivende innenfor sitt virkeområde.

5.4 Gjenbruk av matjord

Ved utarbeidelse av reguleringsplan som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrket eller dyrkbar jord, skal det kreves matjordplan. Den skal sikre at matjordlaget brukes til matproduksjon på oppfyllingsområder for nydyrket jord eller forbedring av dyrket eller dyrkbar jord.

Forslag til matjordplan skal følge med som del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan.



Det må utarbeides bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplanen.

I byggesaker som omfatter arealer med dyrket og dyrkbar jord hvor overordnede planer ikke inneholder matjordplan, bør det vurderes vilkår om utarbeiding og godkjenning av matjordplan før igangsettingstillatelse kan gis.

5.5 Buffersone mellom landbruk og bebyggelse

For ny bebyggelse i uregulerte områder, skal buffersonen mellom bebyggelse og dyrket og dyrkbar jord være minimum 15 meter. Sonen skal ha et vegetasjonsbelte med minimum 10 meter bredde og med minimum 5 meter avstand til landbruksarealet. Vegetasjonen skal være variert, dekke både busksjikt og tresjikt og kunne vokse opp til minimum høyde 4 meter.

Det samme gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplan.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal buffersonen i sin helhet reguleres på egen eiendom. Uteoppholdsareal (MUA/lek) kan ikke ligge innenfor buffersonen. Buffersonen på 15 meter kan etter en konkret vurdering både reduseres og utvides.

For eksisterende bebyggelse i uregulerte områder skal avstanden til dyrket og dyrkbar jord opprettholdes, eller være minimum 10 meter. Det samme gjelder i regulerte områder der buffersone eller tilsvarende arealer ikke er angitt i reguleringsplan (kart eller bestemmelser).

Unntak fra ovenstående kan skje gjennom dispensasjon på faglig grunnlag. Ved søknad om dispensasjon kan det legges vekt på om annen form for hensiktsmessig buffer er til stede, for eksempel vei, høydeforskjell, fjell/knaus eller annen naturlig buffer. Eksisterende vegetasjon bør beholdes som buffer. Det kan også legges vekt på om uteoppholdsareal (MUA/lek) i all hovedsak er rettet bort fra landbruksarealene.

5.6 Landbrukseiendommer i byggeområder

For landbrukseiendommer med bebyggelse som ligger i byggeområdene gjelder jordlovens §§ 9 og 12.

6 Langs sjø og vassdrag

Sjøområdene kan blant annet ha formål bruk og vern av sjø og vassdrag (med blant annet småbåthavn som underformål), andre typer bebyggelse og anlegg (småbåtanlegg) og havn.

Ved søknad om dispensasjon kan kant- og/eller steinsetting som er erodert bort av sjø gjenoppbygges til opprinnelig høyde og omfang. Det forutsettes at opprinnelig kant/steinsetting er oppført i henhold til godkjenning. Det skal benyttes stedstypisk stein.



6.1 Generelt

Byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 annet ledd gjelder ikke for oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, fiske eller ferdsel til sjøs, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 4.

Eksisterende bebyggelse kan gjenoppbygges etter brann. I 100-metersbeltet skal alternativ plassering vurderes.

6.2 Byggegrense mot sjø

Byggegrense mot sjø er angitt i kommuneplankartet og skal gjelde foran byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 annet ledd. I området mellom sjø og byggegrensen (byggeforbudssonen) er arbeid og tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 1-6 og 20-1, unntatt fasadeendring og innløsning av festetomter, ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt med midlertidige tiltak, plattinger, gjerder, flaggstang, plen, hekk mv. foran byggegrensen.

For kommunale friområder der byggegrense mot sjø ikke er angitt i arealdelen, er byggegrensen lik formålsgrensen til friområdet, slik at byggeforbudet ikke gjelder innenfor friområdet.

6.3 Byggegrense mot vassdrag

Byggegrense mot vassdrag er angitt i kommuneplankartet, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 femte ledd. For øvrige vassdrag hvor det ikke er vist byggegrense i plankartet er byggegrensen 15 meter fra vassdragets midtlinje.

I området mellom vassdraget og byggegrensen (byggeforbudssonen) er arbeid og tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 1-6 og 20-1, unntatt fasadeendring og innløsning av festetomter, ikke tillatt.

Offentlige samferdselsanlegg/-tiltak og vann- og avløpsanlegg, herunder rør og kummer, kan tillates foran byggegrensen. Byggverk, for eksempel mindre bygninger tilhørende anlegget, krever likevel dispensasjon.

6.4 Brygger

Ved søknad om dispensasjon kan eksisterende lovlig etablerte brygger normalt erstattes med ny brygge av tilnærmet samme størrelse, utforming og beliggenhet. Ny brygge av inntil samme størrelse som erstatning for eksisterende lovlig etablert brygge som på en bedre måte tar hensyn til landskap, natur og friluftsliv kan også normalt tillates etter dispensasjon.

Vedlikehold faller utenfor plan- og bygningsloven og krever verken dispensasjon eller tillatelse. Vedlikehold av eksisterende brygger er utskiftning av slidedeler, som for eksempel toppdekke. Tiltak i bærekonstruksjonen faller ikke inn under vedlikeholdsbegrepet.



6.5 Sandstrand

Det er forbudt å anlegge sandstrand på land og i sjø. Videre er det forbudt å etterfylle sand på eksisterende strender med sand av annen kvalitet enn den stedege, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 første ledd nr. 5.

Etterfylling av sand på eksisterende strender på land og i sjø er et tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6. Der stranden har endret karakter ved at den tidligere påfylte sanden er vasket bort, vil tilførsel av ny sand måtte anses som en nyetablering.

6.6 Bøyer og moringer

Det er forbudt å anlegge nye bøyer og moringer.

Nye bøyer og moringer kan likevel anlegges:

- innenfor arealformålene småbåthavn og andre typer bebyggelse og anlegg (småbåtanlegg)
- når de skal tilrettelegge for offentlige sjømerker, badebøyer o.l.
- når de skal brukes som akterfeste i tilknytning til lovlig etablerte brygger

Moringer kan på tross av forbudet plasseres innenfor arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag når formålet med moringene er forankring av godkjent flytebrygge, og selve brygga ligger innenfor arealformålene småbåthavn eller andre typer bebyggelse og anlegg (småbåtanlegg), se punkt 25.

7 Transport og mobilitet

7.1 Byggegrense langs fylkesveier

Det er ikke tillatt å plassere tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 nærmere fylkesvei enn 20 meter i uregulerte områder. Avstanden skal måles fra veimidte.

Bestemmelsen gjelder ikke for vann- og avløpsanlegg, herunder rør og kummer. Byggverk, for eksempel mindre bygninger tilhørende anlegget, krever likevel dispensasjon.

Bestemmelsen gjelder ikke for bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel der det ikke etableres ny boenhet, ved fasadeendringer eller ved andre mindre innvendige tiltak (for eksempel heis).

Bestemmelsen gjelder heller ikke for busskur der veimyndigheten selv er tiltakshaver.

7.2 Vei- og gatenorm

Kommunens vei- og gatenorm skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan.

7.3 Mobilitetsplan

Ved utarbeidelse av reguleringsplan er det krav om utredning av mobilitet (mobilitetsplan) når utbyggingen overskrider 1000 m² BRA innenfor arealformålene næringsbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting og



forretning. Innenfor arealformålet boligbebyggelse utløses kravet når reguleringsplanen tilrettelegger for 10 eller flere boenheter. Innenfor arealformålet parkering gjelder kravet når reguleringsplanen tilrettelegger for 30 eller flere plasser.

Mobilitetsplanen skal vise hvordan planen eller tiltaket bidrar til å følge opp kommunens arealstrategi, og oppnå målet om aktiv transport og nullvekst i personbiltransporten. Den skal beskrive tilbudet for gående, syklende, kollektivtransport og biltransport, inklusive delingsløsninger for sykler og biler.

Mobilitetsplanen skal tilpasses plannivået og gi kunnskap og økt oppmerksomhet på tilrettelegging for gående, syklende og kollektivreisende. Den skal begrunne løsninger for transport og fleksibel mobilitet, og trafiksikkerhet.

Mobilitetsplanen skal bidra til å:

- *lokalisere virksomhet og aktivitet på rett sted ut ifra kommunens mål*
- *synliggjøre og dokumentere transportbehovet som skapes av utbyggingen og aktiviteten den gir når bygg er tatt i bruk*
- *planlegge for sømløs mobilitet og lavest mulig bilbruk og klimagassutslipp*
- *konkretisere og illustrere transport og mobilitetsløsningene*
- *konkretisere løsninger for frakt av varer, tjenester og avfall, og eventuelle spesifikke næringstransportbehov*

7.4 Parkering

Færder kommune er delt inn i soner for parkering (sone 1-4). Sonene 1-3 er vist som bestemmelsesområder i plankartet og i temakart for senterstruktur og parkering. Parkeringskravene er vist i tabellen under.

I sone 4, Veierland og andre øyer i kommunen uten veiforbindelse, er det ikke bestemmelser om parkering.



Arealformål	Beregnings- grunnlag	Parkeringsplasser per sone: maks og min. (jf. temakart for senterstruktur og parkering)						Annet
		Sone 1		Sone 2		Sone 3		
		Bestemmelsesområde #21, bestemmelses-områder for sentrum og sentrumsformål		Bestemmelsesområde #22 (ekskludert bestemmelses-områder for sentrum og sentrumsformål)		Bestemmelsesområde #25 (ekskludert bestemmelses-områder for sentrum og sentrumsformål)		Vedlagt temakart viser i detalj soneinndelte områder og senterstrukturen
		Bil	Sykkel	Bil	Sykkel	Bil	Sykkel	
Frittliggende småhusbebyggelse <i>Enebolig og tomannsbolig + sekundærleilighet</i>	Per boenhet	Min. 2	-	Min. 2	-	Min. 2	-	
		Min. 0,5	-	Min. 1	-	Min. 1	-	
Konsentrert småhusbebyggelse <i>Rekkehus og kjedehus</i>	Per boenhet	Min. 2 eller Min. 1,3* Maks 2	Min. 2	Min. 2 eller Min. 1,3*	Min. 1,5	Min. 2 eller Min. 1,8*	Min. 1,5	* Gjelder hvis man etablerer all parkering i et felles parkeringsanlegg (parkering reservert for forflytningshemmede og gjesteparkering trenger ikke inngå i fellesanlegg).
Blokkbebyggelse <i>Firemannsbolig, lavblokk og høyblokk</i>	Per boenhet	Min. 1,3 Maks 1,5 eller Min. 0,8* Maks 1,5	Min. 2	Min. 1,3 Maks 2	Min. 2	Min. 1,8 Maks 2	Min. 2	* Ved valg av dette alternativet, kan ikke parkering knyttes til leiligheten, og må organiseres i fellesanlegg.
Næring <i>Kontor</i>	Per 100 m ² BRA	Min. 0,5	Min. 1	Min. 0,5	Min. 1	Min. 0,5	Min. 1	
Næring <i>Annet</i>	Per 100 m ² BRA	Min. 0,5	Min. 1	(Min. 0,5)	(Min. 1)	(Min. 0,5)	(Min. 1)	Verdier i parentes er retningslinjer.
Forretning	Per 100 m ² BRA	Min. 1	Min. 1	Min. 1	Min. 1	Min. 1	Min. 1	
Tjenesteyting og bevertning	Per 100 m ² BRA	Min. 1	Min. 1	Min. 1	Min. 1	Min. 1	Min. 1	
Barnehage	Per 15 barn	Min. 2	Min. 4	Min. 4	Min. 3	Min. 4	Min. 3	
Skole	Per 30 elever		Min. 15	-	Min. 15	-	Min. 15	
	Per årsverk		Min. 0,5		Min. 0,3		Min. 0,3	
Småbåthavn/havn	Per båt plass	Min. 0,3	Min. 0,2	Min. 0,3	Min. 0,2	Min. 0,3	Min. 0,2	

7.4.1 Generelt

- a. Kravene angitt i tabellen gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplan og ved søknad om tiltak. Ved søknad om tiltak skal ev. eksisterende tiltak tas med i beregningen av parkeringskravet.
- b. Antall plasser skal rundes opp til nærmeste hele tall.
- c. Parkering skal skje på egen eiendom. Kommunen kan godkjenne at parkeringsplasser helt eller delvis blir anlagt i rimelig nærhet utenfor egen eiendom. Det skal da foreligge tinglyst avtale på leieforholdet som ikke kan avlyses uten kommunens samtykke, før tillatelse til tiltaket kan gis.
- d. Ved søknad om oppføring av frittliggende småhusbebyggelse skal plassering av garasje vises. Dette gjelder selv om det ikke er aktuelt å bygge garasje samtidig.
- e. Størrelsen på den enkelte parkeringsplass skal være i samsvar med Vegdirektoratets gjeldende normer. For parkeringsplasser ved siden av hverandre skal plassene ha en bredde på minimum 2,7 meter.
- f. Reguleringsplaner vedtatt etter 1. januar 2018, som har egne bestemmelser om parkering, skal gjelde i stedet for kommuneplanens bestemmelser om parkering.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan der det etableres og tinglyses parkeringsplass til bildeling, vil dette kunne gi reduksjon i ordinære minimumskrav i tabell.

Utendørs parkeringsareal bør gis en estetisk god utforming gjennom bruk av grøntarealer og vegetasjon. Ramper bør løses i bebyggelsen.

Der flere ulike funksjoner er samlet og i kommunens områdesentre bør det legges opp til sambruk av parkeringsplasser.

Vegdirektoratets norm er på vedtakstidspunktet for kommuneplanens arealdel N100 Veg- og gateutforming.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal i utgangspunktet parkeringsanlegg i sin helhet etableres under bakkenivå.

I sone 1 og i områder avsatt til bestemmelsesområde for sentrum skal bildeling vurderes. Der reguleringsplanen åpner for reduksjon av parkeringskravene gjennom bildelingsordning, skal det i reguleringsplanen, for å sikre en reell gjennomføring av ordningen, gis nærmere bestemmelser. Bestemmelsene skal angi for eksempel fremleggelse av dokumentasjon (for eksempel avtale om bildelingsordning med en viss varighet), tidspunktet for fremleggelse av dokumentasjon, samt hvordan parkeringssituasjonen skal løses dersom bildelingsordningen opphører.

7.4.2 Konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for forflytningshemmede og etableres i tilknytning til heis i kjeller eller på bakkeplan i nærheten av inngangsparti.

I utbygginger på mer enn 3 boenheter skal 10 % av parkeringsplassene være gjesteparkering. Gjesteparkering skal være på fellesareal.



Parkering bør planlegges samlet i parkeringsanlegg under bakken og plasseres ved inngang til felt. Adkomst bør være mest mulig bilfri, utenom nyttetransport.

Parkeringsanlegg bør plasseres slik at gangavstand fra bebyggelse til kollektivholdeplass er kortere eller like lang som avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg.

I parkeringsanlegg skal minimum 50 % av parkeringsplassene ha lademulighet, minimum 1 per boenhet. Det skal være mulig å tilrettelegge for lading på samtlige parkeringsplasser på et senere tidspunkt.

7.4.3 Næring

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være for besøkende og i tillegg skal minimum 5 % av parkeringsplassene reserveres for forflytningshemmede og etableres i nærheten av inngangsparti.

I parkeringsanlegg skal minimum 30 % av parkeringsplassene ha lademulighet. Det skal være mulig å tilrettelegge for lading på 50 % av parkeringsplassene på et senere tidspunkt.

7.4.4 Forretning

- a. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for forflytningshemmede og etableres på bakkeplan, i nærheten av inngangsparti.
- b. Det må dokumenteres at nødvendig varelevering og serviceparkering etter bebyggelsens behov kan gjennomføres uten å være til hinder eller fare for andre trafikanter.

7.4.5 Tjenesteyting og bevertning

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for forflytningshemmede og etableres på bakkeplan, i nærheten av inngangsparti.

7.4.6 Barnehage

- a. Ved etablering av ny barnehage eller utvidelse av eksisterende skal det utarbeides reguleringsplan (se punkt 2.3.4 for unntak fra plankrav), herunder en mobilitetsplan.
- b. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for forflytningshemmede og etableres på bakkeplan, i nærheten av inngangsparti.

7.4.7 Skole

- a. Ved etablering av ny skole eller utvidelse av eksisterende skal det utarbeides reguleringsplan (se punkt 2.3.4 for unntak fra plankrav), herunder en mobilitetsplan.
- b. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for forflytningshemmede og etableres på bakkeplan, i nærheten av inngangsparti.

Alminnelig parkering (ikke parkering reservert for forflytningshemmede) skal plasseres utenfor skoleområdet.

Ved etablering av kiss and ride-parkering skal denne plasseres utenfor skoleområdet.



7.4.8 Småbåthavn/havn

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for forflytningshemmede.

7.5 Trafikksikkerhet

Det tillates ikke bruk av gang- og sykkelvei eller fortau som adkomstvei for bil ved oppføring av nye boenheter, eller ved nye bygg eller vesentlige endringer av eksisterende bygg som brukes til næring, forretning eller tjenesteyting.

8 Folkehelse og levekår

8.1 Barn og unge

Ved omdisponering av areal som brukes av barn og unge eller er avsatt til uteoppholdsareal, fellesareal, friområde eller uteområde til skoler og barnehager, skal det gjøres en vurdering av leke- og uteoppholdssituasjonen og skaffes en fullverdig erstatning i rimelig nærhet. Erstatningsarealet skal ha minst tilsvarende kvalitet som arealet som ønskes omdisponert.

Krav om erstatningsareal gjelder ikke ethvert areal egnet for lek, men skal sikre at slike områder ikke blir tatt i bruk til utbygging før det er dokumentert at det i nærmiljøet finnes store nok og varierte nok arealer hvor barn og unge kan utfolde seg.

Ved utarbeidelse av kommuneplaner, kommunedelplaner, område- og detaljreguleringsplaner og i byggesaker, skal konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø beskrives og vurderes særskilt, jf. Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn og planlegging.

Planlegging og tiltak skal bidra til å fremme god oppvekst for barn og unge. Det skal tas særlig hensyn til trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder. Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem. Barnetråkkregistreringer og uttalelser fra elevråd og ungdomsrådet skal brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge.

8.2 Støy

Ved planlegging av og søknad om ny støyfølsom bebyggelse, støyende anlegg eller virksomhet, skal støy utredes i henhold til anbefalingene i T-1442 (eventuelt senere versjoner).

Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i T-1442 (eventuelt senere versjoner) skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan og ved søknad om tiltak.

Ny støyfølsom bebyggelse innenfor rød støysoner tillates ikke.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan kan kravene fravikes for støyfølsom bebyggelse innenfor bestemmelsesområder for sentrum og sentrumsformål. Konsekvensene for støy skal utredes og alle støyutsatte boenheter skal ha minimum én stille side.

Veileder M-2061 om behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan og ved behandling av søknad om tiltak.

8.3 Luftforurensning

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 (eventuelt senere versjoner) legges til grunn.

8.4 Lysforurensning

Belysning som er til vesentlig ulempe eller sjenanse, og ellers utover det som er knyttet til behovet på eiendommen, er ikke tillatt.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal belysning utredes med tanke på belysningens funksjonalitet, antall lyskilder, lysstyrke og utforming.



II Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

9 Boligbebyggelse (bebyggelse og anlegg)

Omfatter arealer avsatt til boligbebyggelse, også der boligbebyggelse inngår i kombinasjon med andre arealformål.

Etterfølgende bestemmelser og retningslinjer om fortetting i uregulerte områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder ved behandling av søknad om tiltak og ved utarbeidelse av reguleringsplan.

Følgende gjelder i eksisterende uregulerte områder avsatt til bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 første ledd nr. 5:

- a. Det tillates en utnyttelsesgrad på inntil 30 % bebygd areal (BYA).
- b. Garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei, skal ha avstand på minimum 5 meter til veiformål. Garasje med inn-/utkjøring parallelt med vei, skal ha avstand på minimum 2 meter til veiformål. For fylkesveier henvises det til Fylkeskommunens til enhver tid gjeldende retningslinjer.
- c. De generelle kravene til uteoppholdsareal (MUA) og parkering gjelder.
- d. De generelle bestemmelsene om estetisk utforming i punkt 5.1 og 5.2 gjelder.

Regulerte områder for boligbebyggelse

I regulerte områder bak 100-metersbeltet, der utnyttelsesgrad ikke er konkret angitt i reguleringsplan (kart eller bestemmelser), tillates en utnyttelse på inntil 30 % BYA.

Denne bestemmelsen vil gjelde der kartet ikke har tydelig påtegning (for eksempel 25 %, 0,25 e.l.) og det heller ikke finnes bestemmelse som angir utnyttelsesgrad på liknende måte.

Hybler

Å slå sammen boliger eller dele opp boenheter slik at det etableres to eller flere hybler krever særskilt tillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 5. Krav til parkering per hybel er som for sekundærleilighet. Krav til felles MUA og lekeareal vurderes særskilt.

Mikrohus

Mikrohus er en selvstendig boenhet, og bestemmelsene for boligbebyggelse gjelder.

Retningslinjer for fortetting

Boligområder med mulighet for konsentrert bebyggelse:

Områder i eksisterende byggeområder hvor det er rom for annen bebyggelse av mer massiv karakter enn eneboliger, eller områder hvor eksisterende bebyggelse fjernes og erstattes med ny og mer arealeffektiv bebyggelse.

Vurderingen av om et område har mulighet for konsentrert bebyggelse skal basere seg på gangavstand til nærmeste områdesenter og lokalsenter, eller innenfor sone 1 for parkering (gang- og sykkelavstand til



Tønsberg by), jf. kommunens senterstruktur. I utformingen av konsentrert bebyggelse skal det legges vekt på struktur og dimensjoner i omkringliggende bebyggelse.

Villaområder

Størstedelen av Færders boligområder er i denne kategorien. Mer eller mindre strukturerte byggefelt med eneboliger, hvor det kan være muligheter for fradeling av enkelttomter eller omgjøring av eneboliger til tomannsboliger. Mange av disse områdene er sårbare for fortetting, da områdenes grønnstruktur og lekemuligheter ligger i hagene, og veisystemene stedvis kan være mindre egnet og ikke ha kapasitet til økt trafikk.

Eneboligtomter bør være minimum 500 m² og tomannsboligtomter bør være minimum 750 m².

Helårsboliger med tilhørende anlegg bør kun ha én adkomst per eiendom. Forsvarlige trafikale forhold er førende for valg av adkomstløsning.

Garasjer

Garasje kan etter søknad oppføres med inntil 50 m² BYA/BRA og med en mønehøyde på inntil 5 meter i forhold til mål gulv garasje, jf. NS3940.

Ved vurdering av om garasje over 50 m² BYA/BRA kan tillates, skal det legges særlig vekt på tilpasning til området som eiendommen inngår som en del av, og den omsøkte tomt med øvrig bebyggelse, slik at bebyggelsens utforming, volum og funksjon i sammenheng er tilpasset hverandre.

