Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Havegaten 1 A, 3115 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

gnr. 1003, bnr. 76, snr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 06.05.2026 **Rapportdato:** 17.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22470-1214 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** LK9840

Autorisert foretak: Lågen Bolig AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ove Martin Svae

ENERGIMERKE

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.

Lågen Bolig AS

Lågen Bolig AS tilbyr taksering og rådgivningstjenester med fokus på kvalitet, faglig presisjon og trygg gjennomføring. Selskapet er sertifisert for utarbeidelse av tilstandsrapporter, verdivurderinger samt bistand innen byggesak.

Med bakgrunn som byggmester og erfaring fra praktisk byggevirksomhet har vi et solid grunnlag for å vurdere boligers tekniske tilstand i tråd med gjeldende regelverk og god byggeskikk. Våre rapporter utarbeides med mål om å gi et korrekt, forståelig og beslutningsrelevant grunnlag for både selger og kjøper.

Vi legger vekt på tydelig kommunikasjon, grundige vurderinger og høy faglig standard i alle oppdrag.



Rapportansvarlig

Ove Martin Svae

Uavhengig Takstingeniør

oms@laagenbolig.no

908 75 381

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Ny og moderne leilighet oppført i 2020 med arealeffektiv planløsning og gjennomgående god standard. Bygningen består av flere leiligheter og er oppført med hovedkonstruksjoner i betong. Leiligheten har to balkonger med beliggenhet mot sør og vest, som gir gode lys- og solforhold.

Innvendige overflater, kjøkken, tekniske installasjoner og våtrom fremstår generelt i god stand ut fra alder og bruk. Boligen har balansert ventilasjon, vannbåren gulvvarme samt sentrale anlegg for oppvarming og varmtvann. Det ble registrert enkelte mindre forhold, herunder løs forbindelse i ramtre på glassdør samt støy fra ventilasjonsaggregat med behov for service. For øvrig ble det ikke registrert vesentlige avvik ved befaringen.

Oppvarming:
Vannbåren gulvvarme i entré, stue og soverom tilknyttet byggets sentrale varmeanlegg. Varmekabler på bad/vaskerom.

Romfordeling
Entré: 5,9 m²
Stue/kjøkken: 24,3 m²
Bad: 4,3 m²
Soverom: 12,9 m²
Kjeller
Bod: ca. 5 m²

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Utvendige bygningsdeler er i hovedsak sameiets ansvar. Registrerte avvik på slike bygningsdeler er beskrevet som del av bygningens samlede tilstand og innebærer normalt ikke kostnadsansvar for den enkelte seksjonseier.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, utvendig beslått med aluminium for økt værbestandighet og redusert vedlikeholdsbehov. Videre har bygningen malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre, også utvendig beslått med aluminium.

Leiligheten har to balkonger med orientering mot sør og vest. Brann og lydklassifisert entredør. Balkongene er utført som utkragede konstruksjoner med gulv belagt med trallverk av tre. Rekkverk er utført i metall med stående spiler og håndløper i metall. Balkongene og rekkverkene fremstår i normalt god stand ut fra alder og visuelle observasjoner ved befaringen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og malte betongvegger. Innvendige tak består hovedsakelig av malte betongtak, samt gipstak i nedsenket himling i gang og bad. Etasjeskiller er utført i betongdekke.

Det ble gjennomført stikkmålinger med laser for kontroll av planhet og eventuelle høydeavvik i gulvene. Målingene viste ingen unormale skjevheter eller avvik utover det som anses normalt ut fra byggets alder og konstruksjonstype.

Boligen har malte rammedører med slette fyllinger samt glassdør mellom entré og kjøkken. Innvendige dører fremstår generelt i normalt god stand ut fra alder og bruk. Glassdør mellom entré og kjøkken har imidlertid løsnet i ramtre ved sammenføyning.

Leiligheten disponerer sportsbod i kjeller merket nr. 27. Boden er målt til ca. 5 m² og fremstår med normal standard og funksjon ut fra alder og brukstid. Det ble ikke registrert synlige skader eller forhold som indikerer vesentlige avvik på befaringsdagen.

VÅTROM Gå til side

Badet er utført som prefabrikkert baderomskabin/modul med dokumentert løsning og kontrollerklæringer. Våtrommet er oppført med flislagte overflater på gulv og vegger, malt himling, plastsluk og smøremembran. Badet har elektriske varmekabler, veggmontert toalett, servantinnredning, dusjløsning og opplegg for vaskemaskin. Ventilering skjer via balansert ventilasjon. Det ble ved befaringen ikke registrert forhold som indikerer unormale fuktforhold eller vesentlige avvik.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning fra Sigdal med glatte fronter og integrerte håndtak. Benkeplaten er utført i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/fryseskap, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er montert kjøkkenventilator med avtrekk via leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg. Kjøkkeninnredning og utstyr fremstår i normalt god stand ut fra alder og bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system av plast. Innvendige avløpsrør er utført i lyddempende avløpssystem av PP-plast. Leiligheten har balansert ventilasjon med aggregat plassert over kjøkken, vannbåren gulvvarme med innfelt fordelerskap samt sentrale anlegg for oppvarming og varmtvann som driftes av sameiet.

Boligen har porttelefon tilkoblet byggets felles inngangsdør. Elektrisk anlegg er fra 2020 med automatsikringer og merkede kurser. Det er varmekabler og downlights på bad/vaskerom. Kursfortegnelse var tilgjengelig ved befaringen.

Tekniske installasjoner fremstår generelt i normal stand ut fra alder og visuelle observasjoner. Eventuelle avvik er omtalt under de enkelte punktene i rapporten.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er ikke nærmere vurdert, da utvendig vedlikehold og ansvar tilligger sameiet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er ved befaring ikke observert forhold som indikerer avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

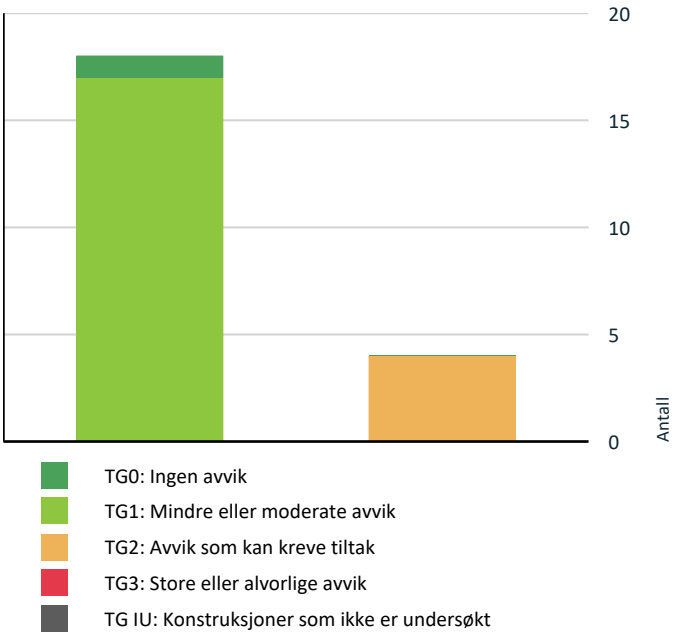
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Vurderingene er basert på visuell befaring og tilgjengelig dokumentasjon på befaringstidspunktet.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner utover eventuell hulltaking der det var praktisk og forsvarlig.

Tekniske installasjoner (el, vann, ventilasjon) er ikke funksjonstestet med mindre annet er oppgitt.

Vurderingene gjelder kun for tilgjengelige og observerbare bygningsdeler.

Det er ikke kontrollert mot offentlige godkjenninger med mindre dokumentasjon er forelagt.

Arealer er målt etter gjeldende standard og avrundet i henhold til vanlig praksis.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører

Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Glassdør mellom entré og kjøkken har imidlertid løsnet i ramtre ved sammenføyning.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert unormal støy fra ventilasjonsaggregatet, samt behov for rengjøring og service.

Våtrom > Etasje > Bad 4,3 m2 > Overflater Gulv

Gå til side

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Våtrom > Etasje > Bad 4,3 m2 > Ventilasjon

Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Spalten under døren er for liten i forhold til rommets størrelse, noe som kan medføre redusert luftutskifting og svekket ventilasjonseffekt.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Boligens energimerking



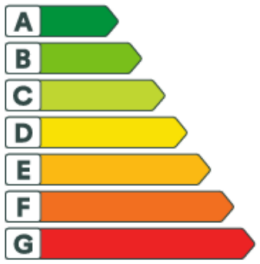
Beskrivelse

Leiligheten skal selges

Energimerke



Energikarakteren
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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2020

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard
Gjennomgående moderne og god standard med normale bruksslitasjer ut fra alder og bruk.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, utvendig beslått med aluminium for økt værbestandighet og redusert vedlikeholdsbehov.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre utvendig beslått med aluminium for økt værbestandighet og redusert vedlikeholdsbehov.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Leiligheten har to balkonger med orientering mot sør og vest. Balkongene er utført som utkragede konstruksjoner med gulv belagt med trallverk av tre. Rekkverk er utført i metall med stående spiler og håndløper i metall. Balkongene og rekkverkene fremstår i normalt god stand ut fra alder og visuelle observasjoner ved befaringen.



Sør 5,4 x1,3= 7 m2



Vest 5x1= 5 m2

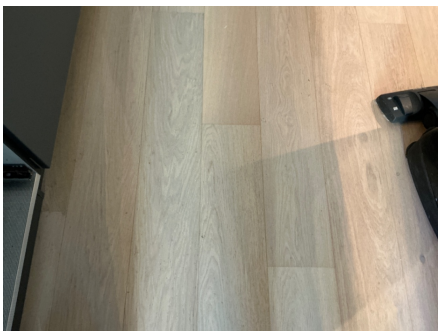
INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og betongvegger. Innvendige tak består av malte betongtak, samt gipstak i nedsenket rom, gang og bad.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Det ble gjennomført stikkmålinger med laser for å kontrollere planhet og eventuelle høydeavvik i gulvene. Målingene viste ingen unormale skjevheter eller avvik utover det som anses som normalt for byggets alder og konstruksjonstype.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte rammedører med slette fyllinger samt glassdør mellom entré og kjøkken. Innvendige dører fremstår generelt i normalt god stand ut fra alder og bruk. Glassdør mellom entré og kjøkken har imidlertid løsnet i ramtre ved sammenføyning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Glassdør mellom entré og kjøkken har imidlertid løsnet i ramtre ved sammenføyning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Løsningen i ramtreet kan medføre redusert stabilitet og funksjon på døren. Videre bruk kan føre til økt slitasje og fare for ytterligere oppsprekking eller skjevhet i dørbladet.

Det anbefales å reparere eller lime/feste løs forbindelse i ramtreet. Dersom skaden er omfattende, bør utskifting av dør vurderes.





TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Leiligheten disponerer sportsbod i kjeller merket nr. 27. Boden er målt til ca. 5 m² og fremstår med normal standard og funksjon ut fra alder og brukstid. Det ble ikke registrert synlige skader eller forhold som indikerer vesentlige avvik på befaringsdagen.





VÅTROM

ETASJE > BAD 4,3 M2

Generell

Beskrivelse

Badet er utført som prefabrikkert baderomskabin/modul med dokumentert løsning og kontrollerklæringer. Våtrommet er oppført med flislagte overflater på gulv og vegger, malt himling, plastsluk og smøremembran. Badet har elektriske varmekabler, veggmontert toalett, servantinnredning, dusjløsning og opplegg for vaskemaskin. Ventilering skjer via balansert ventilasjon. Det ble ved befaringen ikke registrert forhold som indikerer unormale fuktforhold

eller vesentlige avvik.

ETASJE > BAD 4,3 M2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder.

ETASJE > BAD 4,3 M2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 32mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 34mm.

Vurdering av avvik:

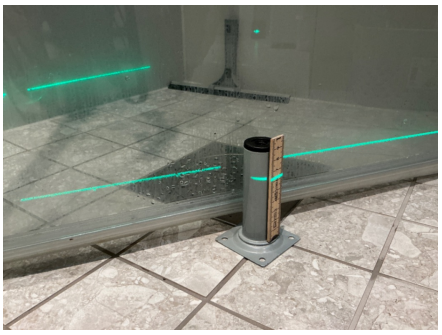
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Fuger bør skiftes ut.

Fuger med avvik bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.
Mangelfulle fuger kan føre til muggvekst og økte vedlikeholdskostnader.









ETASJE > BAD 4,3 M2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD 4,3 M2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.





ETASJE > BAD 4,3 M2

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har avtrekk via leilighetens ventilasjonsanlegg. Tilluft via spalte ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Spalten under døren er for liten i forhold til rommets størrelse, noe som kan medføre redusert luftutskifting og svekket ventilasjonseffekt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Utilstrekkelig tilluft kan medføre dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og uønsket lukt i rommet. Dette kan over tid påvirke både inneklima og bygningens konstruksjoner negativt.

Tiltak:
Det anbefales å øke spalten ved dørterskel eller etablere annen form for tilstrekkelig lufttilførsel i samsvar med krav til luftmengder for våtrom iht. gjeldende forskrifter (TEK17).

Tilstandsrapport





ETASJE > BAD 4,3 M2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i konstruksjon ved stue bak dusjsonen for kontroll av fuktforhold. Målingene viste ingen indikasjon på unormale fuktverdier eller forhold som tilsier fuktskade på befaringsdagen. Fuktkvotemåling viste relativ fuktighet på 36 % RH ved temperatur ca. 24,8 °C hvilket vurderes å ligge innenfor normale verdier for konstruksjonen på måletidspunktet.

Årstall: 2026



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN 24,3 M2

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.





ETASJE > STUE/KJØKKEN 24,3 M2

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk via leilighetes ventilasjonsanlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført i lyddempende avløpssystem av polypropylen (PP-plast). Rørene er konstruert med mineralforsterket materiale som gir økt egenvekt og redusert støy fra avløpsvann sammenlignet med tradisjonelle plastavløpsrør. Anlegget fremstår i normalt god stand ut fra alder og synlige forhold ved befaringen.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med aggregat plassert over overskap på kjøkken. Aggregatet var tilgjengelig for inspeksjon ved befaringen. Det ble registrert viftebråk/støy fra en av viftene under drift. Det ble også observert noe støvansamling i aggregatet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert unormal støy fra ventilasjonsaggregatet, samt behov for rengjøring og service.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Unormal viftestøy kan indikere slitasje eller feil på vifte eller motor, noe som kan føre til ytterligere skader på aggregatet og redusert levetid.

Manglende rengjøring og vedlikehold kan føre til redusert luftmengde, dårligere inneklima, økt energiforbruk og økt belastning på komponentene.

Det anbefales service av ventilasjonsaggregatet utført av fagkyndig. Filter bør kontrolleres og skiftes eller rengjøres ved behov, og årsak til viftestøy bør undersøkes nærmere for å unngå ytterligere skader og sikre optimal funksjon.



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet byggets sentrale varmeanlegg/varmesentral for oppvarming og distribusjon av vannbåren varme. Varmesentralen er felles for bygget og vedlikeholdes og driftes av sameiet. Det er ikke foretatt nærmere kontroll eller funksjonstesting av selve anlegget ved befaringen.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet byggets sentrale anlegg for varmtvannsforsyning. Varmtvann leveres fra felles anlegg som vedlikeholdes og driftes av sameiet. Det er ikke foretatt nærmere kontroll eller funksjonstesting av selve anlegget ved befaringen.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med porttelefon tilkoblet ringetablå ved byggets felles inngangsdør. Ringetablå er plassert ved hovedinngangen til bygget. Porttelefonen fremstår funksjonell ved enkel visuell kontroll.



TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten har fordelerskap for vannbåren gulvvarme plassert innfelt i vegg. Fordelerskapet betjener gulvvarme til entré, stue og soverom. Synlige komponenter og rørføringer fremstod i normalt god stand ved befaringen. Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller unormale forhold på tilgjengelige deler av anlegget.

Tilstandsrapport

Ingen tiltak anses nødvendige utover normalt tilsyn og periodisk kontroll av anlegget.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Beskrivelse av tilstand:
Boligen har elektrisk anlegg med fordelerskap plassert i gang. Anlegget er fra 2020 og er utført med automatsikringer og merkede kurser. Hovedsikring er opplyst til 63A. Det er registrert varmekabler på bad/vaskerom samt downlights på bad/vaskerom. Kursfortegnelse var tilgjengelig ved befaringen. Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert da takstmann ikke foretar fagmessig kontroll av elanlegg

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.
   2020

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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

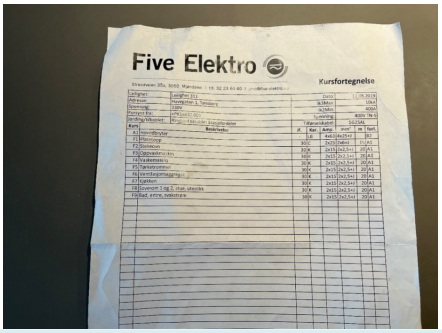
Inntak og sikringsskap

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?
Nei





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ved befaring ikke observert forhold som indikerer avvik knyttet til helse, miljø og sikkerhet.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

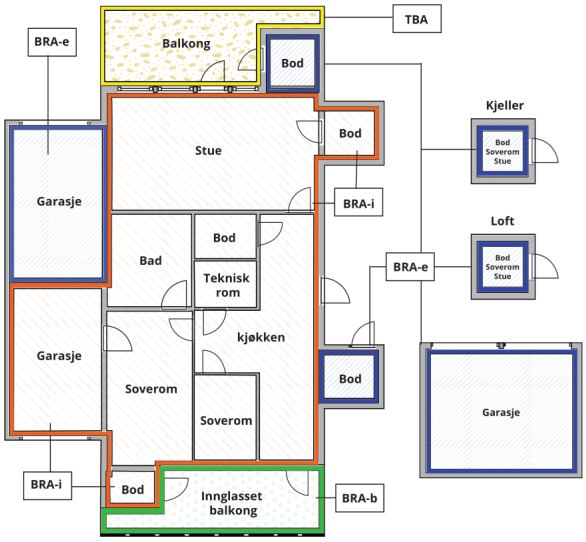
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	51			51	12
Kjeller		5		5	
SUM	**51**	**5**			**12**
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré 5,9 m2, stue/kjøkken 24,3 m2, bad 4,3 m2, soverom 12,9 m2		
Kjeller		Bod 5 m2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
06.5.2026	Ove Martin Svae	Takstingeniør
	Aleksander Eugen Syversen Strandmoe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3905 TØNSBERG	1003	76		27	3053 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Havegaten 1 A

Hjemmelshaver
Strandmoe Aleksander Eugen Syversen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har attraktiv beliggenhet i Havegaten 1 A i Tønsberg. Eiendommen ligger i et etablert og moderne boligområde med kort avstand til sentrum, kollektivtransport, servicetilbud og rekreasjonsområder. Leiligheten har gode solforhold med balkonger vendt mot sør og vest.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert i henhold til reguleringsplan 3905 20150111 – Havegaten, vedtatt 13.09.2017. Reguleringsformål innen planområdet omfatter blant annet kombinert bebyggelse- og anleggsformål, uteoppholdsarealer, lekeplass, fortau samt annen veggrunn/grøntareal. Det er videre fastsatt bestemmelser knyttet til utforming samt funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer. Deler av planområdet ligger innenfor rød støysone iht. T-1442.

Om tomten

Eiendommen ligger på opparbeidet tomt i etablert boligområde i Tønsberg. Tomten er felles for sameiet og er opparbeidet med interne adkomstarealer, fortau, grøntarealer, lekeplass og uteoppholdsarealer. Bygget er oppført på tomt regulert til kombinert bebyggelse- og anleggsformål i henhold til gjeldende reguleringsplan.

Servitutter

Følgende tinglyste erklæringer og bestemmelser er registrert på eiendommen:

12.08.1943 – Bestemmelse om kloakkledning
13.08.1943 – Bestemmelse om kloakkledning
16.06.1954 – Bestemmelse om bebyggelse
29.08.1956 – Bestemmelse om bebyggelse
18.04.1962 – Bestemmelse om gjerde
10.05.1971 – Bestemmelse om vann-/kloakkledning
10.03.1988 – Bestemmelse om vann-/kloakkledning

Det er ikke foretatt nærmere vurdering av innholdet i de tinglyste erklæringene. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med dokumentenes innhold ved behov.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	22.04.2026		Gjennomgått		Nei
Arealoversikt	09.05.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	17.05.2020		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.05.2026	
2	18.05.2026	Korrigert BRA til 51 m2

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/LK9840

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

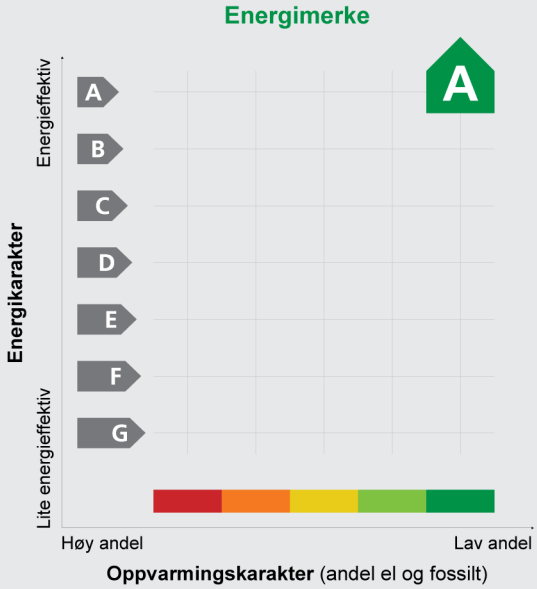
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Havegaten 1A
Postnr	3115
Sted	Tønsberg
Leilighetsnr.	
Gnr.	1003
Bnr.	76
Seksjonsnr.	27
Festenr.	
Bygn. nr.	300739697
Bolignr.	H0211
Merkenr.	A2020-1132670
Dato	17.05.2020



Innmeldt av	Termoenergi Norge AS v/ SFM

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2020	
BRA:	50,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	26.02.2020	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.014	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Havegaten 1A
Postnr/Sted: 3115 Tønsberg
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0211
Dato: 17.05.2020 20:54:59
Energimerkenummer: A2020-1132670
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Termoenergi Norge AS v/ SFM

Gnr: 1003
Bnr: 76
Seksjonsnr: 27
Festenr:
Bygnnr: 300739697

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3803
Gnr.	1003
Bnr.	76
Snr.	27
Fnr.	
Gateadresse	Havegaten 1A
Postnummer	3115
Poststed	Tønsberg
Bygningsnr.	300739697
Bolignr.	H0211
Beskrivelse bolig/bygning	L311
Dato fil opprettet	17.05.2020
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2020
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	31 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	50 m²
Totalt BRA	50 m²
Oppvarmet luftvolum	118 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	57,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,40 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	26.02.2020
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,60 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	35 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,87
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,18
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,820
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Sandefjord (Torp) (MeteoNorm)
Dato for beregning	17.5.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,014
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Termoenergi Norge AS
Navn person	SFM

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	15,0

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	2,3
Varmtvann	29,8
Vifter	5,8
Pumper	0,7
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	82,5

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4325 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	86,50 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2552 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	81,43 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4072 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1950 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2375 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4325 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,2 %

Landkreditt Eiendom
Vestfold/Telemark

Gjensidige

Egenerklæring

Havegaten 1 A, 3115 TØNSBERG

22 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Havegaten 1 A	Havegaten 1 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

bodd her hele tiden.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Protector Forsikring ASA-24, 3808964

Informasjon om selger

Selger

Strandmoe, Aleksander Eugen

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 84738298

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Aleksander Eugen Syversen Strandmoe	**2026-04-22**

Identification

Aleksander Eugen Syversen Strandmoe

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

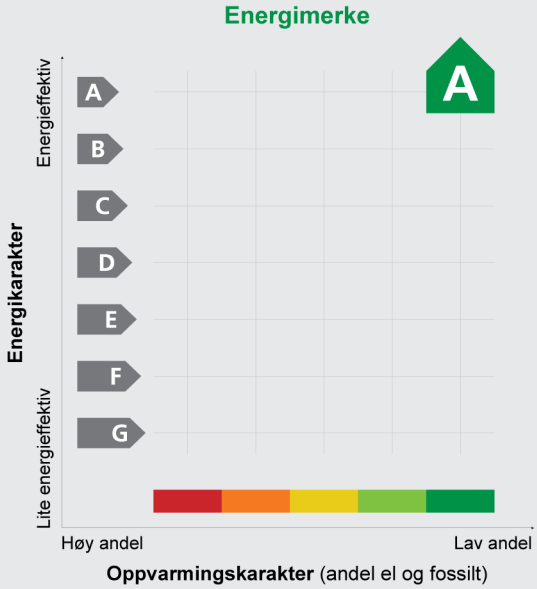
Egenerklæringsskjema

Signed by:

Aleksander Eugen Syversen Strandmoe	22/04-2026 22:01:13	BankID OIDC High

ENERGIATTEST

Adresse	Havegaten 1A
Postnr	3115
Sted	Tønsberg
Leilighetsnr.	
Gnr.	1003
Bnr.	76
Seksjonsnr.	27
Festenr.	
Bygn. nr.	300739697
Bolignr.	H0211
Merkenr.	A2020-1132670
Dato	17.05.2020



Innmeldt av	Termoenergi Norge AS v/ SFM

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2020	
BRA:	50,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	26.02.2020	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.014	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Havegaten 1A
Postnr/Sted: 3115 Tønsberg
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0211
Dato: 17.05.2020 20:54:59
Energimerkenummer: A2020-1132670
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Termoenergi Norge AS v/ SFM

Gnr: 1003
Bnr: 76
Seksjonsnr: 27
Festenr:
Bygnnr: 300739697

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3803
Gnr.	1003
Bnr.	76
Snr.	27
Fnr.	
Gateadresse	Havegaten 1A
Postnummer	3115
Poststed	Tønsberg
Bygningsnr.	300739697
Bolignr.	H0211
Beskrivelse bolig/bygning	L311
Dato fil opprettet	17.05.2020
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2020
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	31 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	50 m²
Totalt BRA	50 m²
Oppvarmet luftvolum	118 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	57,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,40 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	26.02.2020
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,60 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	35 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,87
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,18
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,820
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Sandefjord (Torp) (MeteoNorm)
Dato for beregning	17.5.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,014
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Termoenergi Norge AS
Navn person	SFM

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	15,0

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	2,3
Varmtvann	29,8
Vifter	5,8
Pumper	0,7
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	82,5

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4325 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	86,50 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2552 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	81,43 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4072 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1950 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2375 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4325 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,2 %

TØNSBERG KOMMUNE

Megleropplysning				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1003	**76**	**0**	**27**	**Havegaten 1 A**

Legalpant

Restanse pr. 31.03.2026	**Kr 0,-**

Faktura 1. kvartal (01.01 - 31.03)	**Forfall 20.03.2026**
Faktura 2. kvartal (01.04 - 30.06)	**Forfall 20.05.2026**
Faktura 3. kvartal (01.07 - 30.09)	**Forfall 20.09.2026**
Faktura 4. kvartal (01.10 - 31.12)	**Forfall 20.11.2026**

Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	**1003**	**76**	**0**	**27**	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
14.05.2020	Nei	Nei			50/5239	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			1003/76/0/35	0
					1003/76/0/34	0
					1003/76/0/37	0
					1003/76/0/36	0
					1003/76/0/31	0
					1003/76/0/30	0
					1003/76/0/33	0
					1003/76/0/32	0
					1003/76/0/43	0
					1003/76/0/42	0
					1003/76/0/45	0
					1003/76/0/44	0
					1003/76/0/39	0
					1003/76/0/38	0
					1003/76/0/41	0
					1003/76/0/40	0
					1003/76/0/51	0
					1003/76/0/50	0
					1003/76/0/53	0

1003/76/0/52	0
1003/76/0/47	0
1003/76/0/46	0
1003/76/0/49	0
1003/76/0/48	0
1003/76/0/55	0
1003/76/0/54	0
1003/76/0/57	0
1003/76/0/56	0
1003/76/0/3	0
1003/76/0/2	0
1003/76/0/5	0
1003/76/0/4	0
1003/76/0/1	0
1003/76	0
1003/76/0/11	0
1003/76/0/10	0
1003/76/0/13	0
1003/76/0/12	0
1003/76/0/7	0
1003/76/0/6	0
1003/76/0/9	0
1003/76/0/8	0
1003/76/0/19	0
1003/76/0/18	0
1003/76/0/21	0
1003/76/0/20	0
1003/76/0/15	0
1003/76/0/14	0
1003/76/0/17	0
1003/76/0/16	0
1003/76/0/27	0

				1003/76/0/26	0
				1003/76/0/29	0
				1003/76/0/28	0
				1003/76/0/23	0
				1003/76/0/22	0
				1003/76/0/25	0
				1003/76/0/24	0
Seksjonering	06.05.2020	06.05.2020	20/14985	1003/76/0/47	0
				1003/76/0/3	0
				1003/76/0/41	0
				1003/76/0/27	0
				1003/76/0/16	0
				1003/76/0/14	0
				1003/76/0/20	0
				1003/76/0/31	0
				1003/76/0/29	0
				1003/76/0/4	0
				1003/76/0/57	0
				1003/76/0/39	0
				1003/76/0/26	0
				1003/76	0
				1003/76/0/25	0
				1003/76/0/43	0
				1003/76/0/32	0
				1003/76/0/10	0
				1003/76/0/49	0
				1003/76/0/51	0
				1003/76/0/9	0
				1003/76/0/34	0
				1003/76/0/17	0
				1003/76/0/21	0
				1003/76/0/36	0

1003/76/0/2	0
1003/76/0/50	0
1003/76/0/19	0
1003/76/0/40	0
1003/76/0/54	0
1003/76/0/42	0
1003/76/0/6	0
1003/76/0/8	0
1003/76/0/12	0
1003/76/0/52	0
1003/76/0/38	0
1003/76/0/30	0
1003/76/0/28	0
1003/76/0/37	0
1003/76/0/11	0
1003/76/0/18	0
1003/76/0/45	0
1003/76/0/22	0
1003/76/0/7	0
1003/76/0/44	0
1003/76/0/15	0
1003/76/0/56	0
1003/76/0/46	0
1003/76/0/33	0
1003/76/0/35	0
1003/76/0/23	0
1003/76/0/53	0
1003/76/0/5	0
1003/76/0/13	0
1003/76/0/55	0
1003/76/0/24	0
1003/76/0/1	0

	1003/76/0/48	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300739697	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Forretningsmessig tjenesteyting	Ferdigattest	4365	178	4543

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Havegaten	1	A		Nord: 6570125.48 Øst: 580038.05 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Tønsberg Domkirke Postnummerområde 3115-TØNSBERG Stemmekrets 10-Tønsberg Tettsted 2521-Tønsberg SKOLEKRETS 14-Træleborg Grunnkrets 1202-Fagerheim

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	S-Seksjoneringsbegjæring: 20/14985

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

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	**1003**	**76**	**0**	**0**	Grunneiendom	HAVEGATEN 1	Ja	3052,9	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
07.06.1943	Nei	Nei	Ja	57		Nord: 6570138,51 Øst: 580039,01 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			1003/76/0/35	0
					1003/76/0/34	0
					1003/76/0/37	0
					1003/76/0/36	0
					1003/76/0/31	0
					1003/76/0/30	0
					1003/76/0/33	0
					1003/76/0/32	0
					1003/76/0/43	0
					1003/76/0/42	0
					1003/76/0/45	0
					1003/76/0/44	0
					1003/76/0/39	0
					1003/76/0/38	0
					1003/76/0/41	0
					1003/76/0/40	0
					1003/76/0/51	0
					1003/76/0/50	0
					1003/76/0/53	0
					1003/76/0/52	0
					1003/76/0/47	0
					1003/76/0/46	0
					1003/76/0/49	0
					1003/76/0/48	0
					1003/76/0/55	0
					1003/76/0/54	0
					1003/76/0/57	0
					1003/76/0/56	0

				1003/76/0/3	0
				1003/76/0/2	0
				1003/76/0/5	0
				1003/76/0/4	0
				1003/76/0/1	0
				1003/76	0
				1003/76/0/11	0
				1003/76/0/10	0
				1003/76/0/13	0
				1003/76/0/12	0
				1003/76/0/7	0
				1003/76/0/6	0
				1003/76/0/9	0
				1003/76/0/8	0
				1003/76/0/19	0
				1003/76/0/18	0
				1003/76/0/21	0
				1003/76/0/20	0
				1003/76/0/15	0
				1003/76/0/14	0
				1003/76/0/17	0
				1003/76/0/16	0
				1003/76/0/27	0
				1003/76/0/26	0
				1003/76/0/29	0
				1003/76/0/28	0
				1003/76/0/23	0
				1003/76/0/22	0
				1003/76/0/25	0
				1003/76/0/24	0
Annen forretningstype	23.07.2020	23.07.2020		1003/76	0
Annen forretningstype	11.05.2020	11.05.2020		1003/76	0

Feilretting	07.05.2020	07.05.2020			1003/76/0/22	0
					1003/76	0
Seksjonering	06.05.2020	06.05.2020	20/14985		1003/76/0/47	0
					1003/76/0/3	0
					1003/76/0/41	0
					1003/76/0/27	0
					1003/76/0/16	0
					1003/76/0/14	0
					1003/76/0/20	0
					1003/76/0/31	0
					1003/76/0/29	0
					1003/76/0/4	0
					1003/76/0/57	0
					1003/76/0/39	0
					1003/76/0/26	0
					1003/76	0
					1003/76/0/25	0
					1003/76/0/43	0
					1003/76/0/32	0
					1003/76/0/10	0
					1003/76/0/49	0
					1003/76/0/51	0
					1003/76/0/9	0
					1003/76/0/34	0
					1003/76/0/17	0
					1003/76/0/21	0
					1003/76/0/36	0
					1003/76/0/2	0
					1003/76/0/50	0
					1003/76/0/19	0
					1003/76/0/40	0
					1003/76/0/54	0

				1003/76/0/42	0
				1003/76/0/6	0
				1003/76/0/8	0
				1003/76/0/12	0
				1003/76/0/52	0
				1003/76/0/38	0
				1003/76/0/30	0
				1003/76/0/28	0
				1003/76/0/37	0
				1003/76/0/11	0
				1003/76/0/18	0
				1003/76/0/45	0
				1003/76/0/22	0
				1003/76/0/7	0
				1003/76/0/44	0
				1003/76/0/15	0
				1003/76/0/56	0
				1003/76/0/46	0
				1003/76/0/33	0
				1003/76/0/35	0
				1003/76/0/23	0
				1003/76/0/53	0
				1003/76/0/5	0
				1003/76/0/13	0
				1003/76/0/55	0
				1003/76/0/24	0
				1003/76/0/1	0
				1003/76/0/48	0
Annen forretningstype	21.04.2020	21.04.2020		1003/76	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		1003/76	0
Annen forretningstype	29.10.2019	29.10.2019		1003/76	0
Annen forretningstype	16.10.2019	16.10.2019	2019/9375	1003/76	0

Annen forretningstype	16.10.2019	16.10.2019	2019/9375		1003/76	0
					1003/242	0
					1003/255	0
Annen forretningstype	16.10.2019	16.10.2019	2019/9375		1003/76	0
					1003/255	0
					1003/242	0
Sammenslåing	14.10.2019	10.10.2019	2019/9375	Avgiver	1003/232	-1023,7
				Avgiver	1003/77	-501,3
				Mottaker	1003/76	2586,4
				Avgiver	1003/285	-620,1
				Avgiver	1003/131	-441,2
Annen forretningstype	10.10.2019	10.10.2019			1003/76	0
Annen forretningstype	26.09.2019	26.09.2019			1003/76	0
Annen forretningstype	24.09.2019	24.09.2019			1003/76	0
Grensejustering	07.08.2003		98060-05	Avgiver	1003/76	-59,3
				Mottaker	1003/242	59,3
Grensejustering	07.08.2003		98060-05	Mottaker	1003/242	44,7
				Avgiver	1003/76	-44,7
Nymatrikulering	07.06.1943			Mottaker	1003/76	550,7

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300739697	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Forretningsmessig tjenesteyting	Ferdigattest	4365	178	4543

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Havegaten	1	A		Nord: 6570125,48 Øst: 580038,05 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Tønsberg Domkirke Postnummerområde 3115-TØNSBERG Stemmekrets 10-Tønsberg Tettsted 2521-Tønsberg SKOLEKRETS 14-Træleborg Grunnkrets 1202-Fagerheim

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
V-Forretning/Sentrum	J-Journalnummer: 2/1956 J-Journalnummer: 2019/9375 S-Seksjoneringsbegjæring: 2020/14985

M-Målebrevsnummer: 209.661

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
3052,9	Nord: 6570138,51018293 Øst: 580039,00999438 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:

Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	**1003**	**76**	**0**	**0**	Grunneiendom	HAVEGATEN 1	Ja	3052,9	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
07.06.1943	Nei	Nei	Ja	57		Nord: 6570138,51 Øst: 580039,01 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			1003/76/0/35	0
					1003/76/0/34	0
					1003/76/0/37	0
					1003/76/0/36	0
					1003/76/0/31	0
					1003/76/0/30	0
					1003/76/0/33	0
					1003/76/0/32	0
					1003/76/0/43	0
					1003/76/0/42	0
					1003/76/0/45	0
					1003/76/0/44	0
					1003/76/0/39	0
					1003/76/0/38	0
					1003/76/0/41	0
					1003/76/0/40	0
					1003/76/0/51	0
					1003/76/0/50	0
					1003/76/0/53	0

1003/76/0/52	0
1003/76/0/47	0
1003/76/0/46	0
1003/76/0/49	0
1003/76/0/48	0
1003/76/0/55	0
1003/76/0/54	0
1003/76/0/57	0
1003/76/0/56	0
1003/76/0/3	0
1003/76/0/2	0
1003/76/0/5	0
1003/76/0/4	0
1003/76/0/1	0
1003/76	0
1003/76/0/11	0
1003/76/0/10	0
1003/76/0/13	0
1003/76/0/12	0
1003/76/0/7	0
1003/76/0/6	0
1003/76/0/9	0
1003/76/0/8	0
1003/76/0/19	0
1003/76/0/18	0
1003/76/0/21	0
1003/76/0/20	0
1003/76/0/15	0
1003/76/0/14	0
1003/76/0/17	0
1003/76/0/16	0
1003/76/0/27	0

					1003/76/0/26	0
					1003/76/0/29	0
					1003/76/0/28	0
					1003/76/0/23	0
					1003/76/0/22	0
					1003/76/0/25	0
					1003/76/0/24	0
Annen forretningstype	23.07.2020	23.07.2020			1003/76	0
Annen forretningstype	11.05.2020	11.05.2020			1003/76	0
Feilretting	07.05.2020	07.05.2020			1003/76/0/22	0
					1003/76	0
Seksjonering	06.05.2020	06.05.2020	20/14985		1003/76/0/47	0
					1003/76/0/3	0
					1003/76/0/41	0
					1003/76/0/27	0
					1003/76/0/16	0
					1003/76/0/14	0
					1003/76/0/20	0
					1003/76/0/31	0
					1003/76/0/29	0
					1003/76/0/4	0
					1003/76/0/57	0
					1003/76/0/39	0
					1003/76/0/26	0
					1003/76	0
					1003/76/0/25	0
					1003/76/0/43	0
					1003/76/0/32	0
					1003/76/0/10	0
					1003/76/0/49	0
					1003/76/0/51	0
					1003/76/0/9	0

1003/76/0/34	0
1003/76/0/17	0
1003/76/0/21	0
1003/76/0/36	0
1003/76/0/2	0
1003/76/0/50	0
1003/76/0/19	0
1003/76/0/40	0
1003/76/0/54	0
1003/76/0/42	0
1003/76/0/6	0
1003/76/0/8	0
1003/76/0/12	0
1003/76/0/52	0
1003/76/0/38	0
1003/76/0/30	0
1003/76/0/28	0
1003/76/0/37	0
1003/76/0/11	0
1003/76/0/18	0
1003/76/0/45	0
1003/76/0/22	0
1003/76/0/7	0
1003/76/0/44	0
1003/76/0/15	0
1003/76/0/56	0
1003/76/0/46	0
1003/76/0/33	0
1003/76/0/35	0
1003/76/0/23	0
1003/76/0/53	0
1003/76/0/5	0

					1003/76/0/13	0
					1003/76/0/55	0
					1003/76/0/24	0
					1003/76/0/1	0
					1003/76/0/48	0
Annen forretningstype	21.04.2020	21.04.2020			1003/76	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			1003/76	0
Annen forretningstype	29.10.2019	29.10.2019			1003/76	0
Annen forretningstype	16.10.2019	16.10.2019	2019/9375		1003/76	0
Annen forretningstype	16.10.2019	16.10.2019	2019/9375		1003/76	0
					1003/242	0
					1003/255	0
Annen forretningstype	16.10.2019	16.10.2019	2019/9375		1003/76	0
					1003/255	0
					1003/242	0
Sammenslåing	14.10.2019	10.10.2019	2019/9375	Avgiver	1003/232	-1023,7
				Avgiver	1003/77	-501,3
				Mottaker	1003/76	2586,4
				Avgiver	1003/285	-620,1
				Avgiver	1003/131	-441,2
Annen forretningstype	10.10.2019	10.10.2019			1003/76	0
Annen forretningstype	26.09.2019	26.09.2019			1003/76	0
Annen forretningstype	24.09.2019	24.09.2019			1003/76	0
Grensejustering	07.08.2003		98060-05	Avgiver	1003/76	-59,3
				Mottaker	1003/242	59,3
Grensejustering	07.08.2003		98060-05	Mottaker	1003/242	44,7
				Avgiver	1003/76	-44,7
Nymatrikulering	07.06.1943			Mottaker	1003/76	550,7

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300739697	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Forretningsmessig tjenesteyting	Ferdigattest	4365	178	4543