Takterrasser

Takterrasse er uteoppholdsareal på øverste plan.

Etablering av takterrasse skal unngås. I tilfeller der det gir få ulemper kan takterrasse vurderes innenfor disse retningslinjene:

Takterrasse med tilhørende installasjoner skal trekkes minimum 2 meter inn fra fasadelivet, og ikke overstige 30 % av takets totale overflate. Utvending trapp til takterrasse bør unngås.

Ved søknad om etablering av takterrasse og uteoppholdsareal på tak skal nabohensyn og tilpasning til omgivelsene gis særskilt vekt ved utøvelsen av forvaltningsskjønnet.

9.1 Boligbebyggelse i 100-metersbeltet

I 100-metersbeltet der byggeforbudet er opphevet av byggegrense mot sjø, gjelder følgende ved utvidelse samt riving og gjenoppføring av eksisterende boliger:

- a. Det er ikke tillatt med irreversible terrenginngrep. Det tillates heller ikke fyllinger eller skjæringer som på noe punkt medfører høydeforskjell på mer enn 1,0 meter målt fra eksisterende terreng. Det kan likevel tillates mindre, irreversible terrenginngrep i forbindelse med legging av VA-ledninger, for eksempel profilboring.



- b. Tiltakets plassering i landskapet og utforming skal ikke være dominerende i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser. Tiltaket bør ikke gi silhuettvirkning.
- c. Utvidelse av eksisterende boliger skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen.
- d. Etablering av nye byggverk skal fortrinnsvis skje bak eksisterende bygningers fasadelinje mot sjø.
- e. Tiltaket må ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
- f. Tiltaket må ikke medføre vesentlig skade på naturmangfold.
- g. Maksimal fasadelengde skal ikke overskride 15 meter.
- h. Det tillates en utnyttelsesgrad på inntil 30 % BYA.
- i. Mønehøyde skal ikke overstige 8,0 meter og gesimshøyde 6,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og hver enkelt fasade skal ikke på noe punkt overstige henholdsvis 9,0 meter og 7,0 meter fra ferdig planert terreng.

I tillegg gjelder de øvrige bestemmelsene om boligbebyggelse. Ved eventuell motstrid gjelder bestemmelsene i dette punktet foran de øvrige bestemmelsene.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal bestemmelsene over være retningsgivende.

Ved vurdering av tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2 skal det legges vekt på om ny bebyggelse gis dempet og harmonisk material- og fargebruk.

Mindre, irreversible inngrep vil bli vurdert ved innsending av dokumentasjon i forbindelse med vurdering av fritak fra søknadsplikt.

Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Ved vurdering av et tiltaks plassering skal det legges vekt på om tiltaket underordner seg topografi, landskap og eksisterende bygningsmiljø. Utbygging av veier, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.

9.2 Fritidsboliger i områder avsatt til boligbebyggelse

Områder avsatt til boligbebyggelse inneholder også fritidseiendommer.

Bak 100-metersbeltet kan eksisterende fritidsboliger utvikles i samsvar med punkt 10.2.

I 100-metersbeltet kan eksisterende fritidsboliger utvikles i samsvar med punkt 10.1.

Det er ikke tillatt å fortette med nye fritidsboliger i disse områdene.

9.3 Næringsvirksomhet og tjenesteyting i områder avsatt til boligbebyggelse

I eksisterende byggeområder avsatt til boligbebyggelse kan det etableres lettere næringsvirksomhet og småskala tjenesteyting på inntil 20 % av boligens bruksareal (BRA). Næringsvirksomhet kan etableres dersom dette ikke medfører vesentlig økning i trafikk eller parkeringsbehov. Næringsvirksomheten må ikke belaste



miljøet eller medføre annen vesentlig ulempe for boligområdet. Gang- og sykkelvei bør ikke benyttes som adkomstvei.

Med lettere næringsvirksomhet menes for eksempel hjemmekontor og innomhus lagervirksomhet (ikke lagring av store kjøretøy eller anleggsmaskiner). Med småskala tjenesteyting menes for eksempel frisør eller hudpleie. Virksomheten skal ikke generere trafikk av store kjøretøy eller kundetrafikk i særlig grad. Forretning tillates ikke.

9.4 Kommunens boligreserve

Det skal utarbeides boligbyggeprogram. Boligbyggeprogrammet skal være førende ved utarbeidelse av reguleringsplan.

9.5 Uteoppholdsareal (privat og felles)

Minste uteoppholdsareal (MUA) er areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon, og omfatter den ubebygde delen av tomta som ikke er avsatt til kjøring og parkering (jf. veilederen «Grad av utnytting»). Arealet skal ligge innenfor boligformål eller sentrumsformål i kommuneplanens arealdel.

Areal som er brattere enn 1/3, smalere enn 4 meter, har støynivå over 55 dB(A), er avsatt til buffersone mot landbruk, faresone høyspenningsanlegg og/eller renovasjon skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

Minimum 50 % av felles MUA skal være sammenhengende og på bakkeplan eller oppå lokk/dekke i gårdsrom som er tilgjengelig fra bakkeplan.

Minimum 50 % av felles MUA på lokk/dekke skal ha jordsmonnslag med dybde på minimum 1,2 meter.

Minimum 50 % av felles MUA skal være solbelagt kl. 15.00 ved vår- og høstjevndøgn.

MUA bør plasseres der hvor det er gode naturgitte kvaliteter. Etablering av uteoppholdsarealer bør ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng.

Uteareal bør ha en bredde på minimum 1,5 ganger tilstøtende bygningers gjennomsnittlige gesimshøyde for å kunne inngå i felles MUA.



Krav til MUA i kvadratmeter (privat og/eller felles) per boenhet er som gitt i tabellen:

Boligtype	Minimum MUA i m ² (sum privat og felles)	Minimum privat MUA i m ²	Minimum felles MUA i m ²
Enebolig		200	
Sekundærleilighet	50	50	
Tomannsbolig	150	75	
Konsentrert småhusbebyggelse	150	75	
Lavblokk/høyblokk, terrassert bebyggelse	50	10	40

Privat MUA

Privat MUA skal være i nær tilknytning til boligen. Terrasser/balkonger/altaner skal ha minimum dybde fra fasadelivet på 2 meter og lengde på 3 meter for å kunne regnes som MUA.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan kan kravet til privat MUA for lavblokk/høyblokk og terrassert bebyggelse fravikes dersom det etableres overbygd balkong med tilsvarende areal som minimumskravet.

Felles MUA

Felles MUA skal ha en sentral og attraktiv plassering i planområdet. Videre skal felles MUA ha trafiksikker adkomst fra boligene og være skjermet for trafikk, forurensning og støy.

9.5.1 MUA i bestemmelsesområder for sentrum og i områder avsatt til sentrumsformål

I bestemmelsesområder for sentrum og i områder avsatt til sentrumsformål er størrelseskrav til felles MUA for blokkbebyggelse og terrassert bebyggelse halvparten av kravet i tabellen under punkt 9.5. Størrelseskrav til privat MUA er likelydende i bestemmelsesområder for sentrum og i områder avsatt til sentrumsformål som i kommunen for øvrig. Kvalitetskravene er de samme som i punkt 9.5.

9.6 Lekeareal

Lekeareal er lekeplasser, større felles lekeområder og andre areal hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. De skal være tilrettelagt for ulike typer lek til ulike årstider, kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Lekearealet skal ha en sentral og attraktiv plassering i planområdet. Arealet skal ha god tilgjengelighet med trafiksikker adkomst/ferdselsåre fra boligene og mellom lekearealene, være skjermet for trafikk, forurensning og støy, og være tilfredsstillende belyst.

Følgende gjelder ved opparbeidelse av lekeplasser:

Lekearealet skal ikke være brattere enn 1/5, smalere enn 10 meter eller ha støynivå over 55 dB(A). Byggegrense mot lekeplass skal være minimum 4 meter.



Minimum 50 % av lekearealene skal være på bakkeplan eller på lokk/dekke i gårdsrom som er tilgjengelig fra bakkeplan. Minimum 50 % av lekeareal på lokk/dekke skal ha jordsmonnslag med dybde på minimum 1,2 meter.

Lekearealene skal ha en solrik beliggenhet og skjermes mot sterk vind. Minimum 50 % av lekearealene skal være solbelagt kl. 15.00 ved vår- og høstjevndøgn.

Lekearealet skal ligge innenfor boligformål eller sentrumsformål i kommuneplanens arealdel, og kommer i tillegg til privat og felles uteoppholdsareal. Ved fortetting skal eksisterende boenheter medregnes i antall boenheter i beregningsgrunnlaget for lekeareal.

Lekeareal skal plasseres der hvor det er gode naturgitte kvaliteter. Variert naturlig terreng og eksisterende naturelementer/vegetasjon av god kvalitet skal søkes bevart og kan erstatte krav til lekefunksjon dersom det etter kommunens vurdering hever kvaliteten på lekearealet. Etablering av lekearealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng.

Nærlekeplass

Nærlekeplass kreves i alle utbygginger på 6 boenheter eller mer. For inntil 25 boenheter skal det avsettes minimum 25 m² per boenhet. For flere enn 25 boenheter skal det avsettes minimum 15 m² per boenhet.

Minimumsstørrelsen på en nærlekeplass er 250 m². Areal til nærlekeplass skal være sammenhengende i utbygginger med inntil 20 boenheter. I utbygginger med mer enn 46 boenheter er minimumsstørrelsen på en nærlekeplass 350 m².

Nærlekeplasser på 250 m² skal utstyres med minimum tre lekeutstyr/aktivitetselementer samt bord og benker. Antall lekeutstyr økes med minimum én per 100 m² utover 250 m². Et større lekeapparat eller et aktivitetselement kan erstatte flere små lekeapparater dersom dette gir en bedre samlet løsning for lekearealene.

Nærlekeplassene skal tilrettelegges for barn i alderen 0-12 år.

I reguleringsplaner med flere nærlekeplasser skal nærlekeplassene ha et variert utvalg av lekeapparater. Det skal være minimum ett huskestativ innenfor planområdet.

Områdelekeplass

Områdelekeplass kreves i tillegg til nærlekeplass i utbygginger med mer enn 25 boenheter.

Minimumsstørrelsen på en områdelekeplass er 750 m². Størrelsen skal økes med 250 m² per 20 boenheter. I utbygginger med mer enn 65 boenheter skal den videre størrelsen økes med 100 m² per 20 boenheter.

Områdeleklassen skal tilrettelegges for barn i alderen 8-15 år og utstyres med minimum fem lekeutstyr/aktivitetselementer. Større lekeapparater eller aktivitetselementer kan erstatte flere små lekeapparater dersom dette gir en bedre samlet løsning for lekearealene. Deler av arealet skal tilrettelegges for ballspill.



9.6.1 Lekeareal i bestemmelsesområder for sentrum og i områder avsatt til sentrumsformål

Nærlekeplass

Nærlekeplass kreves i alle utbygginger på 6 boenheter eller mer. Det skal avsettes minimum 10 m² per boenhet.

Minimumsstørrelsen på en nærlekeplass er 250 m². Areal til nærlekeplass skal være sammenhengende i utbygginger med inntil 35 boenheter.

Nærlekeplasser på 250 m² skal utstyres med minimum tre lekeutstyr/aktivitetselementer samt bord og benker. Antall lekeutstyr økes med minimum én per 100 m² utover 250 m². Et større lekeapparat eller et aktivitetselement kan erstatte flere små lekeapparater dersom dette gir en bedre samlet løsning for lekearealene.

Nærlekeplassene skal tilrettelegges for barn i alderen 0-12 år.

I reguleringsplaner med flere nærlekeplasser skal nærlekeplassene ha et variert utvalg av lekeapparater. Det skal være minimum ett huskestativ innenfor planområdet.

Områdelekeplass

Områdelekeplass kreves i tillegg til nærlekeplass i utbygginger med mer enn 25 boenheter. Områdelekeplass skal være på minimum 500 m². Størrelsen skal økes med 150 m² per 20 boenheter. I utbygginger med mer enn 65 boenheter skal størrelsen økes med 100 m² per 20 boenheter.

Områdelekeplassen skal tilrettelegges for barn i alderen 8-15 år og utstyres med minimum fire lekeutstyr/aktivitetselementer. Større lekeapparater eller aktivitetselementer kan erstatte flere små lekeapparater dersom dette gir en bedre samlet løsning for lekearealene. Deler av arealet skal tilrettelegges for ballspill.

Områdelekeplass for nye boliger i bestemmelsesområder for sentrum og i områder avsatt til sentrumsformål kan legges i offentlige parker, friområder eller skolegårder under forutsetning av trafikk sikker adkomst. Maksimal gangavstand fra boligene i planområdet til lekeareal skal være 400 meter.

10 Fritidsbebyggelse (bebyggelse og anlegg)

10.1 Fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet der byggeforbudet er opphevet av byggegrense mot sjø

10.1.1 Generelt forbud

Det er forbud mot nye tiltak.

I tillegg er det forbud mot plattinger, gjerder, flaggstang, plen, hekk mv.



10.1.2 Utvidelse av eksisterende fritidsboliger i 100-metersbeltet der byggeforbudet er opphevet

Utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse kan på tross av forbudet i punkt 10.1.1 tillates etter søknad innenfor følgende rammer:

- a. Det er ikke tillatt med irreversible terrenginngrep. Det tillates heller ikke fyllinger eller skjæringer som på noe punkt medfører høydeforskjell på mer enn 0,7 meter målt fra eksisterende terreng. Det kan likevel tillates mindre, irreversible terrenginngrep i forbindelse med legging av VA-ledninger, for eksempel profilboring.
- b. Tiltakets plassering i landskapet og utforming skal ikke være dominerende i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser. Tiltaket bør ikke gi silhuettvirkning.
- c. Utvidelse av eksisterende fritidsboliger skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen.
- d. Etablering av nye byggverk skal fortrinnsvis skje bak eksisterende bygningers fasadelinje mot sjø.
- e. Tiltaket må ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
- f. Tiltaket må ikke medføre vesentlig skade på naturmangfold.
- g. Maksimal fasadelengde skal ikke overskride 12 meter.
- h. Mønehøyde skal ikke overstige 6,0 meter og gesimshøyde 3,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og hver enkelt fasade skal ikke på noe punkt overstige henholdsvis 7,0 meter og 4,5 meter fra ferdig planert terreng.
- i. Samlet bebyggd areal på eiendommen skal ikke overskride 90 m², og kan uansett ikke overskride en utnyttelsesgrad på 25 %.
- j. Uteplass, platting, terrasse, veranda, trapper og andre opparbeidede utearealer med fast dekke, samt svømmebasseng, kan tillates såfremt det er direkte tilknyttet bebyggelsen. Samlet areal på eiendommen skal ikke overskride 30 m².

Begrensningen på 30 m² omfatter alle uteplasser, plattinger mv., uavhengig av beregningsreglene i TEK.

Ved vurdering av tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2 skal det legges vekt på om ny bebyggelse gis dempet og harmonisk material- og fargebruk.

Mindre, irreversible inngrep vil bli vurdert ved innsending av dokumentasjon i forbindelse med vurdering av fritak fra søknadsplikt.

Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Ved vurdering av et tiltaks plassering skal det legges vekt på om tiltaket underordner seg topografi, landskap og eksisterende bygningsmiljø. Utbygging av veier, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.

10.2 Fritidsbebyggelse bak 100-metersbeltet

Nye fritidsboliger kan tillates innenfor de rammer som fremgår under.

Utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse kan tillates innenfor følgende rammer:



- a. Det tillates ikke terrenginngrep som på noe punkt medfører høydeforskjell på mer enn 1,0 meter målt fra eksisterende terreng.
- b. Tiltakets plassering i landskapet og utforming skal ikke være dominerende i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser. Tiltaket bør ikke gi silhuettvirkning.
- c. Tiltaket må ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
- d. Tiltaket må ikke medføre vesentlig skade på naturmangfold.
- e. Maksimal fasadelengde skal ikke overskride 15 meter.
- f. Mønehøyde skal ikke overstige 6,5 meter og gesimshøyde 4,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og hver enkelt fasade skal ikke på noe punkt overstige henholdsvis 7,0 meter og 4,5 meter fra ferdig planert terreng.
- g. Samlet bebyggd areal på eiendommen skal ikke overskride 130 m², og kan uansett ikke overskride en utnyttelsesgrad på 25 %.
- h. Frittliggende bod på inntil 15 m² kan tillates innenfor arealbegrensningen i bokstav g. Boden skal ikke plasseres lengre fra hovedbygningen enn 5 meter, og kan ha maksimal gesimshøyde 2,5 meter og mønehøyde 4 meter. Anneks er ikke tillatt.
- i. Uteplass, platting, terrasse, veranda, trapper og andre opparbeidede utearealer med fast dekke, samt svømmebasseng, kan tillates såfremt det er direkte tilknyttet bebyggelsen. Samlet areal på eiendommen skal ikke overskride 40 m².

Begrensningen på 40 m² omfatter alle uteplasser, plattinger mv., uavhengig av beregningsreglene i TEK.

Ved vurdering av tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2 skal det legges vekt på om ny bebyggelse gis dempet og harmonisk material- og fargebruk.

Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Ved vurdering av et tiltaks plassering skal det legges vekt på om tiltaket underordner seg topografi, landskap og eksisterende bygningsmiljø. Utbygging av veier, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.

10.3 Boliger i områder avsatt til fritidsbebyggelse

Områder avsatt til fritidsbebyggelse inneholder også boligeiendommer.

Bak 100-metersbeltet kan eksisterende boliger utvikles i samsvar med punkt 9.

I 100-metersbeltet kan eksisterende boliger utvikles i samsvar med punkt 9.1.

Det er ikke tillatt å fortette med nye boliger i disse områdene.

11 Næringsbebyggelse (bebyggelse og anlegg)

Nye næringsvirksomheter skal lokaliseres etter ABC-prinsippet, både ved utarbeidelse av reguleringsplan og ved søknad om tiltak, herunder søknad om bruksendring. Virksomhetene skal gis en hensiktsmessig



lokalisering med tanke på funksjon, transport- og arealbehov, antall arbeidsplasser, besøksfrekvens og virkning for omgivelser.

Arealintensiv næring (A-områder), herunder kontor, skal lokaliseres innenfor sone 1 (inkludert områdesentrene og lokalsentrene), jf. temakart for senterstruktur og parkering.

Arealkrevende næring (B-områder) og næring som medfører støy og andre ulemper for omgivelsene (C-områder) skal lokaliseres utenfor kommunens definerte senterstruktur og etablerte boligområder.

Innenfor arealformålet næringsbebyggelse kan det tillates etablering av forretning på inntil 250 m² BRA per eiendom forutsatt at forretningen er tilknyttet næringsvirksomheten.

Innenfor arealformålet næringsbebyggelse kan det tillates etablering av tjenesteyting på inntil 250 m² BRA per eiendom forutsatt at tjenesteytingen er tilknyttet næringsvirksomheten.

Næring som medfører støy og andre ulemper for omgivelsene skal primært legges til næringsområdene på Lofterød og Høgås.

Det søkes tilrettelagt for opplag av båter og bobiler. Stedegen maritim næring langs sjø bør søkes beholdt.

ABC prinsippet for lokalisering av arbeidsplasser

Hensikten med ABC-prinsippet er at lokalisering av næringsvirksomhet skal gi mindre bilbruk, gi et bedre tettstedsmiljø og sikre god adkomst til næringsvirksomheter. Næringsområder klassifiseres som A-, B- eller C-områder.

A-områder: God tilgjengelighet med kollektivtransport, sykkel og gange for mange. Virksomheter som skal lokaliseres i A-områder er kontorbedrifter med mange ansatte og/eller besøkende samt virksomheter med mange kunder/besøkende, herunder butikker, helsetjenester og andre offentlige/private tjenestetilbud.

B-områder: Ligger i eller i tilknytning til tettsteder og har god tilgang til hovedveinettet. God tilgjengelighet med kollektivtransport og sykkel. Ikke like høy intensitet i arbeidsplasser og besøkende som i A-områder. Lettere industri, for eksempel transportbedrifter og næringer knyttet til bygg og anlegg.

C-områder: Ligger i avstand fra tettstedene. God tilkobling til hovedveinettet, godsterminal eller havn. Dette er områder for plasskrevende virksomheter og tyngre industri. Her kan det lokaliseres virksomheter som ville vært til sjenanse for omgivelsene i mer tettbygde områder.

12 Forretning (bebyggelse og anlegg)

Nyetableringer av detaljhandel skal lokaliseres innenfor områdesentrene, lokalsentrene og nærsentrene i definert senterstruktur, både ved utarbeidelse av reguleringsplan og ved søknad om tiltak, herunder søknad om bruksendring, jf. Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) og kommunens arealstrategi.



I kommuneplanen defineres plasskrevende varer som trelast/byggevarer, gartneri/hagesentre, biler/motorkjøretøy, båter/båtmotorer, hvitevarer og møbler. Detaljvarer er varer som ikke er plasskrevende varer.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan eller ved søknad om tiltak gjelder følgende:

- a. I samsvar med RPBA kan detaljhandel bare lokaliseres innenfor definert sone for områdesenter (Teie, Borgheim og Tjøme sentrum).
- b. I samsvar med RPBA kan det etableres detaljhandel i lokalsentrene (Vestskogen og Skallestad) forutsatt at samlet areal ikke overskrider 3000 m².
- c. I samsvar med RPBA kan det etableres detaljhandel i nærsentrene forutsatt at samlet areal ikke overskrider 1000 m² (Føynland, Sandøsund, Hjemseeng, Tømmerholt, Kjøpmannskjær og Torød).

Det kan etableres mindre detaljhandel utenfor den definerte senterstrukturen som skal dekke et lokalt behov, men samlet areal i grend eller tettsted kan ikke overskride 500 m².

Innenfor definert senterstruktur kan det tillates etablering av tjenesteyting på inntil 500 m² BRA innenfor arealformålet forretning.

Plasskrevende varehandel skal lokaliseres med direkte tilknytning til hovedveisystemet i kommunen, men ikke innenfor kommunens definerte områdesentre og lokalsentre.

13 Offentlig eller privat tjenesteyting (bebyggelse og anlegg)

Innenfor definert senterstruktur kan det tillates etablering av arealintensiv næring (kontor) på inntil 500 m² BRA innenfor arealformålet offentlig eller privat tjenesteyting, forutsatt at næringen er tilknyttet tjenesteytingen.

Innenfor arealformålet offentlig eller privat tjenesteyting kan det tillates etablering av forretning på inntil 250 m² BRA per eiendom forutsatt at forretningen er tilknyttet tjenesteytingen.

I samsvar med Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) og kommunens arealstrategi bør besøksintensiv tjenesteyting primært lokaliseres innenfor kommunens definerte områdesentre og lokalsentre, eller i gang- og sykkelavstand til Tønsberg by (sone 1, jf. temakart for senterstruktur og parkering). Skoler og barnehager bør lokaliseres sentralt i nedslagsfeltet/skolekretsen slik at den totale reisemengden minimeres.

14 Sentrumsformål (bebyggelse og anlegg)

Arealer avsatt til sentrumsformål ligger mer eller mindre innenfor kommunens definerte områdesentre og lokalsentre. Disse områdene utgjør en stor del av kommunens arealreserve ved transformasjon og fortetting. Det legges derfor opp til en høy arealutnyttelse. Tiltak som medfører lav utnyttelse bør derfor ikke etableres, som for eksempel større parkeringsplasser på bakkeplan. For arealer avsatt til sentrumsformål gjelder det blant annet egne krav til lek, minste uteoppholdsareal (MUA), parkering og støy.



15 Fritids- og turistformål (bebyggelse og anlegg)

Utvidelse av eksisterende tiltak innenfor arealformålet fritids- og turistformål kan tillates innenfor følgende rammer:

- Tiltakets plassering i landskapet og utforming skal ikke være dominerende i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser.
- Tiltaket bør ikke gi silhuettvirkning.
- Utvidelse av eksisterende tiltak skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen.
- Tiltaket må ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
- Tiltaket skal ikke medføre vesentlig skade på naturmangfold.

Fortelt og platting må kunne demonteres/flyttes på en enkel måte og skal ikke være vesentlig høyere eller bredere enn campingenhetens karosseri (lengderetning) og ha estetisk god utforming.

Det er krav om utarbeidelse av reguleringsplan for nyetableringer og vesentlige endringer, jf. punkt 2.2.

16 Andre typer bebyggelse og anlegg: småbåtanlegg (bebyggelse og anlegg)

Det er forbud mot nye tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 1-6 og 20-1 med unntak av:

- alle typer reparasjoner av eksisterende anlegg
- riving og gjenoppføring av anlegg med samme størrelse
- remudring i umiddelbar nærhet til bryggeanlegget. Det må kunne dokumenteres at det er mudret i henhold til gitte tillatelser tidligere. Remudring skal ikke tillates der mudringen får vesentlig innvirkning på naturmangfoldet eller kulturminner.

Det skal dokumenteres hvordan tiltaket påvirker naturmangfoldet og allmennhetens ferdsel på land og i sjøen.

Det er krav om reguleringsplan for småbåtanlegg, jf. punkt 2.2. Unntatt fra dette er når tiltaket omfattes av bokstavene a-c over.

Det er en forutsetning at tiltaket er lovlig etablert.

Mudring krever også tillatelse etter forurensningsloven, og da vurderes også innvirkning på natur- og kulturmiljø.

17 Havn (samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur)

Det er krav om utarbeidelse av reguleringsplan, jf. punkt 2.2. Unntatt fra dette er mindre utvidelser.

18 Parkering (samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur)

Det er krav om utarbeidelse av reguleringsplan, jf. punkt 2.2. Unntatt fra dette er mindre utvidelser.



Størrelsen på den enkelte parkeringsplass skal være i samsvar med Vegdirektoratets gjeldende norm. For parkeringsplasser ved siden av hverandre skal plassene ha en bredde på minimum 2,7 meter, jf. punkt 7.4.1 e. Ved mindre utvidelser gjelder kravet kun utvidelsen.

Utendørs parkeringsareal bør gis en estetisk god utforming gjennom bruk av grøntarealer og vegetasjon.

Vegdirektoratets norm er på vedtakstidspunktet for kommuneplanens arealdel N100 Veg- og gateutforming.

19 Friområde (grønnstruktur)

Tiltak for å fremme friluftslivet kan tillates dersom hensynet til viktige naturmangfolds- eller landskapsverdier ikke berøres. Det tillates ikke tiltak på dyrket og dyrkbar jord. Mindre friluftslivstiltak som berører dyrkbar jord kan likevel tillates.

20 Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF)

I LNF-områdene er det bare tillatt med tiltak i samsvar med arealmålet landbruk-, natur- og friluftsliv, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 1.

Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg tillates ikke med mindre de er i samsvar med arealmålet landbruk, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 første ledd nr. 6.

Nye bygninger og faste installasjoner (i landbruket) skal tilpasses naturlig terreng, kulturminner og verneverdige bygninger. Plassering i landskapet, høyde, form og materialbruk skal vurderes. Ved søknad om tiltak som vurderes å kunne komme i konflikt med kulturminner eller kulturmiljø skal det redegjøres for dagens situasjon, og virkningen av planlagte tiltak skal dokumenteres.

Det generelle forbudet mot tiltak i plan- og bygningsloven § 1-8 gjelder ikke for nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, fiske og ferdsel, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 første ledd nr. 4.

Eksisterende bebyggelse kan gjenoppbygges etter brann. I 100-metersbeltet skal alternativ plassering vurderes.

20.1 Bygging av nye boliger i LNF

Nye boenheter i LNF er i utgangspunktet ikke tillatt. Det kan gis anledning til oppføring av én ny boenhet dersom det utarbeides reguleringsplan, jf. punkt 2.2. Unntakene fra det generelle plankravet gjelder ikke. Ved utarbeidelse av reguleringsplan gjelder følgende:

- a. Det er ikke tillatt med fradeling.*
- b. Det tillates ikke i 100-metersbeltet.*
- c. Det tillates ikke innenfor parkeringssone 1, 2 og 4.*
- d. Det tillates kun én enebolig/tomannsbolig per eiendom.*
- e. Eiendommen kan ikke være større enn 4 dekar.*



- f. Det tillates ikke på dyrket eller dyrkbar jord, og det skal være en buffersone på minimum 15 meter mot dyrket jord, og det henvises for øvrig til punkt 5.5.*
- g. Det tillates en utnyttelsesgrad på inntil 30 % BYA på eiendommen.*
- h. Tiltaket kan ikke være i konflikt med landbruksinteresser, friluftsinnteresser, naturmangfold eller kulturminner.*
- i. Den nye boligen skal ligge inntil eller i nærheten av eksisterende boligklynger/greder.*
- j. Det forutsettes trygg skolevei til og fra boligen.*
- k. Sosial og teknisk infrastruktur, herunder veiadkomst, vann og avløp, er temaer som skal utredes i planprosessen. Nye boenheter må i størst mulig grad benytte seg av eksisterende teknisk infrastruktur.*

21 LNF spredt boligbebyggelse (LNF-B)

21.1 LNF areal for spredt boligbebyggelse i 100-metersbeltet

Eiendommene som er å anse som spredt boligbebyggelse i 100-metersbeltet er markert i kommuneplankartet som LNF-B, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 første ledd nr. 2. Der byggeforbudet er opphevet av byggegrense mot sjø, gjelder følgende:

- a. Det er ikke tillatt med fradeling eller oppføring av nye boliger.
- b. Garasje, bod, uthus o.l. på inntil 50 m² BYA/BRA kan tillates.
- c. Det er ikke tillatt med irreversible terrenginngrep. Det tillates heller ikke fyllinger eller skjæringer som på noe punkt medfører høydeforskjell på mer enn 1,0 meter målt fra eksisterende terreng. Det kan likevel tillates mindre, irreversible terrenginngrep i forbindelse med legging av VA-ledninger, for eksempel profilboring.
- d. Tiltakets plassering i landskapet og utforming skal ikke være dominerende i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser. Tiltaket bør ikke gi silhuettvirkning.
- e. Utvidelse av eksisterende boliger skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen.
- f. Etablering av nye byggverk skal fortrinnsvis skje bak eksisterende bygningers fasadelinje mot sjø.
- g. Tiltaket må ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
- h. Tiltaket må ikke medføre vesentlig skade på naturmangfold.
- i. Maksimal fasadelengde skal ikke overskride 15 meter.
- j. Samlet bebygd areal på eiendommen skal ikke overskride 200 m².
- k. Mønehøyde skal ikke overstige 7,0 meter og gesimshøyde 5,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og hver enkelt fasade skal ikke på noe punkt overstige henholdsvis 8,0 meter og 6,0 meter fra ferdig planert terreng.
- l. Plasseringer av midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg tillates ikke, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 første ledd nr. 6.

Ved vurdering av tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2 skal det legges vekt på om ny bebyggelse gis dempet og harmonisk material- og fargebruk.

Mindre, irreversible inngrep vil bli vurdert ved innsending av dokumentasjon i forbindelse med vurdering av fritak fra søknadsplikt.



Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Ved vurdering av et tiltaks plassering skal det legges vekt på om tiltaket underordner seg topografi, landskap og eksisterende bygningsmiljø. Utbygging av veier, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.

Til punkt j: I begrepet «eiendommen» omfattes også flere grunneiendommer der disse brukes under ett.

21.2 LNF spredt boligbebyggelse bak 100-metersbeltet

Eiendommene som er å anse som spredt boligbebyggelse bak 100-metersbeltet er markert i kommuneplankartet som LNF-B, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 første ledd nr. 2.

I tilknytning til eksisterende bolighus tillates tiltak som er å anse som normalutvikling på en boligeiendom, for eksempel fasadeendring, tilbygg/påbygg, anneks, bod, garasje, carport, uthus og grensejustering mellom boligeiendommer, samt oppgradering av vann- og avløpsanlegg.

Det er forbud mot fradeling og oppføring av nye boenheter.

I tolkningen av begrepet «normalutvikling» skal det ses hen til bestemmelsene om MUA, parkering og utnyttelsesgrad i områder avsatt til boligbebyggelse.

21.3 LNF areal for spredt boligbebyggelse fremtidig

Eiendommene som er å anse som spredt boligbebyggelse fremtidig er markert i kommuneplankartet som LNF-B, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 første ledd nr. 2.

I områder avsatt til LNF spredt boligbebyggelse fremtidig er det krav om utarbeidelse av reguleringsplan, jf. punkt 2.2. Unntakene fra det generelle plankravet gjelder ikke.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan gjelder følgende retningslinjer:

- Det er ikke tillatt med fradeling, så lenge ikke annet er oppgitt i bestemmelsene (bestemmelsesområde).*
- Det tillates kun én enebolig/tomannsbolig per eiendom, så lenge ikke annet er oppgitt i bestemmelsene (bestemmelsesområde).*
- Det tillates en utnyttelsesgrad på inntil 30 % BYA på eiendommen.*

Sosial og teknisk infrastruktur, herunder veiadkomst, vann og avløp, er temaer som skal utredes i planprosessen. Nye boenheter må i størst mulig grad benytte seg av eksisterende teknisk infrastruktur.

Tiltaket kan ikke være i konflikt med landbruksinteresser, friluftinteresser, naturmangfold eller kulturminner.



22 LNF spredt fritidsbebyggelse (LNF-F)

22.1 LNF areal for spredt fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet

Eiendommene som er å anse som spredt fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet er markert i kommuneplankartet som LNF-F, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 første ledd nr. 2.

22.1.1 Generelt forbud

Det er forbud mot nye tiltak.

I tillegg er det forbud mot plattinger, gjerder, flaggstang, plen, hekk mv.

Plasseringer av midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg tillates ikke, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 første ledd nr. 6.

22.1.2 Utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse

Der byggeforbudet er opphevet av byggegrense mot sjø kan utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse på tross av forbudet i punkt 22.1.1 tillates etter søknad innenfor følgende rammer:

- a. Det er ikke tillatt med irreversible terrenginngrep. Det tillates heller ikke fyllinger eller skjæringer som på noe punkt medfører høydeforskjell på mer enn 0,7 meter målt fra eksisterende terreng. Det kan likevel tillates mindre, irreversible terrenginngrep i forbindelse med legging av VA-ledninger, for eksempel profilboring.
- b. Tiltakets plassering i landskapet og utforming skal ikke være dominerende i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser. Tiltaket bør ikke gi silhuettvirkning.
- c. Utvidelse av eksisterende fritidsboliger skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen.
- d. Etablering av nye byggverk skal fortrinnsvis skje bak eksisterende bygningers fasadelinje mot sjø.
- e. Tiltaket må ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
- f. Tiltaket må ikke medføre vesentlig skade på naturmangfold.
- g. Maksimal fasadelengde skal ikke overskride 12 meter.
- h. Mønehøyde skal ikke overstige 6,0 meter og gesimshøyde 3,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og hver enkelt fasade skal ikke på noe punkt overstige henholdsvis 7,0 meter og 4,5 meter fra ferdig planert terreng.
- i. Samlet bebygd areal på eiendommen skal ikke overskride 90 m².
- j. Uteplass, platting, terrasse, veranda, trapper og andre opparbeidede utearealer med fast dekke, samt svømmebasseng, kan tillates såfremt det er direkte tilknyttet bebyggelsen. Samlet areal på eiendommen skal ikke overskride 30 m². Begrensningen på 30 m² omfatter alle uteplasser, plattinger mv., uavhengig av beregningsreglene i TEK.
- k. Det er ikke tillatt med nye uthus, anneks, garasjer mv. Det er ikke tillatt med utvidelse av eksisterende uthus, anneks, garasjer mv.

Ved vurdering av tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2 skal det legges vekt på om ny bebyggelse gir dempet og harmonisk material- og fargebruk.



Mindre, irreversible inngrep vil bli vurdert ved innsending av dokumentasjon i forbindelse med vurdering av fritak fra søknadsplikt.

Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Ved vurdering av et tiltaks plassering skal det legges vekt på om tiltaket underordner seg topografi, landskap og eksisterende bygningsmiljø. Utbygging av veier, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.

22.2 LNF spredt fritidsbebyggelse bak 100-metersbeltet

Eiendommene som er å anse som spredt fritidsbebyggelse bak 100-metersbeltet er markert i kommuneplankartet som LNF-F, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 første ledd nr. 2.

22.2.1 Generelt forbud

Det er forbud mot fradeling til og oppføring av ny fritidsbebyggelse.

«Fritidsbebyggelse» er å anse som alle tiltak på en fritidseiendom, herunder også plattinger, gjerder, flaggstang mv.

22.2.2 Utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse

Utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse kan på tross av forbudet i punkt 22.2.1 tillates etter søknad innenfor følgende rammer:

- a. Det er ikke tillatt med irreversible terrenginngrep. Det tillates heller ikke fyllinger eller skjæringer som på noe punkt medfører høydeforskjell på mer enn 1,0 meter målt fra eksisterende terreng. Det kan likevel tillates mindre, irreversible terrenginngrep i forbindelse med legging av VA-ledninger, for eksempel profilboring.
- b. Tiltakets plassering i landskapet og utforming skal ikke være dominerende i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser. Tiltaket bør ikke gi silhuettvirkning.
- c. Tiltaket må ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
- d. Tiltaket må ikke medføre vesentlig skade på naturmangfold.
- e. Maksimal fasadelengde skal ikke overskride 15 meter.
- f. Mønehøyde skal ikke overstige 6,0 meter og gesimshøyde 3,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og hver enkelt fasade skal ikke på noe punkt overstige henholdsvis 7,0 meter og 4,5 meter fra ferdig planert terreng.
- g. Samlet bebyggd areal på eiendommen skal ikke overskride 130 m², og kan uansett ikke overskride en utnyttelsesgrad på 20 %.
- h. Uteplass, platting, terrasse, veranda, trapper og andre opparbeidede utearealer med fast dekke, samt svømmebasseng, kan tillates såfremt det er direkte tilknyttet bebyggelsen. Samlet areal på eiendommen skal ikke overskride 30 m². Begrensningen på 30 m² omfatter alle uteplasser, plattinger mv., uavhengig av beregningsreglene i TEK.

Ved vurdering av tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2 skal det legges vekt på om ny bebyggelse gis dempet og harmonisk material- og fargebruk.

Mindre, irreversible inngrep vil bli vurdert ved innsending av dokumentasjon i forbindelse med vurdering av fritak fra søknadsplikt.

Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Ved vurdering av et tiltaks plassering skal det legges vekt på om tiltaket underordner seg topografi, landskap og eksisterende bygningsmiljø. Utbygging av veier, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.

23 LNF areal for spredt næringsbebyggelse (LNF-N)

Eiendommene som er å anse som spredt næringsbebyggelse er markert i kommuneplankartet som LNF-N, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 første ledd nr. 2.

Det tillates en utnyttelsesgrad på inntil 30 % BYA.

24 LNF areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, mv. fremtidig

Eiendommene som er å anse som spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse fremtidig er markert i kommuneplankartet som LNF kombinert, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 første ledd nr. 2.

I områder avsatt til LNF areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, mv. fremtidig er det kun tillatt med fritids- eller næringsbebyggelse mv.

På Håøya er det ikke tillatt med ny bebyggelse.

25 Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Det er forbud mot tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 1-6 og 20-1 langs og i sjøen, herunder vesentlige terrenginngrep, påfylling av sand og uttak av masser.
- Forbudet omfatter også flytende konstruksjoner eller fartøy som tilrettelegger for eller benyttes som brygge, med unntak av offentlige badebrygger som ikke har landfeste.
- Forbudet mot tiltak langs og i sjøen gjelder ikke for oppføring, flytting og fjerning av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til fiske eller ferdsel til sjøs, herunder offentlige sjømerker og navigasjonsinnretninger.
- Husbåter tillates ikke, verken landfast eller oppankret.
- Det er ikke tillatt med nye bøyer eller moringer, med de unntakene som fremgår under punkt 6.6.

Flytende konstruksjoner som husbåter og andre fartøy, som er tatt ut av alminnelig drift og brukes til beboelse, næring eller lignende formål, tillates ikke, verken landfast eller oppankret.



Ved spørsmål om vedlikehold eller ved behandling av søknad om dispensasjon for riving, gjenoppføring eller søknadspliktige reparasjoner, se punkt 6.4.

Ved inngrep nær bekker som har vært, er eller kan bli gyteområder for sjøørrett skal det vises særlig varsomhet for ikke å forringe gyte- og oppvekstvilkårene for fisken.

Ved naturinngrep i sjø eller vassdrag skal det dokumenteres hvordan tiltaket påvirker naturmangfoldet og allmennhetens ferdselsmulighet på land og i sjøen/vassdraget.

Ved søknad om dispensasjon kan remudring i umiddelbar nærhet til bryggeanlegg tillates. Det må dokumenteres at det er mudret i henhold til gitte tillatelser. Mudring krever også tillatelse etter forurensningsloven, og da vurderes også innvirkning på natur- og kulturmiljø.

26 Småbåthavn (bruk og vern av sjø og vassdrag)

Forbudet i punkt 25 gjelder ikke for uregulerte områder avsatt til småbåthavn for følgende tiltak:

- a. alle typer reparasjoner av eksisterende anlegg
- b. riving og gjenoppføring av anlegg med samme størrelse
- c. endringer og mindre utvidelser av bryggeanlegg forutsatt at kravet til parkeringsdekning er oppfylt for det totale antallet båtplasser i småbåthavnen
- d. remudring i umiddelbar nærhet til bryggeanlegget. Det må kunne dokumenteres at det er mudret i henhold til gitte tillatelser tidligere. Remudring skal ikke tillates der mudringen får vesentlig innvirkning på naturmangfoldet.
- e. parkering og båtopplag på land

Det skal dokumenteres hvordan tiltaket påvirker naturmangfoldet og allmennhetens ferdselsmulighet på land og i sjøen.

Husbåter tillates når reguleringsplanen åpner for det.

Forbudet i punkt 25 gjelder ikke for regulerte småbåthavner. For disse områdene går reguleringsplanen foran kommuneplanen. Det finnes regulerte småbåthavner som har fått endret avgrensning eller nytt arealformål i kommuneplanen. For disse går kommuneplanens arealformål og/eller avgrensning foran ved motstrid.

Det er krav om reguleringsplan for uregulerte småbåthavner, jf. punkt 2.2. Unntatt fra dette er når tiltaket omfattes av bokstavene a-e over.

Mudring krever også tillatelse etter forurensningsloven, og da vurderes også innvirkning på natur- og kulturmiljø.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det kreves sanitæranlegg og mottaksanlegg for båtseptik og fastsettes bestemmelser som hindrer eller begrenser forurensning fra småbåthavnene mv.



Ved utarbeidelse av reguleringsplan bør det settes krav om gjesteplasser for båt og bil.



III Bestemmelsesområder og hensynssoner

27 Bestemmelsesområder

27.1 Bestemmelsesområder for sentrum

Skallestad (#1), Kaldnes Vest / Ramdal (#2), Vestskogen (#5), Teie (#7), Tjøme sentrum (#9) og Borgheim (#10) er bestemmelsesområder for sentrum.

For bestemmelsesområdet Kaldnes Vest / Ramdal (#2) tillates det også etablering av B-næring, jf. definisjonen i retningslinjene til punkt 11. Dette gjelder ikke innenfor hensynssone H810 (Ramdal).

27.2 Parkeringssoner

Parkeringszone 1 (#21), 2 (#22) og 3 (#25) er vist i plankartet som bestemmelsesområder. Parkeringssonene er også vist på temakart for senterstruktur og parkering.

27.3 Militærhistoriske kulturmiljøer

Torås fort (#4), Vardås festning med Bergan fangeleir (#13) og Håøya (#15) er militærhistoriske kulturmiljøer.

Innenfor bestemmelsesområdet skal det militærhistoriske landskapet og sammenhengen mellom landskap og bygninger bevares. Verneverdige bygninger, hustufter, gjerder, veiløp og øvrige rester etter militær aktivitet (skytestillinger, observasjonsposter, oppstillingsplasser mv.) skal bevares og tillates ikke fjernet eller endret.

Det naturlige landskapet er en del av det militærhistoriske landskapet og tillates ikke endret.

Nye tiltak inkludert beplantning skal ivareta det militærhistoriske landskapet og ikke skjule eller skjemme spor av militær aktivitet eller sammenhengen mellom militære installasjoner og anlegg.

Tiltak som tilrettelegger for allmennhetens friluftsliv (benker, gapahuker, bålplasser, toaletter mv.) kan tillates.

Midlertidige tiltak for historisk eller kulturell formidling og opplevelse (stillaser, tribuner, servicebygg mv.) kan tillates. Det kan oppsettes informasjonsskilt. Skilting for øvrig tillates ikke.

For ubebygde eiendommer i LNF er ovennevnte bestemmelse å anse som retningslinje.



27.4 Forhistoriske gravfelt

Skjerve-Meum (#3) og Brevik gravfelt (#16) er forhistoriske gravfelt.

Innenfor bestemmelsesområdet tillates ikke tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, kasting eller lagring av hageavfall, hogstavfall, byggematerialer, redskap mv., verken midlertidig eller permanent.

Innenfor bestemmelsesområdet skal landskapsrommet ivaretas og beskyttes. Innenfor området kan det tillates etablert tiltak for å fremme allmennhetens frilufts- og kulturinteresser som for eksempel stier, bålplasser og informasjonsskilt. Slike tiltak skal plasseres minimum 5 meter fra båndleggingssonen.

For ubebygde eiendommer i LNF er ovennevnte bestemmelse å anse som retningslinje.