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Havegaten	1	A		Nord: 6570125,48 Øst: 580038,05 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Tønsberg Domkirke Postnummerområde 3115-TØNSBERG Stemmekrets 10-Tønsberg Tettsted 2521-Tønsberg SKOLEKRETS 14-Træleborg Grunnkrets 1202-Fagerheim
Havegaten	1	B		Nord: 6570130,58 Øst: 580044,22 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Tønsberg Domkirke Postnummerområde 3115-TØNSBERG Stemmekrets 10-Tønsberg Tettsted 2521-Tønsberg SKOLEKRETS 14-Træleborg Grunnkrets 1202-Fagerheim
Havegaten	1	C		Nord: 6570142,7 Øst: 580060,34 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Tønsberg Domkirke Postnummerområde 3115-TØNSBERG Stemmekrets 10-Tønsberg Tettsted 2521-Tønsberg SKOLEKRETS 14-Træleborg Grunnkrets 1202-Fagerheim
Havegaten	1	D		Nord: 6570148,019843 Øst: 580061,388105 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Tønsberg Domkirke Postnummerområde 3115-TØNSBERG Stemmekrets 10-Tønsberg Tettsted 2521-Tønsberg SKOLEKRETS 14-Træleborg Grunnkrets 1202-Fagerheim
Havegaten	1	E		Nord: 6570150,53 Øst: 580056,29 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Tønsberg Domkirke Postnummerområde 3115-TØNSBERG Stemmekrets 10-Tønsberg Tettsted 2521-Tønsberg SKOLEKRETS 14-Træleborg Grunnkrets 1202-Fagerheim
Havegaten	1	F		Nord: 6570162,98 Øst: 580041 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Tønsberg Domkirke Postnummerområde 3115-TØNSBERG Stemmekrets 10-Tønsberg Tettsted 2521-Tønsberg SKOLEKRETS 14-Træleborg Grunnkrets 1202-Fagerheim

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
V-Forretning/Sentrum	J-Journalnummer: 2/1956 J-Journalnummer: 2019/9375 S-Seksjoneringsbegjæring: 2020/14985 M-Målebrevsnummer: 209.661

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
3052,9	Nord: 6570138,51018293 Øst: 580039,00999438 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:

Tønsberg kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**1003**	**76**	**0**	**27**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	300739697	0	Ferdigattest	Forretningsmessig tjenesteyting	4365	1550	178	4543

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6570142.25 Øst: 580058.82 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	28.09.2018	17.04.2019	
IG-Igangsettingstillatelse	12.06.2019	02.06.2020	
MB-Midlertidig brukstillatelse	15.06.2020	15.06.2020	
FA-Ferdigattest	07.09.2020	07.09.2020	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0211	Bolig	55	2	Kjøkken	1	1	Havegaten 1A	1003	76	0	27

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	16	1072.5	0	1072.5

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	16	1072.5	0	1072.5

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
3	Hovedetasje	0	0	13	1220	0	1220

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
4	Hovedetasje	0	0	10	1000	0	1000

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	0	0	0	0	178	178

Referanse
J-Journalnummer: Sak 18/8218

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: UBA 675/18

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

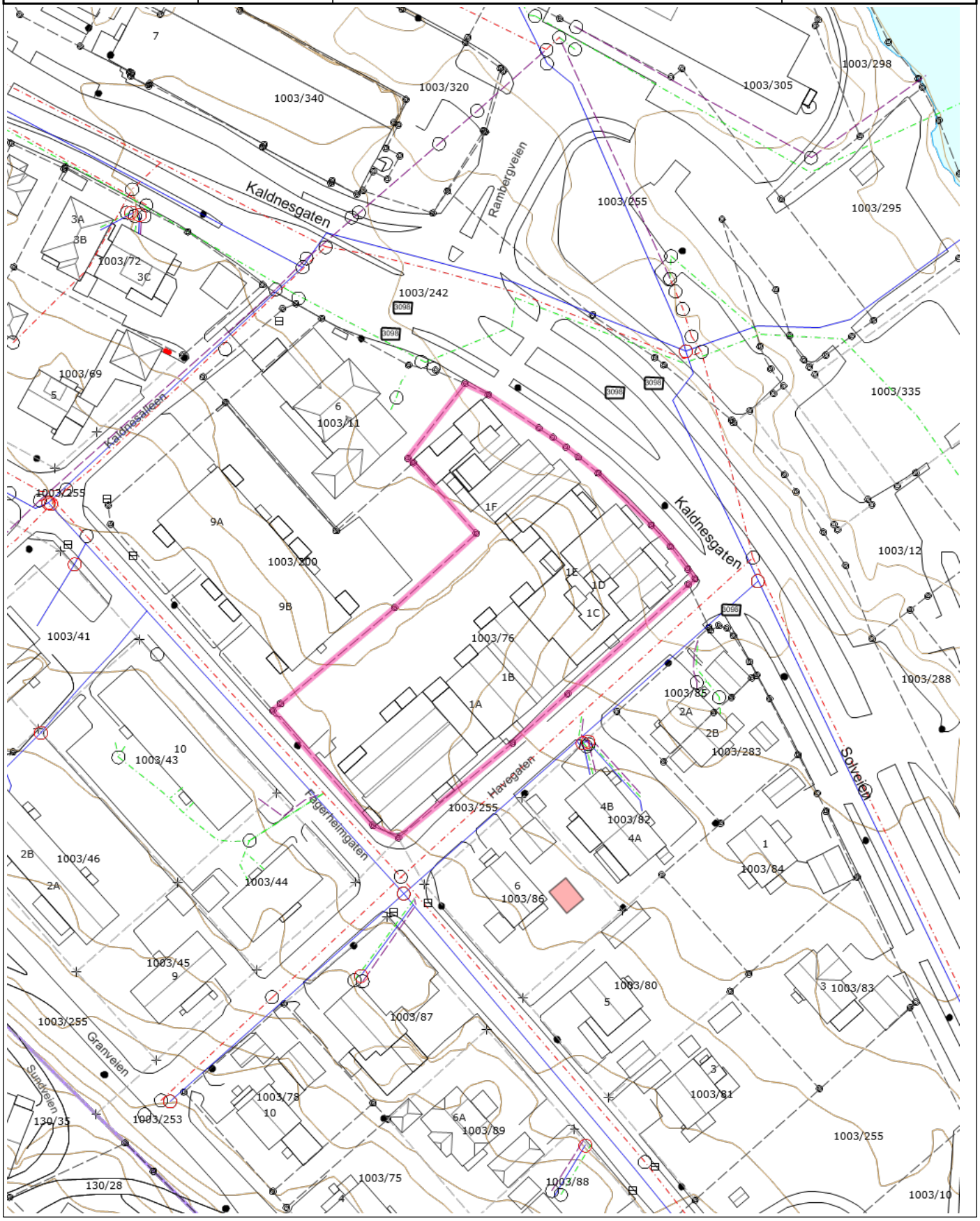
KOMMENTARFELT:

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 1003	Bnr: 76	Fnr: 0	Snr: 27
Adresse:	Havegaten 1A 3115 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Brannventil	Kran	Kum - annen eier
Overløp	Sandfangskum	Sluk
Avløp felles	Overvannsledning	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	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
Kommunegrense	Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur
Høydekurve	Høydekurve	Havflate

BYGGEGRENSE

EIENDOMSGRENSE

Snitt A-A

Snitt B-B

Snitt C-C

Snitt D-D

Snitt E-E

Snitt F-F

PÅ HOLD

Næring / Kontor / Tjenesteyting

Næringsareal c+ 6.0

TRAFO

Sykkelparkering (uklimatisert)

Sykkelparkering i to høyder, ca 80 stk

Boder

Bodgang

BOD, 38 stk

BOD, 6 stk

Sjakt

Trapp 1

Heis 1

Teknisk rom

EL-rom

Sluse

HC

Gard.

BK

Kjøkken

wc

hcwc

BK-sarnese

Næring 2 x 1000 liter
1 x 240 liter

Bolig 16 x 1000 liter,
6 x 360 liter
1 x 240 liter

Avfallsrom

c+ 6.5

c+ 6.33

Inntak fjernvarme

renseavsonsbil
12m x 2.5m

Heis 2

Trapp 2

innkjøring
felles P-hus

Nødvendige endevegger inkl Malmax

Parkering

46 p-plasser

Trapp 3

Heis 3

Bod

BOD 11 stk

Bodgang

Oppdragsgiver: ALENTO

Utført av: MN | Kontr. av: EG | Dato: 11.05.20

Målestokk: 1:100 | Format: A1

Tittel: HAVEGATEN

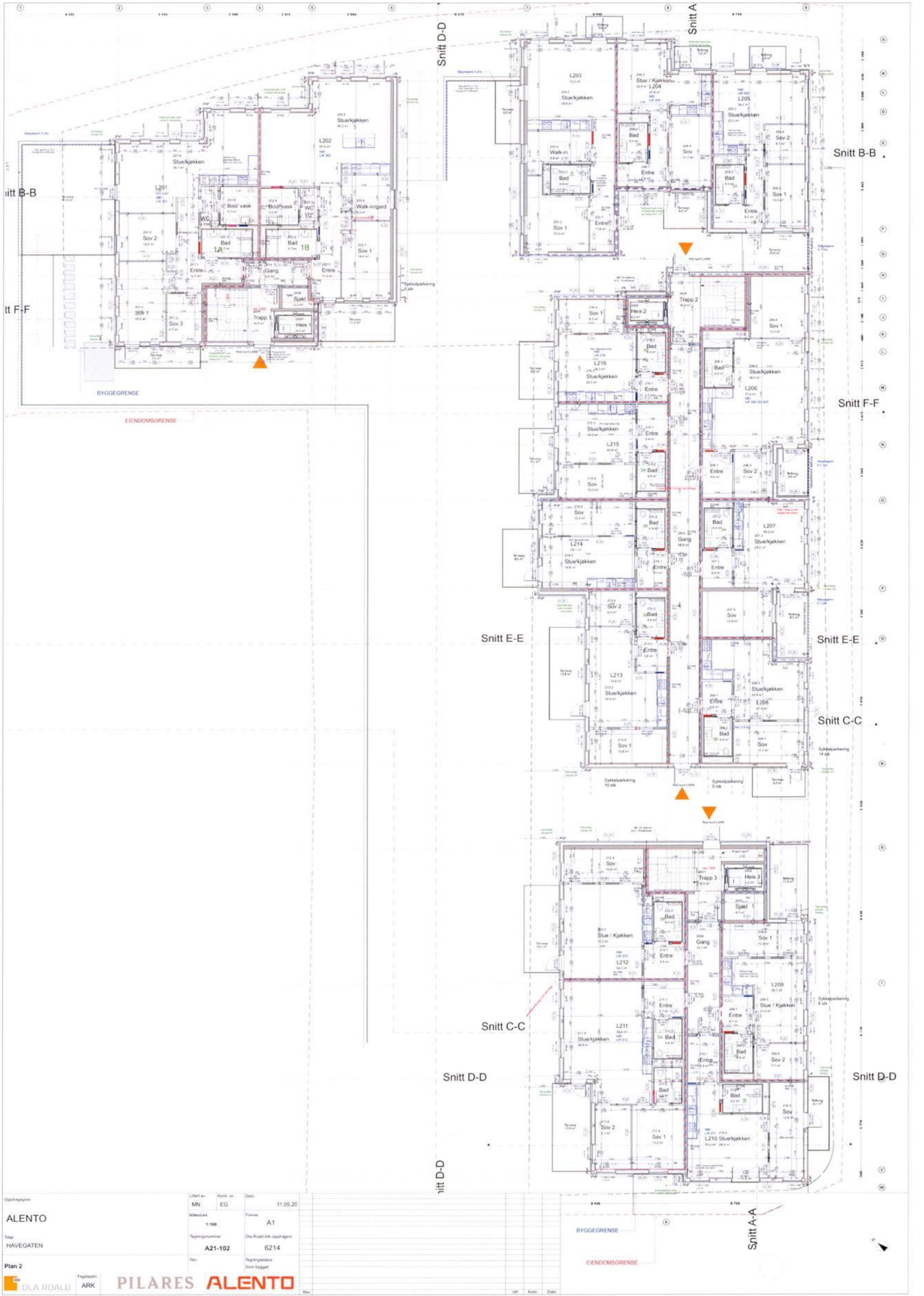
Tegningsnummer: A21-101 | Ola Roald A/A oppdragsnr.: 6214

Plan 1 / P-kjeller | Rev. | Tegningsstatus: Som bygget

OLA ROALD | Fagdisiplin: ARK | PILARES ALENTO

Rev. | Utf. | Kontr. | Dato

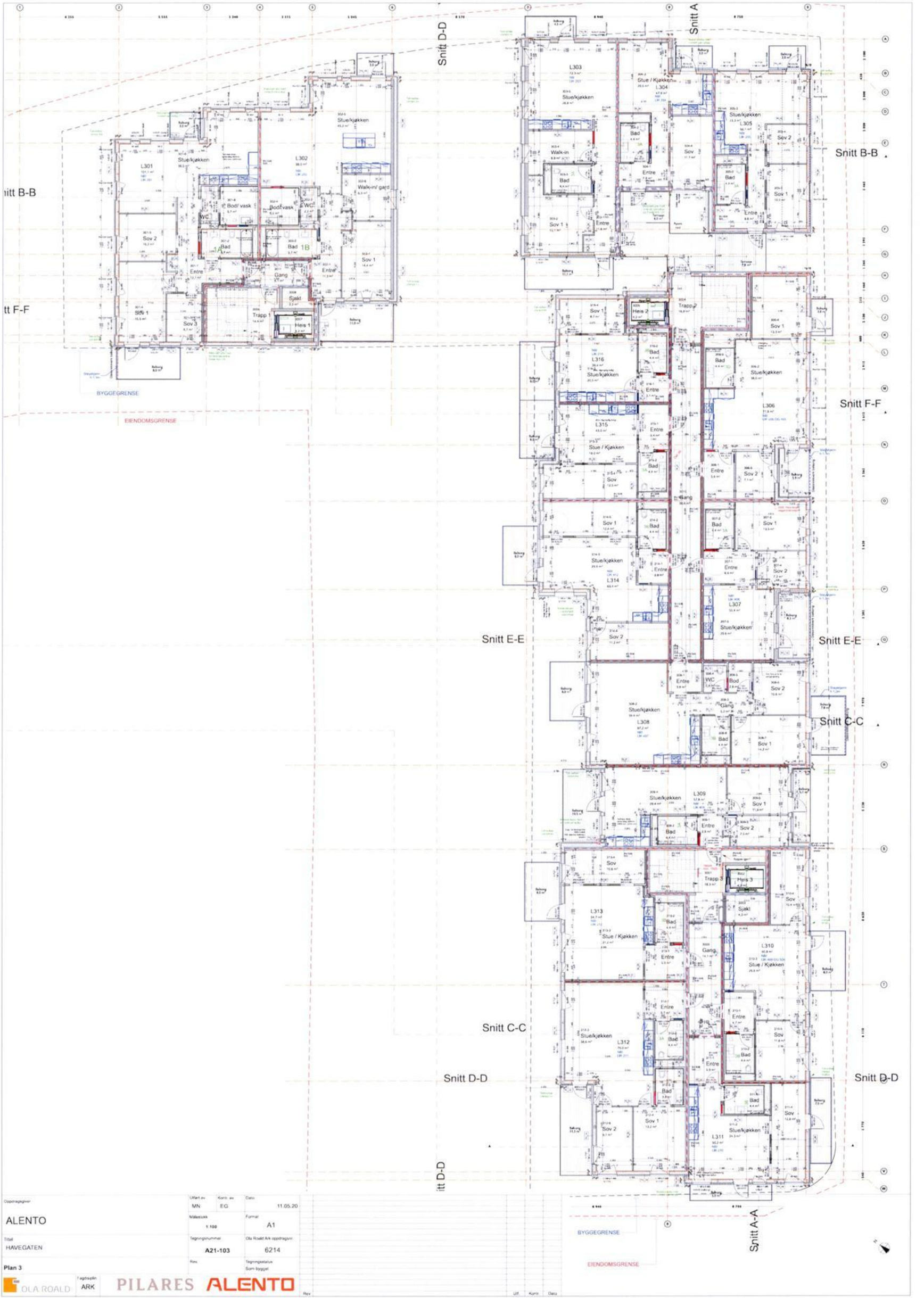
05 J G G / 258496 GEOKNOSK
1003760/0 2018 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg



Oppdragsgiver: ALENTO	Utført av: MN	Kontr. av: EG	Dato: 11.05.20
	Målestokk: 1:100		Format: A1
Tittel: HAVEGATEN	Tegningsnummer: A21-102		Ola Roald Ark oppdragsnr: 6214
Plan 2	Rev:		Tegningsstatus: Som bygget

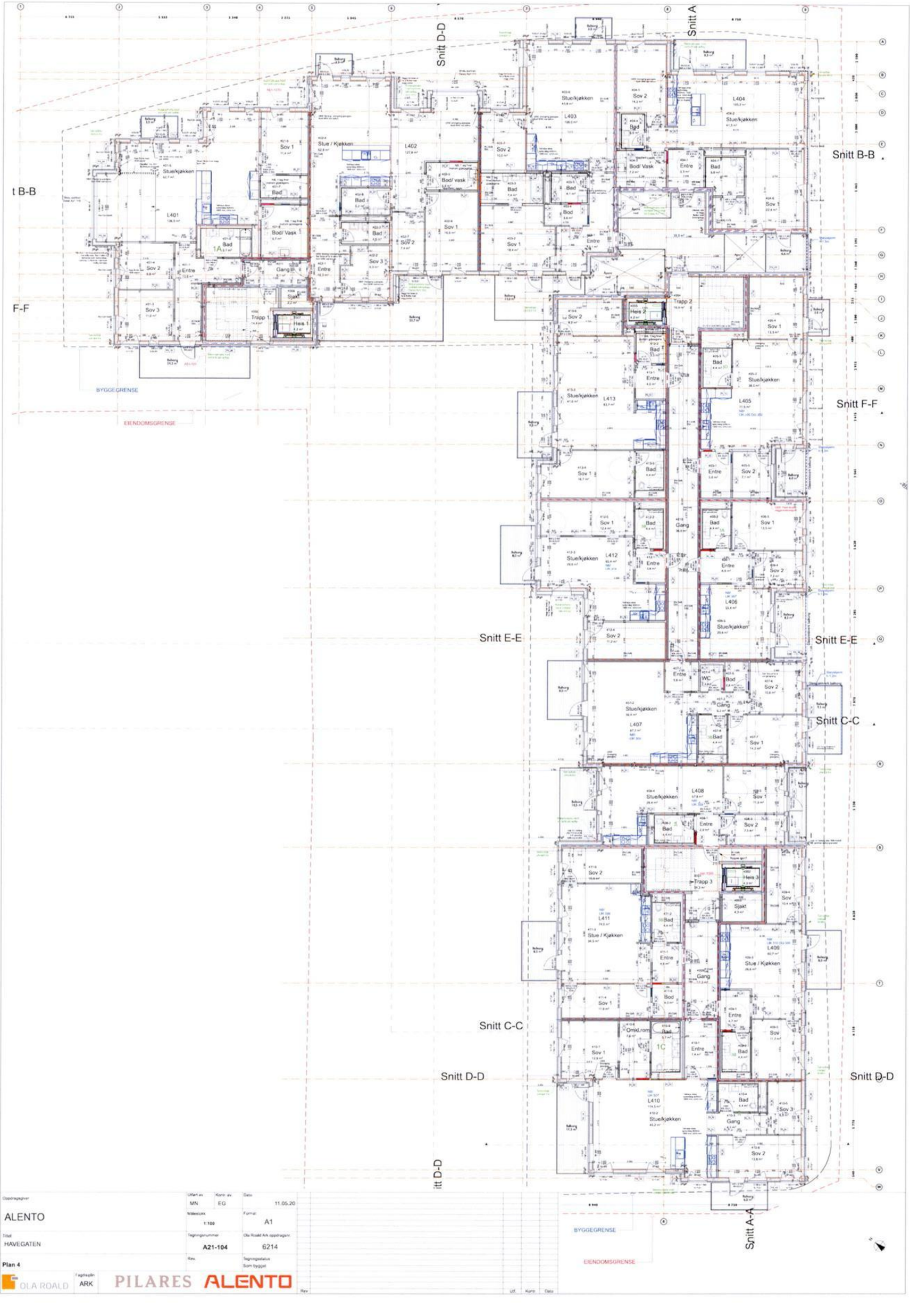
Fagdisiplin: ARK

OLA ROALD PILARES ALENTO



Oppdragsgiver: ALENTO	Utført av: MN	Kontr. av: EG	Dato: 11.05.20
	Målestokk: 1:100		Format: A1
Tittel: HAVEGATEN	Tegningsnummer: A21-103		Ola Roald Ark oppdragsnr: 6214
Plan 3	Rev.		Tegningsstatus: Som bygget
OLA ROALD	Fagdisiplin: ARK	PILARES ALENTO	

Rev. Utf. Kontr. Dato


Snitt D-D
Snitt A-A
Snitt B-B
Snitt F-F
Snitt E-E
Snitt C-C
t B-B
F-F
BYGGEGRENSE
EIENDOMSGRENSE
L401
L402
L403
L404
L405
L406
L407
L408
L409
L410
L411
L412
L413
Stue/kjøkken
Stue / Kjøkken
Sov 1
Sov 2
Sov 3
Bad
Bod/ Vask
Bod/ vask
Entre
Gang
Trapp 1
Trapp 2
Trapp 3
Heis 1
Heis 2
Heis 3
Sjakt
WC
Bod
OmkLrom
1A
1C
Oppdragsgiver
ALENTO
Utført av
MN
Kontr. av
EG
Dato
11.05.20
Målestokk
1:100
Format
A1
Tittel
HAVEGATEN
Tegningsnummer
A21-104
Ola Roald Ark oppdragsnr.
6214
Rev.
Tegningsstatus
Som bygget
Plan 4
Fagdisiplin
ARK
OLA ROALD
PILARES
ALENTO
Rev
Utf.
Kontr.
Dato

Snitt A-A

Snitt B-B

Snitt C-C

Snitt D-D

Snitt E-E

Snitt F-F

BYGGEGRENSE

EIENDOMSGRENSE

Gulv hems over 5. etasje

L501 Stue/kjøkken
L502 Stue / Kjøkken
L503 Stue / Kjøkken
L504 Stue / Kjøkken
L505 Stue/kjøkken
L506 Stue / Kjøkken
L507 Stue/kjøkken
L508 Stue / Kjøkken
L509 Stue/kjøkken
L510 Stue/kjøkken

Kontor/Bibl.
Gang
Bod/ vask
Bad
Sov 1
Sov 2
Sov 3
Entre
Trapp 1
Trapp 2
Trapp 3
Heis 1
Heis 2
Heis 3
Sjakt
WC
Bod
Omkl.rom
Gang
Sov

Oppdragsgiver: ALENTO	Utført av: MN	Kontr. av: EG	Dato: 11.05.20
Tittel: HAVEGATEN	Målestokk: 1:100	Format: A1	
Plan 5	Tegningsnummer: A21-105	Ola Roald Ark oppdragsnr: 6214	
Fagdisiplin: ARK	Rev:	Tegningsstatus: Som bygget	

OLA ROALD PILARES ALENTO

Rev	Utf.	Kontr.	Dato

Snitt D-D

Snitt A

Snitt B-B

t B-B

F-F

L501 Hems

L503 Hems

Snitt F-F

BYGGEGRENSE

EIENDOMSGRENSE

L510 Hems

L504 Hems

Snitt E-E

Snitt E-E

L509 Hems

Snitt C-C

Snitt C-C

Snitt D-D

Snitt D-D

Snitt D-D

BYGGEGRENSE

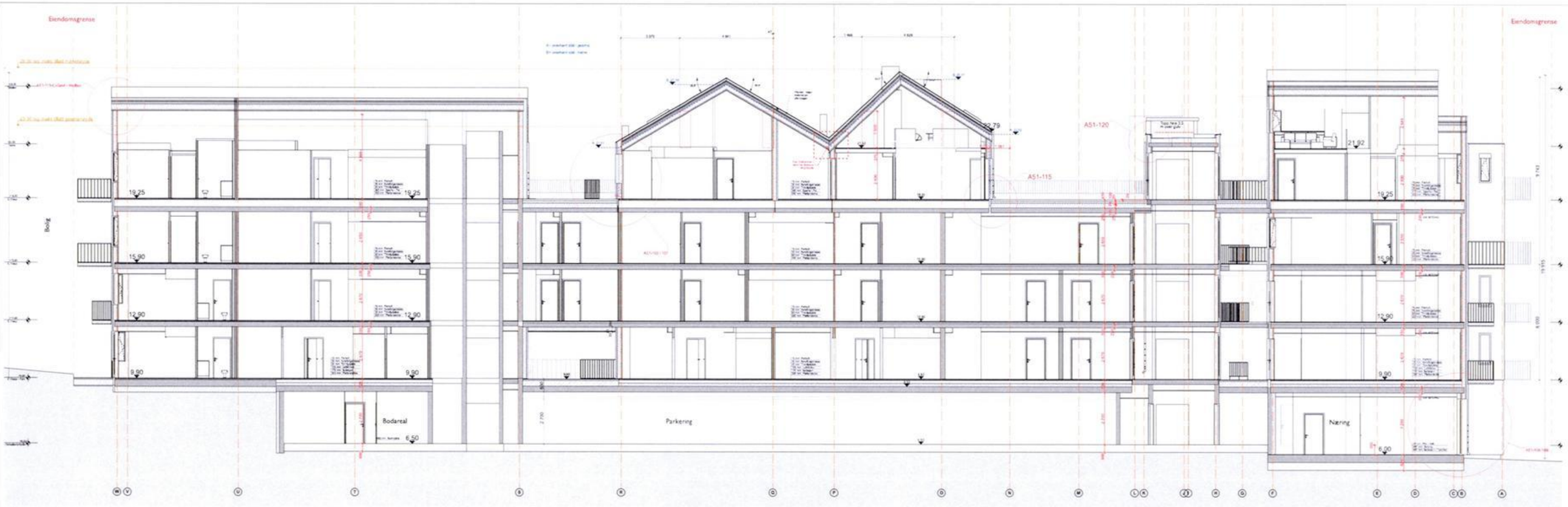
EIENDOMSGRENSE

Snitt A-A

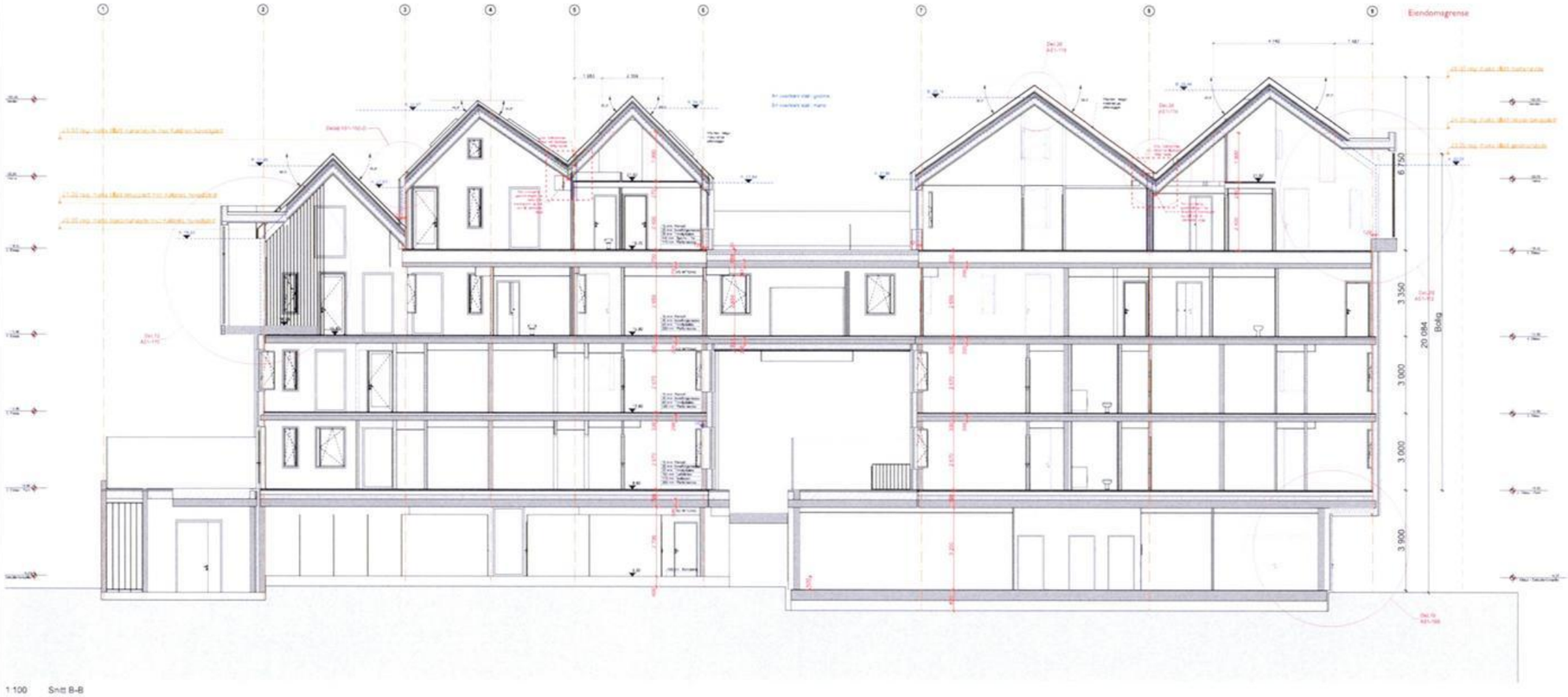
Oppdragsgiver: ALENTO	Utført av: MN	Kontr. av: EG	Dato: 11.05.20
Tittel: HAVEGATEN	Målestokk: 1:100		Format: A1
Plan 5 -hems	Tegningsnummer: A21-106		Ola Roald AS oppdragsnr: 6214
	Rev:		Tegningsstatus: Som bygget

OLA ROALD | Fagdisiplin: ARK | PILARES ALENTO

Rev	Utf	Kontr	Dato

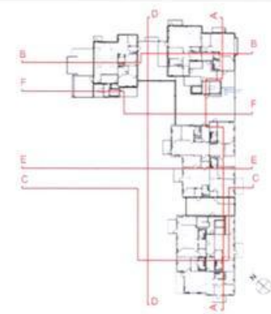


1:100 Snitt A-A
1:200/A3



1:100 Snitt B-B
1:200/A3

Tegningstittel: **Snitt A og B**
Tegningsstatus: Som bygget
Tegningsnummer: **A30-101**

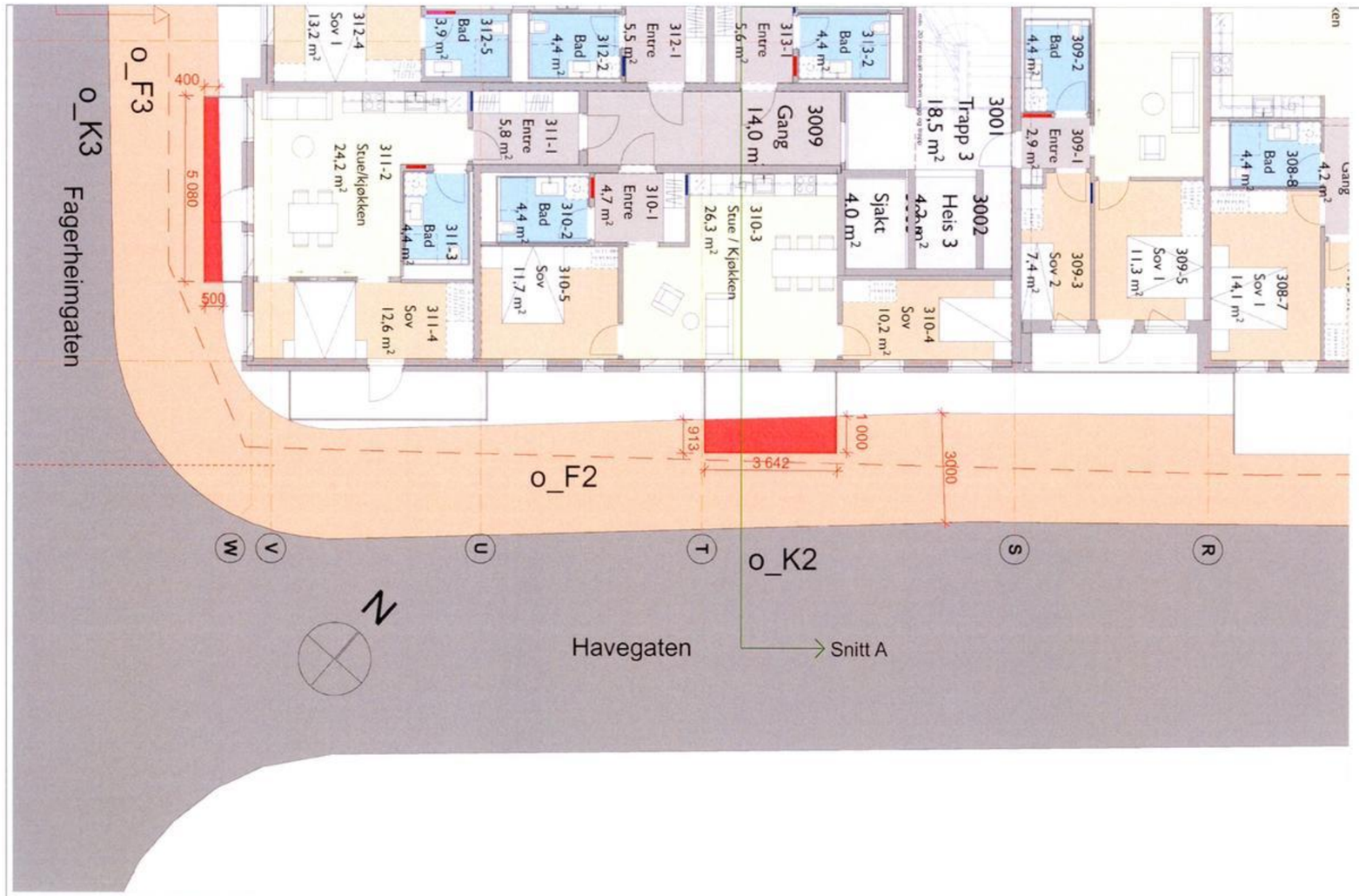


Rev	Endring	Utf.	Kontr.	Dato

PILARES ALENTO

Oppdragsgiver: ALENTO	Utført av: EG / Kontr. av: MN
	Dato: 14.05.20
Tittel: HAVEGATEN	Målestokk: 1:100
Snitt A og B	Format: A1
	Ola Roald Ark. oppdragsnr.: *6214*
OLA ROALD	Tegningsstatus: Som bygget
Fagdisiplin: ARK	Tegningsnummer: **A30-101**
	Rev.

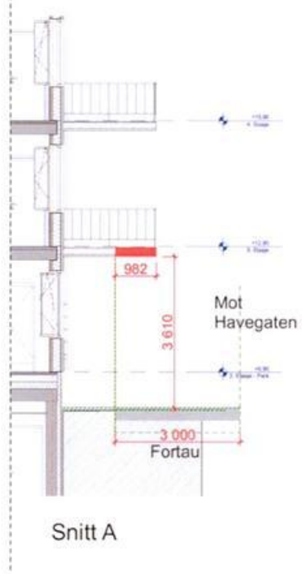
Rød skravur viser del av balkong som krager ut over fortau i en høyde på mindre enn 4 m



Plan 3. etasje, 1:100



Oppriss fra Havegaten



Snitt A

Tegningstittel: **Balkong over brøyteareal**

Tegningsstatus: Arbeidstegning

Tegningsnummer: **A71-102**

Rev.	Endring	Utf.	Kontr.	Dato

PILARES ALENTO

Oppdragsgiver: ALENTO

Utført av: MN | Kontr. av: SM

Dato: 08.08.19

Tittel: HAVEGATEN

Målestokk: 1:100,

Format: A2

Balkong over brøyteareal

Ola Roald Ark. oppdragsnr.: 6214

OLA ROALD

Tegningsstatus: Arbeidstegning

Fagdisiplin: ARK

Tegningsnummer: **A71-102**

Rev.



Fasade - sør



Fasade - øst

Tiltakshaver: Pilares AS

Arkitekt: OLA ROALD

Tittel: HAVEGATEN, Tønsberg

Prosjektnr.: 5721

Fasadematerialitet:

1: Skifer
2: Tegl
3: Metall kledning-Gullfarge
4: Trekledning
5: Korrugert plate

Tegningsnr.:	Mål:	Dato:	Fase:
A 402	1:250 / A3	15.07.18	Rammesøknad
Type tegning: Fasade Sør og Øst		Sign.: CB	Kontroll: NN



Fasade - nord



Fasade - vest

Tiltakshaver: Pilares AS

Arkitekt: OLA ROALD

Tittel: HAVEGATEN, Tønsberg

Prosjektnr.: 5721

Fasadematerialitet:

1: Skifer

2: Tegl

3: Metall kledning-Gullfarge

4: Trekledning

5: Korrugert plate

Tegningsnr.:	Mål:	Dato:	Fase:
A 401	1:250 / A3	15.07.18	Rammesøknad
Type tegning: Fasade Nord og Vest		Sign.: CB	Kontroll.: NN



Tiltakshaver: Pilares AS Arkitekt: OLA ROALD	Prosjekt: HAVEGATEN, Tønsberg. Gnr/bnr: 100/76,131,77,285,232 Prosjektnr.: 5721	Tegningsnr.: Ramme A207	Mål: 1:250 / A3	Dato: 29.06.18	Fase: Rammesøknad
		Type tegning: Takplan		Sign.: CB	Kontroll: NN

E4

Solveien

EIENDOMSGRENSE

BYGGEGRENSE

Snitt A

Snitt B

Næring / Kontor / Tjenesteyting
180,4 m2

BOD

Sykkelparkering
i to høyder

TEKNISK / EL
50,0 m2

Avfallsrom
63,6 m2

20 x 1000 liter

renovasjonsbil
12m x 2,5m

HC

innkjøring felles P-hus
KT +6.5

Havegaten

EIENDOMSGRENSE

Parkering
1 096,4 m2

46 p-plasser

KT +6.5

BOD

Snitt A

N

Tiltakshaver: Pilares AS	Prosjekt: HAVEGATEN, Tønsberg. Gnr/bnr: 100/76,131,77,285,232	Tegningsnr.: Ramme A201	Mål: 1:250 / A3	Dato: 29.06.18	Fase: Rammesøknad
Arkitekt: OLA ROALD	Prosjektnr.: 5721	Type tegning: Plan 1.etg - Gateplan/p-kjeller		Sign.: CB	Kontroll: NN

E5

EIENDOMSGRENSE

BYGGEGRENSE

Snitt A

Snitt B

L201 101,7 m²

L202 97,8 m²

L203 72,2 m²

L204 47,5 m²

L205 55,8 m²

L206 72,0 m²

L207 49,0 m²

L208 47,3 m²

L209 50,3 m²

L210 50,0 m²

L211 78,9 m²

L212 55,0 m²

L213 53,4 m²

L214 43,0 m²

L215 40,9 m²

L216 38,9 m²

Gang 24,4 m²

Gang 66,7 m

Gang 17,6 m²

Trapp 19,4 m²

Uteoppholdsareal (se landskapsplaner)

Sykkelparkering

Havegaten

N

Tiltakshaver: Pilares AS	Prosjekt: HAVEGATEN, Tønsberg. Gnr/bnr: 100/76,131,77,285,232	Tegningsnr.: Ramme A202	Mål: 1:250 / A3	Dato: 29.06.18	Fase: Rammesøknad
Arkitekt: OLA ROALD	Prosjektnr.: 5721	Type tegning: Plan 2.etg - Adkomst/ park		Sign.: CB	Kontroll: NN

E6

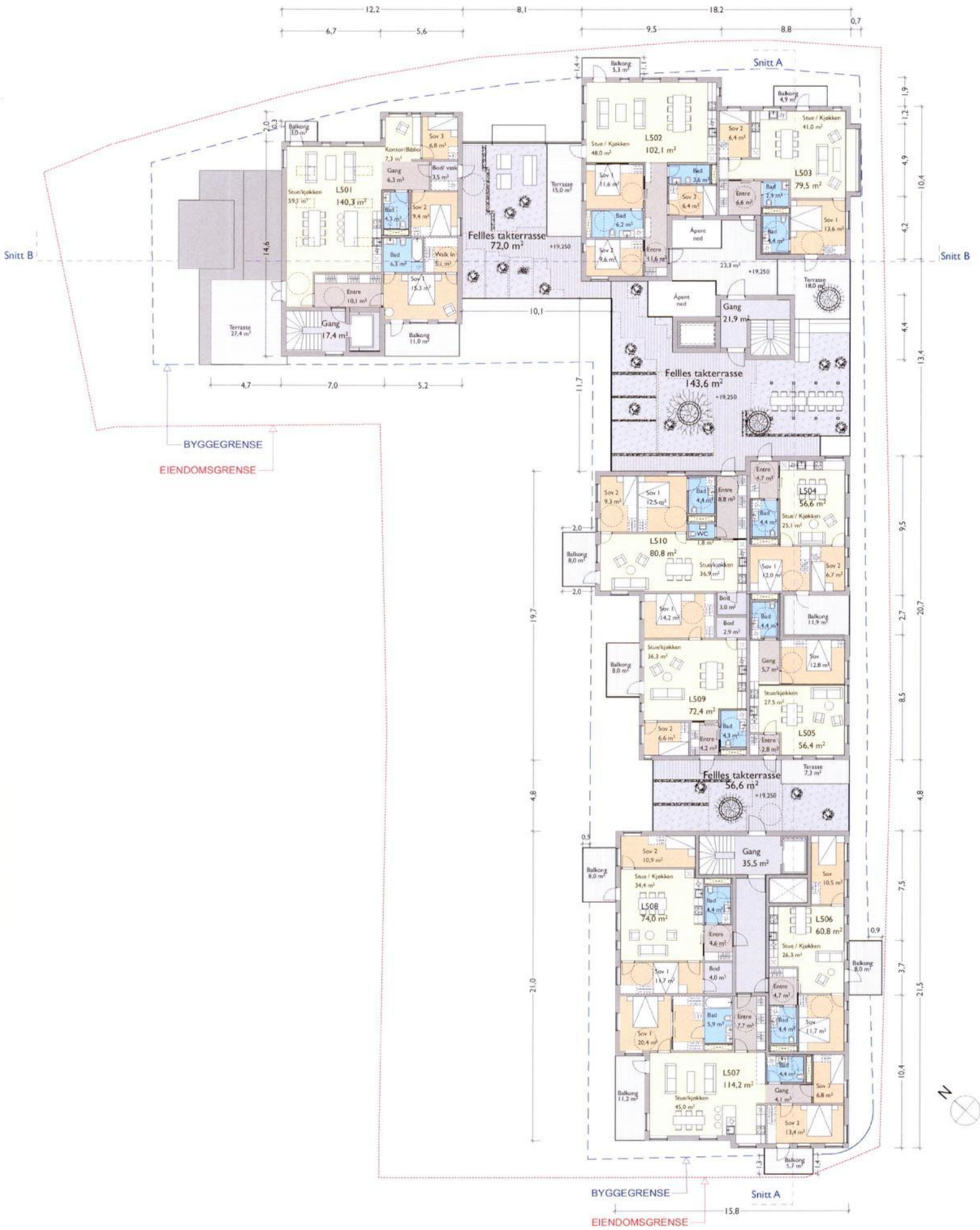


Tiltakshaver: Pilares AS	Prosjekt: HAVEGATEN, Tønsberg. Gnr/bnr: 100/76,131,77,285,232	Tegningsnr.: Ramme A203	Mål: 1:250 / A3	Dato: 29.06.18	Fase: Rammesøknad
Arkitekt: OLA ROALD	Prosjektnr.: 5721	Type tegning: Plan 3.etg		Sign.: CB	Kontroll: NN

E7



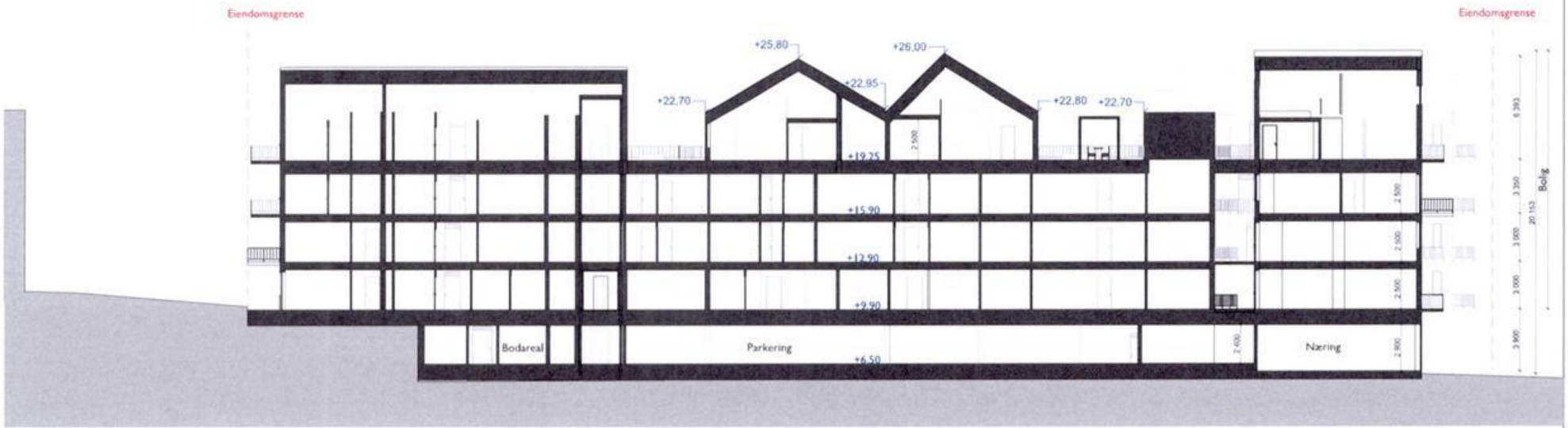
Tiltakshaver: Pilares AS	Prosjekt: HAVEGATEN, Tønsberg. Gnr/bnr: 100/76,131,77,285,232	Tegningsnr.: Ramme A204	Mål: 1:250 / A3	Dato: 29.06.18	Fase: Rammesøknad
Arkitekt: OLA ROALD	Prosjektnr.: 5721	Type tegning: Plan 4.etg		Sign.: CB	Kontroll: NN


Snitt A
Snitt B
Snitt B
BYGGEGRENSE
EIENDOMSGRENSE
L501
140,3 m²
L502
102,1 m²
L503
79,5 m²
L504
56,6 m²
L505
56,4 m²
L506
60,8 m²
L507
114,2 m²
L508
74,0 m²
L509
72,4 m²
L510
80,8 m²
Felles takterrasse
72,0 m²
Felles takterrasse
143,6 m²
Felles takterrasse
56,6 m²
Gang
17,4 m²
Gang
21,9 m²
Gang
35,5 m²
Terrasse 27,4 m²
Balkong 11,0 m²
Terrasse 15,0 m²
Terrasse 18,0 m²
Terrasse 7,3 m²
Balkong 11,9 m²
Balkong 11,2 m²
Balkong 5,7 m²
Balkong 5,3 m²
Balkong 4,9 m²
Balkong 3,0 m²
Balkong 8,0 m²
Balkong 8,0 m²
Balkong 8,0 m²
Balkong 8,0 m²
Åpent ned
Åpent ned
Kontor/Bibliotek 7,3 m²
Bod/ vask 3,5 m²
Walk In 5,1 m²
Bod 2,9 m²
Bod 3,0 m²
Bod 2,9 m²
Bod 4,0 m²
Bod 5,9 m²
WC 1,8 m²
Entre 10,1 m²
Entre 6,6 m²
Entre 11,6 m²
Entre 4,7 m²
Entre 8,8 m²
Entre 4,2 m²
Entre 2,8 m²
Entre 4,6 m²
Entre 7,7 m²
Entre 4,7 m²
Stue/kjøkken 59,3 m²
Stue / Kjøkken 48,0 m²
Stue / Kjøkken 41,0 m²
Stue/kjøkken 36,9 m²
Stue/kjøkken 36,3 m²
Stue/kjøkken 27,5 m²
Stue / Kjøkken 34,4 m²
Stue / Kjøkken 25,1 m²
Stue / Kjøkken 26,3 m²
Stue/kjøkken 45,0 m²
Sov 1 11,6 m²
Sov 1 12,5 m²
Sov 1 15,3 m²
Sov 1 14,2 m²
Sov 1 12,0 m²
Sov 1 20,4 m²
Sov 1 11,7 m²
Sov 2 6,4 m²
Sov 2 9,4 m²
Sov 2 9,6 m²
Sov 2 9,3 m²
Sov 2 6,7 m²
Sov 2 6,6 m²
Sov 2 10,9 m²
Sov 2 13,4 m²
Sov 3 6,8 m²
Sov 3 6,4 m²
Sov 1 13,6 m²
Sov 12,8 m²
Sov 10,5 m²
Sov 11,7 m²
Sov 3 6,8 m²
Bad 3,6 m²
Bad 4,3 m²
Bad 6,3 m²
Bad 6,2 m²
Bad 2,9 m²
Bad 4,4 m²
Bad 4,4 m²
Bad 4,4 m²
Bad 4,4 m²
Bad 4,4 m²
Bad 4,3 m²
Bad 5,9 m²
Bad 4,4 m²
Bad 4,4 m²
Bad 4,4 m²
Bad 4,4 m²
Bad 4,4

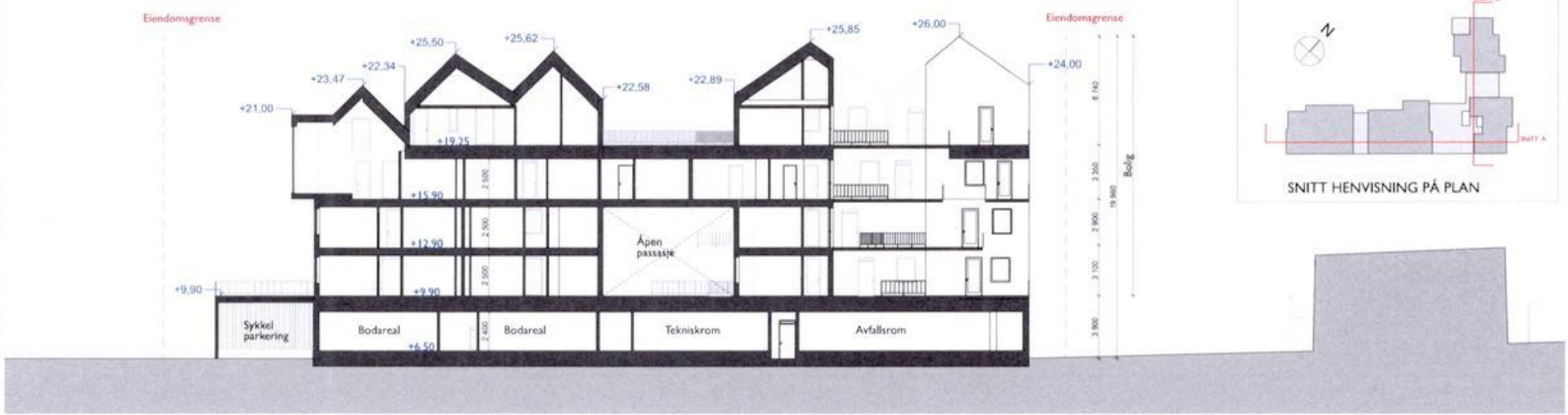


Tiltakshaver: Pilares AS Arkitekt: OLA ROALD	Prosjekt: HAVEGATEN, Tønsberg. Gnr/bnr: 100/76,131,77,285,232 Prosjektnr.: 5721	Tegningsnr.: Ramme A206	Mål: 1:250 / A3	Dato: 29.06.18	Fase: Rammesøknad
		Type tegning: **Plan 6.etg Hems**		Sign.: CB	Kontroll: NN

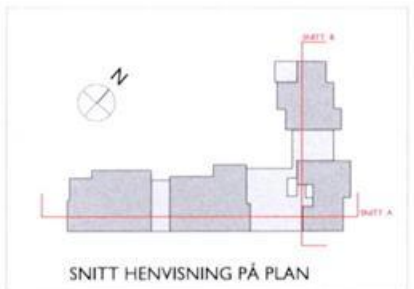
E3



Snitt A-A



Snitt B-B



SNITT HENVISNING PÅ PLAN

Tiltakshaver: Pilares AS Arkitekt: OLA ROALD	Tittel: HAVEGATEN, Tønsberg Prosjektnr.: 5721	Tegningsnr.: A 301	Målt: 1:250 / A3	Dato: 15.06.18	Fase: Rammesøknad
		Type tegning: Snitt A, B		Sign.: CR	Kontroll: NN

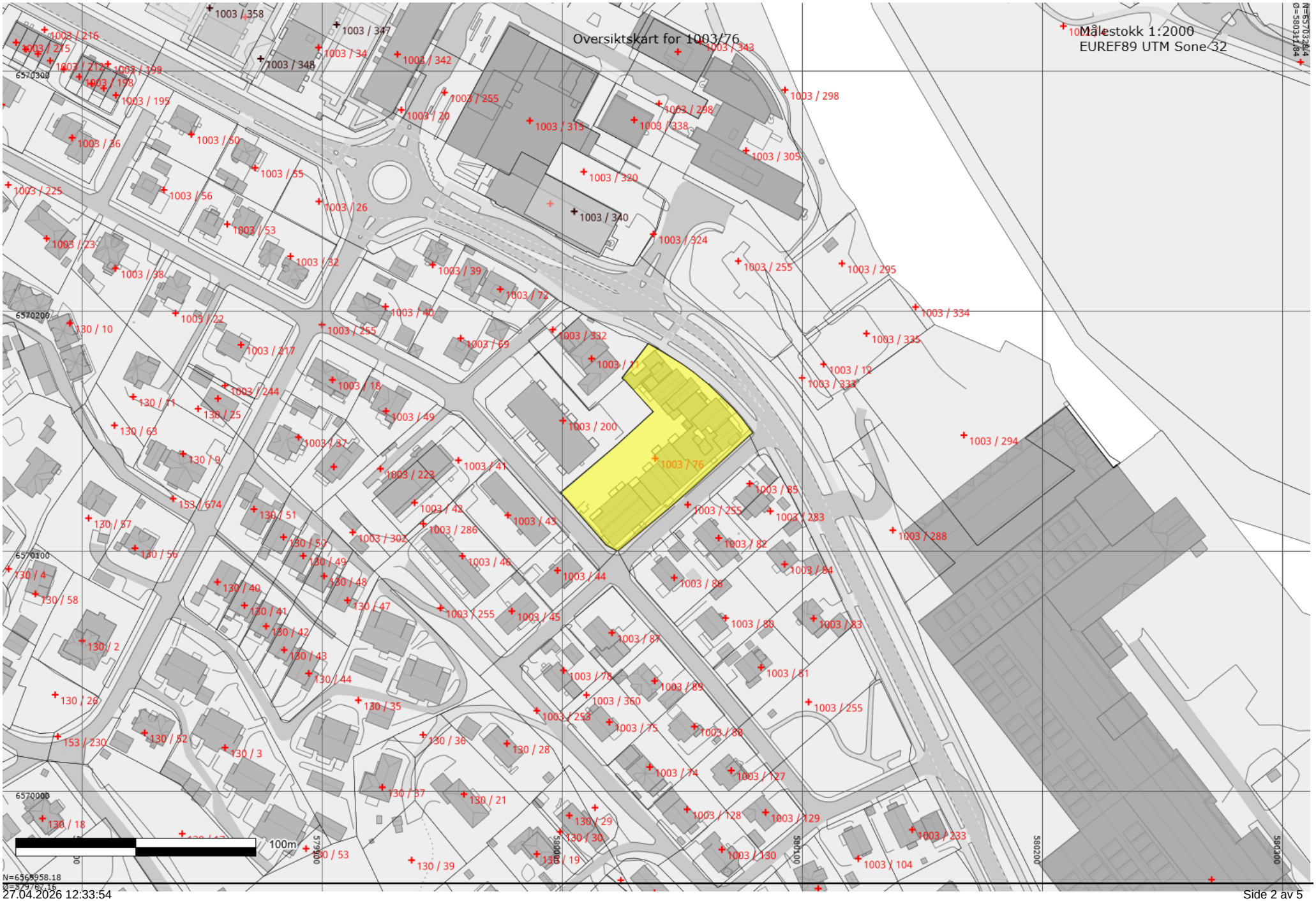
Tønsberg kommune

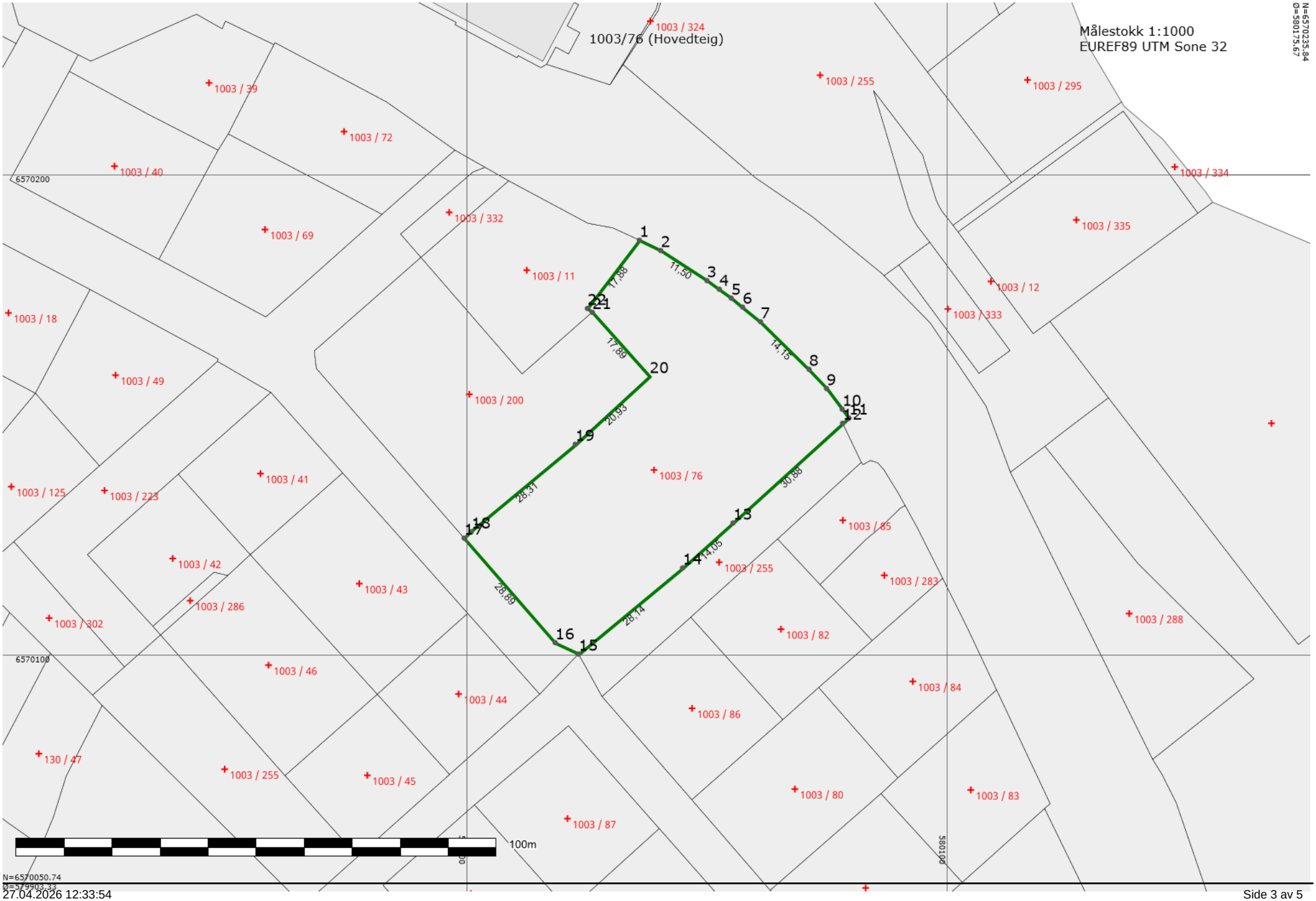
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**1003**	**76**	**0**	**27**

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.


Oversiktskart for 1003/76
Målestokk 1:2000
EUREF89 UTM Sone 32
1003 / 76
1003 / 200
1003 / 315
1003 / 340
1003 / 320
1003 / 338
1003 / 343
1003 / 298
1003 / 305
1003 / 324
1003 / 255
1003 / 295
1003 / 334
1003 / 335
1003 / 12
1003 / 333
1003 / 294
1003 / 288
1003 / 85
1003 / 283
1003 / 82
1003 / 84
1003 / 88
1003 / 80
1003 / 83
1003 / 81
1003 / 255
1003 / 87
1003 / 78
1003 / 89
1003 / 360
1003 / 253
1003 / 75
1003 / 88
1003 / 74
1003 / 127
1003 / 128
1003 / 129
1003 / 233
1003 / 130
1003 / 104
1003 / 332
1003 / 72
1003 / 39
1003 / 32
1003 / 53
1003 / 26
1003 / 55
1003 / 50
1003 / 36
1003 / 195
1003 / 198
1003 / 199
1003 / 212
1003 / 215
1003 / 216
1003 / 358
1003 / 347
1003 / 34
1003 / 348
1003 / 342
1003 / 255
1003 / 20
1003 / 298
1003 / 225
1003 / 23
1003 / 38
1003 / 56
1003 / 22
1003 / 217
1003 / 244
1003 / 18
1003 / 49
1003 / 37
1003 / 223
1003 / 41
1003 / 42
1003 / 286
1003 / 43
1003 / 302
1003 / 46
1003 / 44
1003 / 45
1003 / 255
1003 / 69
1003 / 40
1003 / 255
130 / 10
130 / 11
130 / 25
130 / 63
130 / 9
153 / 674
130 / 57
130 / 56
130 / 4
130 / 58
130 / 2
130 / 26
153 / 230
130 / 52
130 / 3
130 / 18
130 / 51
130 / 50
130 / 49
130 / 48
130 / 40
130 / 41
130 / 42
130 / 43
130 / 44
130 / 47
130 / 35
130 / 36
130 / 28
130 / 37
130 / 21
130 / 39
130 / 53
130 / 29
130 / 30
130 / 19
6570300
6570200
6570100
6570000
580100
580200
580300
100m
N=6569958.18
Ø=379767.16


1003/76 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6570235.84
Ø=580175.67
1003 / 324
1003 / 39
1003 / 72
1003 / 40
1003 / 69
1003 / 332
1003 / 11
1003 / 255
1003 / 295
1003 / 334
1003 / 335
1003 / 12
1003 / 333
1003 / 18
1003 / 49
1003 / 200
1003 / 76
1003 / 125
1003 / 223
1003 / 41
1003 / 42
1003 / 43
1003 / 286
1003 / 302
1003 / 85
1003 / 283
1003 / 288
1003 / 82
1003 / 84
1003 / 46
1003 / 44
1003 / 86
130 / 47
1003 / 255
1003 / 45
1003 / 80
1003 / 83
1003 / 87
6570200
6570100
580100
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
17,88
11,50
14,15
17,89
20,93
28,31
30,88
14,05
28,14
28,89
100m
N=6570050.74
Ø=579903.33

Areal og koordinater

Areal: 3052,90 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6570138,51 Øst: 580039,01

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6570186,39	580035,94	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			4,92	Ikke hjelpelinje		13	
2	6570184,24	580040,37	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	10 Terrengmålt	13	
			11,50	Ikke hjelpelinje		13	
3	6570177,96	580050,01	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	10 Terrengmålt	13	
			3,14	Ikke hjelpelinje		13	
4	6570176,17	580052,59	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	10 Terrengmålt	13	
			3,09	Ikke hjelpelinje		13	
5	6570174,32	580055,06	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	10 Terrengmålt	13	
			3,03	Ikke hjelpelinje		13	
6	6570172,45	580057,44	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	13	
			4,81	Ikke hjelpelinje		13	
7	6570169,41	580061,17	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	13	
			14,15	Ikke hjelpelinje		13	
8	6570159,50	580071,27	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	13	
			5,43	Ikke hjelpelinje		13	
9	6570155,48	580074,92	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	13	
			5,39	Ikke hjelpelinje		13	
10	6570151,18	580078,18	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	13	
			2,31	Ikke hjelpelinje		13	
11	6570149,34	580079,57	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	13	
			1,67	Ikke hjelpelinje		13	
12	6570148,28	580078,28	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	13	
			30,88	Ikke hjelpelinje		13	
13	6570127,49	580055,44	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			14,05	Ikke hjelpelinje		13	
14	6570118,14	580044,96	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	

			28,14	Ikke hjelpelinje		13	
15	6570100,19	580023,29	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			5,42	Ikke hjelpelinje		13	
16	6570102,56	580018,42	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			28,89	Ikke hjelpelinje		13	
17	6570124,34	579999,44	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			1,99	Ikke hjelpelinje		13	
18	6570125,66	580000,93	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			28,31	Ikke hjelpelinje		13	
19	6570143,89	580022,59	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			20,93	Ikke hjelpelinje		13	
20	6570158,01	580038,04	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			17,89	Ikke hjelpelinje		13	
21	6570171,36	580026,13	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			1,30	Ikke hjelpelinje		13	
22	6570172,17	580025,11	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			17,88	Ikke hjelpelinje		13	

Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Per Olaf Skar
Direkte telefon: 941 75 625

JpID: 20/110836

Vedtaksdato	Saksnummer
07.09.2020	1116/20

Ola Roald AS
Øvre Langgate 50
3110 TØNSBERG

0 5 J G F / 258495
1003/76/0/0 2018.1 - Ferdigattest
braArkiv Tønsberg

Havegaten 1 - 1003/76 - oppføring av bolig- og næringsbygg - Ferdigattest

Søker:	Ola Roald AS, Øvre Langgate 50, 3110 TØNSBERG	
Tiltakshaver:	Havegaten Eiendom AS, c/o Pilares Eiendom AS Wergelandsveien 7, 0167 OSLO	
	Gårdsnr.	**Bruksnr.**
	1003	76
Bygningsnummer:	300739679	
Tiltakets formål:	Bolig	
Tiltakets art:	Nybygg	
Arkivsaksnummer:	20/16348	
Vedtaksnummer:	Ramme	DFUB 675/18
	IG1	DFUB 237/19
	IG2	DFUB 389/19
	IG3	DFUB 590/19
	IG4	DFUB 1085/19
	Midl. br. till.	DUPB 792/20

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTE TILTAK

Sted	Dato	Underskrift
Tønsberg	07.09.2020	Per Olaf Skar *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Per Olaf Skar
Direkte telefon:

JpID: 20/56964

Vedtaksdato	Saksnummer
15.06.2020	792/20

Ola Roald AS
Øvre Langgate 50
3110 TØNSBERG

Havegaten 1 - 1003/76 - oppføring av bolig- og næringsbygg - Midlertidig brukstillatelse

Søker:	Ola Roald AS, Øvre Langgate 50, 3110 TØNSBERG	
Tiltakshaver:	Havegaten Eiendom AS, c/o Pilares Eiendom AS Wergelandsveien 7, 0167 OSLO	
	Gårdsnr.	**Bruksnr.**
	1003	76
Bygningsnummer:	300739697	
Bruksenhet:	Til sammen 57 seksjoner	
Tiltakets formål:	Boligblokk	
Tiltakets art:	Nybygg	
Arkivsaksnummer:	20/16348	
Vedtaksnummer:	Ramme	DFUB 675/18
	IG1	DFUB 237/19
	IG2	DFUB 389/19
	IG3	DFUB 590/19
	IG4	DFUB 1085/19

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN 2008 § 21-10 UTFERDIGES MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR OVENNEVNTE TILTAK.

Tillatelsen gis på følgende betingelser:

1. Tillatelsen omfatter hele tiltaket, fra og med frist for sikring iht TEK 17
2. Følgende arbeider må ferdigstilles innen de nevnte frister:
    - Midlertidig sikring - rekkverk. Frist: 18.06.2020. Tiltaket må ikke tas i bruk dersom midlertidig sikring ikke er utført.
    - Permanent sikring – rekkverk.. Frist: 26.06.2020
    - Komplettering utomhusarbeider. Frist 26.06.2020
3. Frist for søknad om ferdigattest: 01.10.2020

Dersom gjenstående arbeider ikke ferdigstilles innen fristen, vil kommunen vurdere å fatte vedtak med pålegg om ferdigstillelse og sanksjoner etter plan- og bygningsloven kapittel 32.

Varenr/aktivitet	Type	Pris
1537	*Pkt 2.4.5 Midlertidig brukstillatelse*	*3.260,-*

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Tønsberg	15.06.2020	Per Olaf Skar *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613148913
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
921383681	TØNSBERG KOMMUNE	Postboks 2410, 3104 TØNSBERG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
915178693	HAVEGATEN EIENDOM AS		c/o Pilares Eiendom AS, Wergelandsveien 7, 0167 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3803	1003	76

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3803	1003	76	0	1	101 / 5239	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	76	0	2	98 / 5239	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	76	0	3	72 / 5239	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	76	0	4	48 / 5239	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	76	0	5	56 / 5239	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	76	0	6	72 / 5239	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	76	0	7	49 / 5239	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	76	0	8	47 / 5239	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	76	0	9	51 / 5239	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	76	0	10	50 / 5239	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	76	0	11	79 / 5239	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	76	0	12	55 / 5239	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	76	0	13	53 / 5239	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	76	0	14	43 / 5239	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	76	0	15	41 / 5239	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	76	0	16	39 / 5239	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	76	0	17	101 / 5239	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	76	0	18	98 / 5239	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	76	0	19	72 / 5239	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3803	1003	76	0	53	74 / 5239	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	76	0	54	72 / 5239	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	76	0	55	80 / 5239	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	76	0	56	178 / 5239	Næringsseksjon	Nei	Nei
3803	1003	76	0	57	1093 / 5239	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR 2458091
14 MAI 2020

Søknad om seksjonering

TØNSBERG KOMMUNE
23. APR. 2020
Brittjorunn Nøss

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Tønsberg Kommune	Postboks 2410,3104 Tønsberg	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Stian Jonskås		sj@pilares.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
C/O Pilares, Wergelandsveien 7	0167	Oslo	41 14 03 52

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3803	Tønsberg kommune	1003	76	-

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
915178693	Havegaten Eiendom AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	101	B	13	B	53	B	25	B	58	B	37	B	72	B	49	B	56	B
2	B	98	B	14	B	43	B	26	B	61	B	38	B	55	B	50	B	56	B
3	B	72	B	15	B	41	B	27	B	50	B	39	B	87	B	51	B	60	B
4	B	48	B	16	B	39	B	28	B	79	B	40	B	58	B	52	B	113	B
5	B	56	B	17	B	101	B	29	B	55	B	41	B	61	B	53	B	74	B
6	B	72	B	18	B	98	B	30	B	65	B	42	B	115	B	54	B	72	B
7	B	49	B	19	B	72	B	31	B	43	B	43	B	74	B	55	B	80	B
8	B	47	B	20	B	48	B	32	B	39	B	44	B	65	B	56	N	178	
9	B	51	B	21	B	56	B	33	B	137	B	45	B	84	B	57	N	1093	
10	B	50	B	22	B	72	B	34	B	128	B	46	B	138	B	58			
11	B	79	B	23	B	55	B	35	B	106	B	47	B	101	B	59			
12	B	55	B	24	B	87	B	36	B	105	B	48	B	78	B	60			
Sum tellere:		5239					Nevner =	5239											

Dato	Innsenderens underskrift
23/3-20	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
23/3-20	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Drammen 24/3-20		Havegaten Eiendom AS, Håkon Arnstorp
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
		(prokura)
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3803	TØNSBERG	1003	76	

Dato	Underskrift	Stempel
06/05-20		TØNSBERG KOMMUNE MATRIKKELMYNDIGHETEN Postboks 2410 3104 TØNSBERG

Dato	Innsenderens underskrift
23/3-20	

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	-	-	-	85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
23/3-20	



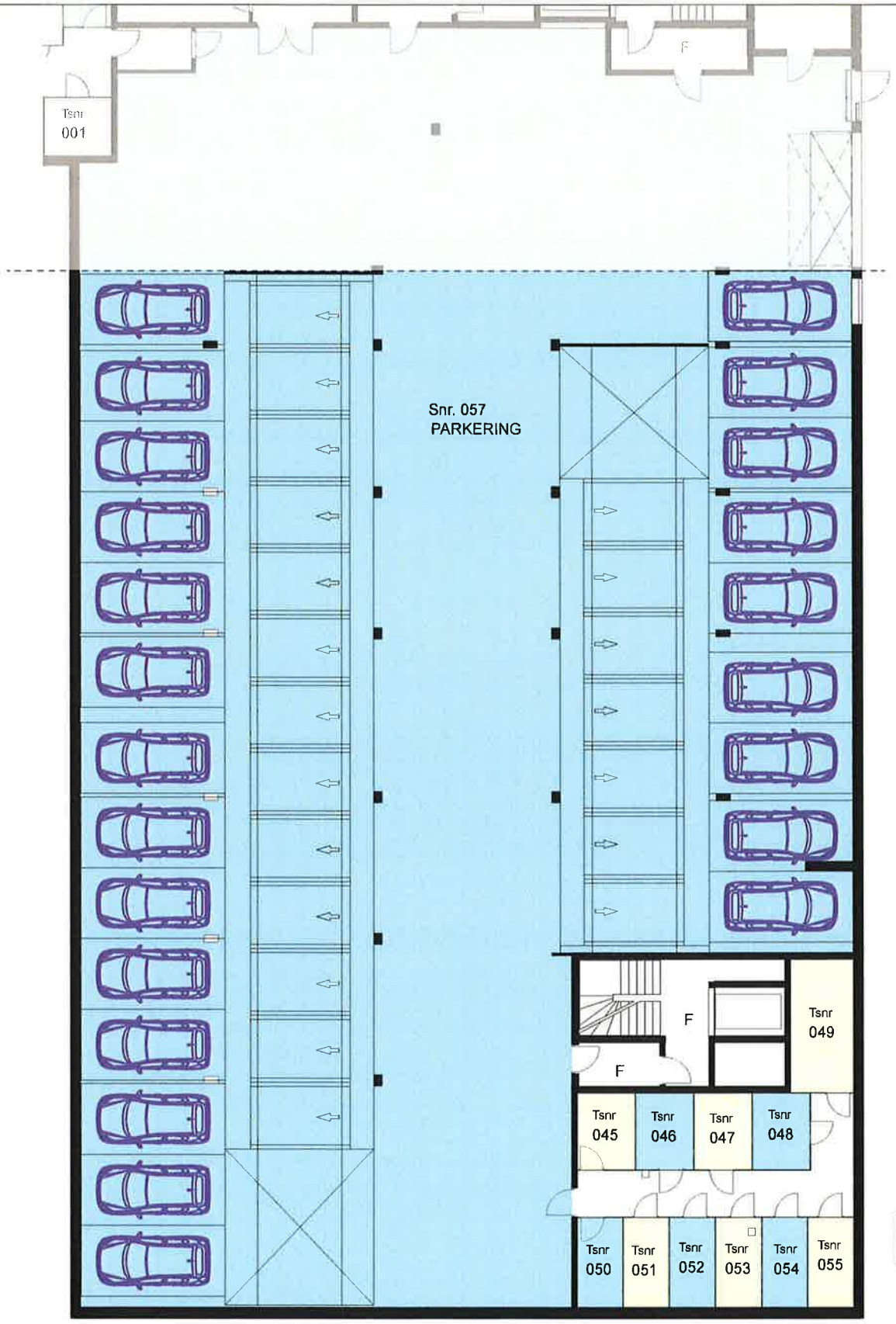
Havegaten 1	Tønsberg kommune G.nr: 1003 / B. nr: 76	Tegningsnr.: A10-02	Type tegning: **Situasjonsplan seksjonering**
Arkitekt: OLA ROALD	Tiltakshaver: PILARES	Mål/format: 1: 1000 / A4	Dato: 24.03.20

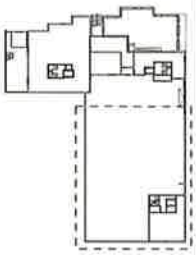
Rev



Havegaten 1	Tønsberg kommune G.nr: 1003 / B. nr: 76	Seksjoneringstegning	**Tegningsnr.:** A22 01 101	Type tegning: **Plan 1 , del A**
Arkitekt: OLA ROALD	Tiltakshaver: PILARES		Mål/format: 1:200 / A4	Dato: 20.03.20

Rev



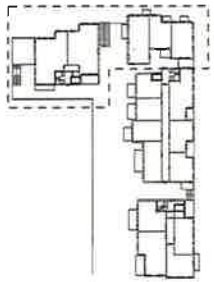


Snr.	Seksjonsnummer
Tsnr	Tilleggs seksjonsnummer
F	Fellesareal

Seksjoneringstegning

Havegaten 1	Tønsberg kommune G.nr: 1003 / B. nr: 76	Tegningsnr.: A22 01 102	Type tegning: **Plan 1 , del B**	
Arkitekt: OLA ROALD	Tiltakshaver: PILARES	Mål/format: 1:200 / A4	Dato: 20.03.20	Rev



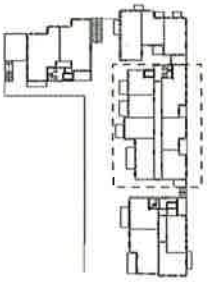


Snr.	Seksjonsnummer for bolig
KJ.	Kjøkken
F	Fellesareal

Havegaten 1	Tønsberg kommune G.nr: 1003 / B. nr: 76	Seksjoneringstegning	Tegningsnr.: A22 02 201	Type tegning: **Plan 2 , del A**
Arkitekt: OLA ROALD	Tiltakshaver: PILARES		Mål/format: 1:200 / A4	Dato: 28.02.20

Rev





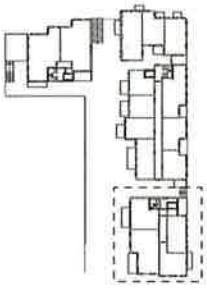
Snr.	Seksjonsnummer for bolig
KJ.	Kjøkken
F	Fellesareal

Seksjoneringstegning

Havegaten 1	Tønsberg kommune G.nr: 1003 / B. nr: 76	Tegningsnr.: A22 02 202	Type tegning: **Plan 2, del B**
Arkitekt: OLA ROALD	Tiltakshaver: PILARES	Mål/format: 1:200 / A4	Dato: 28.02.20

Rev





Snr.	Seksjonsnummer for bolig
KJ.	Kjøkken
F	Fellesareal

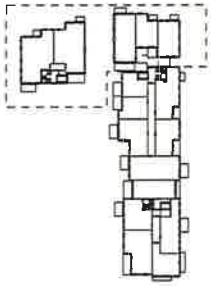
Seksjoneringstegning

Havegaten 1	Tønsberg kommune G.nr: 1003 / B. nr: 76	Tegningsnr.: A22 02 203	Type tegning: **Plan 2, del C**
Arkitekt: OLA ROALD	Tiltakshaver: PILARES	Mål/format: 1:200 / A4	Dato: 28.02.20

Rev

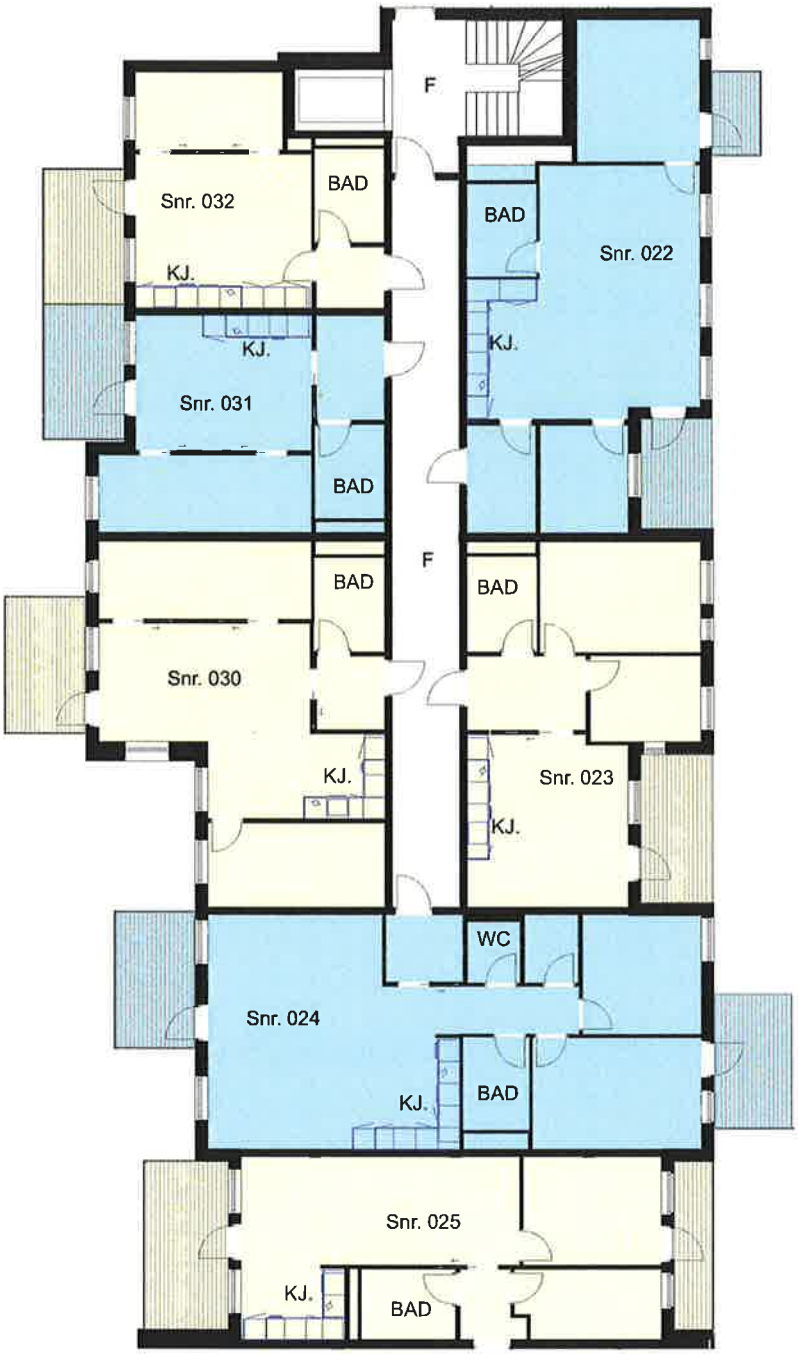


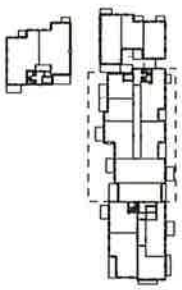




Snr.	Seksjonsnummer for bolig
KJ.	Kjøkken
F	Fellesareal

Havegaten 1	Tønsberg kommune G.nr: 1003 / B. nr: 76	Seksjoneringstegning	Tegningsnr.: A22 03 301	Type tegning: **Plan 3 , del A**	
Arkitekt: OLA ROALD	Tiltakshaver: PILARES		Mål/format: 1:200 / A4	Dato: 28.02.20	Rev



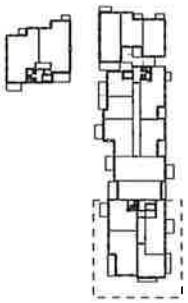


Snr.	Seksjonsnummer for bolig
KJ.	Kjøkken
F	Fellesareal

Seksjoneringstegning

Havegaten 1	Tønsberg kommune G.nr: 1003 / B. nr: 76	Tegningsnr.: A22 03 302	Type tegning: **Plan 3, del B**	
Arkitekt: OLA ROALD	Tiltakshaver: PILARES	Mål/format: 1:200 / A4	Dato: 28.02.20	Rev



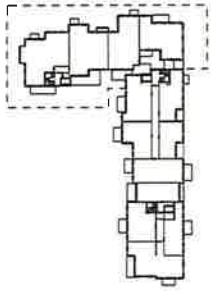


Snr.	Seksjonsnummer for bolig
KJ.	Kjøkken
F	Fellesareal

Seksjoneringstegning

Havegaten 1	Tønsberg kommune G.nr: 1003 / B. nr: 76	Tegningsnr.: A22 03 303	Type tegning: **Plan 3, del C**	
Arkitekt: OLA ROALD	Tiltakshaver: PILARES	Mål/format: 1:200 / A4	Dato: 28.02.20	Rev