27.5 Jordbruksmiljøer

Veierland (#6, #8 og #11), Torød-Svendsrød (#14) og Hella (#17) er jordbruksmiljøer.

Innenfor bestemmelsesområdet skal området særpreg som jordbruksmiljø bevares. I området skal kulturhistoriske spor som veiløp, alleer, dyrket jord, bekkedrag, rydningsrøyser, steingjerder, markante trær mv., samt den landskapsmessige sammenhengen mellom disse, opprettholdes og bevares.

Landskapsrommet rundt kirker skal bevares, og ved nye tiltak skal det tas særlig hensyn til kirkenes plassering og virkning i landskapet.

Bebyggelse oppført før 1940 skal søkes bevart. Ved tilbygg, påbygg, utbedring og reparasjon skal bygningens karakter, dvs. fasade, takform, volum, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres til opprinnelig tilstand.

Ved ny oppføring av bebyggelse skal tilpasning til eksisterende eldre bygningsmiljø og kulturmiljø vektlegges særskilt med tanke på plassering og utforming.

Tiltak som tilrettelegger for allmennhetens friluftsliv (benker, gapahuker, bålplasser, toaletter mv.) kan tillates.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal verneverdig bebyggelse reguleres til bevaring. Omfanget av hensynssone for bevaring avklares i plansaken.

For ubebygde eiendommer i LNF er ovennevnte bestemmelse å anse som retningslinje.

27.6 Kirkesteder

Tjøme kirke (#12), Hvasser kirke (#18) og Nøtterøy kirke (#24) er kirkesteder.

Innenfor bestemmelsesområdet skal landskapsrommet rundt kirken bevares. Tiltak som forringer kirkens/kirkestedets landskapsvirkning og sammenhengen mellom kirken og kirkegården tillates ikke.



Ved nye tiltak inkludert beplantning og etablering av gangveier skal det tas særlig hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

Murer, porter og andre utomhuselementer som eksempelvis markante trær skal bevares.

Ved oppføring av nye bygg og konstruksjoner skal tilpasning til kulturmiljøet vektlegges med tanke på utforming og plassering, samt fasadeuttrykk, høyde, takform, volum, materialbruk og detaljering.

27.7 #19 Tenvikveien 42

Innenfor bestemmelsesområdet tillates oppføring av inntil 5 boenheter i form av frittliggende småhusbebyggelse innenfor rammene satt i punkt 21.3, med unntak av a og b.

27.8 #20 Båtbyggerstien 65

Innenfor bestemmelsesområdet er det forbud mot fradeling, riving og andre tiltak jf. plan- og bygningsloven § 20-1 med unntak av:

- a. bruksendring
- b. fasadeendring som ikke endrer bygningens karakter
- c. etablering av omsøkt og godkjent platting
- d. vesentlige reparasjoner
- e. innvendige endringer

Ved tiltak skal det gjøres en særskilt vurdering med tanke på kulturmiljø. Det tillates ikke fjerning av slippene på eiendommen. Kulturhistoriske elementer skal bevares.

27.9 #23 Mågerø

Innenfor bestemmelsesområdet tillates fradeling og bruksendring. Fasadeendring kan også tillates, men ikke på bygninger med følgende bygningsnummer:

- a. 163926083
- b. 163927020
- c. 163927047
- d. 163927101
- e. 163927128
- f. 163927160

Ved andre tiltak er det krav om utarbeidelse av reguleringsplan.

Fasadeendring på ovennevnte bygninger kan vurderes gjennom søknad om dispensasjon.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal byggegrensen vurderes særskilt.



28 Hensynssoner

28.1 Område for grunnvannsforsyning (H120)

Innenfor sikringssone H120 område for grunnvannsforsyning er det forbud mot tiltak som kan forurensa drikkevann.

28.2 Hovedvannledningsnett (H190)

Innenfor sikringssone H190 hovedvannledningsnett er det forbud mot tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 1-6.

På tross av forbudet kan det gjøres unntak dersom tiltaket etter kommunens vurdering ikke er i konflikt med fremtidig drift og vedlikehold av hovedvannledningsnettet.

28.3 Ras- og skredfare (H310)

Ved utarbeidelse av reguleringsplan og i byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

28.4 Flomfare (H320)

Hensynssonen viser potensiell flomfare. Bebyggelse og anlegg må legges høyt nok for å unngå flomskader (må vurderes i hvert enkelt tilfelle ut ifra kjent kunnskap), jf. TEK17 § 7-2. Tiltaket skal heller ikke forverre flomsituasjonen.

28.5 Brann-/eksplosjonsfare (H350)

28.5.1 Indre hensynssone (H350_1)

I denne hensynssonen tillates kun etablering av installasjoner som tilhører storulykkevirksomheten.

28.5.2 Midtre hensynssone (H350_2)

I denne hensynssonen kan det ikke etableres boliger. Det skal heller ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem, sykehus eller lignende institusjoner, kjøpesentre, hoteller eller tilsvarende installasjoner med større ansamlinger av publikum i denne sonen.

28.5.3 Ytre hensynssone (H350_3)

I denne hensynssonen skal det ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem, sykehus eller lignende institusjoner, kjøpesentre, hoteller eller tilsvarende installasjoner med større ansamlinger av publikum.

28.6 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)

Innenfor sonen er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet uten at det aktuelle faremomentet er utredet og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og eventuelle avbøtende tiltak er fastsatt. Tiltak skal godkjennes av ledningseier.



28.7 Sone for militær virksomhet (H380)

Sonen viser forsvarrets skyte- og øvingsfelt.

Det tillates ikke faste anlegg og installasjoner i sjø, så som akvakulturanlegg med fortøyninger, bunninstallasjoner o.l.

28.8 Hensyn friluftsliv (H530)

Innenfor hensynssone H530 hensyn friluftsliv kan tiltak for å fremme friluftslivet tillates dersom hensynet til viktige naturmangfolds- eller landskapsverdier ikke berøres. Tiltak som hindrer tilgang, bruk og tilrettelegging av området til friluftsliv og rekreasjon, bør ikke tillates.

28.9 Bevaring naturmiljø (H560_12)

Hensynssone H560_12 omfatter fire forekomster av den utvalgte naturtypen hule eiker etter Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven.

Innenfor hensynssonene skal eksisterende eiketrær bevares, herunder trærnes rotsystem.

Betydningen av at en naturtype er en utvalgt naturtype etter forskriften følger av naturmangfoldloven §§ 53 til 56. Blant annet innebærer utvelgelsen at det ved utøving av aktsomhetsplikten etter naturmangfoldloven § 6 skal tas særskilt hensyn til forekomster av naturtypen for å unngå forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstenenes økologiske tilstand.

28.10 Bevaring kulturmiljø (H570)

28.10.1 Sitronskiva (H570_10)

Bygninger og anlegg samt tomte- og bebyggelsesstruktur skal søkes bevart og ikke endres slik at den kulturhistoriske verdien reduseres.

Ved utbedring og reparasjon bør bygningens karakter, dvs. fasade, takform, volum, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres til opprinnelig tilstand.

Tilbygg og nye bygninger kan tillates forutsatt at tiltaket ivaretar bygningens karakter og bidrar til å bevare det helhetlige bygningsmiljøet det er en del av. Dette innebærer antikvarisk forsvarlig behandling av fasade og at utforming av tilstøtende bygninger og tilbygg tilpasser seg bygningen med hensyn til plassering, byggehøyder, målestokk/skala og formspråk.

Fasadelinjen på eksisterende gateløp skal søkes opprettholdt.

Ved brann eller annen større skade på bevaringsverdig bebyggelse skal ny bebyggelse ha samme plassering og volum som tidligere bebyggelse. Bebyggelsens høyde, form og fasade skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet.



28.10.2 Ørsnesalleen og Nøterø Haveby (H570_11)

Bebyggelse oppført før 1940 skal søkes bevart.

Ved tilbygg, påbygg, utbedring og reparasjon skal bygningens karakter, dvs. fasade, takform, volum, materialbruk og detaljering, søkes opprettholdt eller tilbakeført til opprinnelig tilstand.

Strukturer og kulturhistoriske spor som veiløp, alleer, gjerder mv. og den landskapsmessige sammenhengen mellom disse skal søkes opprettholdt og bevart.

Ny bebyggelse kan tillates dersom den tilpasses kulturmiljøet med tanke på plassering, retning, takvinkel, vindusbruk, størrelse, farge- og materialbruk og øvrig utforming.

Ny bebyggelse skal underordne seg omgivelsene med tanke på landskapssilhuett, samt nær- og fjernvirkning for kulturmiljøet.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal verneverdig bebyggelse avsettes til bevaring. Omfanget av hensynssone for bevaring avklares i plansaken.

28.10.3 Grindløkken skole (H570_2)

Hovedbygningens eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares. Mindre endringer av eksteriør eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminnefaglige og estetiske verdier.

28.10.4 Mellom Bolæren (H570_12)

Mellom Bolæren har spor fra 2. verdenskrig, skipsfart, karrig landbruk, grevskapshistorie og bronsealderrøyser. Øya er usedvanlig rik på kulturminner knyttet til flere tusen års variert kystkultur. Sammenhengen mellom landskap og kulturminner er vesentlig for forståelsen og opplevelsen av området.

Områdets særpreg skal bevares og tiltak bør vurderes strengt.

I området skal strukturer/historiske spor som veiløp, alleer, jorder, beiter, bekkedrag, rydningsrøyser, steingjerder, åkerholmer, markante trær mv. og den naturlige/landskapsmessige sammenhengen mellom disse opprettholdes og bevares.

Tilbakeføring/reetablering av kulturlandskap ved gjenoppretting av beite, rydding av vegetasjon rundt kulturminner og skjøtsel som fremmer kulturlandskapets lesbarhet er ønskelig / svært positivt.

Gårdstunene skal opprettholdes og bygninger eldre enn 1900 bør ikke rives.

Tiltak kan kun tillates dersom det tilpasses områdets særpreg og underordner seg omgivelsene med hensyn til landskapssilhuett, samt nær- og fjernvirkning for kulturminner.



Innenfor området skal det militærhistoriske landskapet- og sammenhengen mellom landskap og bygninger bevares. Verneverdige bygninger, hustufter, gjerder, veiløp og øvrige rester etter militær aktivitet (skyttestillinger, observasjonsposter, oppstillingsplasser mv.) skal bevares og tillates ikke fjernet eller endret.

Tiltak som tilrettelegger for allmennhetens friluftsliv (benker, gapahuker, bålplasser, toaletter mv.) kan tillates.

28.10.5 Kystkulturmiljøer (H570_9)

Krukehavn, Ormelet, Årøysund-Middelborg og Langvika er kystkulturmiljøer.

Områdets særpreg som kystkulturmiljø skal bevares, og ved tiltak skal det gjøres en særskilt vurdering med tanke på kulturminner og kulturmiljø. Kulturhistoriske spor som steinbrygger, veiløp, pælebrygger, sjøbuer, kjølhalings- og fortøyningsplasser, båtverksteder, sjømerker, militære installasjoner mv., samt den landskapsmessige sammenhengen mellom disse søkes opprettholdt og bevart.

Ved oppføring av ny bebyggelse skal tilpasning til eksisterende eldre bygningsmiljø, kulturmiljø og områdets karakter vektlegges særskilt med tanke på plassering, utforming og fasadeuttrykk.

Ved tilbygg, påbygg, utbedring og reparasjon av eksisterende bebyggelse skal bygningens utforming tilpasses det omgivende bygningsmiljøet.

Både hensyn til enkeltobjekt og helhetlig sammenheng skal ivaretas i saksbehandling. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal verneverdig bebyggelse avsettes til bevaring. Omfanget av hensynssone for bevaring avklares i plansaken.

28.11 Båndlegging etter lov om naturvern (H720)

En rekke områder i Færder kommune er vernet med hjemmel i lov om naturvern/naturmangfoldloven, bl.a. Færder Nasjonalpark. For disse områdene vil verneforskriften for det enkelte området være styrende for områdets skjøtsel og utvikling.

28.12 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_3)

Nøtterøy middelalderkirke og -kirkegård er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredede kirken og kirkegården med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging.

Alle tiltak innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturminneforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.



28.13 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_13)

Tjøme middelalderke kirkegård er et automatisk fredet kulturminne. Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredede kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

28.14 Krav om felles planlegging (H810)

Innenfor hensynssonen på Vestskogen (H810_1), Ramdal (H810_2), Kaldnes Vest (H810_3) og Håøya (H810_4) er det krav om felles planlegging.

Disse områdene er under omforming/transformasjon og forutsetter helhetlig planlegging:

a. Ramdal:

Det er krav om reguleringsplan for hele området i det øyeblikket det planlegges for boliger.

b. Kaldnes Vest:

Krav om felles planlegging, jf. felles planprosjekt med Tønsberg kommune. Kommunen vil kunne sette krav om en felles planprosess for hele området, enten gjennom en egen kommunedelplan, områderegulering eller felles planprogram (VPOR eller lignende). Kommunen kan likevel gi unntak fra plankravet for tiltak som skal legge til rette for midlertidig bruk av eksisterende bygningsmasse og fasiliteter i inntil 10 år.

c. Håøya:

Ny bruk av eksisterende bebyggelse som ivaretar kulturminnehensynet, allmenne interesser og strandsonehensynet skal avklares og belyses i reguleringsplan.

28.15 Gjeldende kommunedelplan skal fortsatt gjelde (H910)

Kommunedelplan nr. 90003 Ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy og Tjøme skal fortsatt gjelde innenfor hensynssonen.

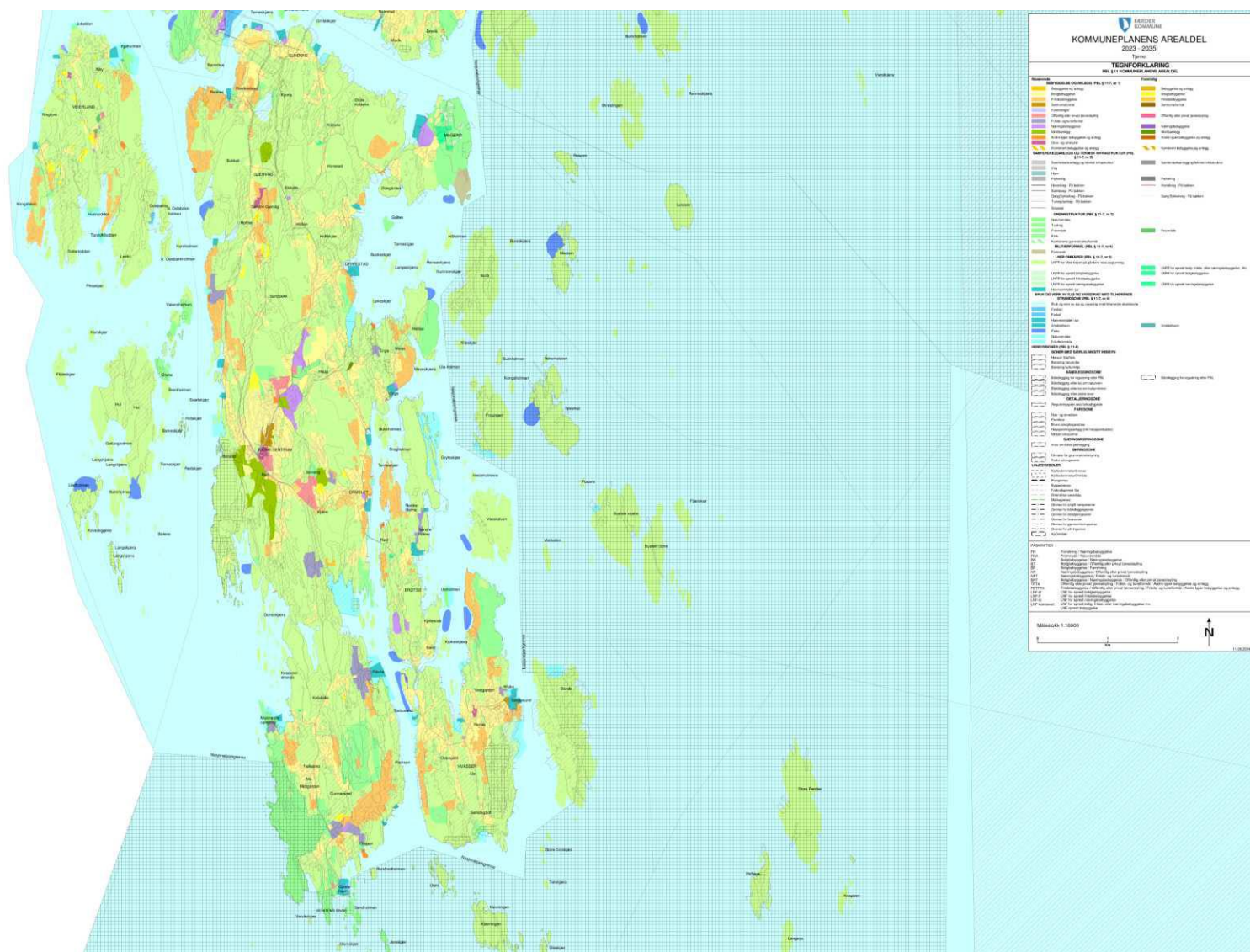


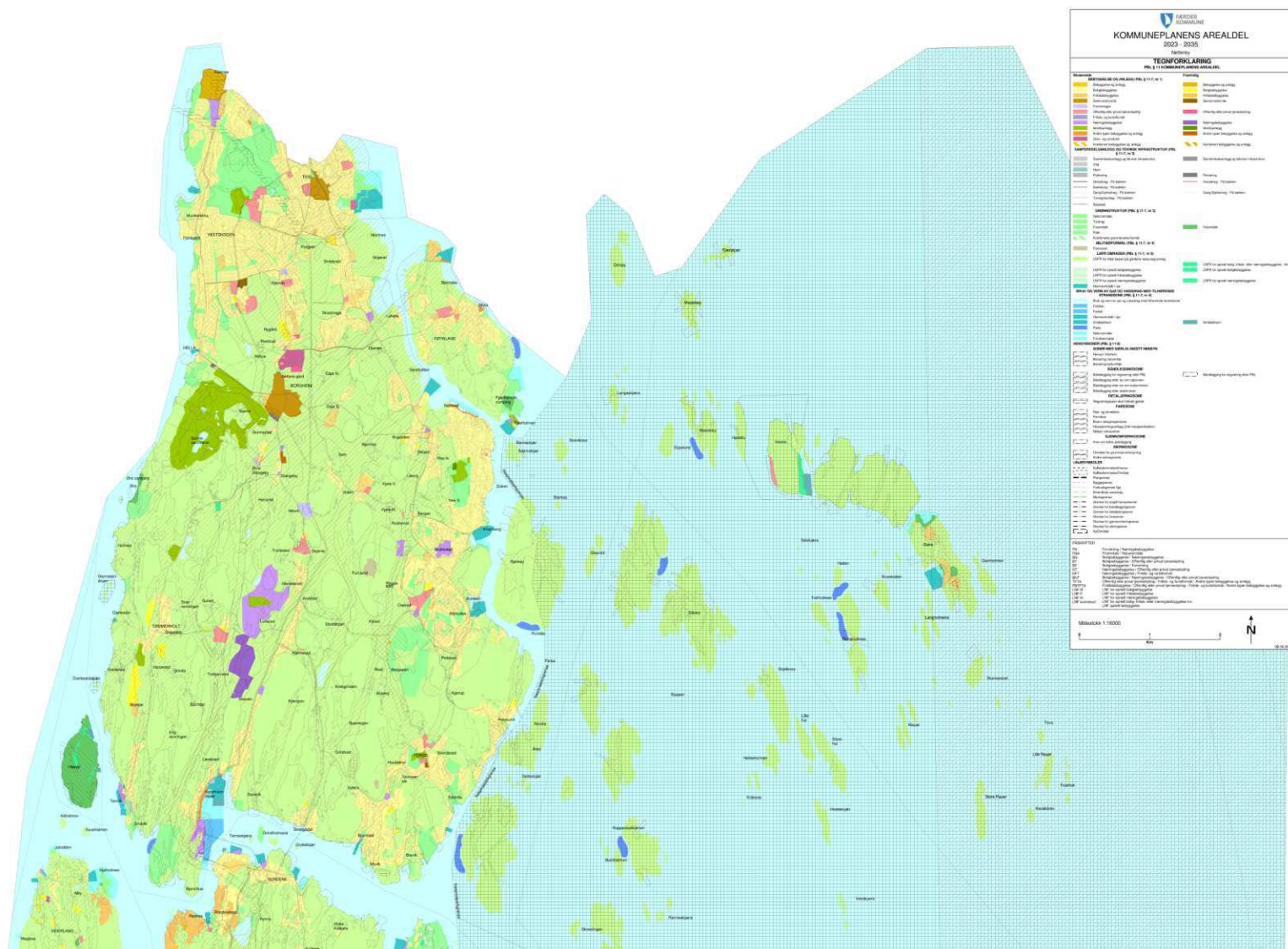
IV Vedlegg

Vedlegg I

PlanID	Plannavn
8-E2	Buerstad-Movik, utvidelse og endring
16	Fugleveiområdet
73	Øhrebukta
92-2	Teie sentrum
109	Ørsnesveien
117	Fv 421 Hjem seng-Lindholmveien
132	Hårkollen II
147	Del av Rv 308 309 ved Teie
151-1	Rv 309, Hjem seng-Bergan
151-2	Rv 309, Hjem seng-Bergan
152	Rv. 308 m/gang/sykkelvei og adkomster fra Grindstuveien til Kjærnsås
154	Veumåsen
156	Ekenes-Bruabekken
157	Gunnestad-Stangeby
162	Del av Rv 309, Bruabekken-Hjem seng
163	Del av Nesbryggveien
169	Landbruksplan nr. 5, del A, Tanstad- Gipø
174	Landbruksområde nr. 5, del F, Bugården-Kjøle
175-1	G/S-veg langs Rv. 308, Kjærnsås- Borgheim
175-2	G/S-veg langs Rv. 308, Kjærnsås- Borgheim
175-3	G/s-vei langs Rv. 308, Kjærnsås-Borgheim
176A-1	Rv 308, Engås-Torbjørnrødveien
176A-2	Rv 308, Engås-Torbjørnrødveien
176B-1	Rv. 308, Engås-Torbjørnrødveien, del b
176B-2	Rv. 308, Engås-Torbjørnrødveien, del b
185	Industriområde Kalvetangen vei inn i omr
189-1	Rv 309, Oterbekk-Agerup
189-2	Rv 309, Oterbekk-Agerup
193	Rv. 309, Ulvø-Arås
197	Føynland vest
209-2	Kjøpmannskjær endring 2
211-1	Rv. 308, endring
211-2	Rv. 308, endring
211-3	Rv 308, Stangeby-Engås
226	Gang-/sykkelvei langs Munkerekkveien
244	Hjem sengveien(Fv425) m/gang-/sykkelvei
245	Gang-/sykkelvei Semsveien: Fv 420, del Borgheim-Sollisvingen
246	Gang-/sykkelvei Semsveien: Fv 420, del Sollisvingen-Bergan. Del 2
247	Omlegging/ny G/S-veg for Fv. 430 Tandstadveien
265	Brattåsveien med G/S
274	Øvre Buerstad