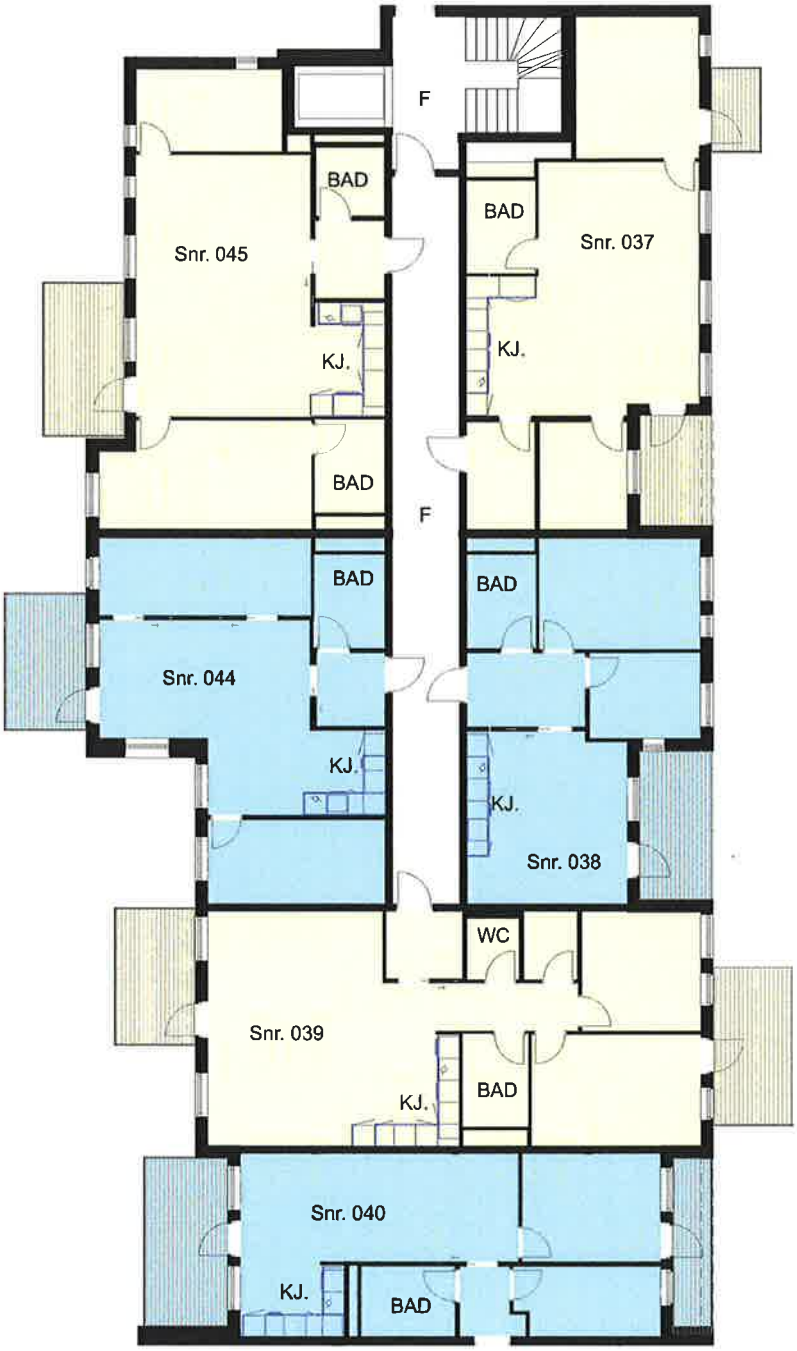


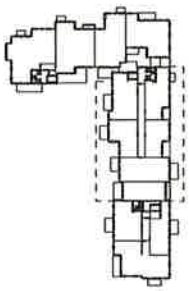


Snr.	Seksjonsnummer for bolig
KJ.	Kjøkken
F	Fellesareal

Havegaten 1	Tønsberg kommune G.nr: 1003 / B. nr: 76	Seksjoneringstegning	Tegningsnr.: A22 04 401	Type tegning: **Plan 4, del A**
Arkitekt: OLA ROALD	Tiltakshaver: PILARES		Mål/format: 1:200 / A4	Dato: 28.02.20

Rev





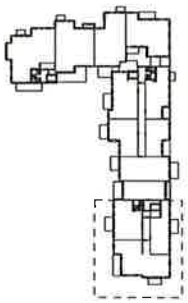
Snr.	Seksjonsnummer for bolig
KJ.	Kjøkken
F	Fellesareal

Seksjoneringstegning

Havegaten 1	Tønsberg kommune G.nr: 1003 / B. nr: 76	Tegningsnr.: A22 04 402	Type tegning: **Plan 4, del B**
Arkitekt: OLA ROALD	Tiltakshaver: PILARES	Mål/format: 1:200 / A4	Dato: 28.02.20

Rev



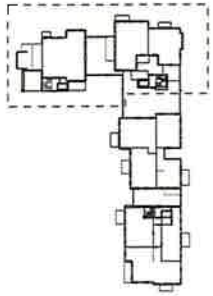


Snr.	Seksjonsnummer for bolig
KJ.	Kjøkken
F	Fellesareal

Seksjoneringstegning

Havegaten 1	Tønsberg kommune G.nr: 1003 / B. nr: 76	Tegningsnr.: A22 04 403	Type tegning: **Plan 4, del C**	
Arkitekt: OLA ROALD	Tiltakshaver: PILARES	Mål/format: 1:200 / A4	Dato: 28.02.20	Rev



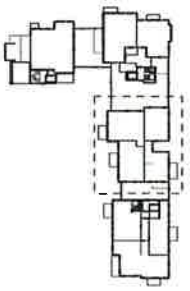


Snr.	Seksjonsnummer for bolig
KJ.	Kjøkken
F	Fellesareal

Havegaten 1	Tønsberg kommune G.nr: 1003 / B. nr: 76	Seksjoneringstegning	Tegningsnr.: A22 05 501	Type tegning: **Plan 5, del A**
Arkitekt: OLA ROALD	Tiltakshaver: PILARES		Mål/format: 1:200 / A4	Dato: 28.02.20

Rev

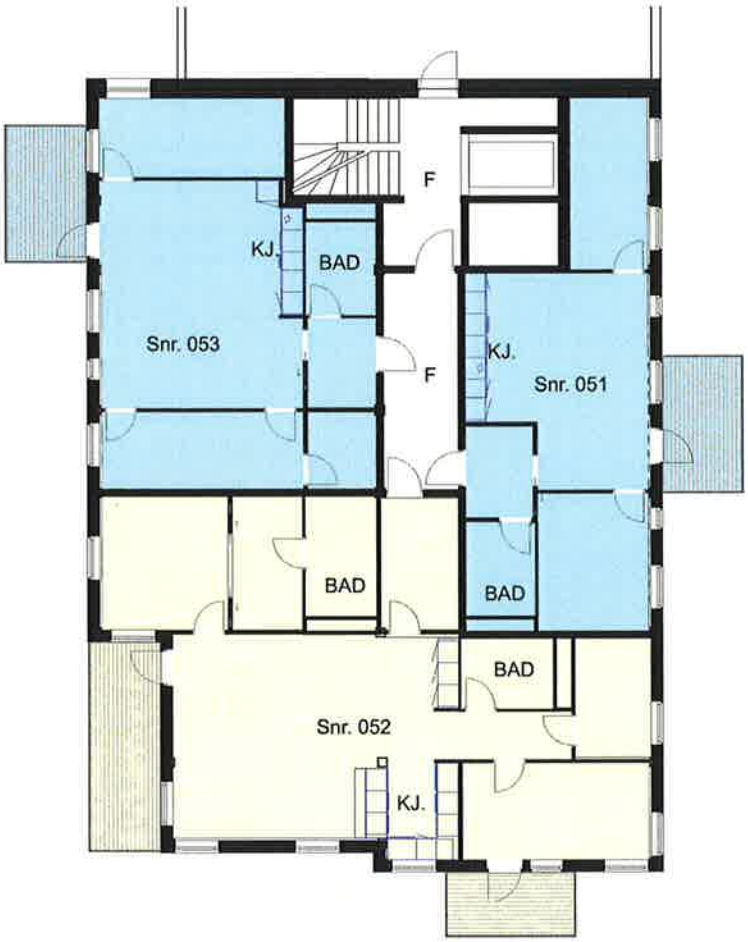


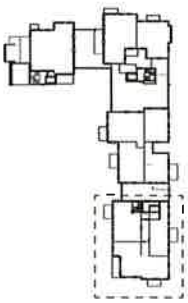


Snr.	Seksjonsnummer for bolig
KJ.	Kjøkken
F	Fellesareal

Seksjoneringstegning

Havegaten 1	Tønsberg kommune G.nr: 1003 / B. nr: 76	Tegningsnr.: A22 05 502	Type tegning: **Plan 5, del B**	
Arkitekt: OLA ROALD	Tiltakshaver: PILARES	Mål/format: 1:200 / A4	Dato: 28.02.20	Rev





Snr.	Seksjonsnummer for bolig
KJ.	Kjøkken
F	Fellesareal

Seksjoneringstegning

Havegaten 1	Tønsberg kommune G.nr: 1003 / B. nr: 76	Tegningsnr.: A22 05 503	Type tegning: **Plan 5, del C**	
Arkitekt: OLA ROALD	Tiltakshaver: PILARES	Mål/format: 1:200 / A4	Dato: 28.02.20	Rev

560000 562000 564000 566000 568000 570000 572000 574000 576000 578000

6594000 6592000 6590000 6588000 6586000 6584000 6582000 6580000 6578000 6576000 6574000 6572000

0,0 0,5 1,0 1,5 2,0 2,5 3,0 3,5 4,0 km

N W E S

TØNSBERG KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023-2035 **PLANID 3905 99010**
VEDTATT AV KOMMUNESTYRET
I MØTE DEN 3. APRIL 2024 - SAK NR. 034/24
MALESTOKK 1:20000

NAVÆRENDE FRAMTIDIG

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)

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

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Vei
- Bane (nærmere angitt baneformål)
- Lufthavn
- Havn
- Parkering
- Fjernvei - Tunnel
- Fjernvei - På bakken
- Fjernvei - Bro
- Hovedvei - Tunnel
- Hovedvei - På bakken
- Hovedvei - Bro
- Samlevei - Tunnel
- Samlevei - På bakken
- Samlevei - Bro
- Adkomstvei - Tunnel
- Adkomstvei - På bakken
- Gang/Sykkelvei - Tunnel
- Gang/Sykkelvei - På bakken
- Gang/Sykkelvei - Bro
- Sykling i gate - På bakken
- Gangvei - På bakken
- Turveibane
- Jernbane - Tunnel
- Jernbane - På bakken
- Jernbane - Bro
- Farled

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)

- Blågrønnstruktur
- Naturområde grønnstruktur
- Friområde
- Park
- Overvannsflate
- Kombinerte grønnstrukturformål

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)

- LNF-areal for nødvendig tiltak for landbruk og gårdsbrukster næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Spredt boligbebyggelse
- Spredt næringsbebyggelse

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-7, nr 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Ferdsel
- Farleder
- Hovedområde i sjø
- Småbåthavn
- Naturområde
- Friluftsområde

HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

- Særskilt angitt hensyn - Hensyn til luftfart
- Særskilt angitt hensyn - Hensyn landskap
- Særskilt angitt hensyn - Bevaring naturmiljø
- Særskilt angitt hensyn - Bevaring kulturmiljø
- Særskilt angitt hensyn - Sikring av mineralressurser
- Båndleggingssone - Båndlegging for regulering etter PBL
- Båndleggingssone - Båndlegging etter lov om naturvern
- Båndleggingssone - Båndlegging etter lov om kulturminner
- Båndleggingssone - Båndlegging etter andre lover
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Grunn- og skjelvegrunnfare
- Faresone - Styltesone
- Faresone - Hinderbegrensningsområde for luftfartshinder
- Faresone - Soner for militær virksomhet
- Gjennomføringssone - Krav om felles planlegging
- Gjennomføringssone - Ombygging
- Støysone - Andre støykilder - Avbøtingssone støy og luftkvalitet
- Sikringssone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringssone - Område for grunnvannsforsyning
- Sikringssone - Aveas utvinn (anlegg under bakken)
- Detaljeringssone - Regulering skal erstatt gamle

ANDRE JURIDISKE FLATER/LINJER/PUNKT

- Bestemmelsesområde
- Grense for 100m strandsone
- Byggegrense innenfor 100m-strandsone
- Byggegrense vassdrag
- Langsiktig utbyggingsgrense (KPBA)
- LNF-bolig

Kartgrunnlag: Tønsberg kommune og GEOVEKST
Flyfoto: Norge i bilder 2020
Utarbeidet: Kristina Kjellsen 2023 og Siv Ing Christopher Dynes

REVISJONER	
06.12.2024	Område N/E014 - Brev fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark om fristfall av innsigelser datert 21.11.2024
25.05.2025	Område Kalsnes vest - Brev fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark om fristfall av innsigelser datert 05.05.2025

N

W E

S

0,00 0,75 1,50 2,25 3,00 3,75 km

TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023 - 2035 PLANID 3905 99010

BESTEMMELSESOMRÅDER

#21	**BESTEMMELSESHJEMMEL** - forhold som skal avklares og belyses Tidligere planområde for Kommunedelplan for Sentrum - Byplan 2018-2020
#22	**BESTEMMELSESHJEMMEL** - krav om regulering #22
#12 - #19	**BESTEMMELSESHJEMMEL** - byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav #12 - #19
#01 - #11 og #23 - #28	**BESTEMMELSESHJEMMEL** - hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø #01 - #11 og #23 - #28
#20	**BESTEMMELSESHJEMMEL** - bygninger og anlegg til landbruk og reindrift #20
#29	**BESTEMMELSESHJEMMEL** - fysisk utforming av anlegg #29
#30	**BESTEMMELSESHJEMMEL** - miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur #30

Kartgrunnlag: Tønsberg kommune og GEOVEKST
revidert 25.05.2025 - Folkehelse, klima og stedsutvikling/ Siv Ing Christopher Dymek

BESTEMMELSESOMRÅDER

#21 — PBL § 11-9 nr. 8, forhold avklares/belyses

#c> — PBL § 11-9 nr. 7, bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø

DETALJERINGSSONER

H810_planID — Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

BÅNDLEGGING- OG GJENNOMFØRINGSSONER

H710 — Båndlegging for regulering etter PBL

H720 — Båndlegging etter lov om naturvern

H730 — Båndlegging etter lov om kulturminner

H810 — Krav om felles planlegging

H820 — Omforming

ANGITT HENSYN, SIKRINGS- OG STØYSONER

H560 — Bevaring naturmiljø

H570 — Bevaring kulturmiljø

H190 — Sikring av jernbanetrase (tunnel)

H290 — Avklaringssone støy og luftkvalitet

Utsatt rettsvirkning jf. meklingsprotokoll

0,0 0,1 0,2 0,3 0,4 0,5 km
Målestokk 1:10 000

579600 580000 580400 580800 581200 581600

6571600 6571200 6570800 6570400 6570000 6569600

TØNSBERG KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023-2035
PLANID 3905 99010 - SENTRUMSOMRÅDE
VEDTATT AV KOMMUNESTYRET
I MØTE DEN 3. APRIL 2024 - SAK NR. 034/24

NÅVÆRENDE / FRAMTIDIG

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)
- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)
- Vei
- Bane (nærmere angitt baneformål)
- Havn
- Parkering
- Hovedvei - Tunnel
- Hovedvei - På bakken
- Hovedvei - Bro
- Samlevei - På bakken
- Adkomstvei - På bakken
- Gang-/sykkelvei - Tunnel
- Gang-/sykkelvei - På bakken
- Gang-/sykkelvei - Bro
- Sykkelvei - På bakken
- Turveitrasé - På bakken
- Jernbane - Tunnel
- Jernbane - På bakken
- Jernbane - Bro
- Farled - På bakken/vannoverflaten

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)
- Blågrønnstruktur
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)
- LNFR

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-7, nr 6)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Ferdsel
- Småbåthavn
- Naturområde
- Friluftsområde

ANDRE JURIDISKE FLATER
- Bestemmelsesområde - PBL § 11-9 nr. 1, krav om regulering
- Bestemmelsesområde - PBL § 11-9 nr. 8, forhold som skal avklares og belyses

JURIDISKE LINJER
- Byggegrense innenfor 100m-strandsone
- 100m-strandsone
- Planens avgrensning

0 100 200 300 400 500 m
Målestokk 1:4 000

Kartgrunnlag: Tønsberg kommune og GEOVEKST
Plandata/kart revidert 06.04.2024 jf. kommunestyrets vedtak av 03.04.2024
Folkehelse, klima og sårbarhet, Klima og sårbarhetsutredning og Siv.ing Christopher Dymek

FARESONER

Ras- og skredfare

Flomfare

Høyspenningsanlegg/høyspentkabler

Annen fare - forurenset grunn

Utsatt rettsvirkning jf. meklingsprotokoll

0,0 0,1 0,2 0,3 0,4 0,5 km
Målestokk 1:10 000

TØNSBERG KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023-2035 **PLANID 3905 99010**
VEDTATT AV KOMMUNESTYRET
I MØTE DEN 3. APRIL 2024 - SAK NR. 034/24
MÅLESTOKK 1:20000

NÅVÆRENDE FRAMTIDIG

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)

- Boligbebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Sentrumsformål
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Utenomhusareal
- Grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Vei
- Bane (nærmere angitt baneformål)
- Lufthavn
- Havn
- Parkering
- Fjernvei - Tunnel
- Fjernvei - På bakken
- Fjernvei - Bro
- Hovedvei - Tunnel
- Hovedvei - På bakken
- Hovedvei - Bro
- Samlevei - Tunnel
- Samlevei - På bakken
- Samlevei - Bro
- Adkomstvei - Tunnel
- Adkomstvei - På bakken
- Gang/Sykkelvei - Tunnel
- Gang/Sykkelvei - På bakken
- Gang/Sykkelvei - Bro
- Sykling i gate - På bakken
- Gangvei - På bakken
- Turveistrase
- Jernbane - Tunnel
- Jernbane - På bakken
- Jernbane - Bro
- Fartøi

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)

- Blågrønnstruktur
- Naturområde grønnstruktur
- Friområde
- Park
- Overvannstiltak
- Kombinerte grønnstrukturformål

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)

LNF-areal for næringsvirksomhet basert på gårdsbruket næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

- Spredt boligbebyggelse
- Spredt næringsbebyggelse

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-7, nr 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Ferdsel
- Fortøyning
- Havneområde i sjø
- Småbåthavn
- Naturområde
- Friluftsområde

HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

- Særskilt angitt hensyn - Hensyn til luftfart
- Særskilt angitt hensyn - Hensyn sikkerhet
- Særskilt angitt hensyn - Bevaring naturmiljø
- Særskilt angitt hensyn - Bevaring kulturmiljø
- Særskilt angitt hensyn - Sikring av rekreasjonsareal
- Båndleggingssone - Båndlegging før regulering etter PBL
- Båndleggingssone - Båndlegging etter lov om naturvern
- Båndleggingssone - Båndlegging etter lov om kulturminner
- Båndleggingssone - Båndlegging etter andre lover
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Radon- og skjulepipefare
- Faresone - Skytebane
- Faresone - Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler
- Faresone - Sone for midlertidig virksomhet
- Gjennomføringssone - Krav om helse planlegging
- Gjennomføringssone - Ombygning
- Støysone - Nedre støysoner - Avsetningssone støy og luftkvalitet
- Sikringssone - Nedslagsfelt drikkevann
- Sikringssone - Område for grunnvannsforsyning
- Sikringssone - Annen sikring (omfang under bakken)
- Detaljeringssone - Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

ANDRE JURIDISKE FLATER/LINJER/PUNKT

- Bestemmelsesområde
- Grense for 100m-strandsone
- Byggegrense nyere enn 100m-strandsone
- Byggegrense vassdrag
- Langsiktig utbyggingsgrense (RPBA)
- LNF bolig

Kartgrunnlag: Tønsberg kommune og GEKKO/SIT
Flyfoto: Norge i bilder 2023
Flyfoto/kart levert av Geovekst og Sr-Ing Christopher Dyvest

REVISJONER

06.12.2024	Område fv8014 - Brev fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark om frafall av innsigelser datert 21.11.2024
25.05.2025	Område Kalnes vest - Brev fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark om frafall av innsigelser datert 09.05.2025

N W E S

0,0 0,5 1,0 1,5 2,0 2,5 3,0 km

N
W E
S

0 1 2 3 4 5 6 km

TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023 - 2035 PLANID 3905 99010

BÅNDLEGGINGSSONER

H710_	BÅNDLEGING FOR REGULERING ETTER PBL - FRAMTIDIG
H720_	BÅNDLEGGING ETTER LOV OM NATURVERN - NÅVÆRENDE
H730_	BÅNDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER - NÅVÆRENDE
H740_	BÅNDLEGGING ETTER ANDRE LOVER - NÅVÆRENDE

GJENNOMFØRINGSSONER

H810_	KRAV OM FELLES PLANLEGGING
H820_	OMFORMING

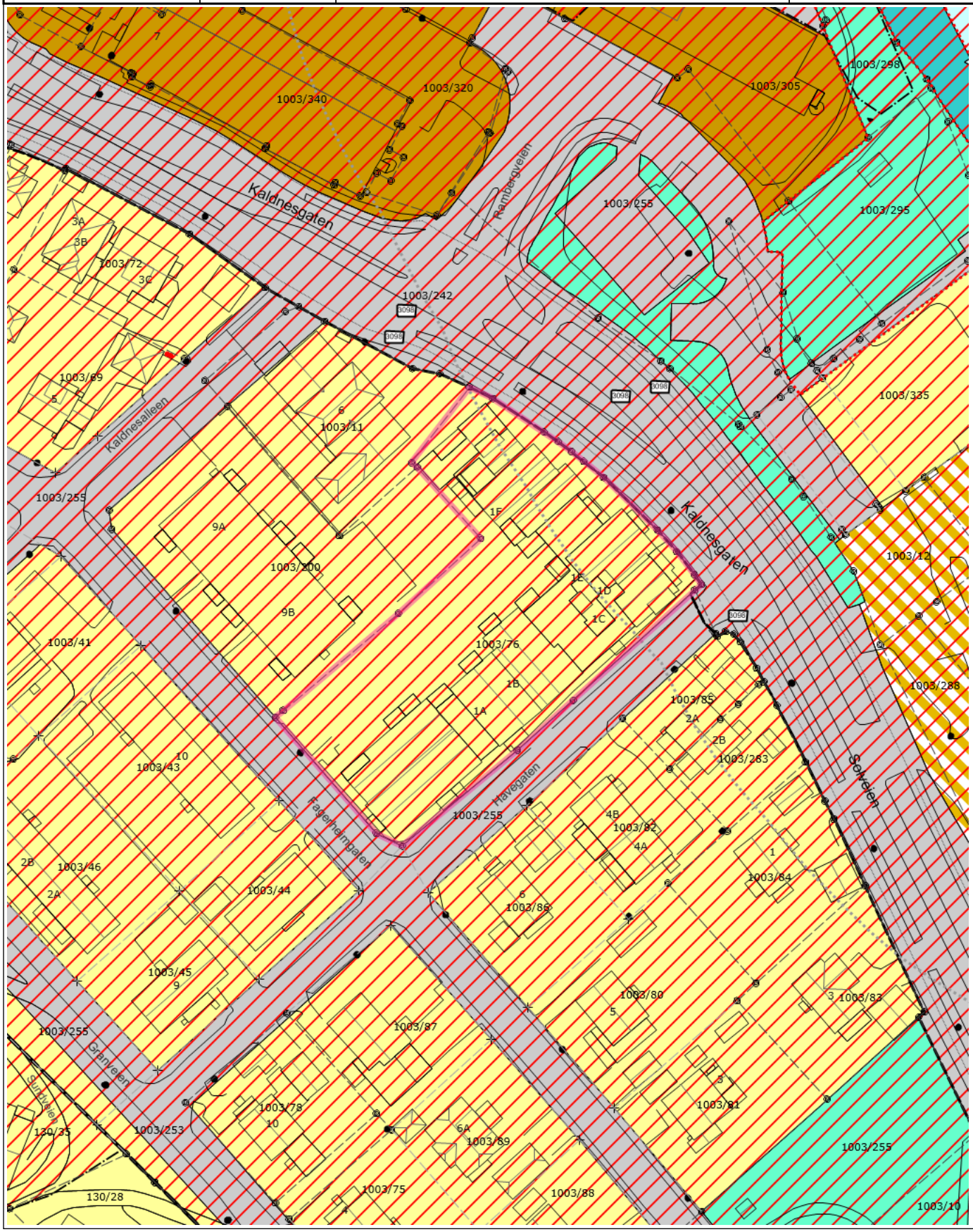
Kartgrunnlag: Tønsberg kommune og GEOVEKST
revidert 25.05.2023 - Folkehelse, klima og stedsutvikling/ Siv Ing Christopher Dymek

Tønsberg kommune

Kommuneplan

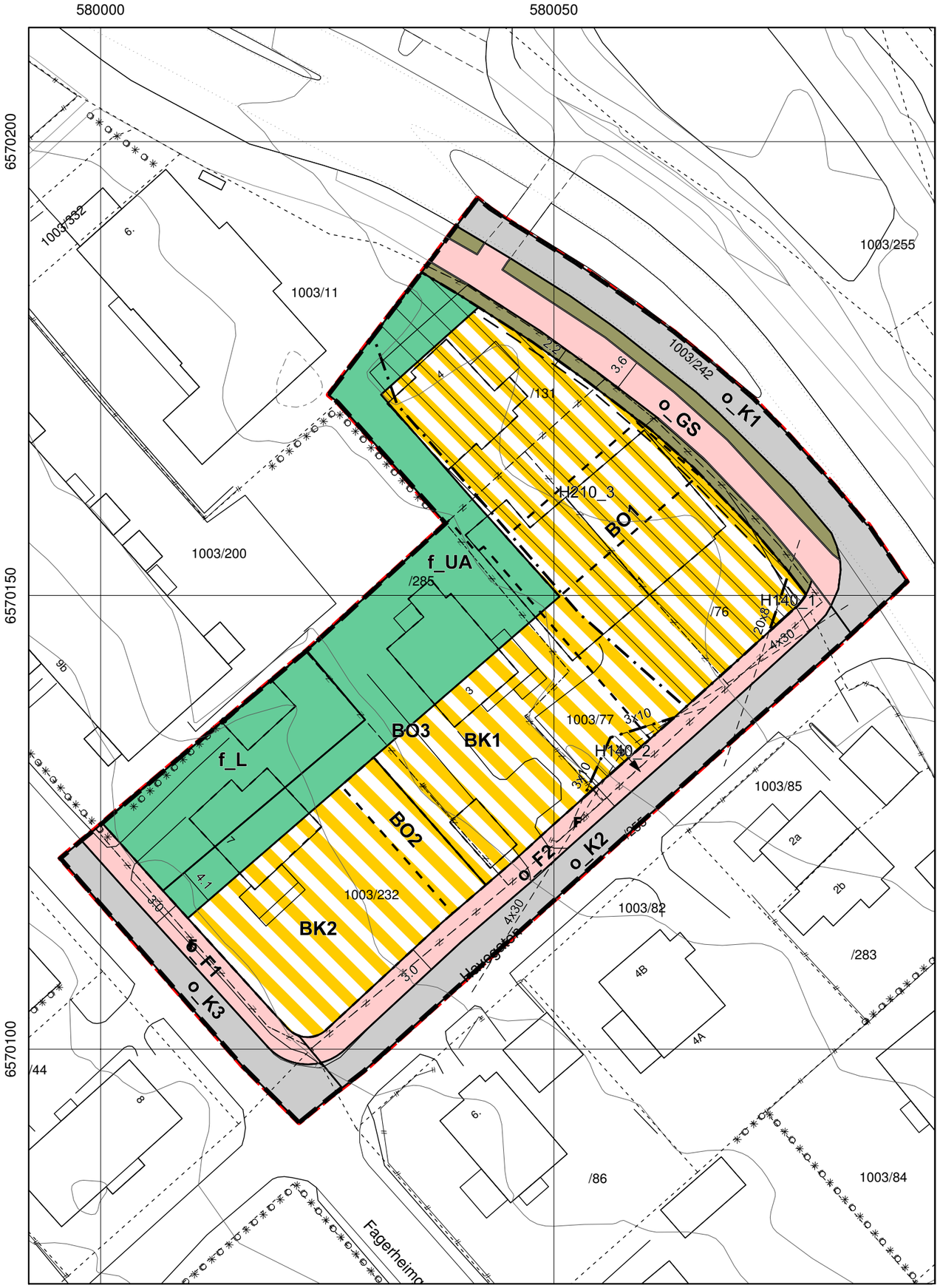
Eiendom:	Gnr: 1003	Bnr: 76	Fnr: 0	Snr: 27
Adresse:	Havegaten 1A 3115 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Strandlinje sjø
- Byggegrense
- 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
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Plangrense
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Ras- og skredfare
- Annen fare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Fremtidig
- Veg - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Småbåthavn - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Kommunegrense
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Høydekurve
- Høydekurve



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- BK1,BK2 — KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL - BOLIG/ TJENESTEYTING/ KONTOR/ NÆRING
- UA — UTEOPPHOLDSAREAL
- L — LEKEPLASS

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- K1-K3 — KJØREVEI
- GS — GANG-/SYKKELVEI
- F1-F2 — FORTAU
- ANNEN VEIGRUNN - GRØNTAREAL

HENSYNSSONER

- H140_ — SIKRINGSSONE - FRISIKT
- H210_ — STØYSONE - RØD SONE IHT. T-1442

ANDRE JURIDISKE FLATER

- BO1,B02 — BESTEMMELSESOMRÅDE - FUNKSJONS- OG KVALITETSKRAV TIL BYGNINGER, ANLEGG OG UTEAREALER
- BO3 — BESTEMMELSESOMRÅDE - UTFORMING (PARKERINGSKJELLER)

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

- PLANENS AVGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- EIENDOMSGRENSE
- EIENDOMSGRENSE SOM SKAL OPPHEVES
- FRISIKTLINJE
- BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET
- AVKJØRSEL

0 5 10 15 20 25m

EUREF89 UTM32, ekvidistanse 1 m

NORD

M 1:500

TØNSBERG KOMMUNE

0704 20150111

DETALJREGULERING AV HAVEGATEN

Komplett planforslag 15.03.2017	Forslagstiller -		Ola Roald AS Arkitekter		
Plandata/-kart; leveranse, revisjoner	Dato	Sign.	Behandling/vedtak	Dato	Sign.
Utarbeidet av Ola Roald AS Arkitekter	06.03.17		Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 28.04. - 09.06.2017		
Kontroll, presentasjon iht. SOSI-4.5 og MD-veileder	22.03.17	CDY	Jfr. UBA-sak nr. 093/17	31.03.17	
Endringer jf UBA-vedtak av 31.03.2017	26.04.17	CDY	Vedtatt i UBA, sak nr. 145/17	01.09.17	
			Bystyrets vedtak, sak nr. 094/17	13.09.17	

N
W E
S

0 1 2 3 4 km

TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023 - 2035 PLANID 3905 99010

DETALJERINGSSONER

H910_<planID>

EKSISTERENDE REGULLERINGSPLAN
SKAL FORTSATT GJELDE

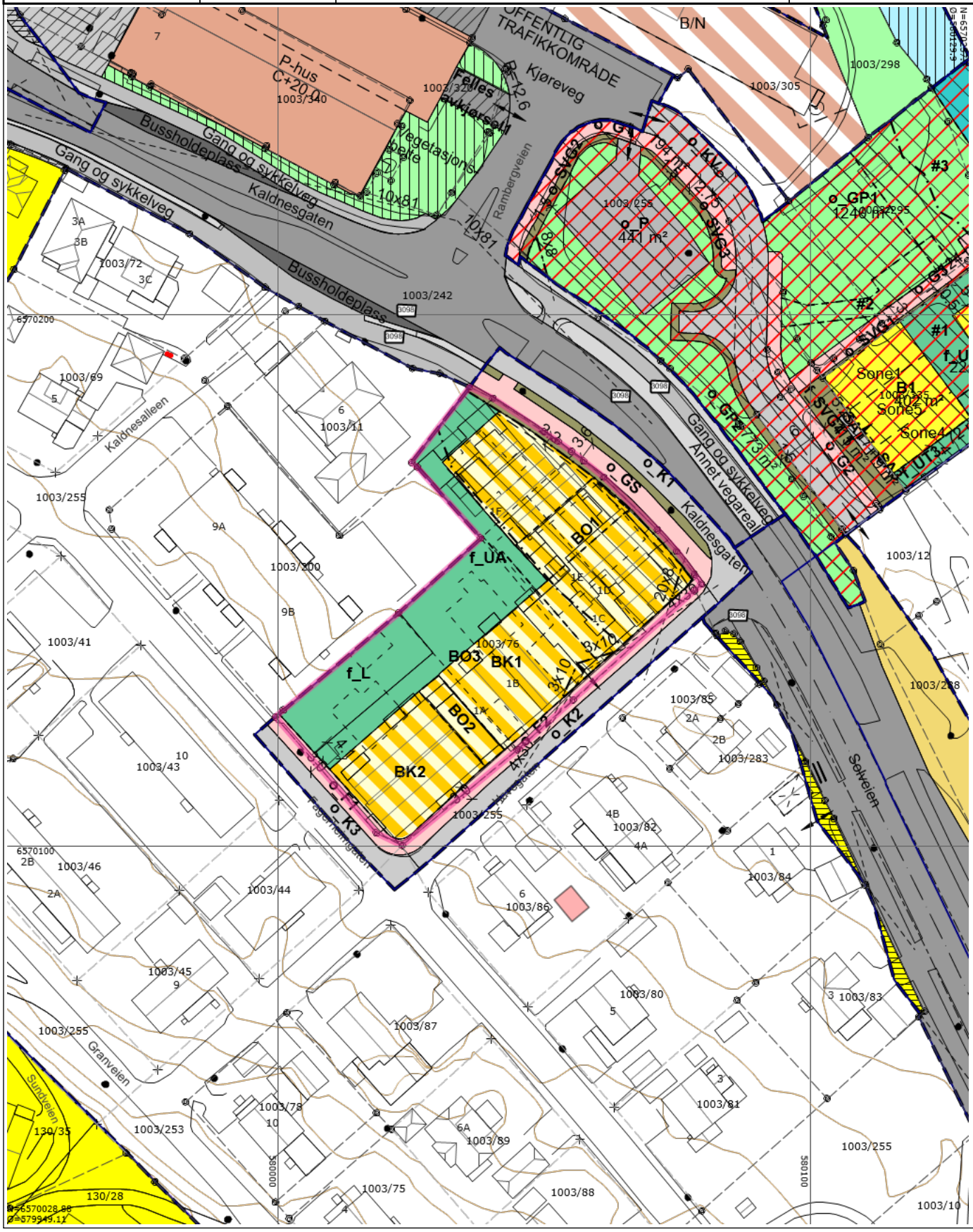
Kartgrunnlag: Tønsberg kommune og GEOVEKST
revidert 25.05.2025 - Folkehelse, klima og stadutvikling/ Siv Ing Christopher Dymek

Tønsberg kommune

Reguleringsplaner

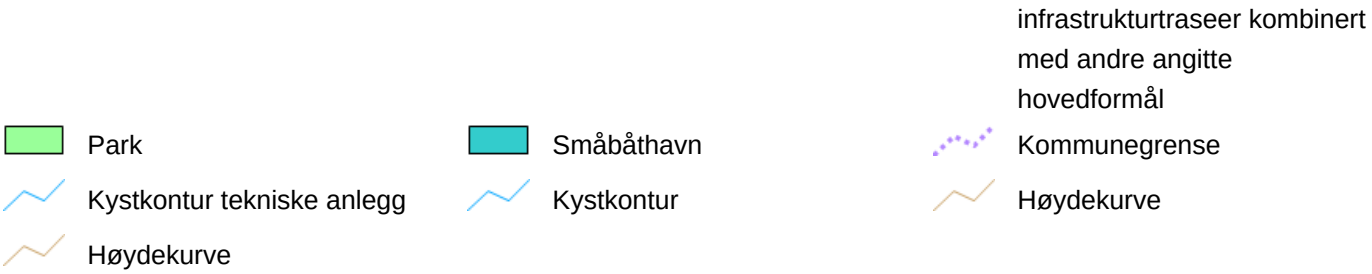
Eiendom:	Gnr: 1003	Bnr: 76	Fnr: 0	Snr: 27
Adresse:	Havegaten 1A 3115 TØNSBERG			
Annen info:	Havegaten			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt over 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
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Annet kombinert formål
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Annet kombinert formål
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpStøyGrense
- RpInfrastrukturGrense
- RpBestemmelseGrense
- Stengning av avkjørsel
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Boligområde
- Annet byggeområde
- Offentlig trafikkområde
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Bussholdeplass
- Park
- Parkbelte industriområde
- Privat småbåthavn (sjødelen)
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Annet kombinert formål
- Bestemmelsesområde
- Ras- og skredfare
- Krav vedrørende infrastruktur
- Frisikt
- Rød sone iht. T-1442
- Gul sone iht. T-1442
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser
- Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk

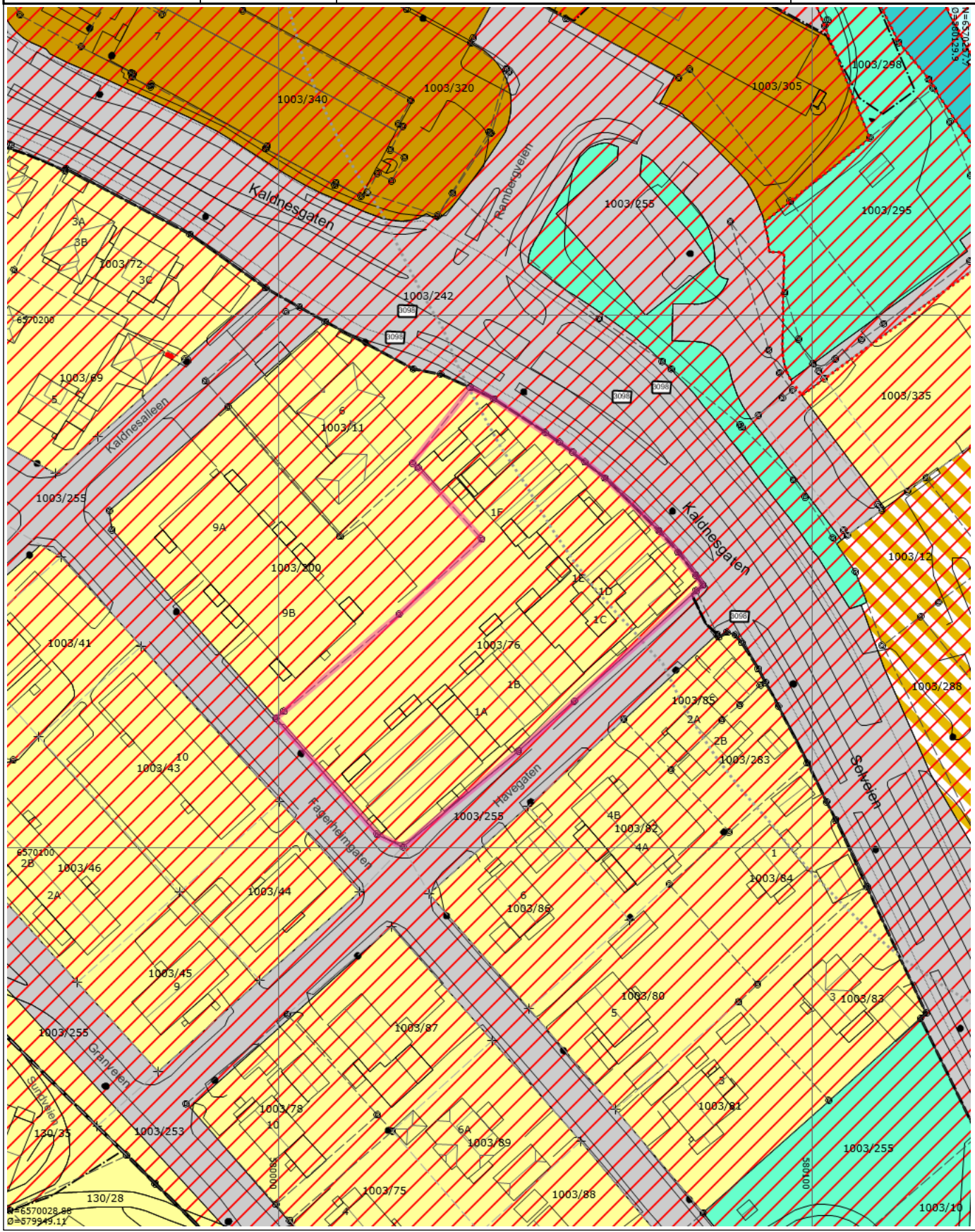

infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål
Park
Småbåthavn
Kommunegrense
Kystkontur tekniske anlegg
Kystkontur
Høydekurve
Høydekurve

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 1003	Bnr: 76	Fnr: 0	Snr: 27
Adresse:	Havegaten 1A 3115 TØNSBERG			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Strandlinje sjø
- Byggegrense
- 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
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Plangrense
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Ras- og skredfare
- Annen fare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Fremtidig
- Veg - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Småbåthavn - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Kommunegrense
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Høydekurve
- Høydekurve

Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	**1003**	**76**	**0**	**27**	Havegaten 1A, 3115 TØNSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	3052.49m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	3052.83m^2
Strandlinje sjø	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3905 20150111	Havegaten (13.9.2017)	Annen veggrunn - grøntareal	63.63m^2
	3905 20150111	Havegaten (13.9.2017)	Fortau	144.91m^2
	3905 20150111	Havegaten (13.9.2017)	funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer	265.18m^2
	3905 20150111	Havegaten (13.9.2017)	Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1926.06m^2
	3905 20150111	Havegaten (13.9.2017)	Lekeplass	293.69m^2
	3905 20150111	Havegaten (13.9.2017)	Rød sone iht. T-1442	941.64m^2
	3905 20150111	Havegaten (13.9.2017)	Uteoppholdsareal	624.53m^2
	3905 20150111	Havegaten (13.9.2017)	utforming	1587.46m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
65203	G/S Banebakken, Solveien og Kaldnesgaten (7.12.1994)
65215	Kaldnes felt F og G (1.2.2006)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

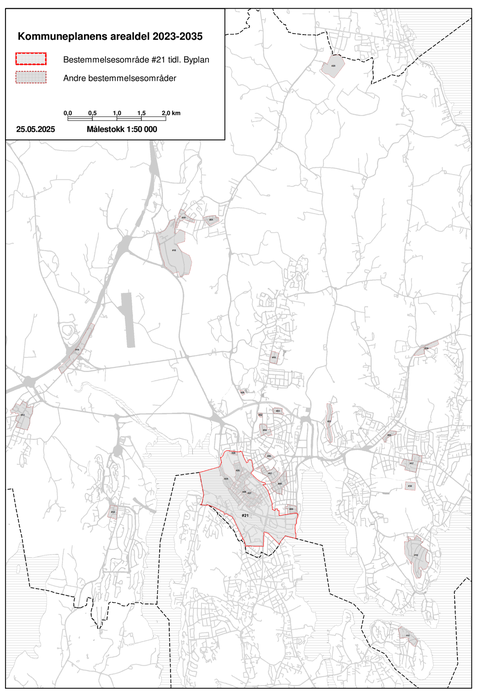
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

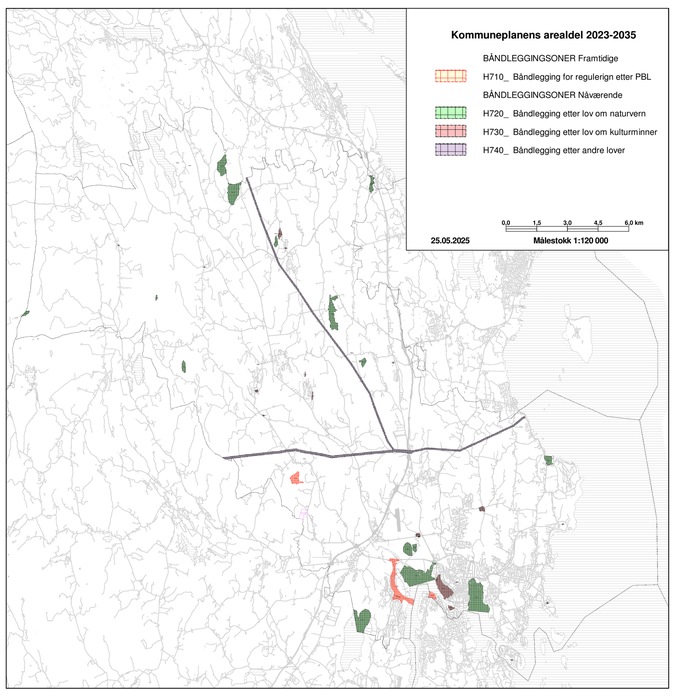
PLANID	Plannavn

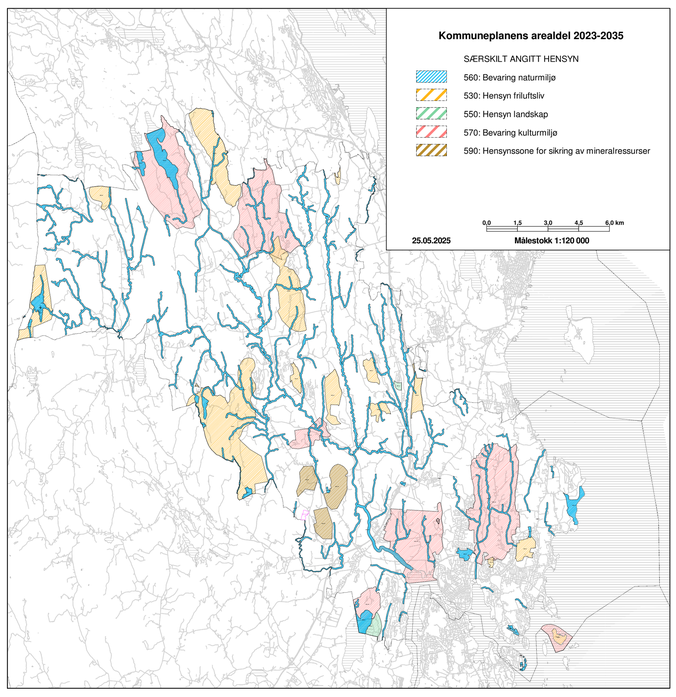
Nei

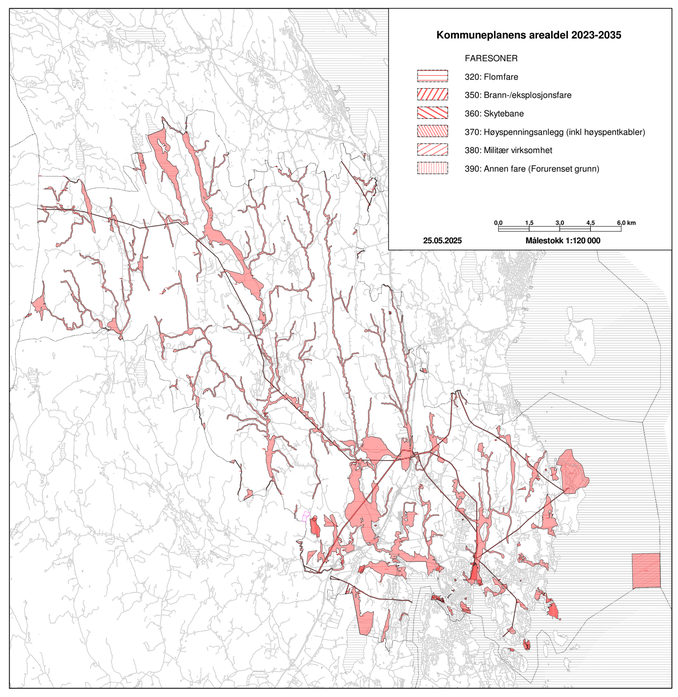
KOMMENTARFELT:

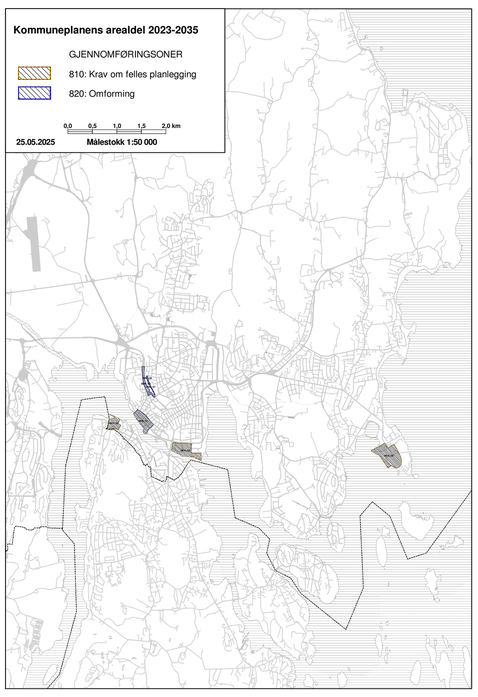
Det tas forbehold om feil og mangler.

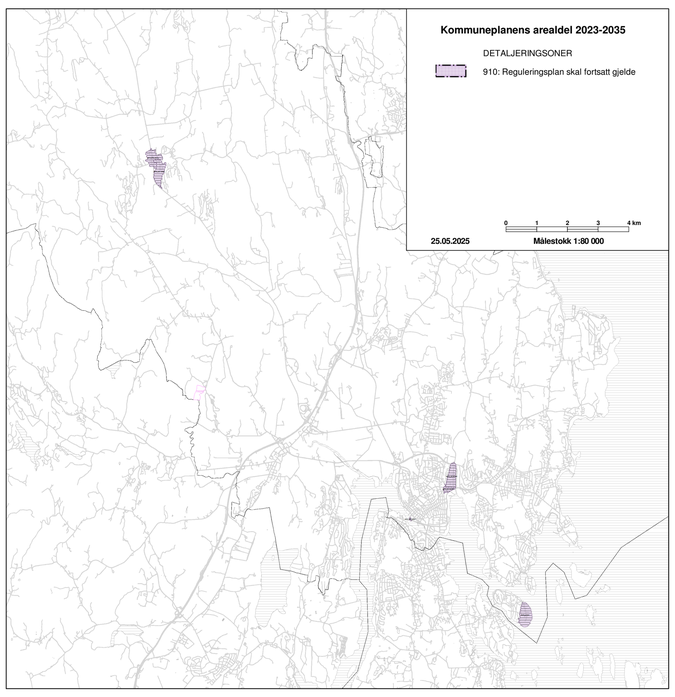


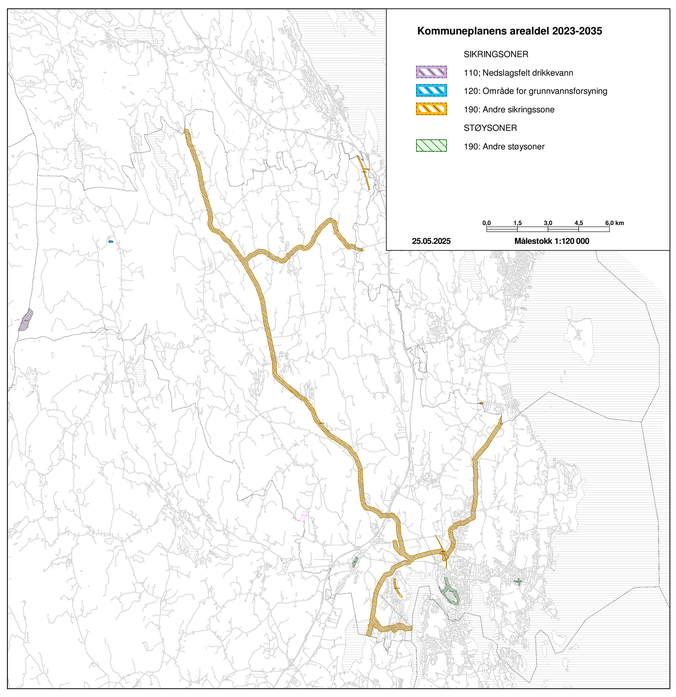


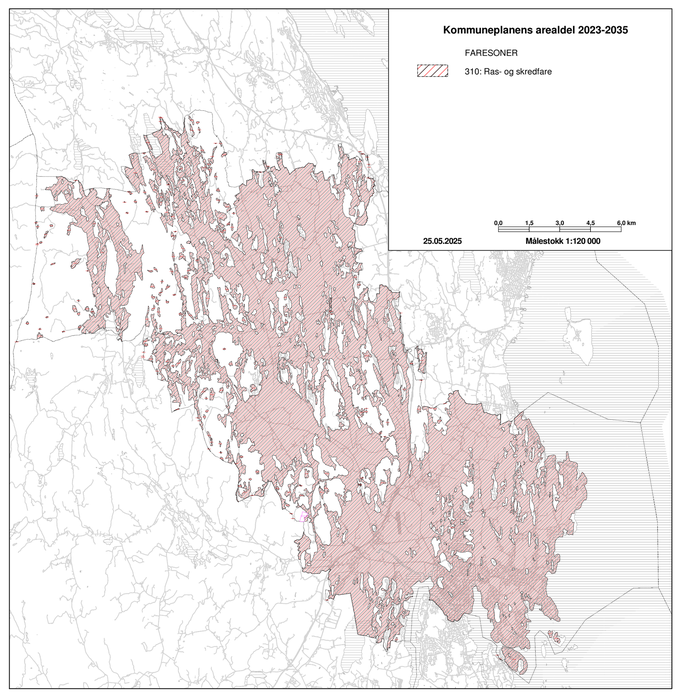








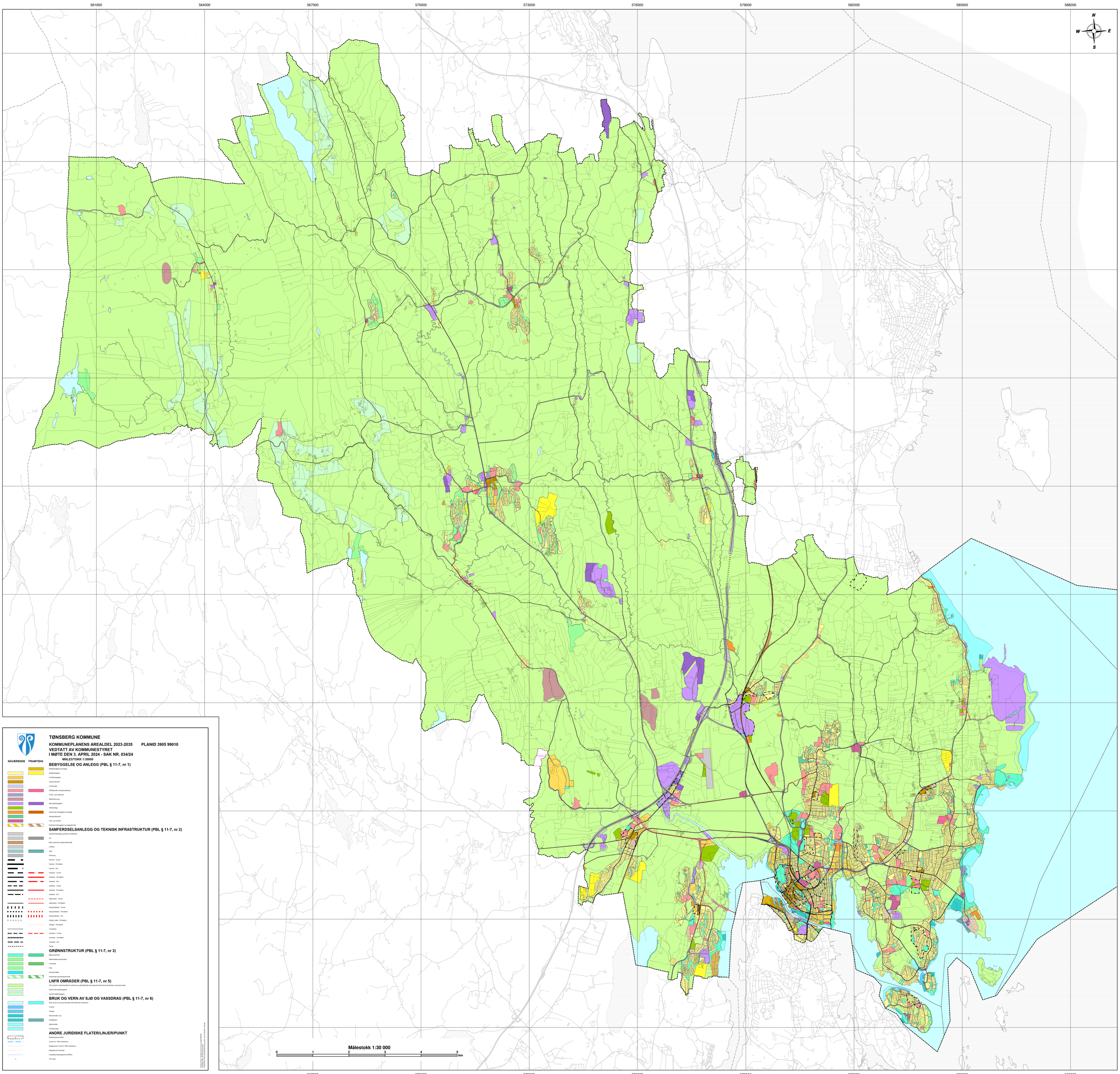




561000 564000 567000 570000 573000 576000 579000 582000 585000 588000

6594000 6591000 6588000 6585000 6582000 6579000 6576000 6573000 6570000 6567000

N W E S



Målestokk 1:30 000
0 1 2 3 4 5 km

567000 570000 573000 576000 579000 582000 585000 588000

TØNSBERG KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023-2035 PLANID 3905 99010
VEDTATT AV KOMMUNESTYRET
I MØTE DEN 3. APRIL 2024 - SAK NR. 034/24
MÅLESTOKK 1:30000

NAVÆRENDE FRAMTIDIG

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)
Arbeidsplassintensiv og sentrumsnær
Boligbebyggelse
Fritidsboligbebyggelse
Idrettsanlegg
Fornøyelser
Offentlig eller privat tjenesteyting
Fritids- og turistformål
Råstoffutvinning
Næringsbebyggelse
Idrettsanlegg
Andre typer bebyggelse og anlegg
Utbyggingsformål
Grav- og urnelund
Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)
Samferdselsanlegg og tekniske infrastruktur
Vei
Bane (nærmere angitt banetype)
Luftfare
Havn
Parkering
Fjerntog - Tunnel
Fjerntog - På bakken
Fjerntog - Bru
Hovedtog - Tunnel
Hovedtog - På bakken
Hovedtog - Bru
Sambane - Tunnel
Sambane - På bakken
Sambane - Bru
Adkomstbane - Tunnel
Adkomstbane - På bakken
Gang/Sykkelsti - Tunnel
Gang/Sykkelsti - På bakken
Gang/Sykkelsti - Bru
Sykling i gate - På bakken
Gangsti - På bakken
Tunnelmunn
Jernbane - Tunnel
Jernbane - På bakken
Jernbane - Bru
Fartøi

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)
Blågrønnstruktur
Naturområde grønnstruktur
Friområde
Park
Overvannsbekk
Kombinerte grønnstrukturformål

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)
LNF-område for næringsvirksomhet knyttet til landbruk og gårdsbruksbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
Spredt næringsbebyggelse
Spredt fritidsbebyggelse

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-7, nr 6)
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Ferdsel
Farleder
Havneområder i sjø
Småbåthavn
Naturområde
Fiskeriområde

ANDRE JURIDISKE FLATER/LINJER/PUNKT
Bestemmelsesområde
Grense for 100m-strandsone
Byggegrense innenfor 100m-strandsone
Byggegrense vassdrag
Langsiktig utbyggingsgrense (RPBA)
LNF-sone

Målestokk: Tekstens anbefalte målestokk er 1:30000
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32
Publisert: Kommunestyret 03.04.2024 i sak 034/24 med mindre justeringer

© Statens kartverk

BESTEMMELSESOMRÅDER

- #21 — PBL § 11-9 nr. 8, forhold avklares/belyses
- #c — PBL § 11-9 nr. 7, bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø

DETALJERINGSSONER

- H810_planID — Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

BÅNDLEGGING- OG GJENNOMFØRINGSSONER

- H710 — Båndlegging for regulering etter PBL
- H720 — Båndlegging etter lov om naturvern
- H790 — Båndlegging etter lov om kulturminner
- H810 — Krav om felles planlegging
- H820 — Omforming

ANGITT HENSYN, SIKRINGS- OG STØYSONER

- H560 — Bevaring naturmiljø
- H570 — Bevaring kulturmiljø
- H190 — Sikring av jernbanetrase (tunnel)
- H290 — Avklaringssone støy og luftkvalitet

Målestokk 1:10 000

TØNSBERG KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023-2035
PLANID 3905 99010 - SENTRUMSOMRÅDE
VEDTATT AV KOMMUNESTYRET
I MØTE DEN 3. APRIL 2024 - SAK NR. 034/24

NÅVÆRENDE / FRAMTIDIG

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)
- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Sentrumsformål
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Andre typer bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)
- Vei
- Bane (nærmere angitt baneformål)
- Havn
- Parkering
- Hovedvei - Tunnel
- Hovedvei - På bakken
- Hovedvei - Bro
- Samlevei - På bakken
- Adkomstvei - På bakken
- Gang-/sykkelvei - Tunnel
- Gang-/sykkelvei - På bakken
- Gang-/sykkelvei - Bro
- Sykkelvei - På bakken
- Turveitrasé - På bakken
- Jernbane - Tunnel
- Jernbane - På bakken
- Jernbane - Bro
- Farled - På bakken/vannoverflaten

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)
- Blågrønnstruktur
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)
- LNFR

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-7, nr 6)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Ferdsel
- Småbåthavn
- Naturområde
- Friluftsområde

ANDRE JURIDISKE FLATER
- #21 — Bestemmelsesområde - PBL § 11-9 nr. 1, krav om regulering
- #21 — Bestemmelsesområde - PBL § 11-9 nr. 8, forhold som skal avklares og belyses

JURIDISKE LINJER
- Byggegrense innenfor 100m-strandsone
- 100m-strandsone

- Planens avgrensning

0 100 200 300 400 500 m
Målestokk 1:4 000

Kartgrunnlag: Tønsberg kommune og GEOVEKST
Plandata/kart revidert 25.05.2025
Fotorettelse, kvalitetssikring og Siv Ing Christopher Dymek

FARESONER

- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Høyspenningsanlegg/høyspentkabler
- Annen fare - forurenset grunn

Målestokk 1:10 000

TØNSBERG
KOMMUNE
– der barn ler

Kommuneplanens arealdel – 2023-2035

Utfyllende bestemmelser og retningslinjer

PlanID 3803 99010

Vedtatt av kommunestyret 03.04.24

Innholdsfortegnelse

I Generelle bestemmelser 6
§ 1 Formålet med kommuneplanens arealdel 6
§ 2 Motstrid mellom arealplaner 6
§ 3 Krav om reguleringsplan for gjennomføring av tiltak 7
§ 4 Utbyggingsavtaler 9
§ 5 Rekkefølgekrav 9
II Bestemmelser om løsninger og kvalitet 10
Oppvekstmiljø og folkehelse 10
§ 6 Barn og unges oppvekstmiljø 10
§ 7 Folkehelse 10
§ 8 Universell utforming av arealer til personopphold 11
§ 9.1 Minste uteoppholdsarealer 11
§ 9.2 Krav om nytt lekeareal ved større utbygginger 12
§ 10 Lydmiljø 13
§11 Luftmiljø 14
§ 12 Lysmiljø 15
§ 13 Kvalitetskrav for hybler 16
Stedsutvikling 16
§ 14 Arkitektur og byggeskikk 16
§ 15 Stedstilpasning og stedsutvikling 17
§ 16 Kulturminner og kulturmiljø 18
§ 17 Skilt og reklameinnretninger 19
§ 18 Forbud mot takterrasser 20
§ 19 Utforming og plassering av frittliggende garasjer og andre uthus 20
Naturmiljø og jordvern 21
§ 21 Naturmangfold 21
§ 22 Byggegrenser og buffersoner mot landbruksareal 22
§ 23 Bevaring av matjord 22
§ 24 Bærekraftig masseforvaltning 23
§ 25 Plassering av midlertidige tiltak i utmark 23
Vannforvaltning 23
§ 26 Vannmiljø 23
§ 27 Overvannstiltak ved byggetiltak 24
§ 28 Planlegging av overvannshåndtering ved større utbygginger 25
§ 29 Krav om åpne og naturlige vassdrag 26

§ 30 Forbud mot tiltak langs sjø 26
§ 31 Forbud mot tiltak langs vassdrag 27
§ 32 Restriksjoner langs hovedvannledning 28
Klima og mobilitet 28
§ 33 Klimagassutslipp og klimatilpasning 28
§ 34 Mobilitet 29
§ 35 Oppstillingsplasser for sykler 30
§ 36 Parkeringsplasser for biler 31
Teknisk infrastruktur og samfunnssikkerhet 32
§ 37 Krav til veistandard 32
§ 38 Avkjørsler 32
§ 39 Tilknytningsplikt for fritidsbebyggelse 33
§ 40 Renovasjon 33
§ 41 Varemottak 34
§ 42 Sikkerhet mot natur- og miljøfarer 35
III Bestemmelser til arealformål 37
Bebyggelse og anlegg 37
§ 43 Bærekraftig senter- og stedsutvikling 37
§ 44 Boligbebyggelse 38
§ 44.1 Tillatt bebygd areal i områder avsatt til nåværende boligområder 38
§ 44.2 Planlegging av fremtidige boligområder 38
§ 45 Fritidsbebyggelse 38
§ 46 Sentrumsformål 39
§ 47 Forretninger 40
§ 48 Offentlig og privat tjenesteyting 40
§ 49 Næringsbebyggelse 41
§ 49.1 Utstillingslokaler og hentepunkt i områder avsatt til næringsbebyggelse 41
§ 49.2 Dagligvarehandel i områder avsatt til næringsbebyggelse 41
§ 49.3 Lokalisering av kontorbedrifter i områder avsatt til næringsbebyggelse 42
§ 50 Andre typer bebyggelse og anlegg 42
§ 51 Kombinert bebyggelse og anleggsformål 43
Grønnstruktur 43
§ 52 Tiltak innenfor områder avsatt til grønnstruktur 43
§ 53 Kombinerte områder for grønnstruktur 43
Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR) 44
§ 54 Landbrukstiltak i områder avsatt til LNFR 44

§ 55 Eksisterende boligeiendommer i LNFR-områder 45
§ 56 LNF – spredt bebyggelse 45
§ 56.1 Områder avsatt til LNFR – spredt boligbebyggelse 45
§ 56.2 Område avsatt til LNFR – spredt næringsbebyggelse 46
Bruk og vern av sjø og vassdrag 47
§ 57 Generelt forbud mot tiltak 47
§ 58 Småbåthavn 48
§ 59 Havneområde i sjø 48
§ 60 Naturområde i sjø 48
§ 61 Friluftsområde i sjø 49
IV Bestemmelser for Tønsberg by, områdesentrene og lokalsentrene 50
§ 62 Utbyggingsvolum i by- og senterområdene 50
§ 63 By- og tettstedsutvikling 51
§ 64 Særlige krav til bevaring av kulturmiljø i Tønsberg by 53
§ 64.1 Spesielt for #24 Nordbyen, #25 Fjerdingen, #27 Haugarlia og #28 Løkken 54
§ 64.2 Spesielt for # 26 Sentrum 54
§ 65.1 Minste uteoppholdsareal i by-, område- og lokalsentrene 54
§ 65.2 Krav om lek- og rekreasjonsareal ved større utbygginger 55
§ 66 Bil- og sykkelplasser i by- og områdesentrene 55
V Andre hensynssoner 58
Bestemmelsesområder 58
§ 67 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø 58
§ 68 Midlertidig massedeponi på Gullerød #20 59
§ 69 Snølagring i Greveskogen #29 59
§ 70 Treningsbaner ved Flint #30 59
Hensynssoner 59
Sikrings-, støy og faresoner 59
§ 71 H120 Område for grunnvannsforsyning i Vivestad 59
§ 72 H190 Sikringsområde 61
§ 72.1 H190_145-146 61
§ 72.2 H190_147 61
§ 73 H290 Avklaringssoner støy og luftkvalitet 61
§ 74 H310 Ras- og skredfare 61
§ 75 H320 Flomfare 62
§ 76 H350 Brann- og eksplosjonsfare (Slagentangen og Rygg Miljøpark) 62
§ 77 H360 Skytebaner 62

§ 78 H370 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) 62
§ 79 H380 Sone for militær virksomhet (øvingsfelt i sjø) 63
§ 80 H390 Grunnforurensning 63
Særlige hensyn 63
§ 81 H530 Friluftsliv 63
§ 82 H550 Landskap 63
§ 83 H560 Bevaring naturmiljø 64
§ 84 H570 Bevaring kulturmiljø 64
§ 85 H590 Sikring av mineralressurser 65
Båndleggingssoner 65
§ 86 H710 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven 65
§ 87 H720 Båndlegging etter naturmangfoldloven 66
§ 88 H730 Båndlegging etter kulturminneloven 66
§ 89 H730_33 Fredet bygrunn i middelalderbyen Tønsberg 66
§ 90 H740 Båndlegging etter annet lovverk 68
Gjennomføringssoner 69
§ 91 H810_G2 Kaldnes Vest 69
§ 92 H810_G3 Stensarmen 69
§ 93 H810_G5 Vallø 70
§ 94 H810_G4 Stasjonsområdet 70
§ 95 H820_G1 Nedre bydel 70
Videreføring av reguleringsplan 71
§ 96 H910 Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde uendret 71

I Generelle bestemmelser

§ 1 Formålet med kommuneplanens arealdel

1) Kommuneplanens arealdel skal gi grunnlag for videre planlegging og vedtak om bruk og vern av alle arealene i Tønsberg kommune, slik at kommunen når målene i kommuneplanens samfunnsdel.

2) Kommuneplanen skal særlig fremme kommunens satsingsområder:
   a) Trygge oppvekstmiljø
   b) Klima- og miljøvennlig vekst og utvikling
   c) Helsefremmende stedsutvikling
   d) Innovasjon og samskaping

3) Kommuneplanens arealstrategi styrer hvor og hvordan Tønsberg skal utvikles. Tønsberg kommune skal gjennom sin arealforvaltning:
   a) sørge for klima- og miljøvennlig vekst og utvikling
   b) bidra til helsefremmende, inkluderende og trygge lokalsamfunn
   c) styrke Tønsberg som et attraktivt og urbant by- og regionsenter
   d) ivareta vår historie og kulturarv
   e) samarbeide med innbyggere, næringsliv, frivillighet, forskningsmiljøer, regionale myndigheter og nabokommuner.

Veiledning
Formålsbestemmelsen gir ikke i seg selv noen rettslige krav, men den sier noe om målsettingen med de andre bestemmelsene i kommuneplanen. Hvis kravet i en annen bestemmelsene er uklart, kan formålsbestemmelsen være veiledende for skjønnsutøvelsen.

Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi angir hvor og hvordan Tønsberg skal utvikles. Arealstrategien angir hvilke steder i kommunen som er områdesenter, lokalsenter og nærsenter og hvilke steder som er regionalt eller lokalt viktige næringsområder og utviklingsområder.

Bestemmelsene i dette dokumentet står på hvit bakgrunn i normal skrift, *retningslinjene står i kursiv*. Veiledningstekst og henvisninger til eksterne dokumenter og annet regelverk står med farget bakgrunn.

Henvisninger
Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi

§ 2 Motstrid mellom arealplaner

1) Ved motstrid skal kommuneplanens arealdel (plankart og bestemmelser) gjelde foran eldre kommunedelplaner og reguleringsplaner (heretter kalt eldre arealplaner).

2) Der eldre arealplaner har samsvarende arealformål med arealdelen, skal detaljer i den eldre arealplanen (plankart og bestemmelser) som naturlig hører til hovedformålet i den eldre arealplanen gjelde foran kommuneplanens arealdel.

3) Der det ikke er motstrid skal bestemmelser og retningslinjer supplere gjeldende reguleringsplaner og kommunedelplaner.

4) Følgende planer skal ved motstrid likevel gjelde foran kommuneplanens arealdel:
   a) Detaljregulering av Vikingodden (3803 20210207)
   b) Reguleringsplan for Husøy øst (3803 51001)
   c) Reguleringsplan Revetal sentrum (3803 R10_0013)
   d) Områderegulering Revetal sentrum syd (3803 201100006)
   e) Områderegulering Kilen sørvest (3803 20140107)
   f) Områderegulering Kilen vest (3803 20140105)

Hjemmel
Pbl. § 1-5

Veiledning
Det er motstrid når arealplanene har ulikt arealformål, eller ulike bestemmelser om samme forhold, men ikke mer detaljerte bestemmelser som for eksempel utnyttelsesgrad. Med arealformål menes både hovedformål og underformål. Der den ene arealplanen har bestemmelser som den andre arealplanen ikke har bestemmelser om, er det ikke motstrid mellom planene, og arealplanene supplerer hverandre.

Dersom en plan har flere ulike hovedformål vil bestemmelsens andre ledd bare gjelde de områdene innenfor planen som har samsvarende arealformål. Med samsvarende arealformål menes at reguleringsplanens hovedformål og kommuneplanens arealformål har samme hensikt, f.eks. boligbebyggelse. Dette vil være tilfelle der reguleringsplanen viser arealformål som naturlig hører sammen med planens formål, for eksempel fellesarealer til lek og opphold, parkering, interne veier eller parkbelter/buffersoner i boligområder eller næringsområder.

§ 3 Krav om reguleringsplan for gjennomføring av tiltak

1) Det kreves reguleringsplan for tiltak som omfattes av bygningsreglene i pbl § 20-1 innenfor formålene bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, og grønnstruktur.

2) Det er ikke krav til reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt grønnstruktur forutsatt at tiltaket:
   a) ikke gjelder opprettelse av ny grunneiendom, arealoverføring, ny anleggseiendom, nytt jordsameie eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, og
   b) har tilgang på nødvendig teknisk og sosial infrastruktur, og
   c) er avklart med hensyn til fredete kulturminner, og
   d) forholdet til viktige naturverdier er avklart eller kan avklares som en del av byggesøknaden, og
   e) forholdet til arealer som benyttes av barn og unge er avklart eller kan avklares som en del av byggesøknaden, og
   f) ikke vanskeliggjør annen fremtidig planlagt arealbruk, og
   g) tiltaket ikke medfører vesentlige endringer for omgivelsene i forhold til støy, lukt, lyspåvirkning og forurensing, og
   h) ikke innebærer riving eller vesentlig endring av byggverk eller anlegg som er eldre enn 1850 eller som er vurdert verneverdig i bevaringsområdene nevnt i kommuneplanens §§ 64 og 67, og

i) er i samsvar med arealdelens krav til lek- og uteoppholdsareal (inkludert kravet til stille del), overvannshåndtering, parkering og, utbyggingsvolum og
j) ikke krever aktive støydempingstiltak som voll eller skjerm, og
k) ikke innebærer et større bygge- og anleggstiltak eller kan få vesentlig virkninger for miljø og samfunn, og
l) ikke fører til vesentlig endret eller utvidet bruk.
m) Ikke overstiger to boenheter innenfor eksisterende eiendom (inkludert eksisterende boenheter) i områder utenfor faresone H310 og H320, eller
n) ikke åpner for å øke antallet boenheter innenfor faresone H310 og/eller H320.

3) Det er ikke krav om reguleringsplan for etablering eller endring av mindre vann- og avløpsanlegg som ikke kommer i konflikt med fredede kulturminner i grunnen, naturmangfold og andre naturfarer.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 1 og § 11-10 nr. 1

Veiledning

Som utgangspunkt skal alle nye tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene være avklart i en reguleringsplan for området før de kan settes i gang. Bestemmelsen gir et begrenset unntak for enkelte tiltak til bolig- og fritidsformål, og avklarte mindre VA-anlegg. For andre tiltak må det utarbeides plan, eller vilkårene for å gi dispensasjon fra plankravet må være oppfylt.

Hensikten bak bestemmelsen om plan med unntak fra plankravet, er at tiltak som varig endrer byggeområder, varig øker trafikkbelastningen, øker eller endrer bruken av sosial infrastruktur, som legger opp til endringer i byggeområder og påvirker naturmangfold alltid skal planlegges med en plan som er gjenstand for en omfattende prosess med bred medvirkning.

Til 2):
For tiltak som anses mindre av lovgiver, har disse mindre virkninger på miljø og samfunn, og konsekvensen av tiltakene og feil i utførelsen er derfor av begrenset omfang, slik at dette kan realiseres uten bruk av detaljregulering. Et unntak fra dette er oppretting av nye grunneiendommer som kan få omfattende betydning og legge opp til transformasjon. Det er derfor alltid et plankrav for tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m).

Med nødvendig teknisk infrastruktur legger kommunen til grunn at lovgivers, nasjonale normer og kommuneplanens krav til infrastruktur, er oppfylt. Ikke uttømmende eksempler på krav kan være, men er ikke begrenset til § 27, § 35, § 36, § 37, § 38 § 40 og § 41.

Forholdet til negativ virkning på kulturminner som er angitt i lov, fredningsvedtak, eller i plan i form av spesialområder eller hensynssoner skal være avklart på tidspunktet for vedtak om tiltak etter plan- og bygningsloven.

Tiltakets negative virkning på kartlagte og ukjente naturverdier skal være avklart på tidspunktet for vedtak om tiltak etter plan- og bygningsloven. Tiltakets virkning etter en avveining mellom ulike samfunnsinteresser stå i forhold til nasjonale forvaltningsmål for arter og naturtyper.

Hensynet til barn og unge skal veie tungt ved ny arealbruk, og skal være kartlagt på tidspunktet for vedtak i en byggesak.

Kommunen har langsiktige planer for arealbruk og i perioder vil ulike alternativer holdes åpne i noe tid for senere å forkastes. Ved vurdering av tiltak skal det være klart at tiltaket ikke kan eller vil føre til økte kostnader eller på annen måte vanskeliggjøre fremtidig utnyttelse av nærområdet eller tilstøtende byggeområder.

Tiltak som har uakseptabel virkning for støy, lukt, lyspåvirkning og forurensning skal behandles som en del av en regulering.

§ 4 Utbyggingsavtaler

Fremgangsmåte for og innhold i utbyggingsavtaler skal følge kommunens forutsigbarhetsvedtak etter pbl. § 17-2.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 2

Henvisninger
Bystyrets sak 118/14 (tidl. Tønsberg kommune
Kommunestyrets sak 002/06 (tidl. Re kommune)
Forberedelser til nytt forutsigbarhetsvedtak i ny kommune

§ 5 Rekkefølgekrav

Innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (nåværende og framtidig) kan utbygging ikke finne sted før følgende er tilfredsstillende etablert:

- Kommunalteknisk kapasitet på tekniske anlegg (herunder interne og eksterne vei-, vann-, avløps-, renovasjons- og overvannsanlegg),
- areal til lek og uteopphold,
- friområder,
- energiforsyning,
- trafikksikkerhet (herunder anlegg for gående og syklende), og
- skole- og barnehagekapasitet

Dersom det foreligger konsekvensutredninger fra kommuneplannivå for det aktuelle byggeområdet, skal disse inngå i vurderingene av hvilke rekkefølgekrav som skal stilles til den enkelte utbygging.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 4

II Bestemmelser om løsninger og kvalitet

Oppvekstmiljø og folkehelse

§ 6 Barn og unges oppvekstmiljø

1) Arealplanlegging skal legge til rette for et trygt og godt oppvekstmiljø for barn og unge. Planleggingen skal alltid sikre at:
   a) eksisterende arealer som i bruk til eller er egnet for lek videreføres som lekeareal, eller at det etableres nye lekearealer med minst tilsvarende størrelser og kvaliteter
   b) det skapes nye uterom som er egnet for barn og unge i ulike aldre, og som stimulerer til fysisk og sosial aktivitet

2) I alle planforslag som kan få konsekvenser for oppvekstmiljøet, skal det være redegjort for fysiske og sosiale virkninger for barn og unge. Planprosessen skal organiseres slik at barn og unge selv gis anledning til å medvirke.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

Veiledning
Bestemmelsen må ses i sammenheng med andre krav i plan- og bygningsloven, forskrifter og kommuneplanen som skal sikre gode oppvekstmiljø for barn og unge. Disse kan gjelde både i byggesaker og plansaker. I tillegg er det mange krav i andre regelverk, som følges opp av relevant myndighet.

Henvisninger
Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
Veileder om barn og unge i plan og byggesak

§ 7 Folkehelse

1) Arealplanlegging skal sikre gode steder og lokalsamfunn som fremmer livskvalitet, trivsel og helse. Planleggingen skal:
   a) legge til rette for fysisk aktivitet
   b) skape gode og inkluderende møteplasser
   c) skape nærmiljø som er beskyttet mot støy, luftforurensing, miljøgifter, risiko for ulykker og andre farer

2) I alle planforslag skal det være redegjort for konsekvensene planlagte tiltak vil ha for folkehelsen.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

Veiledning
Bestemmelsen må ses i sammenheng med andre krav i plan- og bygningsloven, forskrifter og kommuneplanen som skal fremme folkehelsen. Disse kan gjelde både i byggesaker og plansaker. I tillegg er det mange krav i andre regelverk, som følges opp av relevant myndighet.

Henvisninger
Folkehelsearbeid og planlegging etter plan- og bygningsloven (Helsedirektoratet)
10 prinsipper for helsefremmende stedsutvikling (Tønsberg kommune)

§ 8 Universell utforming av arealer til personopphold

1) Ved arealplanlegging av bebyggelse og uteareal til personopphold skal det velges hovedløsninger som sikrer at alle funksjoner kan brukes av flest mulig, uten behov for tilpasning og spesiell utforming for personer med nedsatt funksjonsevne.

2) Universell utforming skal belyses i alle reguleringssaker, og valg av hovedløsninger som krever tilpasning for enkelte grupper skal begrunnes.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

Veiledning
Bestemmelsen understreker at det generelle prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for alle plansaker. I byggteknisk forskrift er det stilt minstekrav til universell utforming for enkelte bygningstyper og uteområder, og det er standarder for ulike løsninger. Ved planlegging bør det ofte legges til rette for universell utforming som går ut over minstekravene, og det bør sikres at løsningene faktisk blir gjennomført.

Henvisninger
Veileder universell utforming i planlegging
Byggteknisk forskrift (TEK17)

§ 9.1 Minste uteoppholdsarealer

1) Nye boliger skal sikres uteoppholdsareal som er egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper (MUA). MUA kan omfatte kombinasjon av private områder direkte tilknyttet den enkelte boenhet (hage, balkong, terrasse), fellesarealer for flere boenheter (fellesområder).

2) Uteoppholdsarealene skal minst utgjøre følgende areal per boenhet:

Type bolig	Krav til MUA per boenhet	Merknad
Frittliggende småhusbebyggelse (bygninger med maks 2 boenheter)	150 m^2	
Sekundærleilighet (Selvstendig boenhet ≤ 60m^2)	50 m^2	
Hybel	25 m^2	
Konsentrert småhusbebyggelse	125 m^2	Inntil 15 m^2 av kravet kan dekkes på egnede balkonger, altaner, terrasser og verandaer
Lavblokk/ høyblokk	36 m^2	Inntil 15 m^2 av kravet kan dekkes på egnede balkonger, altaner, terrasser og verandaer

3) Uteoppholdsarealene skal ligge på bakkeplan, være sammenhengende og ha en minimumsbredde på 5 meter. Arealene skal ha gode solforhold og være skjermet mot sterk vind.

Uteoppholdsarealene skal være skjermet for støy, forurensning fra luft, trafikkfarer og andre helsefarlige forhold i miljøet.