275	Kryssutbedring, Ekeneskrysset
283	Rv 309/Skallestadveien-Rv309/Ulvøveien
290	Gang-/sykkelvei Føynland skole-Husøy-Østbyveien
292	Gang-/sykkelvei m. m.- Kolbergveien
315	Hjemsengkrysset på R309
320	Hjemseng på Nøtterøy, 25/10, 32, 58 og del av 25/45
322	Fortausløsning langs Fjærholmveien
350	Reguleringsplan for gnr. 18 bnr.185 og del av gnr. 15 bnr. 1-
2009001	Torød Nord
2009003	Kjøpmannskjær småbåthavn
2010005	Torød Sentrum
2010012	Skjerve
2010015	Oterbekk vest
2011001	Skarphagaveien
2011009	Sjølyst trafikk løsninger
2012003	Gang- og sykkelvei fra Roppestadveien til Berganveien
2014008	Gang- og Sykkelvei fra Tenvik til Snarrønningveien
2014010	Odinsvei
2015005	Borgheim Hageby
2016010	Detaljregulering nr. 2016010 - Ny skole Labakken.
2017007	Skoleveien 12
2017008	Ny skole Labakken-trafikk løsninger m.m
2018009	Pytterønningen
2020007	Brua
T2	Kråkere
T19	Haug
T23	Ødegården
T30	Baldershage
T31	Verdens Ende
T44	Lindhøy-Ormelet Gang- og sykkelvei
T45	Hvasser skole - Sandøysund 2
T59	Honerød Flekkenveien
T61	Gang-/sykkelvei Hvasser parsell 1
T75	Rød Golf
T77	Gang- og sykkelvei Budal-tjøme sentrum
T83	Gang-/sykkelvei Lindhøy - Havna
T85	Grøttås
T90	Engø Gård
T93	Gang- og sykkelvei Budal - Glenne
T96	Gang- og sykkelvei Vrengen-Glenne
T20090006	Hulebak-Feierskauen
T2009002	Gang-sykkelveg langs Fv 308 Havna-Verdens Ende
T2012002	Reguleringsplan for Feierskauen-Holtane
T2015003	G/S-Veg Gjervåg Holtane 70m







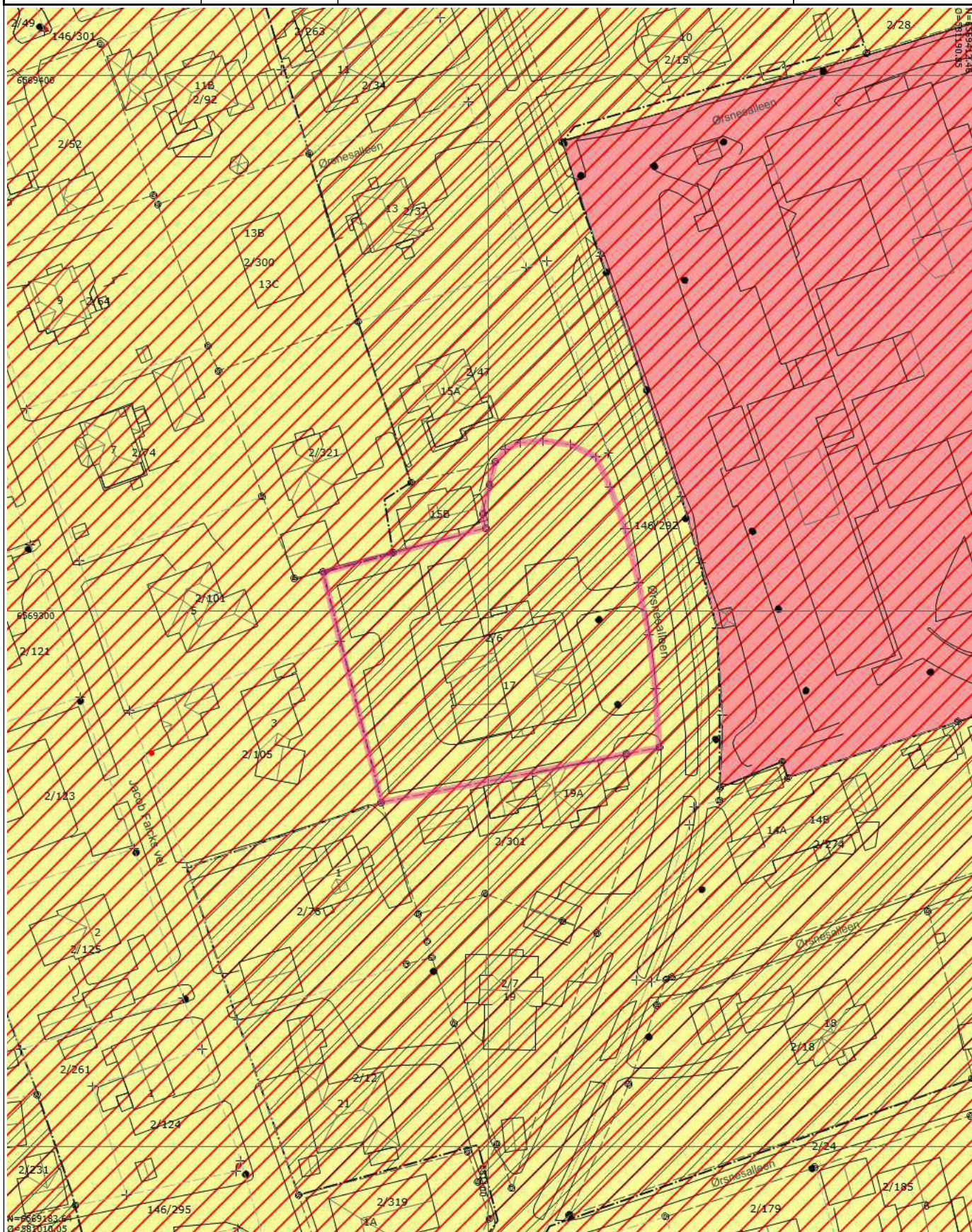
Færder kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 6	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ørsnesalleen 17 3120 NØTTERØY			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekan		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		KpBestemmelseOmråde
	KpBestemmelseOmråde		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål
	Grense for angitt hensynsoner		Bevaring kulturmiljø		Ras- og skredfare
	Boligbebyggelse - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		KpOmråde gjeldende
	Høydekurve		Høydekurve		



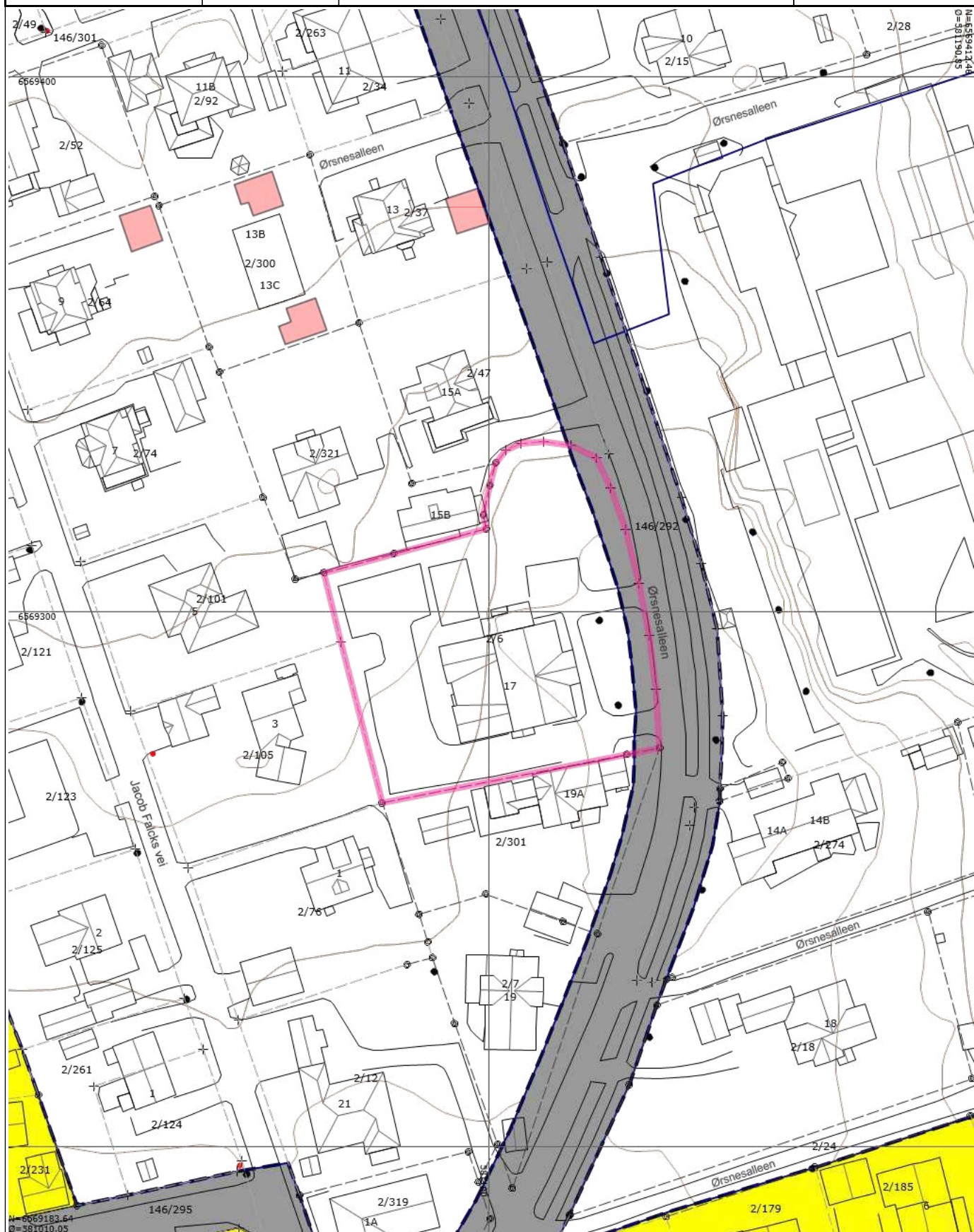
Færder kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr. 2	Bnr. 6	Fnr. 0	Snr. 0
Adresse:	Ørsnesalleen 17 3120 NØTTERØY			
Annen info:	Ørsnesveien			



Målestokk
1:1000



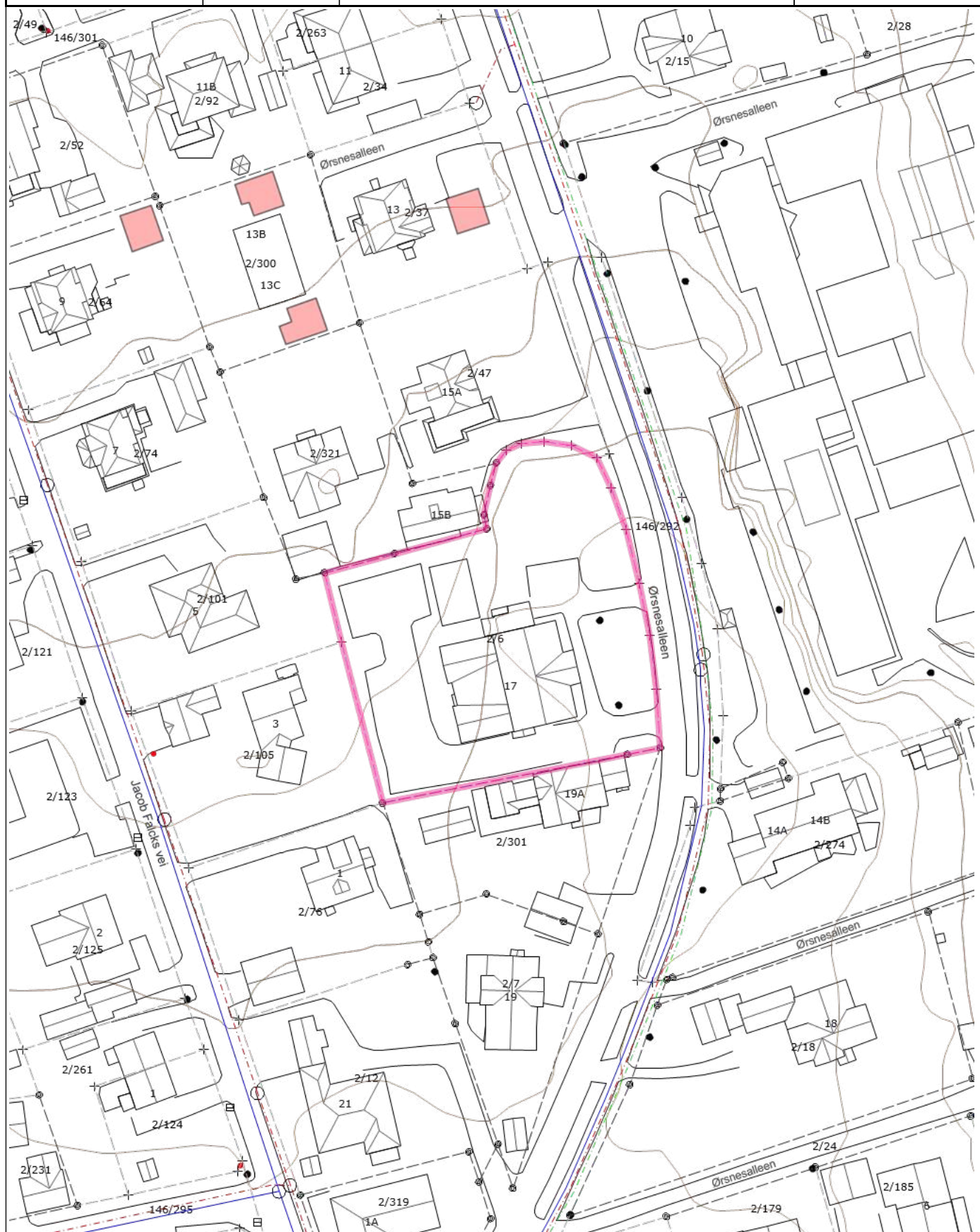
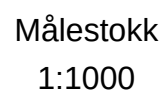
Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
+	Anslått grensepunkt		RpOmråde detaljregulering/mindre endring		RpOmråde vedtatt på bakkenivå
	Matrikkelnummer.	•	Gatelys (belysningspunkt)	●	Mast
•	Skap		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Godkjente byggetiltak		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		RpGrense
	RpFormålgrense		Boligområde		Offentlig trafikkområde
	Høydekurve		Høydekurve		



Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 6	Fnr: 0	Snr: 0
----------	--------	--------	--------	--------

Annen info:



Tegnforklaring

	Kum - annen eier		Sluk		Avløp felles
	Spillvannsledning		Vannledning uten Vestfold vann		Nøyaktig eiendomsgrense
	Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt
	Matrikkelnummer.		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Skap		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Godkjente byggetiltak		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Høydekurve
	Høydekurve				

Saksnr.: _____

Dato: 23 FEB 2012

Saksbeh.: _____



©NØTTERØY KOMMUNE
Dato: 7/12-2011

Adresse: ØRSNESALLEEN 17, 3120 NØTTERØY
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 2/6/0/0



SITUASJONSPLAN

NA vårdal arkitekter

Aslyveien 19, 3170 Sem
Tlf. 33 06 10 80
post@vaardal.as

TILTAKSHAVER:
ANDREAS HOLMEN

BYGGEPLASS:
ØRSNESALLEEN 17

DATO:
06.02.12

MÅLESTOKK:
1:500

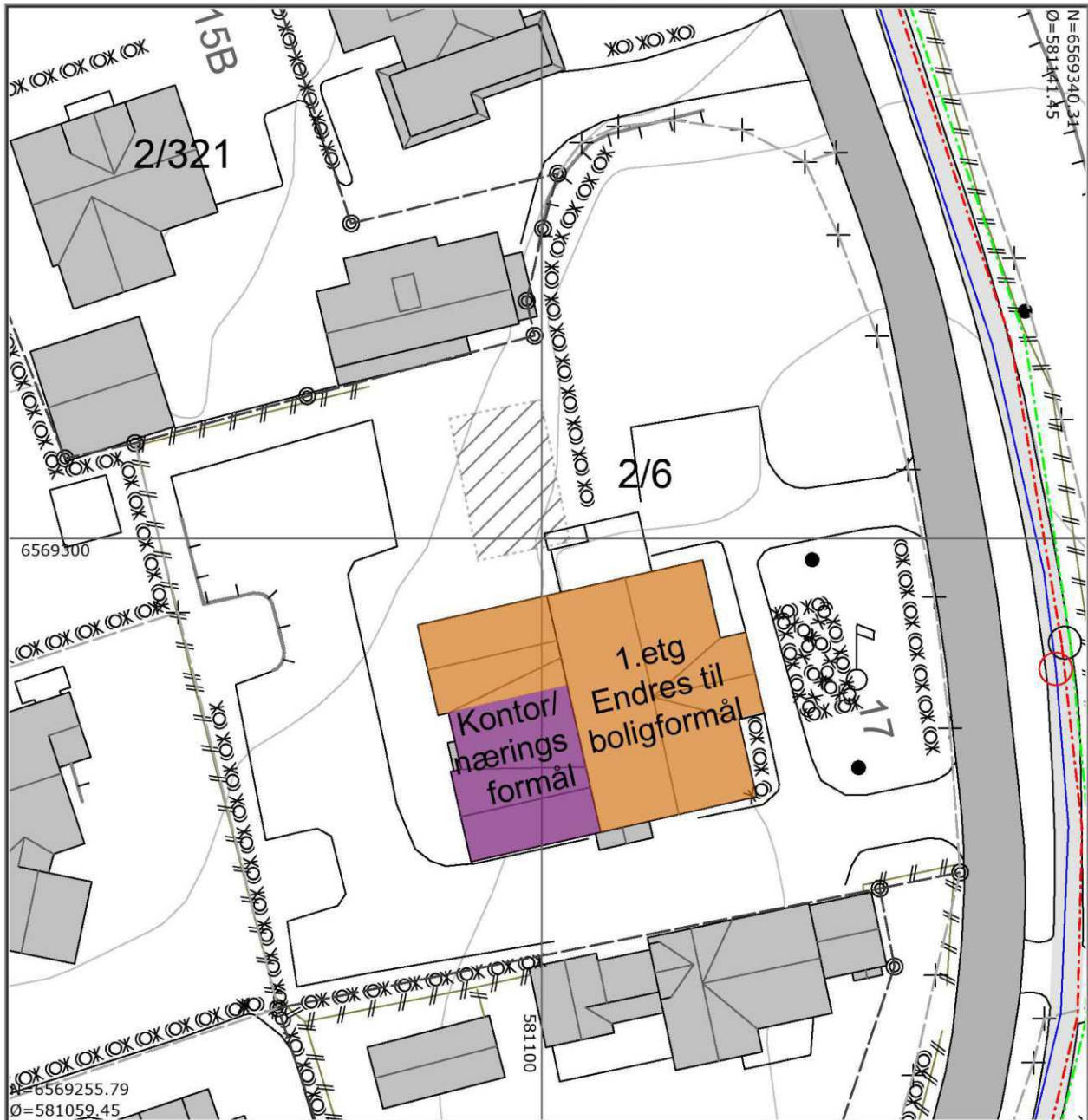
SIGN.:
bjv

PROSJEKTNR.:
20734

KONT. AV:
tov

TEGNINGSNR.:
D-01

FORENKLET SITUASJONSKART



©FÆRDER KOMMUNE

Adresse: Ørsnesalleen 17, 3120 NØTTERØY

Dato: 7/11-2019

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 2/6/0/0

UTM32 Euref89



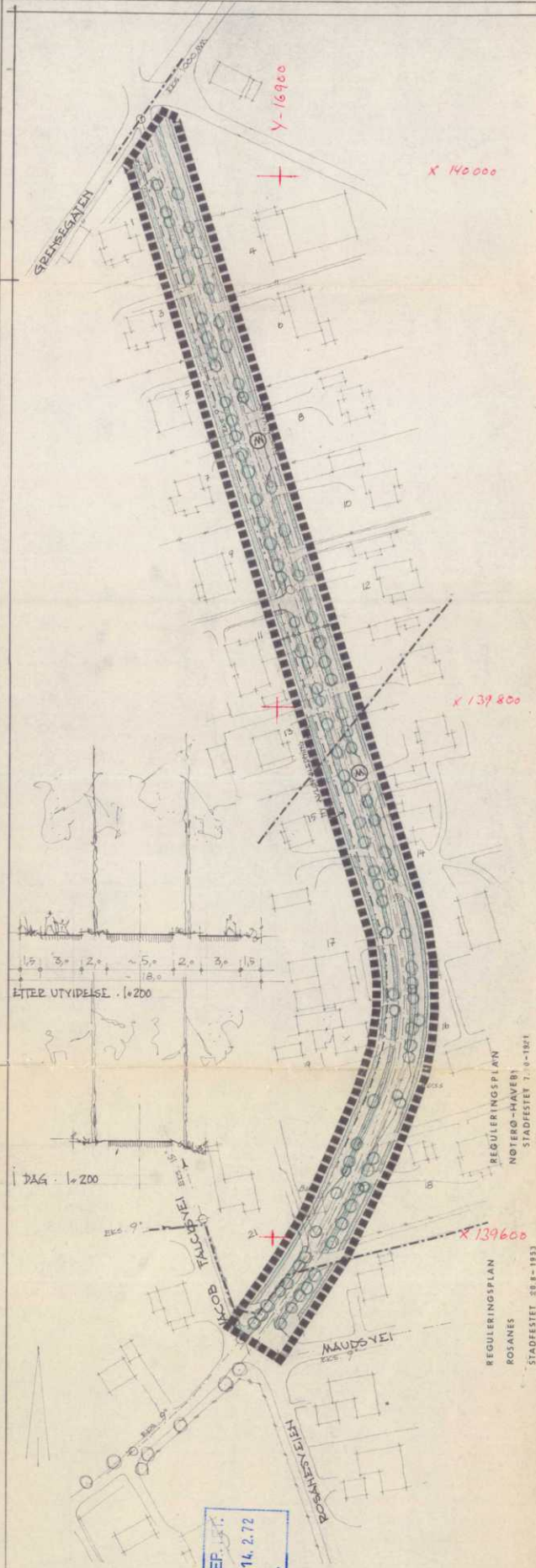
Målestokk 1:500

Tegnforklaring:

- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning, uten Vestfold Vann
- Overvannsledning
- - - - - Avløp felles
- - - - - Spillvann

- ✂ Mur
- ✂ Gjerde
- ✂ Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm Det tas forebehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.