4) Krav til stille del av uteoppholdsarealet (hvor støynivået er < 55 dB Lden):
   - 30 m^2 pr boenhet i lavblokk/høyblokk
   - 50 m^2 pr boenhet for annen bebyggelse
   - Minimum 6 m^2 av disse skal være privat uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealene bør ha direkte sollys på minimum 50 % av bakkearealet kl.15.00 ved jevndøgn. Eventuelt bør arealene ha direkte sollys på minst 25 % av bakkearealet minimum 5 timer ved jevndøgn.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

Veiledning
Bestemmelsen skal sikre at alle boliger har tilgang til uteoppholdsarealer med tilstrekkelig størrelse, funksjoner og kvaliteter. Ved oppføring, bruksendring eller oppdeling slik at det etableres en ny bolig, skal det alltid sikres at boligen har tilrettelagt uteoppholdsareal som ikke har vært vilkår eller forutsetninger for tidligere tillatelser til bolig. Uteoppholdsareal som er regnet med ved etableringen av eksisterende boliger, kan ikke inngå i et nytt arealregnskap for uteområdene. Hvis det ikke kan dokumenteres at eksisterende boliger er godkjent med et lavere krav, skal kravet beregnes etter gjeldende regler i kommuneplanen. Dette må vurderes konkret for hver enkelt bolig.

Bestemmelsen gjelder som et minstekrav ved byggetiltak, men tilsvarende krav skal normalt legges til grunn for arealplanlegging av nye boliger.

Det gjelder egne krav til leke- og uteoppholdsareal i by- og områdesenterne, § 65 i bestemmelsenes kapittel IV.

Henvisninger
Retningslinjer for landskapsanlegg (ikke ferdig)

§ 9.2 Krav om nytt lekeareal ved større utbygginger

1) Ved etablering av mer enn 4 boliger, skal det i tillegg til minste uteoppholdsareal opparbeides nytt lekeareal som skal fordeles mellom nærlekeplasser, områdelekeplasser og nærmiljøanlegg etter følgende kriterier:

   a) Nærlekeplass
   Ved etablering av 5 til 20 boenheter skal det opparbeides lekeareal på min. 100m² med min. bredde 7 m. Arealkravet øker med 5 m^2 pr. boenhet opp til 30 boenheter. Avstand fra boliger skal være maksimalt 75 m. Lekeplassene kan samles for å øke kvaliteten og må ha god tilgjengelighet. Lekeplassen skal tilrettelegges for barn i alder 1-12 år, minimumskrav for utstyr på lekeplass er 3 lekeapparater med forskjellige funksjoner, samt sitteplass. Arealet skal reguleres til fellesareal - lek for angitte eiendommer/boliger.

   b) Områdelekeplass
   For hver 30.boenhet skal det reguleres inn 750 m^2 til fellesareal eller friområde. Avstand fra boliger skal være maksimalt 250 m. Arealet skal være beregnet for barn og unge i alder 6-15 år, minimumskrav til utstyr på lekeplass er 6 lekeapparater med forskjellige funksjoner. Deler av arealet skal tilrettelegges for ballek, evt også sykkel, skating og/ eller lignende.

c) Nærmiljøanlegg
Ved en samlet utbygging over 150 boenheter skal det etableres eller tilrettelegges et nærmiljøanlegg på totalt min. 5 daa, men kan deles opp i mindre felt. Avstand fra bolig skal være maksimalt 500m. Nærmiljøanlegget skal være tilrettelagt for barn og unge på 6-18 år, med plass til ballspill og andre arealkrevende aktiviteter.

Ved etablering av nærmiljøanlegg, kan områdelekeplass utgå.

2) Lekearealer skal oppfylle følgende kvalitetskrav:
- Lekeplasser skal ha både lekeapparater, naturelementer og naturlig terreng/ grøntanlegg
- Arealene skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare
- Arealene skal ha gode lys og solforhold og mulighet for skygge
- Byggegrense mot lekeplass skal være minimum 4 m
- Lekeplassen skal ha sittemuligheter for voksne
- Minst 30% av arealet for felles lekeplass og fellesareal/ friområde/ lekeplass skal ha universell utforming (iht. TEK) og minst 25 % av arealet skal ha vegetasjon.
- Alle lekeplasser skal være opparbeidet og godkjent iht landskapsplan
- Gangveg som fører til og inntil sandlek /sandkasser skal ha fast dekke
- Brattere arealer enn 1:3 kan medregnes dersom det har spesielle bruksverdier for eksempel som akebakke.
- Ferdigproduserte lekeapparater skal stimulere grovmotoriske ferdigheter, men kan ikke erstatte naturens utfordringer som innebærer lek og bevegelse i terreng og rollespill som barn selv iscenesetter. På naturtomter der terreng og vegetasjon gir barn romopplevelse og gode utfordringer i å fremme fysiske ferdigheter, er ikke lekeapparater nødvendig

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

Veiledning
Bestemmelsen skal sikre at det alltid opparbeides nytt leke areal ved etablering av 5 boliger eller mer. Kravene til leke areal ved større utbygginger kommer i tillegg til minstekravene for uteoppholdsareal, og skal opparbeides som nytt leke areal. Kravene til leke areal er med andre ord ikke oppfylt selv om tilsvarende arealer og kvaliteter finnes i nærområdet.

Bestemmelsen gjelder som et minstekrav ved byggetiltak, men tilsvarende krav skal normalt legges til grunn for arealplanlegging av nye boliger.

Det gjelder egne krav til leke- og uteoppholdsareal i by- og områdesenterne, § 65 i bestemmelsenes kapittel IV.

Henvisninger
Retningslinjer for landskapsanlegg (ikke ferdig)

§ 10 Lydmiljø

1) Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for arealplanlegging.

2) Ved arealplanlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

3) I planforslaget skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.

4) Rød sone - forbudssone: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1. Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Dersom man med skjerming reduserer støynivået til et nivå under grenseverdiene for rød sone gjelder bestemmelser for gul sone.

5) Gul sone - vurderingssone: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokaliseres i gul støysone i henhold til T1442/2021, tabell 1. I områder som faller inn under gul støysone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstilt.

6) For avklaringssoner i Tønsberg sentrum, Sem og Tolvsrød områdesentre (H290) gjelder §73.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 6

Veiledning
Bestemmelsen skal sikre gode lydmiljøer i bygninger og på utearealer med støysensitive formål.

I byggteknisk forskrift (TEK17) er det stilt minstekrav til lydforhold i byggverk og på uteoppholdsareal, og det er standarder for ulike løsninger. Det er også forbud mot lydforurensing i forurensningslovgivningen. Ved arealplanlegging bør det tilstrebes bedre lydmiljø enn minstekravene, og det bør sikres at løsningene faktisk blir gjennomført.

Ved arealplanlegging av støyfølsom bebyggelse skal støy utredes i henhold til anbefalingene i T-1442 (Retningslinje for behandling av støy i arealplaner)

Henvisninger
Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
Byggteknisk forskrift (TEK17)

§11 Luftmiljø

1) Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (2012), skal legges til grunn for arealplanlegging.

2) Ved arealplanlegging av virksomhet eller ved nytt følsomt bruksformål for forurensning, skal luftforurensningssonene i T-1520/2012, tabell 1 legges til grunn. I reguleringsprosessen må luftforurensning utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

3) I rød sone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning.

4) I planforslaget skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støv og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen.

5) For avklaringssoner i Tønsberg sentrum, Sem og Tolvsrød områdesentre (H290) gjelder §73.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 6

Veiledning
Bestemmelsen skal sikre gode luftmiljøer i bygninger og på utearealer med støysensitive formål.

I byggteknisk forskrift (TEK17) er det stilt minstekrav til luftkvaliteter i byggverk og på uteoppholdsareal, og det er standarder for ulike løsninger. Det er også forbud mot luftforurensing i forurensningslovgivningen. Ved arealplanlegging bør det tilstrebes bedre luftmiljø enn minstekravene, og det bør sikres at løsningene faktisk blir gjennomført.

Henvisninger
Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging
Byggteknisk forskrift (TEK17)

§ 12 Lysmiljø

1) Ved arealplanlegging skal det velges løsninger som gir god belysning og minst mulig lysforurensing. Planleggingen skal sikre at:

   a) uteområder belyses for trygg ferdsel og opphold, god tilgjengelighet, attraktive steder og for å ivareta andre nødvendige hensyn
   b) belysningen bare rettes mot områder med behov for lys
   c) belysningen slås av når det ikke er behov for lys
   d) lysstyrken og lysfargen er tilpasset behovet

2) Det skal redegjøres for behov og løsninger for belysning ved arealplanlegging av alle tiltak som kan medføre lysforurensing.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 6

Veiledning
Hensikten med bestemmelsen er å sikre at områder planlegges for gode lysmiljø. Gode lysmiljø kan sikres ved tidlig og målrettet planlegging av belysningen, slik at omgivelsene oppleves trygge, attraktive m.m., samtidig som belysningen gir minst mulig lysforurensing. *Lysforurensing* er uønskede og uheldige effekter av kunstig lys, som skyldes lite tilpasset eller overflødig elektrisk belysning. Lysforurensning kan blant annet føre til blending, energisløsing og forstyrrelse av økosystemene.

Belysningen bør planlegges etter disse prinsippene:

- Ved prosjektering og før installasjon bør det utføres en behovsanalyse der man vurderer nytteverdien av belysning i alle deler av anlegget.
- Belysningen skal kun være rettet mot området som trenger det.
- Bruk så lave lysnivåer som mulig og unngå blending.
- Bruk lysstyringsutstyr som timere eller bevegelsesdetektorer for å sikre at lys er tilgjengelig når det er nødvendig, dempet når det er mulig, og avslått når det ikke trengs.
- Begrens mengden blått/kaldt lys ved å bruke varm fargetemperatur på lyskilden.

Henvisninger
Lysveileder (Lyskultur)
Lys på stedet (veileder utarbeidet av Samferdselsdepartementet, Kommunal- og regionaldepartementet og Miljøverndepartementet)

§ 13 Kvalitetskrav for hybler

1) Å slå sammen boliger eller dele opp boenheter slik at det etableres én eller flere hybler, krever særskilt samtykke fra kommunen.

2) Hybler skal minst ha:
   a) 25 m² stille uteoppholdsareal, og
   b) 1 parkeringsplass for bil og 1 plass for sykkel

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

Veiledning
Definisjonen av *hybel* i eksisterende boliger framgår indirekte av byggesaksforskriften (SAK10) § 2-2. En hybel mangler enten en hovedfunksjon, egen inngang eller et fysisk skille mot andre boligarealer, og utgjør derfor ikke en selvstendig boenhet. Samtidig må hybelen ha en privat sone som er tilrettelagt for én eller flere personer med egen husholdning..

For hybler gjelder reduserte krav til parkering og uteoppholdsareal i bestemmelsesområde Tønsberg by og områdesenter Tolvsrød og Sem.

Stedsutvikling

§ 14 Arkitektur og byggeskikk

1) Alle tiltak skal utformes i tråd med lokal byggeskikk og etablerte arkitektoniske prinsipper om helhet, harmoni, symmetri, proporsjoner og rytmer.

2) Bærekraftige løsninger kan tillegges vekt i vurderingen av visuelle kvaliteter.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 6

Veiledning

§ 14 gir generelle, visuelle krav til alle tiltak som supplerer og utfyller de generelle kravene i pbl. § 29-2, og §§ 15 og 16 gir mer spesifikke krav om tilpasning til landskapet, bygninger og kulturminner i omgivelsene. Bestemmelsene vil imidlertid ha noe overlappende rettsvirkning, og må derfor ses i sammenheng.

Grensen mellom byggeskikk og arkitektur er ikke tydelig, men i kommuneplanbestemmelsene er begge begrepene brukt for å dekke bygningstradisjoner både utenfor og innenfor arkitektfaget, og både lokale, regionale og universelle bygningsprinsipper. Avveiningen mellom ulike bygningstradisjoner må vurderes i den enkelte sak.

Som utgangspunkt skal alle nye tiltak utformes i tråd med veletablerte bygningsprinsipper. Nyskapende, kontrastfylt eller fremmed utforming forutsetter særlig høy kvalitet på arkitekturen.

Gjenbruk og energivennlige løsninger for bygninger, bygningsdeler, materialer og installasjoner kan vurderes som en visuell kvalitet, selv om utformingen bryter med arkitektoniske grunnprinsipper og etablert byggeskikk. Solceller montert plant på eksisterende tak vil normalt oppfylle krav om visuelle kvaliteter hvis verken bygningen selv eller nærområdet har spesielle arkitektoniske kvaliteter eller kulturminneverdi.

Henvisninger
Generelle råd om visuelle kvaliteter (DIBK)
Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling

§ 15 Stedstilpasning og stedsutvikling

1) Tiltak i bebygde områder skal videreføre tomte- og bebyggelsesstrukturer, type bebyggelse, bygningsvolum, byggelinjer og utforming som er karakteristisk for nærområdet.

Det bør utarbeides stedsanalyse ved arealplanlegging av tiltak som innebærer vesentlige endringer av bebygde områder eller natur- og kulturmiljø. Stedsanalysen må tilpasses områdets særpreg og de planlagte tiltakene.

Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, jf fortettingsstrategien «Slik skal vi bygge og bo i Tønsberg». Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.

2) Ved fortetting i nærområder dominert av småhusbebyggelse, skal nye tiltak være av samme bygningstype og ha størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Sentrale faktorer for utforming er:
    a) høyde
    b) lengde/bredde
    c) grunnflate
    d) volumoppbygging
    e) takform, og
    f) material- og fargebruk.

takform og volumoppbygging skal hentes fra eksisterende bebyggelse.

Veilederen «Slik skal vi bygge og bo i Tønsberg» skal legges til grunn for arealplanlegging og gjennomføring av tiltak som innebærer fortetting i eksisterende boligområder. Veilederen er skrevet for en tidligere kommuneplan og refererer til bestemmelser som ikke lenger gjelder. Intensjonen i disse bestemmelsene er videreført i denne planens bestemmelse §14.

3) Eksisterende landskap, terreng og naturelementer skal være bestemmende for plassering og utforming av nye tiltak. Alle tiltak skal tilpasses og underordne seg helhetspreget i natur-, kultur- og kystlandskapet. Åsprofiler og landskapssilhuetter skal bevares.

4) Omfattende støttemurer, fyllinger og skjæringer er ikke tillatt.

Støttemurer og fyllinger bør ikke overstige 1,5 meter.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 6

Veiledning
Bestemmelsen presiserer de generelle kravene om tilpasning til bygde og naturgitte omgivelser i pbl. § 29-2. § 15 (1) gjelder i alle bebygde områder, mens § 15 (2) gir mer konkrete krav for fortetting i boligområder med småhusbebyggelse.

§ 15 (3) er mest relevant ved arealplanlegging av sammenhengende grønnstrukturer, men vil også kunne styre plasseringen av bygninger eller pbl. § 29-4.

Det gjelder særlige krav for stedstilpasning og stedsutvikling i by- og områdesentrene, jf. § 63.

Henvisninger
Slik skal vi bygge og bo i Tønsberg
Generelle råd om visuelle kvaliteter (Direktoratet for byggkvalitet)
Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling
Byggforskserien 312.008 Stedsanalyse

§ 16 Kulturminner og kulturmiljø

1) Alle tiltak skal gjennomføres slik at de ikke svekker opplevelsen og forståelsen av verdifulle kulturminner og kulturmiljø i omgivelsene.

2) Tiltak på eksisterende bygninger med et tidstypisk formspråk eller spesielle arkitektoniske kvaliteter skal videreføre bygningens særpreg.

3) Ved arealplanlegging av framtidige byggeområder eller av vesentlige endringer i nåværende byggeområder, skal det legges fram en kulturminneanalyse som dokumenterer at planlagte tiltak bidrar til å fremme opplevelsen av berørte kulturminneverdier.

Kulturlandskapselementer som veiløp, allèer, jorder, beiter, bekkedrag, rydningsrøyser, steingjerder, åkerholmer, markante trær og den naturlige/ landskapsmessige sammenhengen mellom disse skal bevares. Reetablering av kulturlandskap ved nybeite, rydding av vegetasjon rundt kulturminner og skjøtsel som fremmer kulturlandskapets lesbarhet er ønskelig.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 7

Veiledning

Alle tiltak skal plasseres og utformes slik at de ikke svekker opplevelsen av kulturminner i omgivelsene. I noen områder, for eksempel bevaringsområdene i Tønsberg by, gjelder et strengere krav om at nye tiltak skal bidra til å fremme opplevelsen av kulturminnet.

§ 16 (2) krever at bygningens eget særpreg bevares. Særpreget bestemmes gjerne av den bygningshistoriske perioden da bygningen ble oppført, som ofte kommer til uttrykk i et tidstypisk formspråk, for eksempel nyklassisisme, sveitserstil eller funksjonalisme.

Henvisninger
Generelle råd om visuelle kvaliteter (Direktoratet for byggkvalitet)
Veiledning om stilhistorie (Klima- og miljødepartementet m.m.)

§ 17 Skilt og reklameinnretninger

1) Skilt og reklameinnretninger skal være tilpasset stedets arkitektoniske og historiske kvaliteter med hensyn til plassering, utforming, materialbruk, fargebruk og belysning.

2) Skilt i bysentrum skal ha frittstående bokstaver. Uthengsskilt i bysentrum kan være inntil 1 m^2 og ikke større bredde enn 1 meter.
3) Foliering skal ikke dekke mer enn 1/3 av vindusflaten. Dette gjelder tilsvarende for plakater o.l like innenfor vindusflaten.

4) Skilt på bygninger skal plasseres på veggflater og tillates ikke på eller i nærheten av møner, gesims, takflater, søyler eller andre karakteristiske fasadeelementer.

5) Skilt på bygninger skal plasseres ved innganger. I næringsbygg som inneholder flere virksomheter, skal skiltene samles på én oppslagtavle. Denne kan være frittstående.

6) Virksomhet i lokaler med fasade langs fortau eller gate med egen inngang, kan ha egne skilt. I strøk eller på bygninger med spesiell historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi skal skilt ha en tradisjonell og historisk utforming.

7) Skilt tillates ikke plassert på gjerder eller stolper. Masteskilt tillates ikke i tettbygd strøk. Reklameinnretninger tillates ikke i boligområder.

8) Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:
   a) blinkende eller skilt med bevegelige flater
   b) skilt i lyskasser. Lyskasser kan likevel tillates hvis de er utført med lukket front slik at bare tekst eller symboler er gjennomlyst, slik at bokstavene/symbolene fremstår som frittstående.
   c) løsfotreklame
   d) produktreklame (merkeprodukter)
   e) reklame-/firmaflaggstenger

9) Det tillates ikke mer enn to skilt for hver virksomhet som holder til på eiendommen. Det kan tillates flere skilt dersom virksomheten disponerer flere fasader på eiendommen langs fortau eller gate, og der det er naturlig at det settes opp skilt også mot disse.

10) Tillatelse til skilt og reklameinnretninger skal gis for et bestemt tidsrom eller inntil videre.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

Veiledning
Bestemmelsen må ses i sammenheng med andre krav i kommuneplanen om stedstilpasning. Skilt skal alltid tilpasses omgivelsene de plasseres i. I tillegg gir bestemmelsen forbud mot enkelte skilt som vil gjelde i alle områder.

Søknadsplikt for skilt- og reklameinnretninger er regulert i saksbehandlingsforskriften (SAK10) § 3-1.

§ 18 Forbud mot takterrasser

Etablering av takterrasse er ikke tillatt. Takterrasse omfatter alle tilrettelagte oppholdsareal på øverste plan.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 6

Veiledning
Hensikten med bestemmelsen er å sikre visuelle kvaliteter og hindre sjenerende innsyn, støy og lignende fra uteoppholdsarealer som ligger høyere enn omkringliggende bygninger og uteoppholdsarealer.

Bestemmelsen gjelder for alle boliger og fritidsboliger og for garasjer og lignende uthus tilknyttet bolig eller fritidsbolig.

§ 19 Utforming og plassering av frittliggende garasjer og andre uthus

1) Garasjer, carporter og andre uthus skal underordne seg omkringliggende boliger, og utformes på en slik måte at byggets funksjon klart framgår. Takløft, ark og utvendig trapp er ikke tillatt.

Garasjer til frittliggende småhusbebyggelse bør ikke overskride:

- *50 m^2 bruksareal eller bebygd areal*
- *5 meter mønehøyde eller 4 meter gesimshøyde på høyeste punkt*

2) Plasseringsbestemmelsene nedenfor utgjør ingen avgjørelse etter veglovas regler. Veglova vil gjelde foran bestemmelsene nedenfor. Byggegrenser fastsatt i detaljregulering vil også gjelde foran denne bestemmelsen.

   a) Frittliggende mindre garasjer og uthus <50^2 bruksareal, bebygd areal eller bruttoareal skal plasseres minimum en meter fra nabogrense som ikke er mot vei.

   b) Frittliggende garasjer og uthus med parallell utkjøring langs veien, skal plasseres minimum 2 meter fra eiendomsgrensen mot kommunal og privat vei.

   c) Frittliggende garasjer og uthus med utkjøring rett ut på veien, skal plasseres minimum 5 meter fra eiendomsgrensen mot kommunal og privat vei

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5 og 6

Veiledning
Bestemmelsen presiserer de generelle reglene om utforming, plassering og størrelser i pbl. §§ 29-2 og 29-4.

Bestemmelsen omfatter frittliggende og mindre garasjer og uthus som skal plasseres nærmere grenser enn hovedreglene om fire meter. Forutsetningen er at byggverkene er mindre og omfattes av mindre tiltak etter pbl § 29-4 tredje ledd bokstav b).

For byggverk større enn 50m^2 bruksareal, bebygd areal eller bruttoareal, gjelder pbl og andre bestemmelser i denne planen. Utformingsbestemmelsene gjelder også for større frittliggende garasjer og uthus.

For eiendommer hvor det er naturlig med større garasjer f.eks for snørydding, egen vedproduksjon og annet, kan det aksepteres større garasjer og uthus så lenge de underordner seg boligen og er i tråd med sin funksjon.

Naturmiljø og jordvern

§ 21 Naturmangfold

1) Ved arealplanlegging av tiltak, skal det sikres at:
   a) naturmangfoldet tillegges stor vekt
   b) utvalgte naturtyper blir vernet gjennom planen
   c) planen hindrer spredning av fremmede organismer

2) I alle planforslag skal det med utgangspunkt i oppdatert kunnskap om naturmangfoldet på stedet være redegjort for:
   a) Hvorvidt tiltaket kan gjennomføres uten å forringe naturmangfoldet.
   b) Hvilke tiltak som kan gjennomføres for å øke naturmangfoldet i planområdet i forhold til tilstanden før utbygging.
   c) Hvordan tiltaket vil påvirke naturmangfoldet i landskapet utenfor planområdet.
   d) Hvilke tiltak som må gjennomføres for å hindre at naturmangfoldet utenfor planområdet forringes som følge av utbygging.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

Veiledning
Naturmangfoldloven § 7 forplikter kommunen til å ta hensyn til naturmangfoldet i alle beslutninger, også etter plan- og bygningsloven. Virkningen på naturmangfoldet skal vurderes etter §§ 8 – 12. Det er stilt mer konkrete krav for utvalgte naturtyper i naturmangfoldloven kapittel VI, forskrift om utvalgte naturtyper § 4 og byggteknisk forskrift (TEK17) § 9-4.

Arealplanlegging skal bygge på et faglig sikkert kunnskapsgrunnlag om naturmangfoldet i området, og det bør tilstrebes bedre vern av naturmangfoldet enn minstekravene i byggteknisk forskrift. Det skal også sikres at løsningene faktisk blir gjennomført, for eksempel ved rekkefølgekrav.

Naturmangfold, naturtyper, arter og fremmede organismer er definert i naturmangfoldloven § 3. *Utvalgte naturtyper* er fastsatt i forskrift, jf. naturmangfoldloven § 52.

§ 22 Byggegrenser og buffersoner mot landbruksareal

1) Tiltak kan ikke gjennomføres slik at det etableres bebyggelse eller minste uteoppholdsareal (MUA) nærmere dyrka og dyrkbar jord enn 10 meter.

2) Ved arealplanlegging av framtidige områder til bebyggelse eller av vesentlige endringer i nåværende byggeområder, skal det settes av areal til buffersone mot tilgrensende jord- og skogbruksareal. Buffersonen skal ligge på byggeområdet og være minst 10 meter bred.

Hvis byggeområdet grenser til produktiv skog, skal det vurderes om buffersonen bør økes ut over 10 meter.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5 og 8

Veiledning
Bestemmelsen skal hindre konflikt mellom bruk av arealer til stedbunden næring, f.eks. støv, lukt og støy ved drift av landbruksarealer, og bruk av bygninger og utearealer til personopphold. Arealer til personopphold omfatter alle arealer der det er tilrettelagt for mer enn sporadisk bruk.

§ 22 (1) gir et forbud mot gjennomføring av nye byggetiltak, bruksendringer og fradelinger som etablerer bebyggelse eller utearealer til personopphold inntil dyrka jord og dyrkbar jord. Bestemmelsen gir ikke i seg selv et påbud om å etablere eller opprettholde vegetasjon eller skjerming mot landbruksarealene.

§ 22 (2) gjelder ved arealplanlegging av nye tiltak som kan skape konflikt mellom landbruksvirksomhet og personopphold. Buffersone skal normalt settes av til grønnstruktur i plankartet, og det bør gis bestemmelser om etablering og skjøtsel av skjermende vegetasjon.

Henvisninger
Landbruk og planlegging etter plan- og bygningsloven (Statens landbruksforvaltning)

§ 23 Bevaring av matjord

1) Ved arealplanlegging av tiltak på dyrket eller dyrkbart areal, skal tiltakene arronderes og utformes slik at de legger beslag på minst mulig areal.

2) Alle planforslag som legger til rette for tiltak på dyrka eller dyrkbart areal, skal inneholde en matjordplan som viser hvordan jorda skal flyttes til et LNFR-område hvor den skal inngå i ny eller bedret jordbruksproduksjon. Målet med matjordplanen er å bevare så mye av avlingspotensialet i den omdisponerte jorda som mulig.

3) Matjordplanen skal foreligge sammen med plandokumentene ved førstegangsbehandling av arealplanen.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

Henvisninger
Veileder til matjordplan

§ 24 Bærekraftig masseforvaltning

Ved arealplanlegging av tiltak som vil medføre større terrenginngrep, skal planen sikre at massene forvaltes på en bærekraftig måte. Planen skal sikre at

a) planlagte tiltak medfører minst mulig overskuddsmasser (massebalanse)
b) mest mulig av overskuddsmasser gjenvinnes i samme, eller et allerede planlagt tiltak

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

Henvisninger
Veileder for masseforvaltning i kommunene (Akershus fylkeskommune)
Veileder for disponering av jord og stein som ikke er forurenset

§ 25 Plassering av midlertidige tiltak i utmark

Midlertidige konstruksjoner, anlegg og konstruksjoner kan ikke plasseres i utmark. Dette gjelder likevel ikke for mindre tiltak som tilrettelegger for allmenne friluftsinteresser, som for eksempel stier, skiløyper, klopper, broer og rasteplasser.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 6

Veiledning
Bestemmelsen innsnevrer hovedregelen i pbl. § 30-4 om at midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg kan plasseres fritt, så lenge de ikke hindrer allmenn ferdsel, friluftsliv eller gir andre ulemper for omgivelsene. I utmark er det dermed bare lov å plassere enkelte mindre tiltak spesielt for allmennhetens ferdsel. Slike tiltak må alltid vurderes opp mot annet regelverk, som naturmangfoldloven og vannressursloven, samt kommuneplanens utfyllende bestemmelser om kantvegetasjon – som vil være spesielt viktig i og i nærheten av vassdrag. Private tiltak og allmenne tiltak til andre formål er ikke lov i utmark.

Henvisninger
Veileder om naturvennlig tilrettelegging for friluftsliv

Vannforvaltning

§ 26 Vannmiljø

1) Ved arealplanlegging av tiltak som kan påvirke et vannmiljø, skal det sikres at økologisk og kjemisk tilstand i den berørte vannforekomsten beskyttes mot forringelse, forbedres eller gjenopprettes i samsvar med miljømålene i regional vannforvaltningsplan og vannforskriften §§4-6.

2) Forringelse av tilstanden eller avvik fra miljømålene forutsetter at vilkårene i vannforskriften § 12 er oppfylt og godkjenning etter annet sektorlovverk.

3) I alle planforslag som kan påvirke et vannmiljø, skal det være redegjort for:

   a) økologisk og kjemisk tilstand i den berørte vannforekomsten. Kartleggingen skal gjennomføres etter faglig standard og i samsvar med normative definisjoner for tilstandsklasser fastsatt i vannforskriften med tilhørende veiledningsmateriale.
   b) hvordan og hvor mye de planlagte tiltakene bidrar til å nå miljømålene
   c) hvilke arealfaglige hensyn som begrunner eventuell forringelse av tilstanden eller avvik fra miljømålene, og at vilkårene i vannforskriften § 12 er oppfylt.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

Veiledning
Vannforskriften bestemmer at miljøet i vannforekomster skal beskyttes, forbedres eller gjenopprettes (miljømål), avhengig av hvilken miljøtilstand de er i. Regional vannforvaltningsplan fastsetter konkrete tilstandsklasser og miljømål for alle vannforekomstene i regionen.

Ved arealplanlegging skal tiltakene planlegges slik at de bidrar til å nå miljømålene. Ved krav om forbedring eller gjenoppretting av tilstanden, må forholdsmessige bidrag for hvert enkelt område, virksomhet og lignende vurderes konkret i plansaken.

Henvisninger
Forskrift om rammer for vannforvaltningen (vannforskriften)
Regional vannforvaltningsplan 2022-2027
Foruresningsforskriften

§ 27 Overvannstiltak ved byggetiltak

1) Nye tiltak på ubebygde eiendommer og vesentlige endringer på bebygde eiendommer skal gjennomføres slik at:
   a) regnhendelser med minst 2 års gjentaksintervall infiltreres på eiendommen
   b) regnhendelser med 2 til 25 års gjentaksintervall fordrøyes og forsinkes på eiendommen
   c) regnhendelser med over 25 års gjentaksintervall ledes til trygge flomveier på overflaten

2) Ved beregning av gjentaksintervall skal det tas hensyn til forventede klimaendringer.

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres i samsvar med kommunens veileder for overvannshåndtering del 1: 3-trinnsstrategien og krav til overvannshåndtering. Ved gjennomføring av mindre tiltak uten arealplanlegging, skal overvannshåndteringen dokumenteres i samsvar med kommunens veileder for overvannshåndtering del 2: Krav til dokumentasjon for små utbygginger. Dokumentasjonen skal foreligge ved søknad om rammetillatelse eller ett-trinns tillatelse.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 3

Veiledning

Bestemmelsen skal bidra til å nå miljømål for vannkvalitet og andre naturkvaliteter, hindre flomskader og ulemper ved oversvømmelser, ivareta landbrukshensyn og redusere belastningen på avløpsledninger.

Bestemmelsen gjelder ved gjennomføring av byggetiltak der det ikke er stilt særlige krav til overvannshåndteringen i reguleringsplan. Ved arealplanlegging gjelder § 28.

Henvisninger
Overvannsveileder del 1: 3-trinnsstrategien og krav til overvannshåndtering
Overvannsveileder del 2: Krav til dokumentasjon for små utbygginger

§ 28 Planlegging av overvannshåndtering ved større utbygginger

Ved arealplanlegging av framtidige byggeområder eller av vesentlige endringer i nåværende byggeområder skal det sikres at:

a) avrenningshastigheten fra planområdet ikke øker som følge av de planlagte tiltakene
b) det etableres naturbaserte overvannsløsninger som tar hensyn til eksisterende økologiske verdier, og blågrønn faktor skal fastsettes i reguleringsplanen
c) bygninger og anlegg plasseres og utformes slik at naturlige flomveier bevares og slik at det er tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader

Ved fastsetting av blågrønn faktor bør følgende norm legges til grunn:

- *Innenfor bestemmelsesområdene for by- og områdesenterne (#13, #17 og #21): minimum 0,7*
- *I alle andre områder: Minimum 0,8*
- *Samferdselsanlegg, gater og plasser: Minimum 0,3*

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres i samsvar med kommunens veileder for overvannshåndtering del 1: 3-trinnsstrategien og krav til overvannshåndtering. Ved arealplanlegging skal overvannshåndteringen dokumenteres i samsvar med kommunens veileder for overvannshåndtering del 3: Krav til dokumentasjon for store utbygginger. Veilederen beskriver dokumentasjon som skal vedlegges planforslaget, og ytterligere dokumentasjon som skal foreligge før byggetillatelse. Kravene til prøvetaking er spesifisert i veilederens del 4: Prøvetaking og dokumentasjon for infiltrasjonsløsninger.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

Veiledning
Bestemmelsen skal bidra til å nå miljømål for vannkvalitet og andre naturkvaliteter, hindre flomskader og ulemper ved oversvømmelser, ivareta landbrukshensyn og redusere belastningen på avløpsledninger.

Bestemmelsen gjelder ved arealplanlegging av alle tiltak som kan påvirke overvannet vesentlig. For byggetiltak gjelder § 26.

Henvisninger
Overvannsveileder del 1: 3-trinnsstrategien og krav til overvannshåndtering
Overvannsveileder del 3: Krav til dokumentasjon for store utbygginger
Overvannsveieleder del 4: Prøvetaking og dokumentasjon for infiltrasjonsløsninger

§ 29 Krav om åpne og naturlige vassdrag

1) Hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan, er det ikke tillatt å legge elver og bekker i kulvert, tunnel eller ledning.

2) Ved arealplanlegging skal det sikres at:
   a) åpne elver og bekker bevares i sin naturlige form
   b) lukkede elver og bekker som hovedregel gjenåpnes og tilbakeføres til sin naturlige form

Ved vurderingen av om elver og bekker skal gjenåpnes, skal det blant annet legges vekt på om gjenåpning er nødvendig for:

- *å oppfylle krav og hensyn til overvannshåndtering og klimatilpasning*
- *å nå miljømålene i regional vannforvaltningsplan*
- *å fjerne vandringshindre for fisk*
- *at området skal få gode kvaliteter for folkehelse og oppvekstmiljø*
- *å fremme opplevelsen av stedets egenart*

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 3 og 8

Veiledning
Bestemmelsen gjelder med mindre reguleringsplan for området uttrykkelig åpner for å lukke vassdraget. Bestemmelser følger opp *Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning* punkt 4.3, som blant annet krever at naturbaserte overvannsløsninger normalt skal velges, og at andre løsninger skal begrunnes.

Henvisninger
Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

§ 30 Forbud mot tiltak langs sjø

1) Byggegrense mot sjø angitt i kommuneplankartet skal gjelde foran forbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 annet ledd. I området mellom denne grensen og strandlinjen kan det ikke settes i gang andre tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 enn fasadeendringer og fradeling ved innløsning av bebygd festetomt. Forbudet omfatter også midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg.

2) Forbudet mot tiltak langs sjø i plan- og bygningsloven § 1-8 omfatter likevel ikke mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, fiske, fangst og ferdsel til sjøs.

3) Ved plassering og utforming av tiltak mellom byggegrensen i plankartet og 100-meter fra sjøen, skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne hensyn i strandsonen. Nye tiltak skal som hovedregel ikke plasseres nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse på eiendommen. Tiltakene skal ikke være dominerende i omgivelsene.

4) Ved arealplanlegging av framtidige byggeområder i 100-metersbeltet langs sjøen, skal det sikres at:

   a) det opparbeides gode områder for ferdsel og opphold langs sjøen som allmennheten har rett til å bruke
   b) bebyggelsen fremmer opplevelsen av strandsonens egenart, både landskapskvaliteter og kulturmiljøverdier
   c) tiltakene gir minst mulig skade på naturmangfoldet i strandsonen

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5 og 8 og § 11-11 nr. 5

Veiledning
Tiltak er definert i pbl. § 1-6 som «oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom, jf. § 20-1 første ledd bokstav a til m. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.»

I strandsonen og andre sårbare områder med et særskilt vern skal tiltaksbegrepet forstås vidt, slik at det skal lite til før arbeider, plassering av gjenstander, privatiserende virksomhet og lignende omfattes av forbudet.

Selv om forbudet mot tiltak langs sjø ikke gjelder for landbrukstiltak, skal også landbrukstiltak plasseres minst 100 meter fra sjøen, hvis ikke plassering nærmere sjøen er nødvendig for landbruksdriften, jf. § 54.

Det er gitt mer utfyllende informasjon om hva forbudet innebærer sjøarealet utenfor 100-metersbeltet er satt av til hovedformålet «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone» i § 57.

Henvisninger
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

§ 31 Forbud mot tiltak langs vassdrag

1) Nærmere enn angitt byggegrense langs vassdrag i kommuneplankartet kan det ikke settes i gang andre tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 enn fasadeendringer, fradeling ved innløsning av bebygd festetomt og tiltak knyttet til offentlige veianlegg etter veglova og jernbaneanlegg etter jernbaneloven.

2) Langs vassdrag vist som hensynssone bevaring naturmiljø i plankartet skal det bevares vegetasjonssone på minimum 15 meters bredde. Hogst er ikke tillatt, men skjøtsel av sonen som motvirker avrenning og erosjon eller gir levested for planter og dyr er tillatt. Andre hogstformer enn selektiv hogst og fjerning av vegetasjon for å ivareta jernbanens skjøtselsplikt er ikke tillatt.

3) Ved arealplanlegging av områder langs vassdrag, skal det:

   a) normalt settes et forbud mot nye tiltak, herunder hogst og nydyrking, nærmere vassdraget enn 30 meter
   b) legges til rette for at gjennomførte tiltak langs vassdraget blir reversert, for å sikre vannkvalitet, biologisk mangfold og landskapsøkologiske korridorer
   c) legges til rette for ny beplantning som reduserer kanterosjon, gir god renseeffekt, hindrer oversvømmelser og ivaretar biologisk mangfold

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5 og 8 og § 11-11 nr. 5

Veiledning
Tiltak er definert i pbl. § 1-6 som «oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom, jf. § 20-1 første ledd bokstav a til m. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.»

Langs vassdrag og andre sårbare områder med et særskilt vern skal tiltaksbegrepet forstås vidt, slik at det skal lite til før arbeider, plassering av gjenstander, privatiserende virksomhet og lignende omfattes av forbudet.

Vassdrag er definert i vannressursloven § 2 som «alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomvannstand. Selv om vassdrag på enkelte strekninger renner under jorden eller under isbreer, regnes det i sin helhet som vassdrag. Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene.»

Henvisninger
Lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven)
Veileder om vegetasjonspleie langs vassdrag i jordbruksområder
NVEs veileder: Kantvegetasjon langs vassdrag

§ 32 Restriksjoner langs hovedvannledning

Aktiviteter som kan skade eller påvirke ledningsanlegget gjennom rystelser i grunnen samt masseuttak, massedeponering og horisontal boring, skal ikke foregå nærmere enn 100 meter fra ledningen uten at Vestfold Vann IKS varsles i rimelig tid på forhånd. Rystelseskrav gjelder for hovedvannledningen i forbindelse med sprenging og peling.

I en klausulert sone nærmere enn 10 (15) meter fra senter ledning, gjelder egne bestemmelser gitt av Vestfold Vann IKS. Her omfattes også ikke-søknadspliktige tiltak.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

Klima og mobilitet

§ 33 Klimagassutslipp og klimatilpasning

1) Ved arealplanlegging skal tiltakene planlegges slik at de gir lave klimagassutslipp og er tilpasset forventede klimaendringer.

2) Det skal i alle reguleringsforslag gjøres rede for klimagassutslipp og klimatilpasning. Høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger skal legges til grunn for vurderingene.

3) Det skal utarbeides klimagassregnskap ved reguleringsforslag som åpner for:

   a) oppføring av ny eller utvidelse av bebyggelse med mer enn 1 000 m^2 BRA
   b) riving av eksisterende bygninger større enn 300 m^2 BRA

c) større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang- og sykkelsti, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng

4) Innenfor området for fjernvarmekonsesjon skal alle nye bygninger eller hovedombygginger over 1 000 m^2 BRA tilknyttes fjernvarmeanlegget. Kommunen kan tillate en alternativ løsning som er miljømessig bedre enn tilknytning.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 3 og 8

Veiledning
For byggetiltak er det stilt konkrete og ufravikelige krav til klimagassutslipp og klimatilpasning i byggteknisk forskrift (TEK17).

Ved arealplanlegging skal det normalt velges løsninger som gir så lave klimagassutslipp som mulig. Klimahensynene må likevel veies mot andre hensyn til bruk og vern av arealressursene i den enkelte reguleringssaken. Plassering av bygninger slik at det ikke reduserer karbonbindingen i jorda og skogen, effektiv arealbruk, bærekraftige transportløsninger og bruk av fornybare, utslippsfrie energikilder er eksempel på klimavennlige løsninger som kan vektlegges i en plansak.

Åpne, naturbaserte overvannsløsninger og plassering av bygninger utenfor flomområder er eksempel på klimatilpasninger.

Klimagassregnskap skal utarbeides av fagkyndig og etter relevant faglig standard for de planlagte tiltakene.

Henvisninger
Veileder om klimavennlig lokalisering i arealplanlegging (Miljødirektoratet)
Veileder om karbonrike arealer i arealplanlegging (Miljødirektoratet)
Veileder om klimatilpasning i arealplanlegging (Miljødirektoratet)

§ 34 Mobilitet

1) Tiltak kan ikke plasseres eller utformes slik at de er til hinder for ferdsel i stier, smett og lignende der allmennheten har ferdselsrett.

2) Ved arealplanlegging av framtidige byggeområder eller av vesentlige endringer i nåværende områder, skal tiltakene planlegges slik at de bidrar til et bærekraftig, brukervennlig og trygt transportsystem. Planleggingen skal blant annet sikre at:

   a) det videreføres eller etableres forbindelser for gange, sykkel og andre mikromobilitetsløsninger til målpunkt som er aktuelle for brukere av området. For lengre reiser skal det legges til rette for kollektive løsninger.
   b) det videreføres eller etableres turveier som forbinder boliger til større turveinett og steder for rekreasjon og friluftsliv i nærmiljøet

3) I alle planforslag som kan gi økt transportbehov eller endret transportmønster, skal det være redegjort for eksisterende og framtidig transportbehov og transportløsninger.

4) Det skal utarbeides mobilitetsutredning ved reguleringsforslag som åpner for:

a) oppføring av ny eller utvidelse av bebyggelse med mer enn 1 000 m^2 BRA
b) etablering av mer enn 50 arbeidsplasser

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 3 og 8

Veiledning
Bestemmelsen må ses i sammenheng med andre, mer konkrete krav i kommuneplanen som gjelder transportløsninger, blant annet kravene til vegstandard, avkjørsler, varemottak og parkeringsplasser for sykler og biler. Det gjelder særlige krav for mobilitetsløsninger i by- og senterområdene.

Allmennhetens ferdselsrett i stier, smett og lignende kan følge av avtaler eller andre privatrettslige grunnlag, eller av reglene i friluftsloven.

Målpunkter er de viktigste stedene folk oppholder seg på eller oppsøker i hverdagen, for eksempel bolig, skole, arbeid, barnehage, butikker, offentlige og private virksomheter og attraksjoner. Det er særlig viktig å planlegge for bolignære turveier, det vil si veier, stier og lignende.

Mobilitetsutredning skal utarbeides av fagkyndig og etter kommunens veileder for mobilitetsplaner eller tilsvarende faglig standard.

Henvisninger
Kommunens veileder for mobilitetsutredning (ikke ferdig)
Veileder om areal- og transportplanlegging (Miljødirektoratet)

§ 35 Oppstillingsplasser for sykler

1) Ved etablering av boliger, arbeidsbygninger og publikumsbygninger, er det krav om tilrettelagte oppstillingsplasser for sykler. Det er krav om minst:
   a) 2 plasser per boenhet
   b) 1 plass per 100 m^2 BRA i arbeidsbygninger
   c) 1,5 plasser per 100 m^2 BRA i publikumsbygninger

2) Oppstillingsplassene skal plasseres innen rimelig avstand fra bolig-, publikums- og arbeidsarealene, og med god tilgjengelig for alle brukere. Plassene skal legge til rette for daglig bruk av syklene, og kan ikke løses i privat sportsbod eller lignende.

3) Oppstillingsplasser for konsentrert boligbebyggelse, arbeidsbygninger og publikumsbygninger skal kunne låses til fast innretning, og minst halvpartene av plassene skal være under tak.

Sykkelparkering til konsentrert boligbebyggelse, arbeidsbygninger og publikumsbygninger bør lokaliseres og utformes i samsvar med Statens vegvesens håndbok 233 (Sykkelhåndboka) eller tilsvarende standard.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

Veiledning

Bestemmelsen gjelder som et minstekrav ved byggetiltak, men tilsvarende norm skal legges til grunn for arealplanlegging av nye boliger, arbeidsbygninger og publikumsbygninger. Det er avvikende krav til sykkelplasser i by- og områdesentrene.

Arbeids- og publikumsbygninger er definert i veiledning til byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 12.

Arbeidsbygninger er bygninger med arbeidsplasser. Kontor, fabrikker og verksteder er eksempel på rene arbeidsbygninger uten publikumsfunksjoner.

Publikumsbygninger er bygninger der publikum har adgang. Publikumsbygninger vil normalt også ha arbeidsplasser. Forretninger, sykehus og skoler er eksempel på publikumsbygninger. Arbeidsbygninger med sporadisk publikumsbesøk regnes ikke som publikumsbygninger.

Henvisninger
Byggteknisk forskrift (Tek17) kapittel 12
Statens vegvesens håndbok 233 (Sykkelhåndboka)

§ 36 Parkeringsplasser for biler

1) Ved etablering av boliger, arbeidsbygninger og publikumsbygninger, er det krav om tilrettelagte parkeringsplasser for biler. Det er krav om minst:
   a) 1 plass per boenhet under 60 m^2 og 2 plasser per boenhet over 60 m^2
   b) 1 plasser per 100 m^2 BRA i arbeidsbygninger
   c) 1,5 plasser per 100 m^2 BRA i publikumsbygninger

Parkeringsplasser til konsentrert boligbebyggelse og arbeids-/publikumsbygninger bør lokaliseres og utformes i samsvar med Byggforskserien 312.130 eller tilsvarende standard.

2) Ved etablering av konsentrert boligbebyggelse, arbeidsbygninger og publikumsbygninger, skal minst 10 % av parkeringsplassene være reservert for gjester/besøkende. Minst 5 % av parkeringsplassene skal være reservert og tilrettelagt for forflytningshemmede.
3) Ved arealplanlegging kan kravet om parkeringsplasser reduseres hvis det planlegges tiltak som:
   a) medfører lite personbiltrafikk, eller
   b) tilrettelegger særlig for bruk av gange-, sykkel- eller kollektivløsninger, eller
   c) parkeringsplasser er felles for alle boenhetene i et boligprosjekt, og ikke medfølger boenheten ved salg.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5 og 8

Veiledning
Bestemmelsen gjelder som et minstekrav ved byggetiltak, men tilsvarende norm skal legges til grunn for arealplanlegging av nye boliger, arbeidsbygninger og publikumsbygninger. Det er avvikende krav til parkeringsplasser i by- og områdesentrene. Parkeringsstrategi er under utarbeidelse og vil legge føringer for arealplanlegging og hvor i kommunen kravet til parkering kan reduseres.

Arbeids- og publikumsbygninger er definert i veiledning til byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 12.

Arbeidsbygninger er bygninger med arbeidsplasser. Kontor, fabrikker og verksteder er eksempel på rene arbeidsbygninger uten publikumsfunksjoner.

Publikumsbygninger er bygninger der publikum har adgang. Publikumsbygninger vil normalt også ha arbeidsplasser. Forretninger, sykehus og skoler er eksempel på publikumsbygninger. Arbeidsbygninger med sporadisk publikumsbesøk regnes ikke som publikumsbygninger.

Mobilitetsutredningen til det enkelte planforslag legges til grunn for vurdering av antall parkeringsplasser innenfor plamområdet.

Antall parkeringsplasser skal rundes av til nærmeste hele tall. Ved beregning av tilgjengelig parkeringsareal på eiendommen€, skal kravet for eksisterende boenheter fastsettes i samsvar med vilkår om parkering som er stilt i tillatelsen eller reglene som gjaldt på etableringstidspunktet. Hvis det ikke kan dokumenteres at boligen er godkjent med et lavere krav i tillatelsen eller tidligere regler, skal kravet beregnes etter gjeldende regler.

Etablering av boliger, arbeidsbygninger og publikumsbygninger omfatter både nyoppføring, bruksendringer av eksisterende bygg og oppdeling av eksisterende bruksenheter.

Henvisninger
Byggteknisk forskrift (Tek17) kapittel 12
Byggforskserien 312.130
Tønsberg kommunes parkeringsstrategi (under arbeid)

Teknisk infrastruktur og samfunnssikkerhet

§ 37 Krav til veistandard

Kommunale veier skal dimensjoneres og utføres i samsvar med kommunens veinormal og veilysnormal, og Statens vegvesens håndbøker N100 og N200.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 3

Veiledning
Kommunale veier er alle veier og gater som er åpen for alminnelig ferdsel og som blir vedlikeholdt av kommunen, jf. veglova §§ 1 og 3. Dette omfatter også veier som eies av private, hvis veien i prinsippet kan brukes av alle og den vedlikeholdes av kommunen, for eksempel ved brøyting. Krav til veistandard for fylkesveier og riksveier følger direkte av veglova med tilhørende forskrifter.

Fraviksmyndighet: Av ulike grunner kan det i enkelte tilfeller være riktig å fravike krav i veirnormal. Hvilken myndighet som behandler frafikssøknad for ulike veianlegg fremgår av N100.

Henvisninger
Veinormal og veilysnormal
N100 Veg- og gateutforming
N200 Vegbygging
Fravik fra krav i veinormal

§ 38 Avkjørsler

1) Ved arealplanlegging av framtidige områder til bebyggelse eller av vesentlige endringer i nåværende byggeområder, skal det bare legges til rette for én avkjørsel per eiendom til kommunal vei.

2) Avkjørsler skal utføres i samsvar med Veinormal for Tønsberg kommune og Statens vegvesens håndbok N100.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 3 og 8

Veiledning
Kommunale veier er alle veier og gater som er åpen for alminnelig ferdsel og som blir vedlikeholdt av kommunen, jf. veglova §§ 1 og 3. Det omfatter også veier som eies av private, hvis veien i prinsippet kan brukes av alle og den vedlikeholdes av kommunen, for eksempel ved brøyting. Krav til avkjørsler fra fylkesveier og riksveier følger direkte av veglova med tilhørende forskrifter.

Fraviksmyndighet: Av ulike grunner kan det i enkelte tilfeller være riktig å fravike krav i veirnormal. Hvilken myndighet som behandler fravikssøknad for ulike veianlegg fremgår av N100.

Henvisninger
N100 Veg- og gateutforming
Veinormal for Tønsberg kommune
Fravik fra krav i veinormal

§ 39 Tilknytningsplikt for fritidsbebyggelse

Bestemmelser i plan- og bygningsloven §§ 27-1 andre til fjerde ledd og 27-2 andre til fjerde ledd om vannforsyning og avløp gjelder også for fritidsbebyggelse, jf. pbl. § 30-6, dersom ikke annet er bestemt i reguleringsplan.

Hjemmel
Pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 30-6

Veiledning
Bestemmelsen innebærer at det i Tønsberg er plikt til å knytte også fritidsboliger til offentlig vann- og avløpsledninger som går over eller inntil eiendommen. For alle andre bygninger følger tilknytningsplikten direkte av pbl. §§ 27-1 og 27-2.

§ 40 Renovasjon

1) Oppsamlingsenheter for renovasjon skal plasseres slik at det ikke oppstår ulemper eller sjenanse for omgivelsene, og slik at det er god, trafikksikker tilgang for beboere, brukere og renovasjonsoperatør.

2) Oppsamlingsenheter for renovasjon skal ikke plasseres nærmere soverom og annet luktsensitiv formål enn fem meter. Enhetene skal ikke plasseres nærmere enn fem meter fra uteoppholdsareal der brukerne ikke har et alternativt uteoppholdsareal av samme kvalitet.

3) Konsentrert boligbebyggelse skal ha felles brannsikker renovasjonsløsning.

4) Boligbebyggelse skal tilknyttes avfallssuganlegg i områder der dette er etablert.

5) Arbeidsbygninger og publikumsbygninger skal ha innendørs, inngjerdede eller nedgravde oppsamlingsenheter.

6) Ved arealplanlegging skal det avsettes eget arealformål for atkomstveg, transportveg og hentested tilpasset avfallsmengden.

Hjemmel
Pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 8

Veiledning
Konsentrert boligbebyggelse omfatter både konsentrert småhusbebyggelse og annen konsentrert bebyggelse. Konsentrert bebyggelse er definert i veiledningen *Grad av utnytting*.

Arbeids- og publikumsbygninger er definert i veiledning til byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 12.

Arbeidsbygninger er bygninger med arbeidsplasser. Kontor, fabrikker og verksteder er eksempel på rene arbeidsbygninger uten publikumsfunksjoner.

Publikumsbygninger er bygninger der publikum har adgang. Publikumsbygninger vil normalt også ha arbeidsplasser. Forretninger, sykehus og skoler er eksempel på publikumsbygninger. Arbeidsbygninger med sporadisk publikumsbesøk regnes ikke som publikumsbygninger.

Oppsamlingsenheter for nye boenheter skal plasseres i samsvar med § 9 i kommunens forskrift for husholdningsavfall. Hvis ikke:

- atkomstvei for renovasjonsbil,
- transportveien for den manuelle transporten av oppsamlingsenheter fra hentestedet til renovasjonskjøretøyet,
- utforming av hentestedet og
- eventuelt søppelrom,

er avklart i plansaken må dette godkjennes av forurensningsmyndigheten i tråd med § 9 i kommunens forskrift for husholdningsavfall.

Erfaring viser at plassering av oppsamlingsenheter, inkludert delvis nedgravde enheter nærmere følsom bruk enn fem meter skaper konflikter i form av lukt og støy. For utearealer som for eksempel plattinger og nærlekeplasser eller andre utearealer der det ikke er reelle muligheter for å flytte seg unna, kan ikke aksepteres. I slike tilfeller er det behov for uteoppholdsareal ut over minimumskravet for å ivareta dette behovet..

Trafikksikkerhetsanalyse eller en beskrivelse må legges til grunn for en trafikksikker atkomstveg.

Henvisninger
Grad av utnytting (Kommunal- og moderniseringsdepartementet)
Byggteknisk forskrift (TEK17)
Renovasjon i plan- og byggesak – tekniske retningslinjer (Vesar)
Informasjon om bunntømte containerløsninger (Vesar)
Forskrift for husholdningsavfall for Tønsberg kommune

§ 41 Varemottak

Varemottak skal plasseres, dimensjoneres og utformes i samsvar med relevant standard for varelevering. Varemottak skal plasseres slik at det ikke kommer i konflikt med gang-/sykkelsoner og inngangspartier.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 3

Veiledning
Varemottak består av oppstillingsplass, lasterampe og lager.

- *Oppstillingsplass* er nødvendig areal for oppstilling av kjøretøy som benyttes ved lossing eller lasting av varer.
- *Lasterampe* er av- og pålessingsplass for vare- og lastebiler.
- *Lager* er i denne sammenheng en funksjonell fortsettelse av lasterampen, som benyttes til plassering av varer som skal ut og inn av bygget, avfallssortering, lastbærere og lignende.

Henvisninger
Bransjestandard for varelevering (BVL)
Byggforskserien 379.413 Varemottak

§ 42 Sikkerhet mot natur- og miljøfarer

1) Bygninger kan ikke plasseres med overkant gulv i 1. etasje lavere enn 2,7 meter, målt etter høydereferanse NN2000.

2) Ved arealplanlegging og byggesaker uten detaljregulering skal det sikres mot fare eller vesentlige ulemper som følge av natur- eller miljøforhold. I alle planforslag og byggesaker uten plan skal det være nærmere redegjort for natur- og miljøfarer.

3) Ved arealplanlegging av framtidige områder for bebyggelse, skal det gjøres rede for oppfølgingen av risiko- og sårbarhetsanalyser og konsekvensutredninger som er utarbeidet til kommuneplanen.

4) Det tillates ikke etablering av boliger, institusjoner, skoler, barnehager, lekeplasser, arbeids- eller publikumsbygg i områder som overskrider et magnetfelt på 0,4 mikrotesla. Magnetfeltets maksimale utbredelse over året skal legges til grunn når sonen beregnes.

Hjemmel
Pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 8

Veiledning
Analyser av risiko og sårbarhet og tiltak for å redusere sannsynligheten for eller konsekvensen av natur- og miljøfarer skal følge relevante nasjonale rundskriv, veiledninger, retningslinjer og standarder. Som hovedregel skal all risiko være kartlagt og regulert før 1. gangsbehandling eller ved søknad om rammetillatelse.

Redegjørelsen skal legge til rette for å avklare omfanget av og nødvendige mottiltak og virkningen av disse. Det skal gå klart fram av den innsendte dokumentasjonen at sikkerhetskravet i byggteknisk forskrift er oppfylt. Følgende naturfarer bør alltid omtales, med mindre det er åpenbart at sikkerhetsnivået er oppfylt:

• Sikkerhet mot overvannsskade som omfatter
  - Er sikkerhetsnivået oppfylt for byggeområdet før byggetiltaket
  - Er sikkerhetsnivået oppfylt for byggeområdet etter byggetiltaket
  - Er sikkerhetsnivået oppfylt for omkringliggende områder som følge av tiltaket

• Sikkerhet mot flom som omfatter
- Er fareområder flom kartlagt uten at byggetiltaket er hensyntatt
- Er flomfarens virkning på byggeområdet innenfor sikkerhetsnivået for nominelle årlige sannsynlighet i tabellen ikke overskrides.
- Er flomfarens virkning utenfor byggeområdet innenfor sikkerhetsnivået for nominelle årlige sannsynlighet slik at verdiene i tabellen ikke overskrides.

• Erosjonsrisiko langs vassdrag
- Er det erosjonsrisiko langs bekker og vassdrag som kan påvirke stabiliteten for tiltaket
- Er det risiko for økt erosjon i anleggsfasen som kan påvirke stabiliteten for tiltaket
- Utgjør tiltaket risiko som kan gi økt erosjon som kan påvirke stabiliteten for byggeområdet på kort og lang sikt

• Skred i bratt terreng – snøskred, sørpeskred, flomskred, jordskred, steinsprang og steinskred
- Er det faresoner som kan påvirke byggeområdet før tiltaket
- Er det faresoner som kan påvirke tiltaket etter at det er bygd
- Er det faresoner for skred som oppstår hos naboeiendommen som følge av tiltaket.

• Områdestabilitet kvikkleire
- Er det tilstrekkelig stabilitet for området i forhold til løsneområde og utløpsområde før tiltaket iverksettes
- Er det tilstrekkelig stabilitet for området i forhold til løsneområde og utløpsområde i anleggsfasen
- Er det tilstrekkelig stabilitet for området i forhold til løsneområde og utløpsområde etter at byggetiltaket er oppført
- Er det angitt pålitelighetsklasse for de respektive tiltakene som skal føres opp

Henvisninger
Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB)
Konsekvensutredninger fra kommuneplanarbeidet (ikke ferdig)
NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan
Bebyggelse nær høyspenningsanlegg (NVE)

III Bestemmelser til arealformål

Bebyggelse og anlegg

§ 43 Bærekraftig senter- og stedsutvikling

1) Arealplanlegging av områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal videreutvikle senterstrukturen i kommunen. Planleggingen skal:
   a) styrke Tønsberg by som kommune- og regionssenter
   b) videreutvikle områdesentrene Revetal, Sem og Tolvsrød med et bredt tilbud innen varehandel og servicefunksjoner, og legge til rette for boligfortetting i avklarte områder rundt områdesentrene (fortettingssoner)
   c) videreutvikle lokalsentrene Brekkeåsen, Undrumsdal, Barkåker, Eik, Ilebrekke og Vear med tilbud som dekker daglige behov for varehandel og tjenester
   d) styrke nærsentrene; Husøy, Ramnes, Fon, Vivestad og Volden med funksjoner som skaper identitet og tilhørighet.

2) Planleggingen skal lokalisere bebyggelse og anlegg på bakgrunn av funksjoner, arealbehov, transportbehov, antall arbeidsplasser, besøksfrekvens og virkning for omgivelsene. Planleggingen skal som hovedregel:
   a) lokalisere besøks- og arbeidsintensive virksomheter i Tønsberg by eller på Revetal
   b) lokalisere detaljhandel i Tønsberg by, områdesentrene eller lokalsentrene
   c) lokalisere handel med plasskrevende og andre særlige varegrupper på Kilen eller andre områder som er avklart for varegruppen i arealplan
   d) legge til rette for boligfortetting i by- og senterområdene og avklarte fortettingssoner rundt disse

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr 8

Veiledning
Kommuneplanens samfunnsdel setter mål for kommunen som samfunnsutvikler og samfunnsdelens arealstrategi definerer Tønsberg kommunes senterstruktur med by-, område-, lokal- og nærsenter. Arealstrategien viser også hvilke næringsklynger og utviklingsområder som er prioritert i den lokale og regionale arealpolitikken.

Arealstrategien definerer hvor og hvordan Tønsberg skal utvikles og at Tønsberg kommune gjennom sin arealforvaltning skal:

- sørge for klima- og miljøvennlig vekst og utvikling
- bidra til helsefremmende, inkluderende og trygge lokalsamfunn
- styrke Tønsberg som et attraktivt og urbant by- og regionsenter
- ivareta vår historie og kulturarv
- samarbeide med innbyggere, næringsliv, frivillighet, forskningsmiljøer, regionale myndigheter og nabokommuner.

Henvisninger
Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2033 med arealstrategi

§ 44 Boligbebyggelse

§ 44.1 Tillatt bebygd areal i områder avsatt til nåværende boligområder

Hvis ikke annet er fastsatt i kommuneplanen eller reguleringsplan for bestemte områder, skal bebygd areal i nåværende boligområder ikke overstige:

a) 25 % BYA på eiendommer med frittliggende småhusbebyggelse
b) 30 % BYA på eiendommer med konsentrert småhusbebyggelse

Hjemmel
Pbl. § 11-10 nr 5

Veiledning
Biloppstillingsplasser skal medregnes i bebygd areal, jf TEK17 §5-7. Det skal beregnes minimum 18 m^2 per parkeringsplass til bil.

Henvisninger
Veiledning «Grad av utnytting» (Kommunal- og moderniseringsdepartement)

§ 44.2 Planlegging av fremtidige boligområder

Ved arealplanlegging av områder avsatt til framtidig boligbebyggelse skal bygningstyper, bygningsvolum og uteområder planlegges slik at:

a) det sikres en variasjon av boligtyper, boligstørrelser og uteareal, som bidrar til mangfoldige og inkluderende boligområder
b) det skapes gode oppvekstmiljø for barn og unge, og steder og lokalsamfunn som fremmer livskvalitet, trivsel og helse
c) boligene kan benytte teknisk infrastruktur som er opparbeidet eller sikret opparbeidet
d) boligene kan benytte sosial infrastruktur som er tilgjengelig eller planlagt
e) andre arealfaglige forhold er ivaretatt

Hjemmel
Pbl. § 11-10 nr 8

Veiledning
Variasjon i boligtyper må ses opp mot kommunens behov totalt sett med en forventet økning i antall små husholdninger og en boligsammensetning med mange store boliger. En økt variasjon totalt sett vil derfor være avhengig av at det bygges flere mindre boenheter.

Fremtidige byggeområder er konsekvensutredet i forbindelse med omdisponering i kommuneplanens arealdel. Ved planlegging av disse skal konsekvensutredning fra omdisponeringstidspunkt tas med i vurderingene fra oppstart av planarbeid, jf § 40 i disse bestemmelsene.

§ 45 Fritidsbebyggelse

Utbyggingsvolum og utforming i områder avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse

1) Det tillates ikke fradeling av nye tomter eller oppføring av nye fritidsboliger nærmere sjøen enn 100 meter.

2) På eiendom med eksisterende fritidsbolig, kan det gjennomføres tiltak som:
   a) ikke fører til at samlet bebygd areal blir mer enn 90 m^2 på eiendommer som ligger mindre enn 100 meter fra sjøen, og der byggeforbudet i 100-metersbeltet er opphevet av byggegrense langs sjø
   b) ikke fører til at samlet bebygd areal blir mer enn 120 m^2 på eiendommer som ligger mer enn 100 meter fra sjøen
   c) ikke utgjør mer enn 15 m^2 som frittliggende uthus inntil 5 meter fra hovedbygning

3) Nye tiltak på fritidsboliger skal
   a) ikke være til hinder for ferdsel, eller komme i konflikt med landskaps- eller naturhensyn, og
   b) ikke medføre vesentlige terrenginngrep, og
   c) ha takvinkel inntil 35 grader
   d) ikke overstige 3,5 meter gesimshøyde og 6 meter mønehøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng for bygning med saltak, eller
   e) ikke overstige 4,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng, og overstige 5,0 m over gjennomsnittlig planert terreng for bygning med pulttak og flatt tak

4) Nye mindre tiltak som platting/terrasse kan tillates inntil 5 meter fra hovedbygningenes fasade med samlet størrelse per eiendom på inntil 30 m^2.

5) På eiendommer lenger fra sjøen enn 100 meter kan nye fritidsboliger tillates innenfor de rammer som fremgår over.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5 og § 11-11 nr. 5

Veiledning
For område avsatt til fritidsbebyggelse innenfor bestemmelsesområde #03 Solvang Kolonihager, vises det til bestemmelser om bevaring i kapittel V.

Henvisning
Regional plan for kystsonen i Vestfold

§ 46 Sentrumsformål

1) I områder for sentrumsformål tillates boliger, forretninger, offentlig og privat tjenesteyting, kontor, bevertning og mindre håndverksbedrifter med eget utsalg.

2) Hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan, tillates ikke handelsvirksomheter med et samlet bruksareal over 3 000 m^2 innenfor sentrumsformål i andre områder enn Tønsberg by og områdesentrene Revetal, Sem og Tolvsrød.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 nr. 1

Veiledning
Større endringer i områder avsatt til sentrumsformål vil normalt falle inn under lovens plankrav pbl § 12-1. Gjennom reguleringsplan vil både utforming og volumoppbygning av bebyggelse, stedstilpasning, parkeringskrav og hva slags næringer det tilrettelegges for, måtte tilpasses det enkelte sentrum.

Henvisning
Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) med regionale planbestemmelser for handel

§ 47 Forretninger

Forbud mot store handelsvirksomheter i områder avsatt til forretninger

1) Hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan, tillates ikke økning i bruksareal til handel i områder utenfor by-, område-, lokal- og nærsentre avsatt til arealformål forretninger.

2) Ved arealplanlegging utenfor by-, område-, lokal- og nærsentre, kan det likevel legges til rette for:
    a. handel med plasskrevende varer
    b. dagligvarehandel

3) Ved arealplanlegging av områder som nevnt i punkt 2 a og b skal det legges fram en handelsanalyse og en mobilitetsplan som dokumenterer at etableringen:
    a. ikke vesentlig svekker by- og senterstrukturen
    b. er basert på en bærekraftig transportløsning

Med plasskrevende varer menes samme definisjon som gjengitt i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk for Vestfold: Byggevare (både butikkhandel og engros), hagesenter og motor.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 8

Veiledning
Hensikten med bestemmelsen er å styrke kommunens vedtatte senterstruktur og at plasskrevende varer, omsettes på steder der andre mobilitetsformer enn privatbil er en reell mulighet for ansatte og kunder.

Henvisning
Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) med regionale planbestemmelser for handel

§ 48 Offentlig og privat tjenesteyting

1) Ved arealplanlegging skal det sikres at:
    a. barnehager, forsamlingslokaler og skoler med tilhørende idrettshaller får utviklingsmuligheter der de er etablert i nærmiljøene.
    b. at besøksintensive tjenester som helse- og legetjenester, treningssenter, lekeland for barn, bibliotek m.m. legges til steder i senterstrukturen eller steder som har særlige fortrinn med miljøvennlige mobilitetsløsninger

2) Eksisterende kollektivtilbud og eksisterende gang- og sykkelinfrastruktur skal inngå i vurderingen av et områdes egnethet ved nyetableringer.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

Veiledning
Hensikten med bestemmelsen er å bidra til å styrke kommunens vedtatte senterstruktur som møteplasser. Mer lokale tjenestetilbud skal finnes ute i nærmiljøene, men også disse fortrinnsvis i det senteret som finnes lokalt og kan nås av flest mulig uten privatbil. Andre typer tjenestetilbud er mindre besøksintensive og kan også ha behov for å ligge mindre sentralt, for eksempel enkelte institusjoner.

Arealformålet Offentlig eller privat tjenesteyting inkluderer en rekke underformål av svært ulik karakter. Arealplanleggingen av disse områdene må være bevisst den lokale arealpolitikken som fremgår av arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel og disse bestemmelsenes § 43.

Tønsberg kommunes retningslinjer for landskapsanlegg angir minstestørrelser for uteoppholdsareal ved barnehager og skolers uteområder. Disse legges til grunn ved regulering av nye eller vesentlige endringer ved eksisterende skoler og barnehager.

Henvisning
Retningslinjer for landskapsanlegg (ikke ferdig)

§ 49 Næringsbebyggelse

§ 49.1 Utstillingslokaler og hentepunkt i områder avsatt til næringsbebyggelse

1) Ved arealplanlegging av industri, verksted eller lager kan det legges til rette for etablering av tilhørende utstillingslokaler og hentepunkt med samlet areal inntil:
   a) 1 000 m^2 BRA per virksomhet til engroshandel med byggevarer, tunge kjøretøy og med maskiner og utstyr til jordbruk og skogbruk innenfor Barkåker næringsområde (bestemmelsesområde #18)
   b) 1 000 m^2 BRA per virksomhet til handel med motorvogner og båter innenfor Ås næringsområde (bestemmelsesområde #19)
   c) 250 m^2 BRA per virksomhet til øvrige varegrupper innenfor andre næringsområder

2) Utstillingslokalene og hentepunktene i punkt 1 kan ikke utgjøre mer enn 25 % av virksomhetens samlede areal (BRA).

3) Reguleringsplaner som åpner for utstillingslokaler og hentepunkt skal inneholde maks-krav til parkeringsplasser for bil tilpasset hele virksomhetens BRA. I fastsettelsen av parkeringskravet legges kravet for arbeidsbygninger til grunn. Maks-kravet skal i slike reguleringsplaner ikke være mer enn 50% over minimumskravet etter disse bestemmelsenes § 36.

4) Utstillingslokaler og hentepunktene i punkt 1 skal ikke svekke by- og senterstrukturen og aktivitetene skal ha en klar sammenheng med industri-, verksted- og lagervirksomheten som foregår i resten av lokalene.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

§ 49.2 Dagligvarehandel i områder avsatt til næringsbebyggelse

1) Ved arealplanlegging av næringsområder kan det legges til rette for etablering av dagligvareforretning med samlet areal inntil 1 000 m^2 BRA, hvis etableringen:

a) ikke vesentlig svekker by- og senterstrukturen, og
b) er basert på en bærekraftig transportløsning

2) Ved alle planforslag som omfatter dagligvarehandel i næringsområder, skal det legges fram en handelsanalyse og en mobilitetsplan som dokumenterer at kravene i første ledd er oppfylt.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

§ 49.3 Lokalisering av kontorbedrifter i områder avsatt til næringsbebyggelse

Ved arealplanlegging kan større kontorbedrifter kun lokaliseres innenfor:

a) Bestemmelsesområdet Tønsberg by,
b) Revetal områdesenter
c) I randssonen til Tønsberg by
d) Sem områdesenter

Hjemmel
Pbl. § 11-10 nr. 8

Veiledning
Arealformålet næringsbebyggelse rommer en stor variasjon av type arealbruk som gjør det nødvendig med reguleringsplaner som styrer rett virksomhet til rett sted. Kontorbedrifter og hotell er de mest besøksintensive virksomhetene innenfor arealformålet. Lokalisering av slike virksomheter styres gjennom reguleringsplan, og arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel legges til grunn for lokalisering av nye virksomheter og vesentlig utvidelse av eksisterende.

Varehandel inngår ikke i arealformålet næringsbebyggelse. Samtidig er det mange virksomheter innenfor næringsformålet som forhandler produkter knyttet til virksomheten. Det er gjort unntak slik at det kan etableres klynger for bedrifter som driver verksted og lager for særlig plasskrevende varegrupper i to bestemmelsesområder, på næringsområdene på Ås og Barkåker. Slike varer kan utleveres og vises fram i lokaler avsatt til næring når dette er forankret i en reguleringsplan. Lokalene kan ikke brukes til fremvisning og utlevering av andre varegrupper enn de bedriften produserer eller lagrer. Hensikten er å sikre at bedrifter som driver med omsetning av varer som er for store til å få plass i ordinære forretningslokaler finner sin plass. Det er en forutsetning at virksomhetene er lite besøksintensive, og maks-kravet til parkeringsplasser ved virksomhetene er satt for å sikre dette, da begge bestemmelsesområdene ligger i svært bilbaserte områder.

Den generelle åpningen for 250 m^2 BRA for andre varegrupper må være hjemlet i reguleringsplan. Maks-krav til parkering kreves for å sikre at det ikke tilrettelegges for besøksintensiv virksomhet.

Randsonen til Tønsberg by omfatter Kaldnes, Kilen, Korten (herunder også «Statens Park») og Stensarmen. Korten og Revetal er i arealstrategien særskilt pekt på som sted for etablering av kontorarbeidsplasser.

§ 50 Andre typer bebyggelse og anlegg

Byggeområder avsatt til «andre typer bebyggelse og anlegg» innebærer i hovedsak arealbruk knyttet til tekniske anlegg for energianlegg eller kommunalteknikk, dersom ikke annet er bestemt i reguleringsplan.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

§ 51 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1) Tillatte underformål i det enkelte byggeområde avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål er angitt på plankartet med følgende bokstavkoder:
   B – boligbebyggelse
   F – forretninger
   I – idrettsanlegg
   N – næringsbebyggelse
   R – råstoffutvinning
   T – offentlig eller privat tjenesteyting

2) Bestemmelser til de enkelte arealformålene gjelder tilsvarende for de angitte formålene i kombinasjon.

3) Ved arealplanlegging av område avsatt til kombinasjonen fremtidig RN (råstoffutvinning og næringsbebyggelse, utvidelse av Rygg Miljøpark) skal mineralressurser sikres nyttiggjort før realisering av næringsbebyggelse ned til hensiktsmessig kotehøyde for utvikling av næringstomter. Området skal utnyttes til virksomheter innenfor materialgjenvinning og sirkulærøkonomi.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 første ledd nr. 1 og § 11-9 nr. 8

Grønnstruktur

§ 52 Tiltak innenfor områder avsatt til grønnstruktur

1) Innenfor områder avsatt til grønnstruktur kan det gjennomføres mindre tiltak som tilrettelegger for allmenne friluftsinteresser. Tiltaket må plasseres og utformes slik at det ivaretar naturhensyn.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 første ledd nr. 3

§ 53 Kombinerte områder for grønnstruktur

Innenfor områder avsatt til kombinert grønnstruktur kan grønnstruktur kombineres med følgende arealbruk:

a) Honnørbrygga (gbnr 1001/5 og 1001/97): parkering
b) Ollebukta (gbnr 1002/4): båtopplag, parkering, gang- og sykkelvei, nødvendig av- og pålessing for båteiere samt adkomst til krana
c) Banebakken (gbnr 1003/242): Gang- og sykkelvei, kollektivtrasé og nødvendig adkomst til eiendommer
d) Slottsfjellskolen (gbnr 1001/187): Parkering og varelevering
e) Valløy (gbnr 140/3): Tillatte formål på sjøsiden av området (havn og småbåthavn)

Hjemmel
Pbl. § 11-7 nr. 2, 3 og 6

Veiledning
Hensikten med arealformålet er å vise at tillatt arealbruk skal gis et grønnere preg enn det som vanligvis forbindes med denne arealbruken, samt sikre allmennhetens tilgjengelighet.

Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR)

Retningslinje til søknad om dispensasjon fra LNFR-formål
Der det er nødvendig for å sikre og vedlikeholde bygninger og bygningsmiljø kan bruksendring til annen virksomhet vurderes. Endringen må kunne forsvares ut fra landbruksvirksomheten, og bygningenes uttrykk og form skal opprettholdes.

Retningslinjen utfylles av «Veileder for bruksendring av driftsbygninger, gartnerier etc. i LNF-området i kommuneplanens arealdel.»

For å kunne innvilge dispensasjon må de rettslige vilkårene i pbl § 19-2 være oppfylt, og retningslinjene gir føringer for kommunens skjønnsmessige vurdering av om dispensasjon skal gis.

Henvisninger
Veileder for bruksendring av driftsbygninger, gartnerier etc. i LNF-området i kommuneplanens arealdel

§ 54 Landbrukstiltak i områder avsatt til LNFR

1) Hvis ikke annen plassering er nødvendig for landbruksdriften, skal bygninger, konstruksjoner og anlegg i LNFR-områder plasseres:
   a) utenfor dyrket eller dyrkbart areal
   b) minst 100 meter fra sjøen
   c) minst 30 meter fra vassdrag
   d) minst 30 meter fra tilrettelagte friluftstiltak

Våningshus og kårbolig skal plasseres i gårdstun. Nye bygninger skal være tilpasset eksisterende bebyggelse på tunet dersom ikke jordvernhensyn tilsier en annen plassering.

2) Gjødselkummer skal ha tak/lokk, og ligge mest mulig skjermet fra nabobebyggelse. Gjødsellaguner skal ligge skjermet i terrenget.
3)

Hjemmel
Pbl. § 11-11 nr. 1

Veiledning
I LNFR-områder er det kun tillatt med tiltak tilknyttet stedbunden næring, med de unntak som fremkommer under i §§ 53 og 54.

For å være i samsvar med arealformålet LNFR, må det etter en landbruksfaglig vurdering dokumenteres at kårbolig er nødvendig av hensyn til driften av gårdsbruket.

Henvisninger
Garden som ressurs (Veileder fra Regjeringen)

§ 55 Eksisterende boligeiendommer i LNFR-områder

1) Eksisterende boligbebyggelse i LNFR-områder utenfor 100-metersbeltet langs sjø og utenfor byggeforbudssonen langs vassdrag, er vist med bestemmelsesområde ring med påskrift «B» på kommuneplankartet. Tilknyttet denne bebyggelsen kan det gjennomføres tiltak som tilhører boligformål. Følgende tiltak er likevel ikke tillatt:
   a) fradeling av ny grunneiendom
   b) etablering av nye boenheter. Gjenoppbygging av bolig etter brann eller naturskade er likevel tillatt
   c) oppdeling av bruksenheter slik at det oppstår nye boenheter

2) Tiltakene for boligformål kan bare gjennomføres hvis:
   a) bebygd areal på eiendommen ikke overstiger 25 % BYA, og samlet bebyggelse ikke overstiger 400 m^2 BRA
   b) garasjer og andre uthus plasseres mindre enn 20 meter fra boligen

Hjemmel
Pbl. § 11-11 nr. 2

Veiledning
Kommuneplanens bestemmelser om boligbebyggelse samt generelle bestemmelser om løsninger og kvalitet legges til grunn for vurdering av tiltak, herunder også buffersone mot landbruksareal (§ 22), stedstilpasning (§ 15). I tillegg gjelder alle andre føringer og bestemmelser i plan- og bygningsloven med tilhørende regelverk.

Hensikten bak bestemmelsen er å gi rettigheter til boligeiendommer i spredtbygde områder uten byggeformål. Tidligere gårdsbruk med tidligere driftsbygninger på eiendommen vil i enkelte tilfeller ha overskredet maks tillatt BRA. De tidligere driftsbygningenes verdi for kulturlandskapet kan vektlegges i dispensasjonsvurderingen for mindre utvidelser av bolighuset på eiendommen.

Eksisterende bolighus langs vassdrag og i 100-metersbeltet langs sjøen har ikke slike rettigheter, eventuelle utviklingsmuligheter må vurderes som dispensasjon.

§ 56 LNF – spredt bebyggelse

§ 56.1 Områder avsatt til LNFR – spredt boligbebyggelse

1) Innenfor områder for spredt boligbebyggelse kan det oppføres et begrenset antall boliger som ikke er knyttet til stedbunden næring.

2) Det er krav om reguleringsplan for oppføring av ny bolig og/eller etablering av ny boenhet i områder innenfor hensynssone H310 og H320.

3) I områder utenfor hensynssone H310 og/eller H320 er det krav om reguleringsplan dersom fradeling til og oppføring av ny bolig krever ny adkomstvei eller søknadspliktig utbedring av adkomstvei. For mer enn to boenheter kreves utarbeidelse av reguleringsplan uavhengig av adkomstforhold.

4) Innenfor områdene tillates:

a) fradeling av tomt inntil 1,5 daa til boligformål
b) oppføring av frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende uthus og uteområder.

5) Buffersone mot dyrka mark gjelder, jf § 23. Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere produktiv skog enn 30 meter og ikke nærmere gårdstun, korntørker, høytørker og husdyrbygninger enn 100 meter.

6) Det kan ikke gis byggetillatelse til mer enn 2 boenheter per år i gjennomsnitt for kommuneplanperioden samlet for områdene med arealformålet LNFR – spredt boligbebyggelse.

7) For boligbebyggelse innenfor disse områdene med markering for eksisterende bolig i LNF (bestemmelsesområde ring med påskrift «B»), gjelder § 55.

Hjemmel
Pbl. § 11-11 nr. 2

Veiledning
Kommuneplanens bestemmelser om boligbebyggelse samt generelle bestemmelser om løsninger og kvalitet legges til grunn for vurdering av tiltak, herunder også buffersone mot landbruksareal (§ 21), stedstilpasning (§ 14).

Ved beregning av antall nye boenheter etter § 54-5 skal det vektlegges om det har blitt bygd færre boenheter i de foregående år. Det kan ikke forutsettes at det kommer til å bli bygd færre boenheter i kommende år.

§ 56.2 Område avsatt til LNFR – spredt næringsbebyggelse

1) Det tillates ikke oppført ny bebyggelse eller utvidelse av eksisterende bebyggelse

2) Bruksendring til lager- og håndverksvirksomhet kan tillates.

3) Fasadeendring med farge- og materialbruk som underordner seg kulturlandskapet kan tillates.

4) Det tillates ikke tiltak som bidrar til økning av trafikk utover normal lager- og håndverksvirksomhet.

5) Søknad om tiltak utover det som fremgår av punkt 1-4 utløser krav om reguleringsplan.

Område avsatt til LNF – spredt næringsbebyggelse i Bøgata 5 (gbnr 98/65) ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø i Slagendalen og Oseberg, og tiltak skal vurderes strengt etter de hensynene som ligger bak denne sonen. Ved naturskade eller brann, skal det vurderes om området skal etableres som dyrka mark og overføres til omkringliggende landbrukseiendom.

Hjemmel
Pbl. § 11-11 nr. 2

Bruk og vern av sjø og vassdrag

§ 57 Generelt forbud mot tiltak

1) I områder satt av til hovedformålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak etter pbl. §§ 1-6 og 20-1, herunder terrenginngrep, påfylling av sand, uttak av masser.

2) Forbudet omfatter også midlertidige tiltak som flytende konstruksjoner eller fartøy som benyttes som husbåt, flytende hytter og andre midlertidige konstruksjoner og anlegg, herunder flytebrygger.

3) Forbudet mot tiltak langs og i sjøen gjelder ikke for oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til fiske eller ferdsel til sjøs.

4) Forbudet mot tiltak langs og i sjøen gjelder ikke vedlikehold, fjerning og nyetablering av offentlige navigasjonsinnretninger.

5) Forbudet mot tiltak langs og i sjøen gjelder ikke mindre tiltak som tilrettelegger for allmenne friluftsinteresser, forutsatt at det ikke kommer i konflikt med naturmangfold eller ferdsel til sjøs.

6) Forbudet mot tiltak gjelder ikke i områder avsatt til underformålene småbåthavn og havneområde i sjø.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 første ledd nr. 6 og § 11-11 nr. 2 og 4.

Veiledning
Forbudet innebærer at

- utfylling, oppfylling eller andre inngrep i og langs sjø, herunder etablering av nye kunstige sandstrender ikke er tillatt.

- oppankring og/eller oppføring av båter, husbåter eller flytende hytter og andre midlertidige konstruksjoner og anlegg (herunder flytebrygger) ikke er tillatt.