LITTE UTVIDELSE 1:200

DAG 1:200

REGULERINGSPLAN
NOTERØ-HAVERØ
STADFESTET 7.10.1971

REGULERINGSPLAN
ROSANES
STADFESTET 28.8.1953

KOMM.DEP. 14.2.72
0301 PL

PLAN FOR
BEVÆRNING AV

ØRSNESALLEEN

NØTTERØY
1:1000

15.2.1971 KOER.20.8.1971.

(N) = MØTEPLASS

BYGGING OG VASSFØRINGSPLAN
1:1000
W. Mørch

**Færder kommune**

Postboks 250 Borgheim

3163 Nøtterøy

Telefon: 33 39 00 00

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Dato: 13.05.2026

Gnr:	2	Bnr.:	6	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Ørsnesalleen 17, 3120 Nøtterøy						
Selger/Megler	Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS						

Tilknytning til vann og avløp:

Vann	kommunalt ☒	privat ☐
Merknad:		

Avløp	kommunalt ☒	privat ☐
Slamavskiller?		
	Ja ☐	Nei ☒
Kommunal slamtømming?		
	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Går det kommunale ledninger over eiendommen?	Ja ☐	Nei ☒
Har eiendommen felles ledninger sammen med andre eiendommer?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Privat avløp	Minirensanlegg ☐	Slamavskiller og infiltrasjon ☐	Annet ☐
Merknad:			

Det kan komme pålegg om utbedring av vann og/eller avløp.

Gjelder spesielt for boliger som er bygget før 1975. De vanligste grunnene er:

- Overvann (takvann og drenering) og spillvann (toalett, dusj, vask m.m) er ikke separert (fellessystem).
- Ledninger som ikke er tette – primært betongledninger/galvaniserte ledninger.
- Slamavskiller i bruk.
- Ikke tilknyttet kommunalt avløp og har et privat avløp som er mer enn 10 år gammelt.
- Takvann ledes til kommunal ledning.

Merknad:

Adkomst:

Adkomst fra	Fylkesvei ☐	Kommunal vei ☒	Privat vei ☐
Merknad:			

Kommunale gebyrer 2026:

Gebyr	Årlig beløp
Vann	5286 +/18m3
Avløp	13257 +29/m3
Ved bruk av vannmåler er fastgebyr og m ³ -pris oppgitt. Vannmålerleie:	575
Slamtømming	
Miljøgebyr	
Renovasjon	6260
Tillegg+/fradrag-	-940
Helårs ☒ Sommer ☐	+400
Feiing	516
Merknad: Rabatt for felles beholdere. Tillegg for plastbeholder.	

Alle priser er inkl.mva.

Olje/parafin:

Det er forbud mot fyring med fossil olje og parafin fra 2020. Boliger med oljetank kan bli pålagt å fjerne den.

Merknad:

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Færder kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3911 - Færder kommune	2	6	0	0	Grunneiendom	ØRSNES	Ja	2838,5	2809	0-Ikke oppgitt
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
21.10.1891	Nei	Nei	Nei			Nord: 6569286.87 Øst: 581104.55 System: EPSG:25832				

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			2/6	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			2/6	0
Omnummerering	01.01.2018	01.01.2018			2/6	0
Oppmålingsforretning	03.02.2010	03.02.2010			146/290	0
					2/299	0
					2/253	0
					2/20	0
					2/313	0
				Avgiver	146/1	-9364.8
					2/223	0
					2/34	0
					2/301	0
					2/18	0
					2/106	0
					1004/6	0
					2/159	0
					2/13	0
					2/47	0
					2/37	0

	2/91	0
	2/6	0
	2/173	0
	2/254	0
	2/23	0
	2/7	0
	1004/7	0
	2/255	0
	2/32	0
Mottaker	146/693	9364.7
	2/15	0
	2/12	0
	2/14	0
	2/19	0
	2/27	0
	2/324	0
	2/274	0
	2/48	0
	2/113	0
	2/314	0
	2/35	0
	2/16	0
	2/30	0
	2/78	0
	2/24	0
	2/161	0
	2/276	0
	2/312	0
	2/71	0
	2/263	0
	2/170	0
	2/163	0

			2/22	0
			2/126	0
			2/9	0
			146/287	0
			2/315	0
			2/319	0
			2/306	0
Sammenslåing	19.06.1964		2/8	0
			2/6	0
Skylddeling	21.10.1891	Mottaker	2/6	2809
		Avgiver	2/1	-2809

BYGNINGER						
Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
8337845	Enebolig	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Tatt i bruk	834	110	944
8337845-1	Tilbygg	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Tatt i bruk	0	106	106
8337845-2	Ombygging	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Ferdigattest	0	0	0
300598339	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Ferdigattest	0	138	138

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Ørsnesalleen	17			Nord: 6569286 Øst: 581104 System: EPSG:25832		SKOLEKRETS 7-TEIE Tettsted 2521-Tønsberg Kirkesokn 3-Teie Stemmeakrets 4-TEIE Postnummerområde 3120-NØTTERØY Grunnkrets 201-Rosanes

KOMMUNAL TILLEGGSDEL	
Bruk av grunn	Referanser
V-Forretning/Sentrum	P-Målebrevsprotokoll: 03/131

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
2838,5	Nord: 6569286,87018447 Øst: 581104,54999428 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei
ANLEGGSPROJEKSONSFLATER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium	

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Færder kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 - Færder kommune	2	6	0	0

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	8337845	0	Tatt i bruk	Varehandel, reparasjon av motorvogner	834	473	110	944
Representasjonspunkt			Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk	
Nord: 6569286 Øst: 581104 System: EPSG:25832			Nei	2				

Energikilder	Oppvarming		
Olje/parafin/fl.brensel	Sentralvarme		
Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	01.01.1900	01.01.1900	
TB-Tatt i bruk	15.12.1900	22.09.1992	
EB-Endre bygningsdata	28.09.2023	28.09.2023	
DO-Data fra bygningsendring overført	28.09.2023	28.09.2023	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	417	8	Kjøkken	3	3	Ørsnesalleen 17	2	6	0	0
H0102	Bolig	237	4	Kjøkken	1	1	Ørsnesalleen 17	2	6	0	0
H0103	Annet enn bolig	110	4	Ikke kjøkken	0	0	Ørsnesalleen 17	2	6	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	2	237	110	347
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt

2	Hovedetasje	180	0	0	180	0	180
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Kjelleretasje	0	0	0	290	0	290
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Loft	127	0	0	127	0	127

Referanse

2-Kommunal kode 2: 1.D.1.

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: D156/12

Referanse

K-Kulturminne: 07220201001

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: ÅR 1900

Referanse

4-Kommunal kode 4: 1.A.

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: 173/88

Sefrakminne 722 201 1

Tilknyttet bygning	8337845
45. Objektavn	KONTORBYGNING, ØRSNES, ØRSNESVEIEN 17, TØNSBERG
48. Lokalt navn	FLERFAMILIEBOLIG
23. Etasjetall	2 - Hus i 2 etasjer
24. Hovedmål, lengde	2130
24. Hovedmål, bredde	1740
25. Skorsteiner, antall	2
12. Opprinnelig funksjon	889 - Hus for andre skipstrafikkformål, se merknad
12. Opprinnelig funksjon, merknad	WILH. WILHELMSEN REDERI KOM HIT I 1902 IFLG. NØTT.GÅRD SLEKT HIST.
13. Nåværende funksjon	581 - Kontorbygning
13. Nåværende funksjon, merknad	KONTOR (DATA)
15. Forhold til andre hus	SF - Selvstendig, frittstående
16. Fysisk miljø	51 - Boligfelt (helårsboliger)

17. Konstruksjon underbygning	12 - Grunnmur. Naturstein med bindemiddel, fuget
18. Utnyttelse kjeller/underbygning	21 - Ganghøyde. Rommet overdekket med trebjelker og tregolv
20. Fasadekledning	38 - Vertikalt trepanel,høvlet,pløyd, med eller uten kantprofil
20. Fasadekledning	71 - Papp
20. Fasadekledning, merknad	UTBYGG MOT VEST, PAPP PÅ TAK
21. Takform	11 - Vanlig saltak
22. Taktekkingsmaterialer	42 - Krum tegl takstein, glassert
28. Tidfesting/byggeår	184 - 1875-1899
28. Tidfesting/byggeår, merknad	1891 IFLG. NØTT.GÅRD SLEKT HIST.
Felt registrert dato	01.11.1993
Felt registrert dato, merknad	NØTTERØY, 01.11-93 G.S. HAUG
2. Fotohenvisninger	Filmnr: 1 Bildenr fra: 1 Bildenr til: 6
40. Innskrifter, dekor m.m., merknad	VANNBRETT, ETG.SKILLER, DEKOR RUNDT VINDUER OG UNDER TAK.
43. Andre opplysninger, merknad	EIER VED REG. ENTRENORD EIENDOM A/S. OPPL. IFLG. NØTT.GÅRD SLEKT HIST.

BYGNING											
Bygningstype		Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe		Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt	
Tilbygg		8337845	1	Tatt i bruk	Varehandel, reparasjon av motorvogner		0	0	106	106	
Representasjonspunkt				Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse Tatt i bruk				
Nord: 6569286 Øst: 581104 System: EPSG:25832				Nei	0						
Energikilder			Oppvarming								
Bygningstatushistorikk			Dato			Registrertdato			Slettetdato		
RA-Rammetillatelse			25.03.1988			25.03.1988					
IG-Igangsettingstillatelse			01.09.1988			01.09.1988					
TB-Tatt i bruk			02.05.1989			02.05.1989					
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	Ørsnesalleen 17	2	6	0	0
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig		Bruksareal annet		Bruksareal totalt		
1	Hovedetasje	0	0	0	0		54		54		
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig		Bruksareal annet		Bruksareal totalt		
1	Kjelleretasje	0	0	0	0		52		52		

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: 173/88

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Ombygging	8337845	2	Ferdigattest	Varehandel, reparasjon av motorvogner	0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6569292.664 Øst: 581103.363 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming
--------------	------------

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	14.02.2023	28.09.2023	
IG-Igangsettingstillatelse	14.02.2023	28.09.2023	
FA-Ferdigattest	28.03.2023	28.09.2023	

Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Ørsnesalleen 17	2	6	0	0

Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	0	0

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: 141/23

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Færder kommune

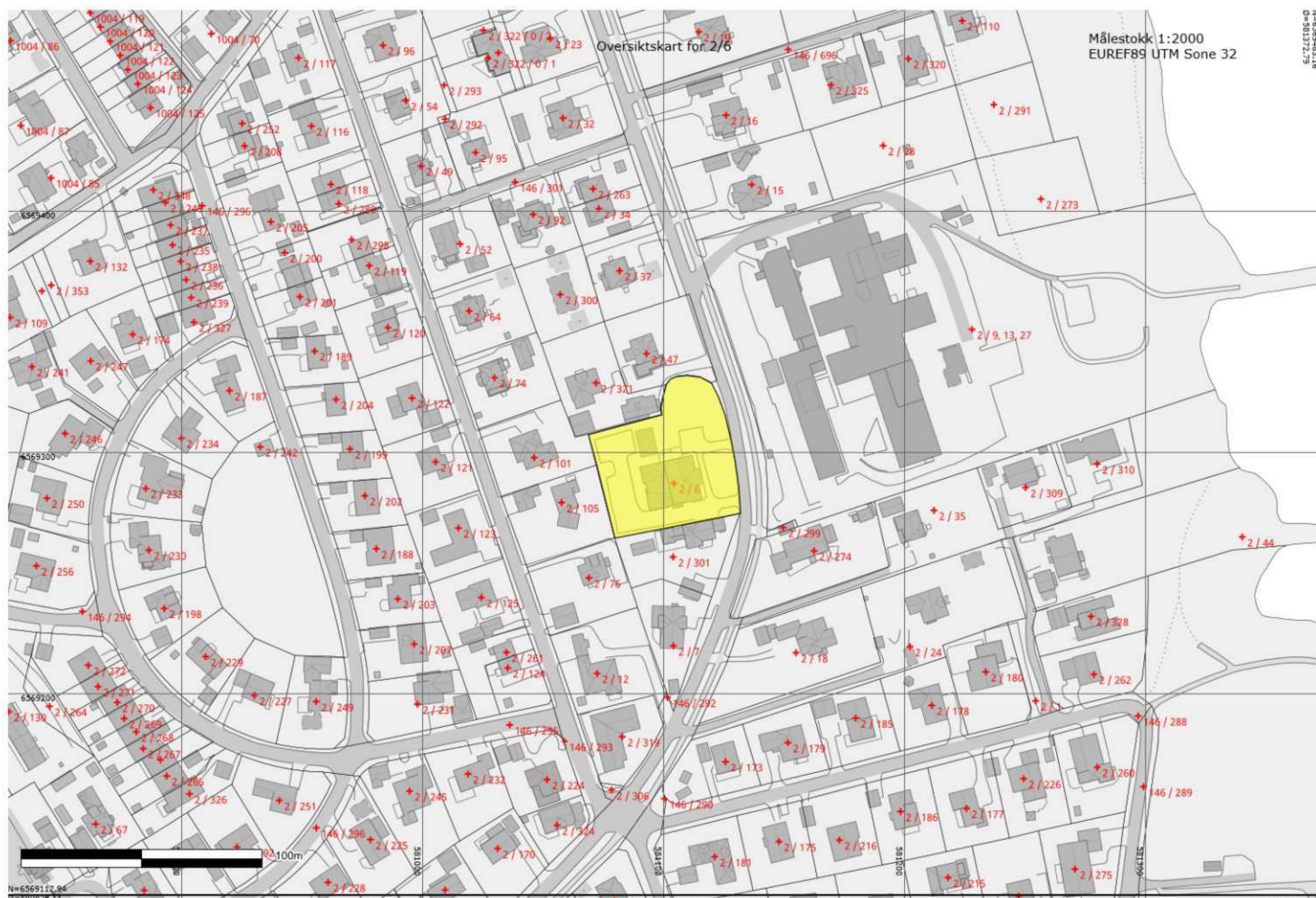
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 - Færder kommune	2	6	0	0

Orientering om matrikkelkart

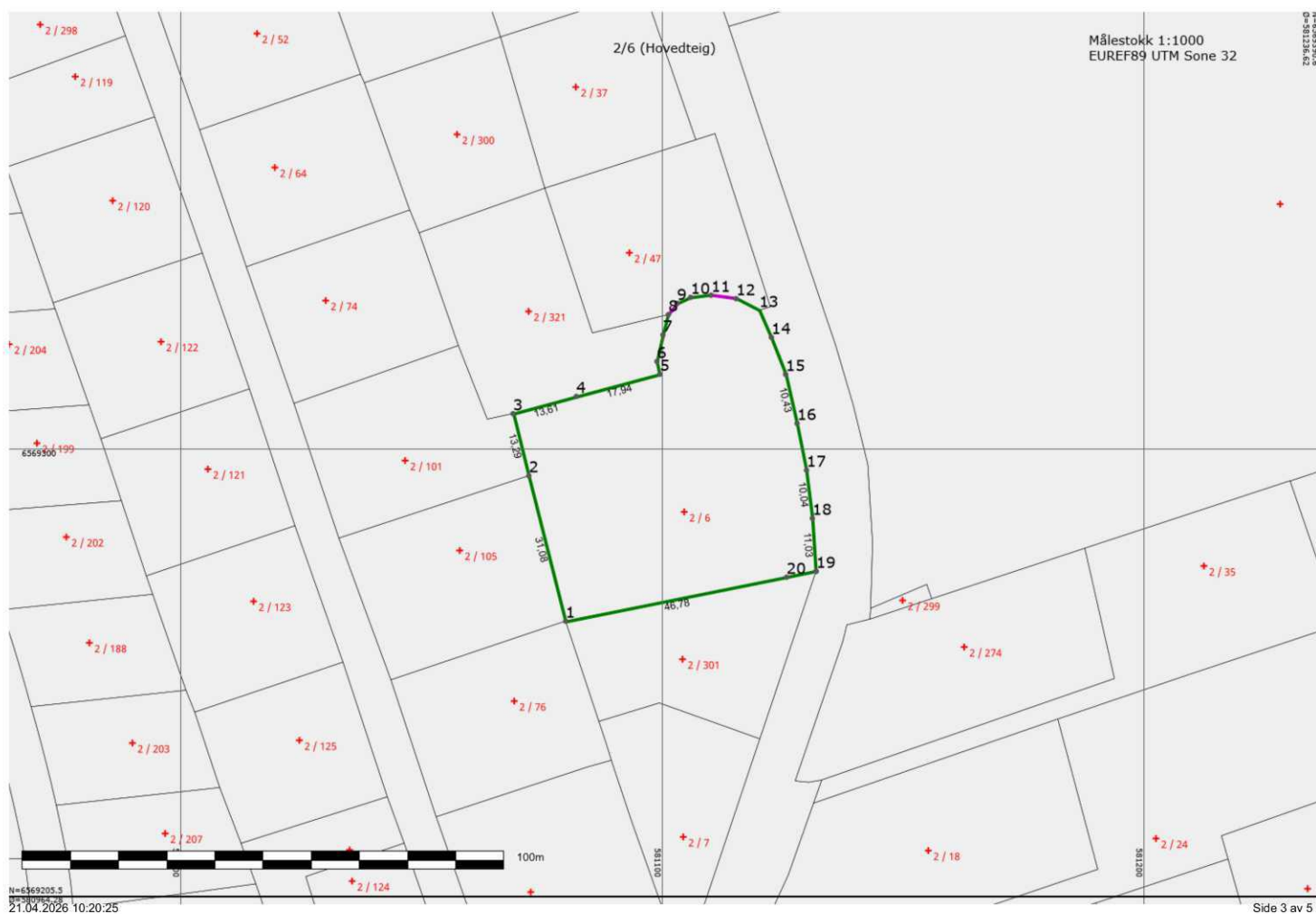
Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.



N=6569112.84
E=581372.73

21.04.2026 10:20:25

Side 2 av 5



Areal og koordinater

Areal: 2838,50

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6569286,87 Øst: 581104,55

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/					
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6569264,26	581079,90	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			31,08	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	21	
2	6569294,39	581072,26	Ikke spesifisert	Ukjent	14 Terrengmålt: Ortogonal-metoden	21	
			13,29	Ikke hjelpelinje		21	
3	6569307,27	581068,99	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			13,61	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
4	6569310,85	581082,12	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			17,94	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
5	6569315,45	581099,46	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			2,72	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
6	6569318,10	581098,86	Ikke spesifisert	Umerket	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			5,64	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
7	6569323,60	581100,10	Ikke spesifisert	Umerket	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			4,35	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
8	6569327,80	581101,23	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			2,96	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	21	
9	6569330,15	581103,03	Ikke spesifisert	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på	21	
			3,08	Ikke hjelpelinje	skjerm	21	
10	6569331,38	581105,85	Ikke spesifisert	Ukjent	14 Terrengmålt: Ortogonal-metoden	21	
			4,28	Ikke hjelpelinje		21	
11	6569331,84	581110,10	Ikke spesifisert	Ukjent	14 Terrengmålt: Ortogonal-metoden	21	
			5,23	Ikke hjelpelinje		21	
12	6569331,12	581115,28	Ikke spesifisert	Ukjent	82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på	21	
			5,37	Ikke hjelpelinje	skjerm	21	
13	6569328,69	581120,07	Ikke spesifisert	Ukjent	14 Terrengmålt: Ortogonal-metoden	21	
			6,13	Ikke hjelpelinje		21	
14	6569323,11	581122,62	Ikke spesifisert	Ukjent	14 Terrengmålt: Ortogonal-metoden	21	

			8,24	Ikke hjelpelinje		21	
15	6569315,42	581125,58	Ikke spesifisert	Ukjent	14 Terrengmålt: Ortogonal-metoden	21	
			10,43	Ikke hjelpelinje		21	
16	6569305,26	581127,96	Ikke spesifisert	Ukjent	14 Terrengmålt: Ortogonal-metoden	21	
			9,90	Ikke hjelpelinje		21	
17	6569295,56	581129,93	Ikke spesifisert	Ukjent	14 Terrengmålt: Ortogonal-metoden	21	
			10,04	Ikke hjelpelinje		21	
18	6569285,59	581131,13	Ikke spesifisert	Ukjent	14 Terrengmålt: Ortogonal-metoden	21	
			11,03	Ikke hjelpelinje		21	
19	6569274,59	581131,91	Ikke spesifisert	Ukjent	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			6,25	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
20	6569273,37	581125,78	Ikke spesifisert	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			46,78	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	



Saksnummer	2024/10339
Dokumentdato	21.10.2024
Kontrolldato	21.10.2024
Saksbehandler	Jonas Skjelstad
Gnr/bnr.	2/6
Adresse	Ørsnesalleen 17
Leilighet	H0101

ANDREAS HOLMEN
Ørsnesalleen 17
3120 NØTTERØY

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Ørsnesalleen 17, bruksenhet H0101, 3120 NØTTERØY den 21.10.2024

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Kap. 2.

Til stede:

Eier/representant for eier: ANDREAS HOLMEN
For brannvesenet: Jonas Skjelstad

Formål

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfatter tilsyn med at eier/bruker etterlever kravet om at fyringsanlegget er bygget, vedlikeholdt og virker som forutsatt.

Innledning

Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Feiing og tilsyn utføres hver for seg. Dersom avvik som har betydning for brannsikkerheten eller atkomsten for feieren blir avdekket, vil det blir gjort oppmerksom på dette nedenfor. Ved gjennomføring av feiing har vi konsentrert oss om det som naturlig oppdages ved feiing. Tilsynet vil være mer omfattende og tar for seg større deler av fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at det ikke finnes flere avvik da feiing/tilsyn utføres visuelt.

Status

Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at avvik på fyringsanlegget ikke finnes. I Forskrift om brannforebygging kapittel 2 er det stilt krav om forebyggende plikter for eieren av byggverk. Denne saken er herved formelt avsluttet.

Spørsmål rettes til Jonas Skjelstad på **brannforebygging@vibr.no** eller **98 26 30 06**.

Med vennlig hilsen

Jonas Skjelstad
Feiersvenn

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Postadresse

Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg

**VIB**

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

22.04.2026

Feie og tilsynsopplysninger:

3911/2/6/0/0**Adresse: Ørsnesalleen 17,
3120 NØTTERØY**

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 21.10.24 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	21.10.24	X	

Postadresse

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse

Vestfold Interkommunale
Brannvesen
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

Tønsberg brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Faks: 33 00 36 09

Kopstad brannstasjon
Nykirke

Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 22 73

 FÆRDER KOMMUNE – med vind i seilene		Ferdigattest		
Ansvarlig søker: Vårdal Arkitekter As Korniveien 1 3157 BARKÅKER		Tiltakshaver: Andreas Holmen Ørsnesalleen 17 3120 NØTTERØY		
Ferdigattest er gitt for				
Adresse: Ørsnesalleen 17	Gårdsnr. 2	Bruksnr. 6	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltaket: Tiltaket gjelder bruksendring av deler av 1. etasje fra næring til boligformål.			Saksnr. 141/23	Vedtaksdato: 14.02.2023
Merknader: Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av dokumentasjon mottatt 24.03.2023, hvor det erklæres at tiltaket er gjennomført som omsøkt og godkjent. Mottatt dokumentasjon består av: • Søknad om ferdigattest • Gjennomføringsplan Tiltaket, eller deler av det, må ikke brukes til annet formål enn tillatelsen forutsetter. Ferdigattesten kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på feilaktig eller mangelfullt grunnlag.				
Lovgrunnlag: • Plan- og bygningsloven § 21-10 – Sluttkontroll og ferdigattest • Byggesaksforskriften kapittel 8 – Ferdigstillelse				
Sted Nøtterøy	Dato 28.03.2023	Underskrift Camilla Frydenlund <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>		

 FÆRDER KOMMUNE – med vind i seilene		Ferdigattest		
Ansvarlig søker: Vårdal Arkitekter As Korniveien 1 3157 BARKÅKER		Tiltakshaver: Andreas Holmen Ørsnesalleen 17 3120 NØTTERØY		
Ferdigattest er gitt for				
Adresse: Ørsnesalleen 17	Gårdsnr. 2	Bruksnr. 6	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltaket: Tiltaket gjelder garasje.		Ett-trinnstillatelse Endring av tillatelsen (plassering)	Saksnr. D-16/1036 D-1189/19	Vedtaksdato: 28.12.2016 17.12.2019
Merknader: Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av dokumentasjon mottatt 19.08.2020 hvor det erklæres at tiltaket er gjennomført som omsøkt og godkjent. Iglandgarasjen har erklært ansvarsrett som ansvarlig søker. Ferdigattesten er imidlertid underskrevet av Vårdal Arkitekter A/S som ansvarlig søker. Kommunen forutsetter at ansvaret er entydig avgrenset. Mottatt dokumentasjonen består av: • Søknad om ferdigattest datert 19.08.2020 • Gjennomføringsplan datert 20.06.2020 • Utplott av innmåling datert 04.06.2020 • Søknad/melding om endring av ansvarsforhold datert 15.06.2020 – tatt til orientering • Erklæring om ansvarsrett fra Isachsen A/S datert 20.09.2019 • Erklæring om ansvarsrett fra Iglandgarasjen A/S datert 18.09.2019 • Erklæring om ansvarsrett fra Grøteig A/S datert 20.09.2019 Tiltaket – eller deler av det – må ikke brukes til annet formål enn tillatelsen forutsetter. Ferdigattesten kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på feilaktig eller mangelfullt grunnlag.				
Lovgrunnlag: • Plan- og bygningsloven § 21-10 – Sluttkontroll og ferdigattest • Byggesaksforskriften kapittel 8 – Ferdigstillelse				
Sted Nøtterøy	Dato 11.09.2020	Underskrift Kjell Inge Bakkeland Sandvik overingeniør <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>		

Vedlegg:

Klageopplysningsskjema

Kopi til:

Tiltakshaver

Igland Garasjen A/S



Dato: 23.06.2014

Vårdal Arkitekter AS
Åslyveien 19

3170 SEM

Ørsnesalléen 17, 2/6 - Ferdigattest på bruksendring og fasadeendring.

Det vises til anmodning om ferdigattest mottatt den 28.5.2014 på D-sak 156/12.

I medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 utsteder kommuneutviklingssjefen herved ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis etter anmodning <samt dokumentasjon for utført sluttkontroll og gjennomgang av kontrolldokumentasjon, jf. byggesaksforskriften § 8-1. Dokumentasjonen bekrefter at alle krav som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for angjeldende tiltak slik det er beskrevet i de tillatelser som er gitt, og kan trekkes tilbake, dersom den er utstedt på uriktig eller mangelfullt grunnlag.

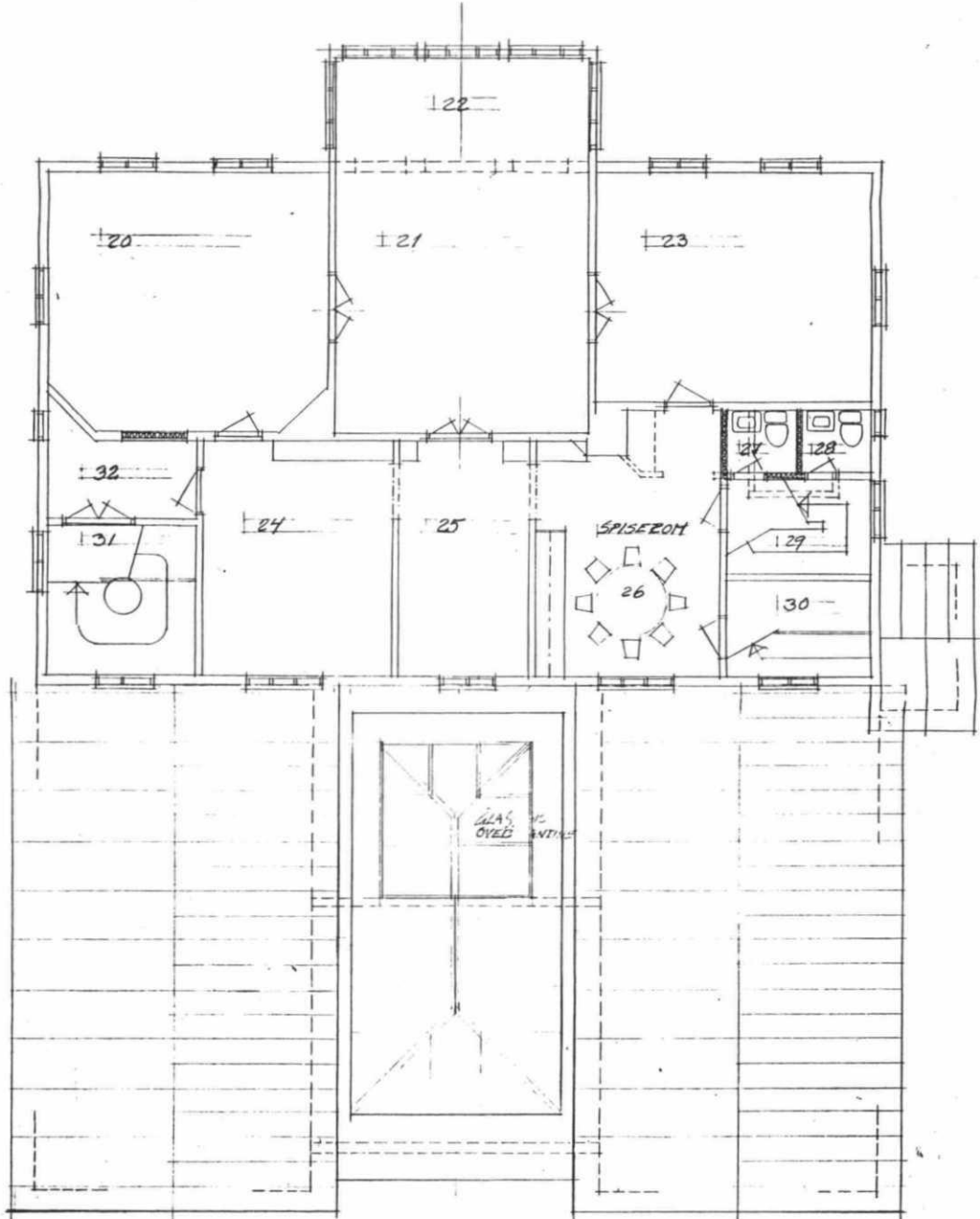
Tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i den tillatelse som er gitt. Bruksendring krever særskilt tillatelse.

Med hilsen

Bård Greipsland
overingeniør/fagkoordinator byggesak

Kopi til:
Andreas Holmen Ørsnesalleen 17 3120 NØTTERØY

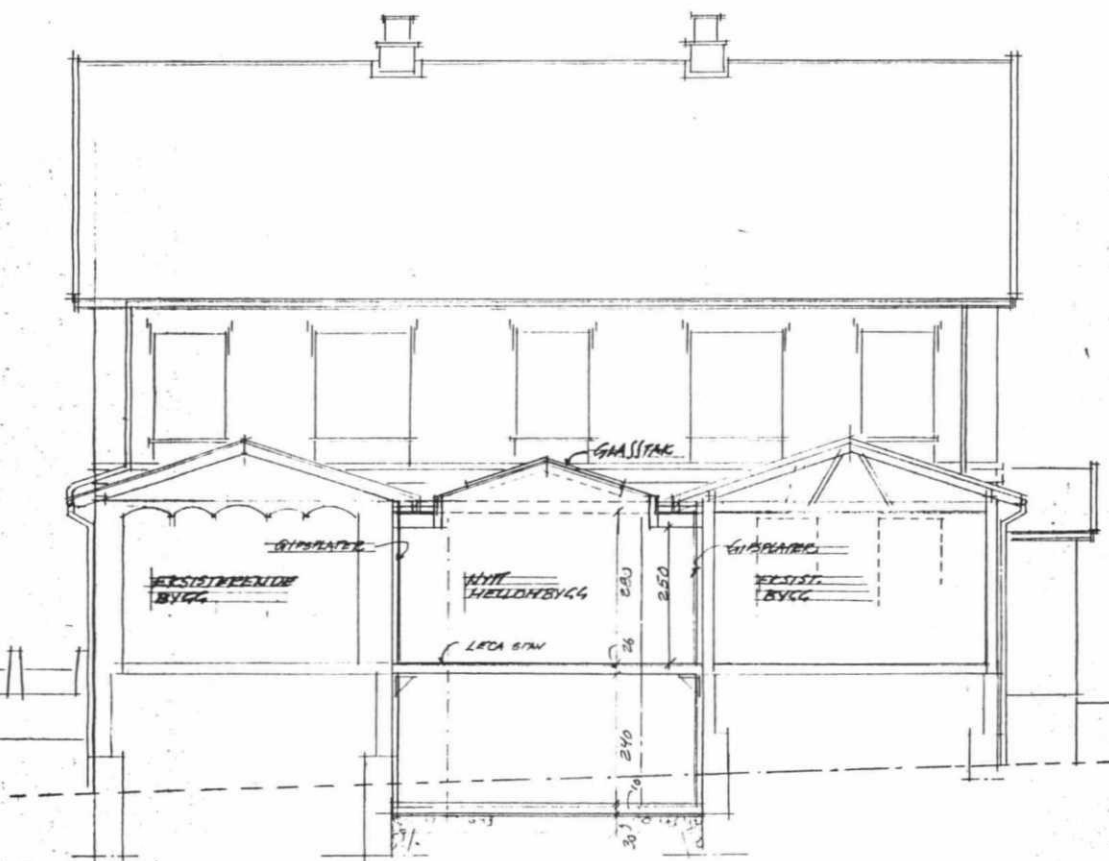
2304100009N01709298



PLAN 2. ETG.



OPPRISS FASADE SYD 4/ NYTT HELLUMBYGG



SNITT B-B

BYGNINGS- OG REGUL
NOTTERØY-KOM

INNKOMMET:	BYG
------------	-----

BYC
17

PROSTERT * ORESNESVEH
GNE. 2. BNE. 6
ENTRANOR EIENDOM A

DATO:

OFFICE FASADE MAL:
H/NYIT HELDHEING

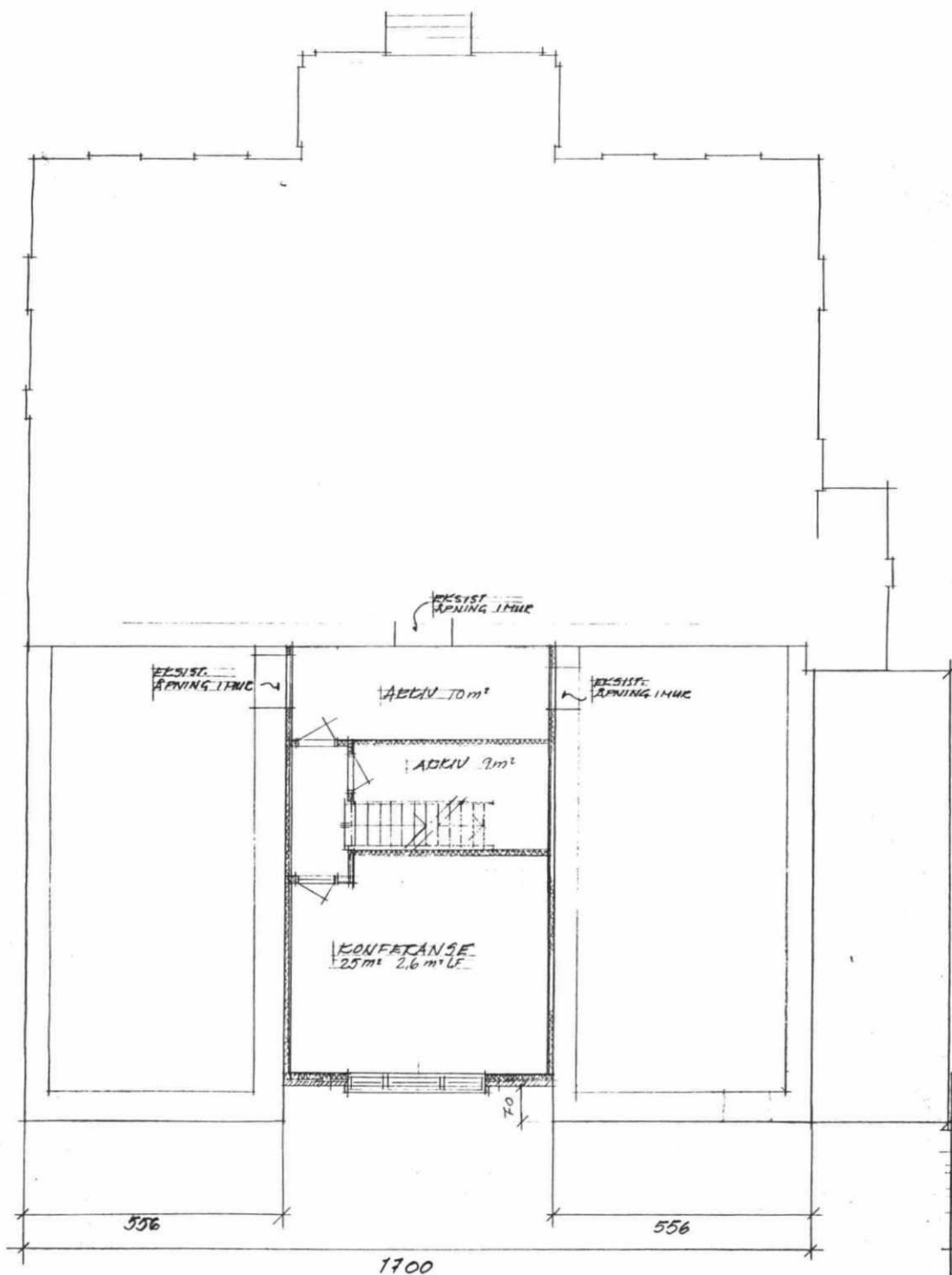
JWR.

REV.

APR. CHR. 7. SCHOOL

SAGVEIEN 23.13

0458 0510 4



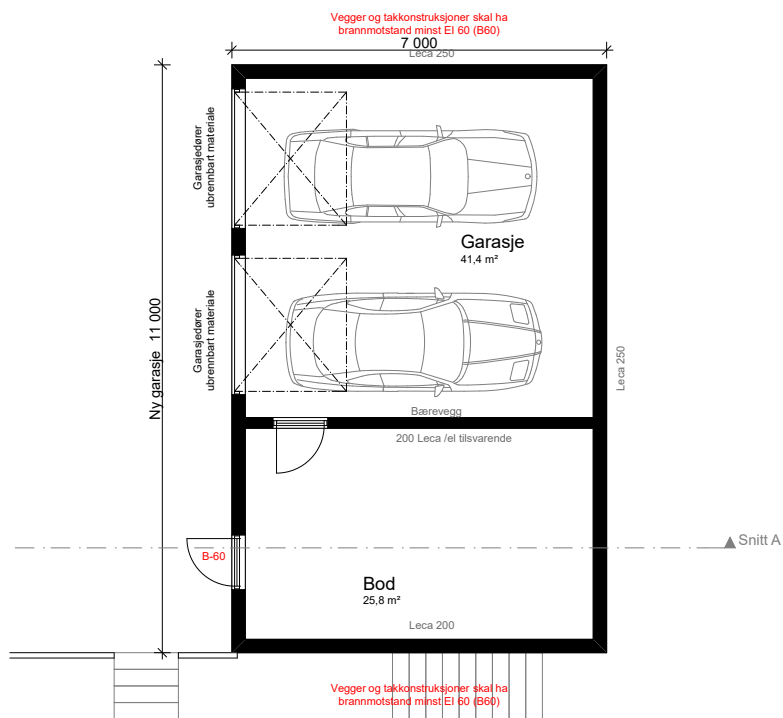
PLAN - KJELLER I NYTT MELLOMBYGG.

BYGNINGS- OG REGULERINGS- NØTTERØY KOMMUNE	
INNKOMMET:	BYGNINGS- 13

PROJEKT - ØRNEST
GNE. 2 BNR. 6
ENTRANOR EYENDOM 4

	DATE
RJELLET	HAL.
NYTT HELLON -	JNR
BYGG.	REV

ARZ. CHR. J. SCHC
JAGVEIEN 23 B
0458 0510 4

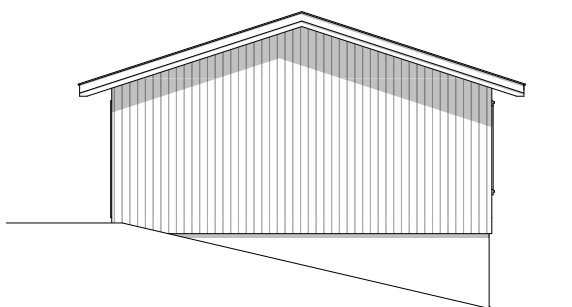


AREALTABELL	
BRA totalt:	138,4 m²
1. etasje	70 m²
U. etasje	68,4 m²
BYA totalt:	78,8 m²

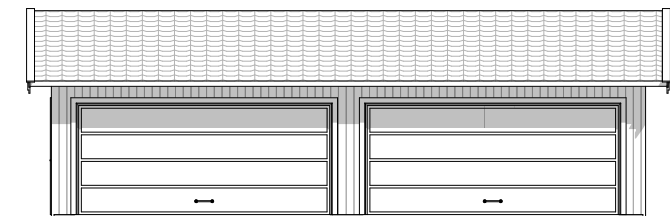
REVISJON:			
Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:	
PROSJEKT:			
Ny garasje m/kjeller			
TEGNING:			
U. Etasje			
BYGGHERR:			
Andreas Holmen			
BYGGEPLASS:			
Ørsnesalleen 17			
STATUS:			
☐ Skisseprosjekt		☐ Eksisterende	
☒ Forprosjekt		☐ Som bygget	
☐ Detaljprosjekt		☐ Illustrasjon	
 vårdal arkitekten Aslyveien 19, 3170 Sem Tlf. 33 06 10 80 post@vaardal.as			
DATO:	SIGN.:	KONT.:	MÅL.:
08.04.14	BJV	TOV	1:100
PROSJEKTNR.:		TEGNINGSNR.:	
20734		E-02	



REVISJON:			
Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign:	
PROSJEKT:			
Ny garasje m/kjeller			
TEGNING:			
Snitt A			
BYGGHERRE:			
Andreas Holmen			
BYGGEPLASS:			
Ørsnesalleen 17			
STATUS:			
☐ Skisseprosjekt ☐ Eksisterende			
☒ Forprosjekt ☐ Som bygget			
☐ Detaljprosjekt ☐ Illustrasjon			
vårdal arkitekter Aslyveien 19, 3170 Sem Tlf. 33 06 10 80 post@vaardal.as			
DATO:	SIGN.:	KONT.:	MÅL.:
08.04.14	BJV	TOV	1:100
PROSJEKTNR.:		TEGNINGSNR.:	
20734		E-03	



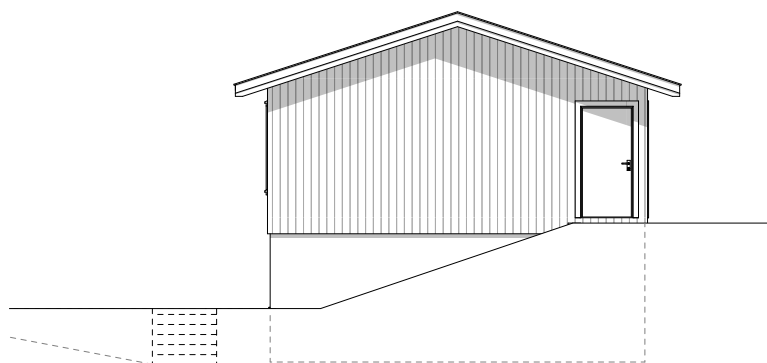
Fasade 1



Fasade 2

AREALTABELL	
BRA totalt:	138.4 m²
1. etasje	70 m²
U. etasje	68.4 m²
BYA totalt:	78,8 m²

REVISJON:			
Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign.:	
PROSJEKT:			
Ny garasje m/kjeller			
TEGNING:			
Fasade 1 og 2			
BYGGHERRE:			
Andreas Holmen			
BYGGEPLASS:			
Ørsnesalleen 17			
STATUS:			
☐ Skisseprosjekt	☐ Eksisterende		
☒ Forprosjekt	☐ Som bygget		
☐ Detaljprosjekt	☐ Illustrasjon		
 vårdal arkitekter Aslyveien 19, 3170 Sem Tlf. 33 06 10 80 post@vaardal.as			
DATO:	SIGN.:	KONT.:	MÅL.:
08.04.14	BJV	TOV	1:100
PROSJEKTNR.:		TEGNINGSNR.:	
20734		E-04	



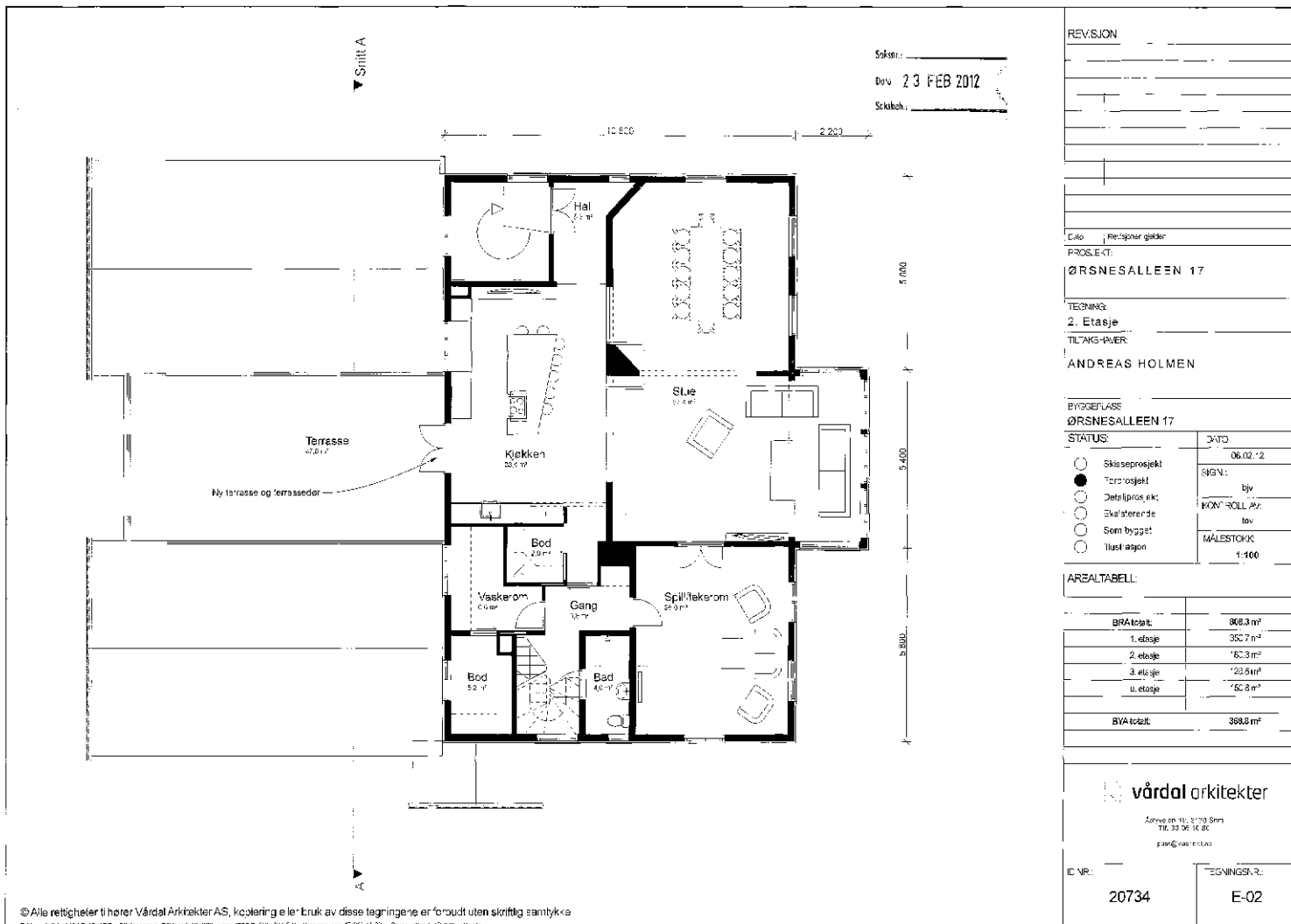
Fasade 3



Fasade 4

AREALTABELL	
BRA totalt:	138.4 m²
1. etasje	70 m²
U. etasje	68.4 m²
BYA totalt:	78,8 m²

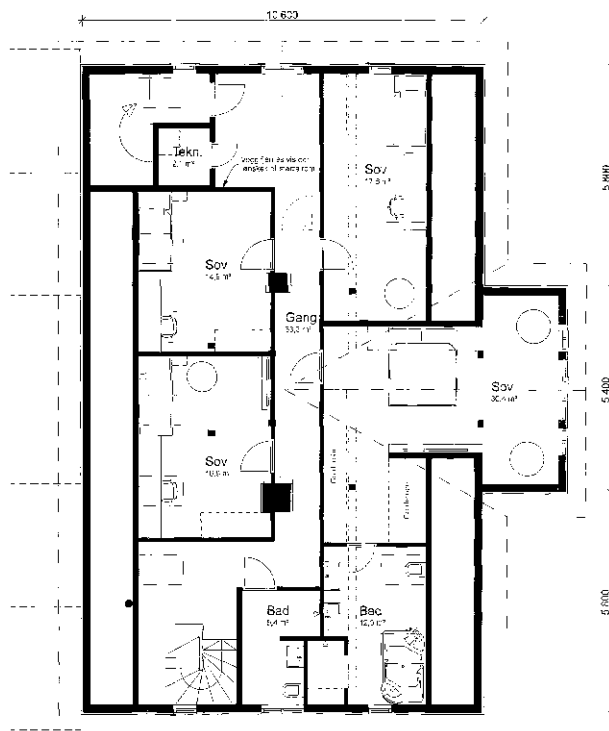
REVISJON:			
Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign.:	
PROSJEKT:			
Ny garasje m/kjeller			
TEGNING:			
Fasade 3 og 4			
BYGGHERRE:			
Andreas Holmen			
BYGGEPLASS:			
Ørsnesalleen 17			
STATUS:			
☐ Skisseprosjekt	☐ Eksisterende		
☒ Forprosjekt	☐ Som bygget		
☐ Detaljprosjekt	☐ Illustrasjon		
 vårdal arkitekter Aslyveien 19, 3170 Sem Tlf. 33 06 10 80 post@vaardal.as			
DATO:	SIGN.:	KONT.:	MÅL.:
08.04.14	BJV	TOV	1:100
PROSJEKTNR.:		TEGNINGSNR.:	
20734		E-05	



Saksnummer

Dato: 23 FEB 2012

Saksbehandler



REVISION

Dato: Revisjonsgebet

PROSJEKT: ØRSNESALLEEN 17

TEGNING: 3. Etasje

UTARBEIDET

ANDREAS HOLMEN

BYGGEPLASS: ØRSNESALLEEN 17

STATUS:

- ☐ Skisseprosjekt
- ☒ Forprosjekt
- ☐ Detaljprosjekt
- ☐ Endeløstende
- ☐ Som bygget
- ☐ I utregning

Dato: 25.02.12

Skrevet av: bjp
Kontrollert av: bjp
Målestokk: 1:100

AREALTABELL

BRA total:	808.3 m²
1. etasje	230.7 m²
2. etasje	160.5 m²
3. etasje	126.5 m²
4. etasje	150.6 m²
B/A total:	368.8 m²

vårdal arkitekter

Asbjørnsen, 101, 0120, 50m
T: 22 65 10 80
aas@vardal.no

IDNR

20734

TEGNINGSNR

E-03

Sakshi et al.,

[illegible]

PROSJEKT
ØRSNESALLEEN 17

TILT/KSH/WER:

ANDREAS HOLMEN

BYGGEPLASS:
ØRSNESALLEEN 17

DATE:

☐	Skisseprinsipp	06.02.12
☒	Førprosjekt	SIGN.: <i>Eve</i>
☐	Delprosjekt	KONTROLL: <i>As</i>
☐	Eksisterende	<i>Jon</i>
☐	Scen bygget	MALESTOKK:
☐	Illustrasjon	1:100

AREALTABELL:

BR4 totalit:	803.3 m²
1. etaža	350.7 m ²
2. etaža	160.3 m ²
3. etaža	126.5 m ²
u etaža	150.8 m ²
BR4 totalit:	368.8 m²

 vårdal arkitekter

Active on 5/21/2008
Til. 33 22 10 90
post@magical.es

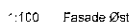
20734

E-05

© Alle rettigheter tilhører Vårdal Arkitekter AS. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

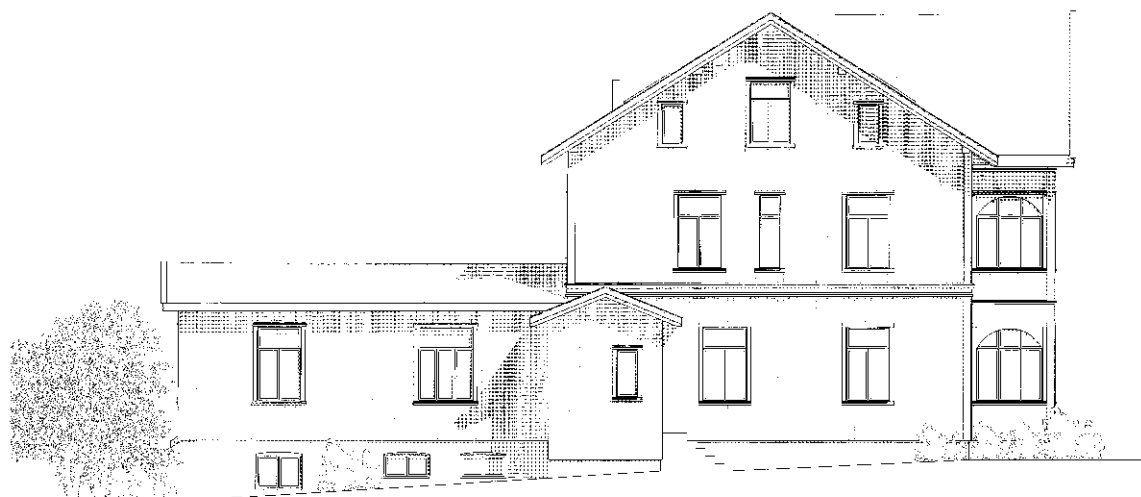
DOI: 10.3390/ArXiv.23.11.015 NOR - arXiv.org: Zbl.org: 2007.754X.724-8TD-0; resalike: 1.120724-873-3resalike: 17.1.1ast1: 015

Solusi: _____



© Alle rettigheter tilhører Vårdal Ark lektur AS. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

Saksi: _____
 Date: 23 FEB 2012
 Saksi: _____



1.100 Fasade Sør

REVISION:

[illegible]

Dato:	Revisjonen gjelder:
-------	---------------------

PROSJEKT:
ØRSNESALLEEN 17

—BEGINNING—
Fasade Sør

TAKASHI KAWABE

ANDREAS HOLMEN

BYGGEPLASS:
ØRSNESALLEEN 17

STATUS:

LATO:

03.02.12

☐ Skisseprosjekt
☒ Forprosjekt
☐ Delprosjekt
☐ Eksisterende
☐ Som bygget
☐ Illustrasjoner

SIGN

序

KONTROL LAW:

MA 5050166

4.100

AREALTABELL:

BRG total:	806,3 m ²
1. etasje	350,7 m ²
2. etasje	130,5 m ²
3. etasje	120,5 m ²
4. etasje	150,5 m ²
BYA total:	368,9 m ²



Active en 19, 3570 Serr
Tf. 33 39 13 80
post@uaua.es

ID NR :

20734

TEGNINGSNR :

E-10

Solomr.: _____

Dato: 23 FEB 2012

Saksbeh.: _____

REVISJON:	

Dato: _____ Revisjonen gjelder: _____

PROSJEKT:
ØRSNESALLEEN 17

TEGNING:
Fasade Nord

TILTAKSHVER:
ANDREAS HOLMEN

BYGGEPLASS:
ØRSNESALLEEN 17

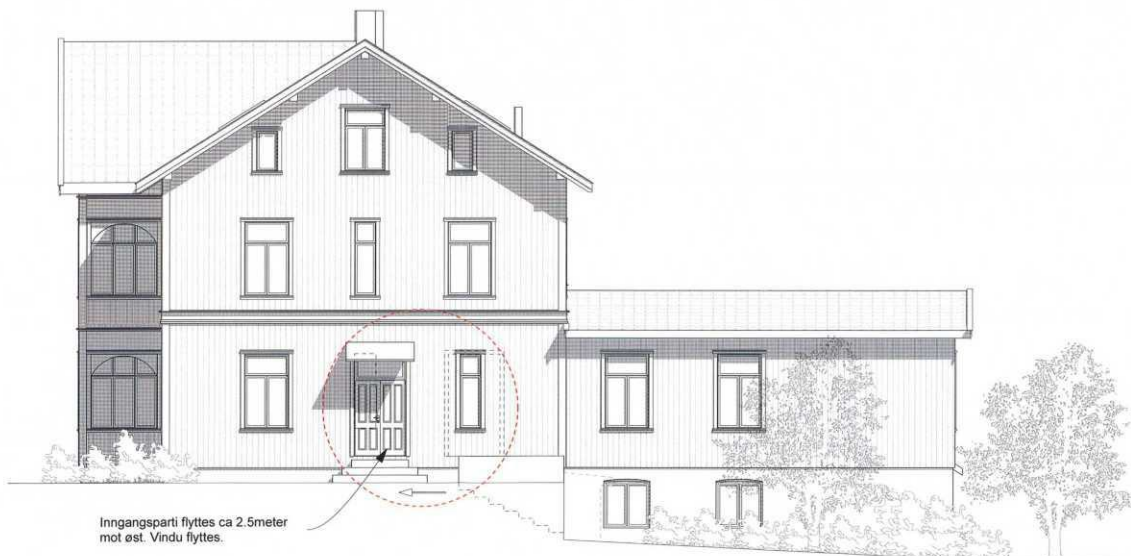
STATUS:	DATE:
☐ Skisseprosjekt	06.02.12
☒ Forprosjekt	SIGN.: bjv
☐ Detaljprosjekt	KONTROLL AV: lov
☐ Eksisterende	MALESTOKK: 1:100
☐ Som bygget	
☐ Illustrasjon	

AREALTABELL:	
BRA totalt:	808.3 m²
1. etasje	350.7 m²
2. etasje	180.3 m²
3. etasje	126.5 m²
u. etasje	150.8 m²
BYA totalt:	368.8 m²

 vårdal arkitekter

Asylveien 19, 3119 Sem
Tlf: 33 06 10 80
post@vaardal.no

ID NR:	TEGNINGSNR:
20734	E-08



Inngangsparti flyttes ca 2.5meter
mot øst. Vindu flyttes.

1:100 Fasade Nord

Satzsch: _____



1:100 Fasade Vest

© Alle rettigheter tilhører Vårdal Arkitekter AS, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

REVISION:

Dato:	Revisjonen gjelder:
-------	---------------------

PROSJEKT:
ØRSNESALLEEN 17

TEGNING:
Fasade Vest

TILTAKSHAVER:

ANDREAS HOLMEN

BYGGEPLASS:
ØRSNESALLEEN 17

STATUS:

DATA:	
-------	--

06.02.12

SIGN.:

bjv

KONTROLL AV:

tov

MALESTOKK:

1:100

AREALTABELL:

BRA totalt:	808.3 m²
1. etasje	350.7 m²
2. etasje	180.3 m²
3. etasje	126.5 m²
u. etasje	150.8 m²
BYA totalt:	368.8 m²

vårdal arkitekter

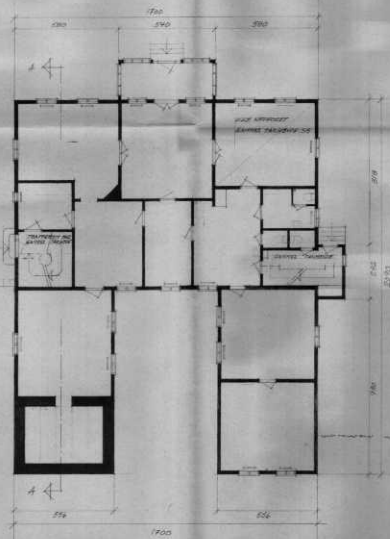
Aslyveien 19, 3170 Sem
Tlf. 33 06 10 80
post@vaardal.no

ID NR.:

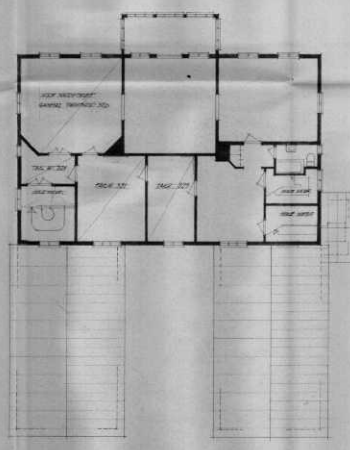
20734

TEGNIINGSNR.:

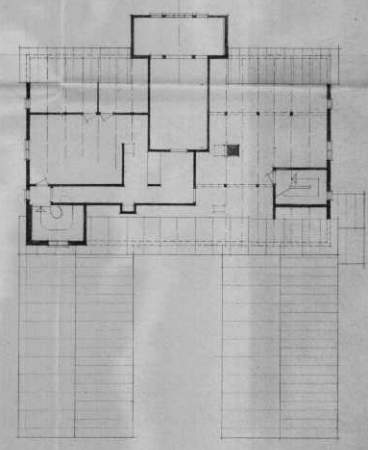
E-09



PLAN 1. 1ST FLOOR
PLAN 2. 2ND FLOOR
PLAN 3. 3RD FLOOR



PLAN 1. 1ST FLOOR
PLAN 2. 2ND FLOOR
PLAN 3. 3RD FLOOR

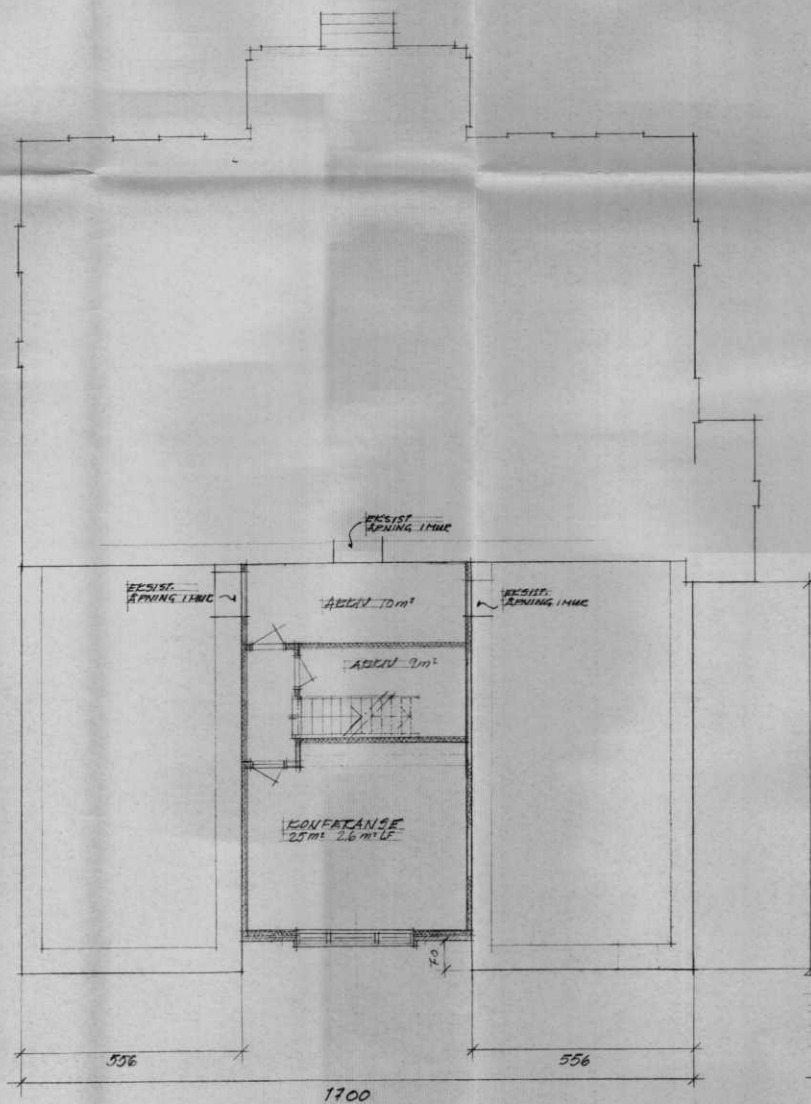


PLAN 1. 1ST FLOOR
PLAN 2. 2ND FLOOR
PLAN 3. 3RD FLOOR

PROJECT: JOURNALISM 17	
SHEET: 1 OF 1	
ENTRANCE: ENTRANCE 1A	
PLANET	DATE: 11/11/17
(CONSTRUCTION)	DRAWN: 11/11/17
ARCH: 11/11/17	CHECK: 11/11/17



D-NK+30477



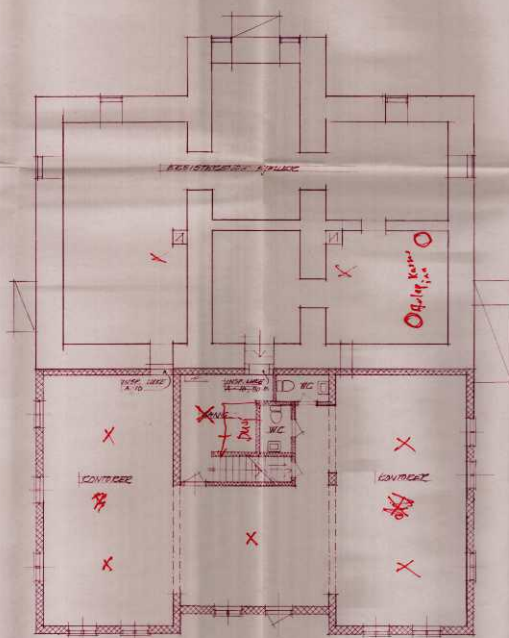
PLAN - KJELLER I NYTT HELLØHBYGG.

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN MØTTERØY KOMMUNE	
INNKOMMER:	BYGN.SAK: 173/88

PROSJEKT - ØRGNESVEIEN 17
G.NR. 2 B.NR. 6
ENTRANSE EIENDOM 4/5

KJELLER	DATE: 17.11.87
NYTT HELLØH -	SKAL: 1:100
BYGG.	JNE.
	REV. 1/2.87

ARK. CHR. J. SCHØN,
SAGVEIEN 23 B
0458 OSLO 4



Bering Kalaatanga
Upholding finding bel. 90

X Ray Kinetika copying-



PATIENT: SCHNEIDER	
W/ 163 3 10 6	
ENTERING PATIENT %	
EMERGENCY: KJELBERG	
NY KJELBERG T. BYGG	
DATE: 4-22	MAIL: 1/133
JNR:	BLNR: 19
REV:	SIGN: [Signature]
ARKKITEKT CHRISTIAN J. SCHOU MAESTEN 108, 08K GED 8 TELEFON 011 3178	

LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Ørsnesalleen 17, 3120 Nøtterøy
Gnr. 2, Bnr. 6, Færder kommune.

Oppdragsnummer:

159260253

Meglerforetak:

PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler:

Gøran Sørensen

Telefon / Mobil:

22 55 01 11 / 993 20 636

E-post:

goran.sorensen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum	Kr	
Beløp med bokstaver	Kr	

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold:

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato:

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:

 Referanse og tlf nr:

Lånt kapital:

 Kr

Egenkapital:

 Kr

Totalt:

 Kr

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:

 Navn:

Fødselsdato:

 Fødselsdato:

Adr:

 Adr:

Postnr:

 Sted:

 Postnr:

 Sted:

Tlf:

 E-post:

 Tlf:

 E-post:

Dato:

 Sign:

 Dato:

 Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.</p> <p>3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.</p> | <p>4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.</p> <p>8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får</p> | <p>melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.</p> |
|---|--|--|
-