- etterfylling av sand på eksisterende strender på land og i sjø er et søknadspliktig tiltak. Dersom etterfylling tillates er det kun tillatt å etterfylle med sand av stedegen kvalitet. Der stranden har endret karakter ved at den tidligere påfylte sanden er vasket bort, vil tilførsel av ny sand anses som en nyetablering.

- nye brygger eller utvidelse av eksisterende brygger/ fellesbrygger tillates ikke med mindre dette allerede er hjemlet i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.

- vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av eksisterende godkjente brygger er et søknadspliktig tiltak iht. pbl § 20-1 bokstav b).

- det ikke tillates mudring/dumping av masser, ankring og utsetting av bøyer og moringer.

- ved brann og/eller naturkatastrofer skal vurderes alternativ plassering av tiltak før gjenoppbyggingstillatelse gis.

§ 58 Småbåthavn

1) Forbudet i § 57 gjelder ikke for arealer avsatt til småbåthavn.

2) I områder avsatt til småbåthavn tillates mindre endringer på bryggeanlegg, herunder også moringer for forankring av flytebrygger.

3) Sør i område avsatt til småbåthavn tilgrensende gbnr 1001/5 (Honnørbrygga) innenfor bestemmelsesområde #21 tillates etablert flytende bade- og badstuanlegg, uten reguleringsplan.

4) Ved endringer skal allmennhetens tilgjengelighet til bryggene sikres.

5) Større endringer i småbåthavnene, herunder også arealet på landsiden av arealet avsatt til småbåthavn, skal kun skje gjennom reguleringsplan. Ved arealplanlegging skal det sikres at:
   a) Friluftsområder bevares som grønnstruktur eller badeplasser
   b) Det legges til rette for bading fra land eller felles bryggeanlegg
   c) Det etableres mottaksanlegg for båtseptik.

Flytende bade- og badstuanlegg ved Honnørbrygga utformes slik at det ikke hindrer ferdsel til sjøs til nærliggende kaier og bryggeanlegg, og tilpasser seg landskapsrommet i Kanalen. Allmennhetens tilgjengelighet til anlegget og hvordan vann fra anlegget skal renses/nøytraliseres vil være en del av utformingen.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 første ledd nr. 6 og § 11-11 nr. 2 og 3.

Veiledning
De fleste småbåthavnene i Tønsberg kommune er uregulert og kun sjøarealet er avsatt til småbåthavn. Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner for småbåthavnene bør arealer på land som brukes i sammenheng med småbåthavnene inngå i planområdet.

§ 59 Havneområde i sjø

1) Forbudet i § 57 gjelder ikke for arealer avsatt til havneområde i sjø.

2) I områder avsatt til havneområde i sjø kan nye tiltak bare gjennomføres med hjemmel i reguleringsplan.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 første ledd nr. 6 og § 11-9 nr. 1

§ 60 Naturområde i sjø

I områder satt av til naturområde i sjø er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak etter pbl. § 1-6. Forbudet omfatter også midlertidige tiltak.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 første ledd nr. 6 og § 11-11 nr. 3

§ 61 Friluftsområde i sjø

I områder satt av til friluftsområde i sjø kan det gjennomføres mindre tiltak som tilrettelegger for allmenne friluftsinteresser.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 første ledd nr. 6 og § 11-11 nr. 3

IV Bestemmelser for Tønsberg by, områdesentrene og lokalsentrene

1) Disse bestemmelsene gjelder innenfor følgende bestemmelsesområder:
- #21 Tønsberg by
- #13 Semsbyen områdesenter; #17 Tolvsrød områdesenter
- #12 Vear lokalsenter; #14 Barkåker lokalsenter; #15 Eik lokalsenter; #16 Ilebrekke lokalsenter

2) For områdesenter Revetal gjelder vedtatte reguleringsplaner, jf. § 2-4 c) og d)

3) Undrumsdal og Brekkeåsen lokalsenter har ikke egne bestemmelsesområder. Bestemmelsene i kapittel IV gjelder ikke for disse lokalsenterne.

4) Bestemmelsene gjelder ved siden av kommuneplanens øvrige bestemmelser og gjelder foran disse ved motstrid.

Hjemmel
Pbl. § 1-5

§ 62 Utbyggingsvolum i by- og senterområdene

1) Bebygd areal i by- og senterområdene skal ikke overstige:
   a) 100 % BYA for kvartalsbebyggelse innenfor sentrumsformål i Tønsberg by (#21)
   b) 85% BYA for kvartalsbebyggelse innenfor sentrumsformål i Semsbyen og Tolvsrød (#13 og #17)
   c) 75% BYA for kvartalsbebyggelse innenfor sentrumsformål i lokalsenterne (#12, #14, #15, #16)
   d) 60 % BYA for annen bebyggelse innenfor sentrumsformål og kombinert bebyggelse og anlegg
   e) 45 % BYA for konsentrert småhusbebyggelse i fortettingssonene

2) Innenfor sentrumsformål i områdesentrene (#13 og #17) kan bebyggelsen ha inntil 6 etasjer.

3) Innenfor sentrumsformål i lokalsentrene (#12, #14, #15, #16) og kombinertformål i områdesentrene (#13 og #17) kan bebyggelsen ha inntil 4 etasjer.

4) Ved arealplanlegging av konsentrert småhusbebyggelse i fortettingssonene kan bebyggelsen ha inntil 3 fulle etasjer.

Etasjehøyder angitt over skal basere seg på normale etasjehøyder på under 4 meter, der det etableres utadrettet virksomhet i første etasje, kan denne være inntil 5 meter.

5) I by- og senterområdene kan kvartalsbebyggelse oppføres eller utvides gavl mot gavl inntil bygning på naboeiendom som er plassert i eiendomsgrensen. Vinduer i gavl i nabogrense tillates ikke. Eksisterende avstand til eiendomsgrenser mot gårdsrom skal videreføres.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

Veiledning
Fortettingssonene er områder innenfor bestemmelsesområder avsatt til boligformål.

Byggehøyder i punkt 2-4 forutsetter at andre krav er tilfredsstilt, herunder krav om tilpasning til omgivelsene. Nedtrapping mot områdene utenfor bestemmelsesområdene vil typisk være grunnlag for noe lavere byggehøyder enn maks antall etasjer gitt i bestemmelsene. Byggehøyder vurderes konkret i reguleringsplanprosesser.

I fortettingsområdene er tillatt utnyttelsesgrad for frittliggende småhusbebyggelse 25% BYA.

§ 63 By- og tettstedsutvikling

1) Tiltak skal ikke plasseres i sentrale siktlinjer til de viktige landemerkene Slottsfjellet, Haugar, Teie hovedgård, Jarlsberg hovedgård eller Domkirken og skal underordne seg byens silhuett.

2) Bygninger skal følge og forholde seg til naturlig terrengfall mot Kanalen og den opprinnelige gatestrukturen fra middelalderen.

Opprettholdelse av siktlinjer er begrunnet både med byens visuelle profil på avstand og siktlinjer fra gatenivå i bysentrum.

Tønsberg by karakteriseres av et samspill mellom Slottsfjellet, Haugar og omlandet som landskapslement, gatestrukturen fra tidlig bydannelse i middelalderen og trehusbebyggelse fra sjøfarts- og hvalfangsttiden. Ramsar-områdene på Ilene og Presterødkilen danner viktige naturlandskapsrom rundt byen. Alle tiltak som kan ha virkning på opplevelsen av Tønsbergs byprofil, skal opprettholde eller styrke dette særpreget.

3) Tiltak i område- og lokalsentrene skal styrke opplevelsen av sentrene som tettsteder. Ved arealplanlegging skal det sikres en visuell avgrensning av tettstedet og en indre sammenheng mellom bebyggelsen og uterommene som underbygger stedets identitet.

4) Første etasje mot sentrale gater og byrom skal brukes til forretning, bevertning eller besøksintensiv tjenesteyting. Virksomheten skal ha åpne fasader mot og publikumsatkomst fra

offentlig gate eller byrom. For #21 Tønsberg by er «sentrale gater og byrom» vist i illustrasjonen under, i øvrige senterområder skal disse defineres gjennom reguleringsplan.



5) I by- og senterområdene tillates ikke tekniske rom og installasjoner på taket. Nødvendige bygningsdeler for heisbygg er likevel tillatt. Solceller kan vurderes, jf § 14-2.

   Arealplanlegging i by- og senterområdene skal sikre at:

   a) det utvikles kompakte by- og tettsteder
   b) det blir en variasjon av boliger og kommersielle, kulturelle og sosiale funksjoner
   c) det blir en variasjon av boligstørrelser. Minst 50 % av boligene bør være over 60 m^2.
   d) eksisterende grønnstrukturer bevares og videreutvikles, og at det opparbeides nye grønnstrukturer som gir gode uterom, legger til rette for fysisk aktivitet og styrker naturmangfoldet
   e) det etableres fellesrom og møteplasser som har gode kvaliteter og er tilrettelagt for ulike brukergrupper. Torg i Tønsberg by og områdesentrene skal som hovedregel eies av kommunen.
   f) Byggegrense langs sjøen i Tønsberg by skal sikre arealer for ferdsel og opphold og visuelle kvaliteter langs kanalen.
   g) Ved arealplanlegging i 100-metersbeltet langs sjøen i Tønsberg by skal bebyggelsens høyde avtrappes mot sjøen. Byggegrensen langs sjø kan justeres gjennom arealplanlegging, når det er vist hvordan hensynene i f) er ivaretatt.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 første ledd nr. 1 og 11-9 nr. 5

Veiledning

Tønsberg by karakteriseres av et samspill mellom Slottsfjellet, Haugar og omlandet som landskapslement, gatestrukturen fra tidlig bydannelse i middelalderen og trehusbebyggelse fra sjøfarts- og hvalfangsttiden. Alle tiltak skal opprettholde eller styrke dette særpreget.

På sjøsiden av byggegrensen kan det tillates tiltak som fremmer allmennhetens tilgang til sjøkanten og det sammenhengende byrommet. Eksempler på slike tiltak kan være, men er ikke begrenset til:

- Sittegrupper og lekeapparater
- Mindre transportable og midlertidige utsalgsteder og annen tjenestetilbyding som er tilgjengelig for allmennheten (Food-truck, badstuer og iskremkiosker)
- Vesentlige reparasjoner av brygge, gangveger og parker
- Renovasjonsløsninger, statuer og fontener
- Informasjons- og opplysningsskilt

§ 64 Særlige krav til bevaring av kulturmiljø i Tønsberg by

1) I følgende områder i Tønsberg by er det hensynssoner med særlige krav til bevaring og stedsutvikling:
   a) #26 Sentrum
   b) #24 Nordbyen
   c) #25 Fjerdingen
   d) #28 Løkken
   e) #27 Haugarlia

2) Alle tiltak i bevaringsområdene skal fremme opplevelsen av kulturmiljøet i nærområdet og Tønsbergs historiske særpreg. Det skal være særlig høy kvalitet på arkitektur og stedsutvikling i disse områdene og det skal brukes historisk korrekte farger og/eller farger som harmoniserer med verneverdig bebyggelse i bevaringsområdet.

3) Historisk gatestruktur i bevaringsområdene tillates ikke endret.

4) Bebyggelse oppført før 1940 i bevaringsområdene tillates ikke revet, men skal bevares i eksteriør og form.

5) Ny bebyggelse i bevaringsområdene skal
   a) videreføre kvartalets eller gatens bebyggelsesstruktur og bebyggelsens høyde, volum, variasjon, rytme, takform/-vinkel, detaljeringsgrad og materialbruk
   b) komplettere kvartalene med vegger og henvende seg ut mot gateløp/plass
   c) tilpasses gjennomsnittlig eller karakteristisk høyde i kvartalet/gateløpet,
   d) henvende seg mot alle offentlige gateløp og offentlige plasser

6) Det er ikke tillatt å fjerne eller endre konstruksjoner og anlegg i gate- og byrommene som er en del av byens kulturmiljø. Nye fortaus- og gatebelegg, skilt, belysning, gjerder, murer og beplantning skal fremme områdets og byens historiske særpreg.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav c og § 11-9 nr. 7

§ 64.1 Spesielt for #24 Nordbyen, #25 Fjerdingen, #27 Haugarlia og #28 Løkken

1) Det er ikke tillatt med tilbygging, påbygging, fasadeendringer eller andre utvendige endringer på bebyggelse oppført før 1940. Tilstand på oppførelsestidspunktet kan likevel gjenopprettes. Ved vedlikehold skal bygningenes karakter, det vil si form, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere tilstand.

2) Nybygg skal oppføres med stedstypisk utforming, materialer og detaljer. Ved utbygging over flere eiendommer skal de opprinnelige eiendomsgrensene synes i bygningskroppen.

3) Ved totalskade av bygning oppført før 1940, skal ny bygning oppføres som kopi av den skadede bygningen.

4) Hager, murer, stier, smett og utomhuselementer som er en del av kulturmiljøet skal bevares.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav c og § 11-9 nr. 7

§ 64.2 Spesielt for # 26 Sentrum

1) I områder som særpreges av bygninger med saltak mot gaten, skal nye bygninger utføres med tilsvarende takform og takvinkel.

2) Tilbaketrukket etasje kan plasseres slik at hovedvolumets gesims klart oppfattes som bygningens høyde sett fra gateplan. Materialbruk skal gi et tydelig skille mellom hovedvolum og inntrukket volum.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav c og § 11-9 nr. 7

§ 65.1 Minste uteoppholdsareal i by-, område- og lokalsentrene

1) Nye boliger skal sikres uteoppholdsareal som er egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper (MUA). MUA kan omfatte en kombinasjon av private områder tilknyttet den enkelte boenhet (hage, balkong, terrasse) og fellesarealer for flere boenheter (fellesområder).

Uteoppholdsarealene skal minst utgjøre følgende areal per boenhet:

Type bolig	Krav til MUA per boenhet	Merknad
Frittliggende småhusbebyggelse	75 m^2	
Sekundærleilighet	50 m^2	Selvstendig boenhet ≤ 60m^2
Hybel	10 m^2	
Konsentrert småhusbebyggelse	30 m^2	Inntil 10 m^2 av kravet kan dekkes på egnede balkonger, altaner, terrasser og verandaer

Lavblokk/ høyblokk	30 m^2	Inntil 10 m^2 av kravet kan dekkes på privat balkong/terrasse
Lavblokk/ høyblokk innenfor område avsatt til sentrumsformål	20 m^2	Inntil 10 m^2 av kravet kan dekkes på privat balkong/terrasse

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5 og 8

§ 65.2 Krav om lek- og rekreasjonsareal ved større utbygginger

1) Ved etablering av mer enn 4 boliger, skal det i tillegg til minste uteoppholdsareal opparbeides nytt lekeareal som skal fordeles mellom nærlekeplasser, områdelekeplasser og nærmiljøanlegg etter følgende kriterier:

   a) Nærlekeplass: 75m² med min. bredde 7 m. Arealkravet øker med 5 m^2 pr. boenhet opp til 30 boenheter. Avstand fra boliger skal være maksimalt 75 m.

   b) Områdelekeplass
   For hver 30.boenhet bør det reguleres inn 500 m^2 til fellesareal eller friområde. Avstand fra boliger skal være maksimalt 500 m.

   c) Nærmiljøanlegg
   Ved en samlet utbygging over 150 boenheter bør det etableres eller tilrettelegges et nærmiljøanlegg på totalt min. 5 daa, men kan deles opp i mindre felt. Avstand fra bolig skal være maksimalt 1000m.

Ved etablering av nærmiljøanlegg, kan områdelekeplass utgå.

2) I stedet for opparbeidelse av område- eller nærmiljøanlegg, kan enten eksisterende områder med tilsvarende minstestørrelse, funksjoner og kvaliteter opprustes slik at de oppfyller funksjons- og kvalitetskravene, og/eller andre rekreasjonstiltak.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5 og 8

Veiledning
Kvalitetskrav til lekeareal er angitt i bestemmelsenes kapittel II.

Lekeareal kommer i tillegg til minste uteoppholdsareal. For gjennomføring av tiltak på kommunal grunn skal dette fortrinnsvis avtales gjennom utbyggingsavtale.

Henvisninger
Retningslinjer for landskapsanlegg (ikke ferdig)
Byliv for alle - Byromsstrategi for Tønsberg

§ 66 Bil- og sykkelplasser i by- og områdesentrene

1) I Tønsberg by og områdesentrene er det følgende krav om oppstillingsplasser for sykler:
   a) minst 2 plasser per boenhet under 60 m^2 BRA og 2 plasser per boenhet over 60 m^2 BRA

b) minst 2 plasser per 100 m^2 BRA i arbeidsbygninger
c) minst 2,5 plasser per 100 m^2 BRA i publikumsbygninger

2) Oppstillingsplassene for sykler skal plasseres innen rimelig avstand fra bolig-, publikums- og arbeidsarealene, og med god tilgjengelig for alle brukere. Plassene skal legge til rette for daglig bruk av syklene, og kan ikke løses i privat sportsbod eller lignende.

   Det skal avsettes areal til sykkeloppstilling på bakkenivå. Sykkelhåndbokens norm for areal skal benyttes. Dette arealet kommer i tillegg til MUA, men tar ikke opp grad av utnytting som for biloppstillingsplasser.

3) Oppstillingsplasser for konsentrert boligbebyggelse, arbeidsbygninger og publikumsbygninger skal utformes slik at sykler skal kunne låses til fast innretning, og minst halvpartene av plassene skal være under tak.

4) I #21 Tønsberg by er det følgende krav om parkeringsplasser for biler:
   a) maksimalt 0,2 plasser per boenhet under 50 m^2 BRA, og mellom 0,2 og 0,5 plasser per boenhet over 50 m^2 BRA innenfor områder avsatt til sentrumsformål
   b) mellom 0,2 og 0,5 plasser per boenhet under 50 m^2 BRA, og mellom 0,5 og 1 plasser per boenhet over 50 m^2 BRA innenfor områder avsatt til andre formål enn sentrumsformål
   c) maksimalt 0,5 plasser per 100 m^2 BRA i publikumsbygninger og arbeidsbygninger i områder avsatt til sentrumsformål
   d) mellom 0,5 og 1 plass per 100 m^2 BRA i arbeidsbygninger i områder avsatt til andre formål enn sentrumsformål
   e) ved bruksendringer kan lovlig etablerte parkeringsplasser beholdes.

5) I #13 Semsbyen og #17 Tolvsrød områdesenter er det følgende krav om parkeringsplasser for biler:
   a) Mellom 0,5 og 1 plasser per boenhet under 60 m^2 BRA, og mellom 0,8 og 1,5 plasser per boenhet over 60 m^2 BRA
   b) minst 1 plass per 100 m^2 BRA i publikumsbygninger

6) Innenfor sentrumsformål i #21 Tønsberg by er det ikke tillatt å etablere nye parkeringsplasser på arealer eller i bygninger som ikke er regulert eller lovlig tatt i bruk til parkeringsformål. Kommunen kan likevel gi tillatelse til parkeringsplasser på andre arealer for arbeidstakere eller virksomheter med et særlig behov.

7) Ved arealplanlegging innenfor sentrumsformål i #21 Tønsberg by skal det legges til rette for etablering av nye parkeringsplasser for boliger og publikumsbygninger i parkeringshus eller parkeringsanlegg i randsonen av sentrum, eller i avklarte områder i sentrum.

8) Innenfor sentrumsformål i #21 Tønsberg by kan kommunen samtykke til frikjøp av parkeringsplasser som kreves for tiltaket, jf. pbl. § 28-7 tredje ledd.

Det er ikke krav om gjesteparkeringsplasser i bestemmelsesområder for by- og områdesentre.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5 og 8

Veiledning
Krav til antall parkeringsplasser pr boenhet skal avrundes opp til nærmeste hele tall. For krav til antall parkeringsplasser pr 100 m² bruksareal skal tall under 50 rundes ned og tall fra 50 og oppover rundes opp. Eksempel: 120 m² bruksareal kontor utløser 2 sykkelparkeringer, mens 170 m² utløser 4 sykkelparkeringer.

Kravene utøses for nye boenheter/bruksareal. Ved beregning av dekningsgrad (antall p-plasser som kan løses på egen grunn) skal krav til parkering for alle boenheter/bruksareal på eiendommen medregnes. Krav for eksisterende boenheter/bruksareal på eiendommen beregnes etter reglene i denne bestemmelsen, med mindre det kan dokumenteres at lavere krav følger av tidligere tillatelse.

V Andre hensynssoner

Bestemmelsesområder

Veiledning
Bestemmelsesområder for Tønsberg by (#21), områdesentra (#13 og #17), lokalsentra (#12, #14, #15, #16), samt bestemmelsesområde for bevaring av kulturmiljø i Tønsberg by (#24, #25, #26, #27, #28) er gitt egne bestemmelser i bestemmelsenes kapittel IV over.

Bestemmelsesområdene #30 og #31 for Ås og Barkåker næringsområder er gitt egne bestemmelser i bestemmelsenes kapittel III over.

§ 67 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø

1) I følgende områder er det særlige krav til bevaring og stedsutvikling:
   a) Nordre og Søndre Fritzølia (#01)
   b) Markveien 20-24 (#02)
   c) Solvang kolonihager (#03)
   d) Markveien/Grevinneveien (#04)
   e) Vidjeveien (#05)
   f) Enggaten (#06)
   g) Område ved Huitfeldtsgate (#07)
   h) Havebyen på Træleborg (#08)
   i) Måkeveien (#09)
   j) Husvikåsen (#10)
   k) Husøysund (#11)
   l) Barlindveien i Presterødåsen (#23)

2) Alle tiltak skal fremme opplevelsen av kulturmiljøet som særpreger bevaringsområdet, og de skal gjennomføres med særlig høy kvalitet på arkitektur og stedsutvikling.

3) Innenfor bevaringsområdene er det forbud mot:
   a) riving av bebyggelse
   b) oppdeling eller sammenføyning av eiendommer
   c) etablering av mer enn 2 boenheter per tomt
   d) tilbygging, påbygging, fasadeendringer og andre utvendige tiltak som endrer bygningens karakter eller som ellers svekker opplevelsen av kulturmiljøet.
   e) gjenbygging av historiske smett

4) Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg skal videreføre og styrke det historiske særpreget i bevaringsområdet. Kontrastfylt arkitektur er ikke tillatt. Ved gjenoppbygging etter brann eller naturskade, skal opprinnelig bebyggelse rekonstrueres.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 7

Henvisninger
Byggeskikksveileder Husøysund
Slik skal vi bygge og bo i Tønsberg
Byggeskikkveileder for Tønsberg

§ 68 Midlertidig massedeponi på Gullerød #20

Det er krav til reguleringsplan før midlertidig massedeponi kan tillates innenfor bestemmelsesområdet.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 1

Veiledning
Massedeponiets varighet, omfang og avbøtende tiltak avklares i reguleringsplanen. Det tillates kun oppfylling av rene masser og det skal foreligge en plan for hvordan massedeponiet skal etableres som jordbruksområde. Det forutsettes at friluftsinteressene (kultursti/skiløype) bevares og at bomiljøet nord for planområdet hensyntas i driftsperioden.

§ 69 Snølagring i Greveskogen #29

Det tillates ikke tiltak som er til hinder for midlertidig snølagring innenfor bestemmelsesområdet.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

§ 70 Treningsbaner ved Flint #30

Det tillates ikke tiltak som er til hinder for framtidig tilbakeføring av arealet til dyrka mark innenfor bestemmelsesområdet.

Kunstgress, bygninger, parkering og tribuner er eksempler på tiltak som er til hinder for tilbakeføring av arealet til dyrka mark. Området skal vurderes tilbakeført til LNF-formål dersom det ikke lenger er behov for dagens bruk.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

Hensynssoner

Sikrings-, støy og faresoner

§ 71 H120 Område for grunnvannsforsyning i Vivestad

Bestemmelser for sikringssoner ved grunnvannsbrønner. Bestemmelsene er listet opp sonevis, og bestemmelsene for de ytterste sonene gjelder også for innenforliggende soner.

H120 – selve brønnene med tilhørende kumring

a. Alle aktiviteter som er ikke er forbundet med drift og vedlikehold av vannverket er forbudt. Inngjerding eller annen utstrakt sikring av brønner skal opprettholdes til enhver tid.

H120 - brønnenes nære influensområde, radius 20 meter fra grunnvannsbrønn 1 og 10 meter fra grunnvannsbrønn 2

b. Ny bebyggelse og nye veier skal begrenses til det som er nødvendig for vannverket og eventuelt traktorvei og skogdrift. Eventuelle tiltak må godkjennes av drikkevannsmyndighet, og skal inkludere tiltak for å redusere risiko for utslipp både under anlegg og drift.

c. Utenom arealer regulert til veiformål gjelder forbud mot bruk av motordrevne kjøretøyer utover det som er nødvendig for skogsdrift. Leirplass, stevner og lignende tillates ikke.

d. Bruk av skogsmaskin skal meldes skriftlig til vannverkseier for etablering av særskilte varslingssystem og beredskap i driftsperioden. Barking i større omgang tillates ikke.
Lagring og fylling av drivstoff i forbindelse med skogsdrift skal skje utenfor sone 1.

e. Forbud mot nedgravde tanker. Forbud mot lagring av olje/oljeprodukter og kjemikalier.

f. Forbud mot oppføring av bygninger med unntak av enkle bygninger (uten innlagt vann) tilknyttet landbruket.

H120 – ytre verneområde, radius 50 meter fra grunnvannsbrønner og vannbehandlingsanlegg

g. Forbud mot infiltrasjonsanlegg, punktutslipp, deponeringsplasser, mellomlager for avfall, slam eller lignende.

h. Forbud mot deponering og mellomlager av masser med avrenning eller annet som kan påvirke vannkvaliteten.

i. Forbud mot større kommersielle masseuttak og omfattende grave- og sprengningsarbeider. Mindre masseuttak til grunneiers eget forbruk tillates.

j. Forbud mot nedgravde olje- eller kjemikalietanker. Lagertanker for olje og petroleumsprodukter må ikke ha større volum enn 3 m3. Alle lagertanker må stå på tett underlag med kanter støpt høye nok til å samle opp hele tankens innhold. Tankene skal være lette å inspisere for lekkasjer. Maksimalt 1 tank pr. eiendom innenfor sone 2.

k. Forbud mot ny bebyggelse og vesentlige terrenginngrep. Ny bebyggelse og nye veier kan tillates i et omfang som er naturlig for drift av eiendommene. Omfang og lokalisering av eventuell ny bebyggelse må avklares i tinglyst avtale mellom grunneier eller i reguleringsplan. Eiendommene 605/30 og 605/31 kan bebygges ihht reguleringsplan 3803 R30_0004. Det skal tas særskilt hensyn for å unngå skader på vannproduksjon ved utbygging av diss tomtene. Alt avløp må ledes ut av sonen og avløpssystem må trykkprøves. Avløpet skal kontrolleres hvert 10 år.

12. Forbud mot bruk eller lagring av plantevernmidler, ubeskyttet lagring utendørs av stoffer med utvaskbare kjemikalier eller husdyrgjødsel. Begrenset bruk av plantevernmidler kan eventuelt tillates etter spesifikk vurdering av vannverkseier og helsemyndighet.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a.

§ 72 H190 Sikringsområde

Se planbestemmelsenes § 32 for restriksjoner i arealbruk.

For H190-soner angitt med nummer i bestemmelsene nedenfor gjelder disse fremfor § 32.

§ 72.1 H190_145-146

Ved omfattende inngrep i grunnen innenfor H190_145-146, som sprengning, brønnboring eller lignende, skal det foreligge en fagmessig vurdering av grunnforhold og ivaretagelse av jernbanetunnelen. Jernbanemyndighet (BaneNor) skal kunne uttale seg til denne vurderingen før det gis tillatelse til å igangsette omsøkte tiltak.

§ 72.2 H190_147

Restriksjoner i arealbruk er gitt i reguleringsplan for ny fastlandsforbindelse (plan_id 20190180)

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a.

§ 73 H290 Avklaringssoner støy og luftkvalitet

Innenfor avklaringssone for støy og luftkvalitet kan bebyggelse med støy- og luftfølsomt bruksformål etableres i gul og rød sone på følgende vilkår:

- Alle boenheter skal være gjennomgående og ha en stille side.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstilt for minimum 50 % av uteoppholdsarealene. På det øvrige uteoppholdsareal tillates inntil 5 dB høyere støynivå.
- Planløsning skal sørge for at utearealer og ny bebyggelse sikres tilfredsstillende luftkvalitet.
- Ved andre funksjoner enn bolig (helseinstitusjoner, undervisningslokaler og liknende) skal pasientrom/undervisningsrom) vende mot den stille siden. Det tillates ikke etablering av videregående skoler, grunnskoler eller barnehage i rød sone.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a.

§ 74 H310 Ras- og skredfare

Det er ikke tillatt med tiltak innenfor områder angitt som faresone H310 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt.

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor områder angitt som faresoner skal det foretas undersøkelse av den aktuelle faren og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Ved utarbeiding av reguleringsplan og 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.

Retningslinje: *Sonene er basert på ett eller flere av følgende farekart: Mulighet for marin leire, faresone kvikkleire samt aktsomhetskartene steinsprang, snøskred og jord- og flomskred. Framtidige endringer i kunnskapsgrunnlaget kan vektlegges i vurderingene av sikkerhet.*

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a og § 11-9 nr. 8

§ 75 H320 Flomfare

Det er ikke tillatt med tiltak innenfor områder angitt som faresone H320 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt.

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor områder angitt som faresoner skal det foretas undersøkelse av flomfaren og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a og § 11-9 nr. 8

§ 76 H350 Brann- og eksplosjonsfare (Slagentangen og Rygg Miljøpark)

Innenfor disse sonene tillates kun etablering av anlegg og installasjoner som tilhører storulykkevirksomheten på stedet eller anlegg og installasjoner med bruk som er i overenskomst med storulykkevirksomheten.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a

§ 77 H360 Skytebaner

Innenfor sonene er det ikke tillatt med aktivitet eller tiltak uten at faremomentet er utredet og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og eventuelle avbøtende tiltak fastsatt.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a og § 11-9 nr. 8

§ 78 H370 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a

Veiledning
For de aller fleste av høyspentanleggene i kommunen er Lede AS ledningseier. Faresonen indikerer både at høyspentledningen representerer en fare og at tiltak kan medføre fare for høyspentledningen. Faresonen er ikke en indikator på høypentledningens magnetfelt, jf. §42-4, men gir en indikasjon på hvor det vil være hensiktsmessig å undersøke dette forholdet. Distribusjonsnettet, ledningene med lavest spenning, er ikke vist med faresoner på kommuneplankartet.

§ 79 H380 Sone for militær virksomhet (øvingsfelt i sjø)

Det tillates ikke faste anlegg i sjø innenfor sonen.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a

§ 80 H390 Grunnforurensning

Sonene viser områder der grunnforurensning er påvist eller det er kjent mistanke om grunnforurensning. Innenfor sonene er det ikke tillatt med tiltak uten at grunnforurensningen er utredet og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og eventuelle avbøtende tiltak utført.

Ved detaljregulering av områder som kan åpne for bygging på tidligere deponier, skal det gjøres videre utredning av deponiene i samsvar med Miljødirektoratets veileder M-1780/2020.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a og § 11-9 nr. 8

Veiledning
Faresoner for forurenset grunn viser områder med kunnskap eller mistanke om forurenset. Et område kan være forurenset selv om det ikke ligger inne som faresone i kommuneplanens arealdel og grunnforurensningsdatabasen er kontinuerlig under utvikling.

Henvisninger
Bygging og graving i forurenset grunn
Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase

Særlige hensyn

§ 81 H530 Friluftsliv

Dette er LNF-områder hvor friluftslivet er mer dominerende enn i LNF-områder ellers. Ved vurdering av tiltak og praktisering av annet lovverk innenfor området skal hensynet tillegges vekt, jf. pbl § 11-8 c.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav c

§ 82 H550 Landskap

Ved vurdering av tiltak og praktisering av annet lovverk innenfor området skal landskapshensyn tillegges særlig vekt, jf. pbl § 11-8 c.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav c

§ 83 H560 Bevaring naturmiljø

Dette er hovedsakelig LNF-områder hvor bevaring av naturmiljøet er et mer dominerende hensyn enn landbruk og friluftsliv . Ved vurdering av tiltak og praktisering av annet lovverk innenfor området skal hensynet til bevaring og fremming av naturmiljøet tillegges særlig vekt, jf. pbl § 11-8 c.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav c

Veiledning
Hensynet gjelder også der arealformålet ikke er LNF. Denne hensynssonen er spesielt mye brukt i og langs vassdragene og dette må ses i sammenheng med kommuneplanens bestemmelser om vannforvaltning.

§ 84 H570 Bevaring kulturmiljø

Disse områdene har nasjonal og/eller lokal kulturmiljø- og kulturlandskapsverdi. Ved vurdering av tiltak og praktisering av annet lovverk innenfor området skal hensynet til kulturmiljøet tillegges særlig vekt, jf. pbl § 11-8 c, også i tolkningen av kommuneplanens utfyllende bestemmelser om løsninger og kvalitet. Områdenes særpreg skal bevares og vesentlige tiltak vurderes strengt, jf planens § 16.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav c

Veiledning

Innenfor flere av sonene drives det aktivt landbruk, og denne næringen sikrer opprettholdelse av kulturlandskapet slik vi kjenner det. Hensikten med hensynssonene er å bevare nasjonalt viktige historiske områder hvor kulturminner og landskapsrom samlet danner et særegent, helhetlig kulturmiljø. Retningslinjene er ment å være verktøy for vurdering av tiltak slik at kulturminnene og kulturmiljøene, sammenhengen mellom disse og landskapene de ligger i opprettholdes.

Enkelte av sonene er gitt en kort beskrivelse i veiledningsteksten under, som veiledning til hva som er spesielt verdifullt i det enkelte kulturmiljø og som skal tillegges vekt ved vurdering av endringer i områdene. Både lokalt, regionalt og nasjonalt viktige kulturmiljø er med i opplistingen.

Jarlsberg H570_123
Jarlsberg Hovedgård er et av Norges best bevarte slottsanlegg og kan oppleves i sin opprinnelige, landskapsmessige sammenheng. Gårdsanlegget med Sem kirke, husmannsplasser, veier, alléer, parker, rettersted mm ligger i et sammenhengende, åpent kulturlandskap som skal bevares. Området er usedvanlig rikt på kulturminner. Brænderidammene i Tomsbakken er statlig listeført kulturmiljø.

Slagendalen og Oseberg H570_124
Slagendalen rommer mer enn tusen års bosetningshistorie. Området er usedvanlig rikt på kulturminner og det er sammenhengen mellom disse, gårdene, veiene, bekkeløpene og det åpne landskapet forøvrig som tilkjennegir den historiske kontinuiteten. Oseberghaugen er et nasjonalt monument og sammenhengen mellom haugen, landskapet og øvrige kulturminner har nasjonal verdi.

Torgersøya H570_125
Naturskjønn og frodig øy med stort artsmangfold av strandplanter. Øya har spredt hyttebebyggelse og er del av et større nasjonalt viktig kulturlandskap. Klokketårn med tåkeklokke er fredet.

Aker gård H570_130
Et sammenhengende, åpent og spesielt frodig kulturlandskap omkranser storgården Aker. Landskapsrommet med hellende åkre ned mot Akersvannet avgrenses av åser i nord, øst og sør og raet i vest. Kulturlandskapet

kjennetegnes av frodige randsoner, alléer, steingjerder, beiter, åkre og markante trær. Området er rikt på kulturminner

Linnestad H570_132
Snorre Sturlason beskriver to slag på Re på 1100-tallet. Ett av dem er oppdaget på Linnestad. Dette er Nordens eldste påviste slagsted. Området er usedvanlig rikt på kulturminner og det er sammenhengen mellom disse, gårdene, veiene, bekkeløpene og det kuperte landskapet for øvrig som kjennetegner landskapets særpreg. Rester av veier og graver viser at området er et gammelt knutepunkt.

Våle prestegård og kirke, Kaupang, Huseby og Guåker H570_122
Stort, sammenhengende og særegent landskap med et svært alderdommelig preg. Gamle veiløp og sammenhengen mellom vei, gårder, kulturminner og landskap er vesentlig. Området er usedvanlig rikt på kulturminner.

Holmsvannet og Revåvannet H570_131
Området rundt Holmsvannet og Revåvannet er et av de riktig gamle bosetningsområdene i indre Vestfold. Gravfelt, gårdene og veiene viser alderdommelige mønstre. Mellom vannene ligger bygdeborgen på Tjuvberget omgitt av skoger som før var setermark.

Husøy tidligere tollstasjon H570_127
Kulturmiljøet er statlig listeført.

Henvisning
Mer utfyllende beskrivelser av regionalt og nasjonalt viktige kulturmiljø og -landskap i Vestfold

§ 85 H590 Sikring av mineralressurser

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav c.

Veiledning
Sonene er sikret fremtidig uttak av byggeråstoff i et svært langsiktig perspektiv. Sonene skal holdes fri for inngrep for å sikre fremtidig mulig uttak av byggeråstoff.

Båndleggingssoner

§ 86 H710 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven

H710_08-09
Sonene er båndlagt i påvente av detaljreguleringsplan for ny fastlandsforbindelse fra Færder. Bestemmelser til båndleggingen er gitt i kommunedelplan for ny fastlandsforbindelse (3803 90021)

H710_10
Sonen er båndlagt i påvente av regulering av midlertidig massedeponi, jf. kommunestyrets sluttbehandling av kommuneplanens arealdel 03.04.2024 (sak 034/24).

Hjemmel

Pbl. § 11-8 bokstav d

§ 87 H720 Båndlegging etter naturmangfoldloven

- H720_11 Ilene (verneforskrift)
- H720_12 Store Gullkrone (verneforskrift)
- H720_13 Lille Gullkrone (verneforskrift)
- H720_14 Akersvannet (verneforskrift)
- H720_15 Presterødkilen (verneforskrift)
- H720_16 Bliksekilen (verneforskrift)
- H720_17 Karlsvika plantevernområde – Solli (verneforskrift)
- H720_23 Verpeelva (verneforskrift)
- H720_25 og 26 Ryggsåsen (verneforskrift)
- H720_24 Grøum (verneforskrift)
- H720_22 Tangenbekken (verneforskrift)
- H720_18 Langrudmyra (verneforskrift)
- H720_19 Krøsstjernåsen (verneforskrift)
- H720_20 Våle Prestegårdsskog (verneforskrift)
- H720_21 Tolvmannsmyr naturreservat (verneforskrift)
- H720_27 og H720_28 Sjuve naturminne
- H720_30 Grøumgrana naturminne
- H720_31 Himberg naturminne

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav d

§ 88 H730 Båndlegging etter kulturminneloven

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav d

Veiledning
Alle kulturminner eldre enn 1537 og byggverk eldre enn 1649 fredet etter kulturminneloven kapittel II, uavhengig av om de er vist med båndleggingssone H730 i kommuneplankartet.

1) Automatisk fredet bygrunn, jf kulturminneloven kapittel II:

   - H730_33 (Middelalderbyen Tønsberg)
   - H730_50 (Teie Hovedgård)

§ 89 H730_33 Fredet bygrunn i middelalderbyen Tønsberg

I tillegg til kulturminneloven kapittel II, gjelder følgende bestemmelser for området:

1) Trær

Trær innenfor området kan ikke fjernes uten tillatelse fra Tønsberg kommune.

Nye trær kan etableres på måter som ikke skader den fredede bygrunnen, f.eks med rotsperreduk eller i plantekasser. Løsning og treslag skal godkjennes av kommunen og kulturmiljøforvaltninga.

2) Overvann

Nye bygge- og anleggstiltak innenfor båndleggingssone etter lov om kulturminner skal ikke medføre reduksjon i grunnvannsnivå i byggeområdet eller tilstøtende områder. Før igangsetting skal tiltaket være godkjent av kulturmiljøforvaltninga.

Ved etablering av kommunale VA-anlegg skal det tilstrebes at grunnvannstanden ikke reduseres.

Det tillates ikke bruk av grunnvannspumper innenfor hensynssonen.

Overflatevann skal håndteres og infiltreres lokalt. Overskuddsvann ved ekstremnedbør eller mettet grunn grunnet langvarig regn kan ledes ut i kommunalt overvannssystem i gatenett iht. plan for overvannshåndtering i sentrum.

3) Miljøovervåking

Ved tiltak i eller i nærheten av automatisk fredede kulturlag og ruiner fra middelalder hvor det er fare for påvirkning av grunnvannstand eller infiltrasjon av overflatevann til grunnen kreves miljøoppfølging.

Dette innebærer blant annet sikring av kildemateriale ved en arkeologisk gransking eller ved tiltak som hindrer endring av grunnvannstanden. Riksantikvaren avgjør når og hvordan miljøoppfølgingen skal gjennomføres.

Hjemmel
Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav d og § 11-9 nr. 3

Veiledning
Middelalderbyen Tønsberg og Teie Hovedgård - automatisk fredet middelaldersk bygrunn. Alle tiltak som er egnet til å skade, grave ut, flytte, forandre, tildekke, eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner er forbudt uten særskilt søknad og dispensasjon gitt av Riksantikvaren, jf. kulturminneloven §§ 3, 4 og 8.

2) Automatisk fredede kirker og kirkesteder:

- H730_37 (Slagen kirkested)
- H730_38 (Ramnes kirke og kirkested)
- H730_39 (Rød kirkested)
- H730_40 (Våle kirke og kirkested)
- H730_41 (Vivestad kirkested)
- H730_47 (Fon kirkested)
- H730_48 (Sem kirkested)
- H730_49 (Sem kirke)

3) Listeførte kirker:

- H730_33 Tønsberg domkirke
- H730_35 Husøy kirke
- H730_36 Valløy kirke
- H730_37 Slagen kirke
- H730_41 Vivestad kirke

Listeførte kirker forvaltes etter kirkebyggforskriften §4
https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2020-12-18-2827

4) Andre fredninger:
   - H730_34 Halfdan Wilhelmsens Allé 17 (forskrift)
   - H730_42 Våle Prestegård (vedtaksfredet)

5) Følgende kulturminner i Tønsberg kommune er fredet etter kulturminneloven, men ikke vist som egen båndleggingssone H730 i plankartet:
   - Iras hus (forskrift)
   - Sem fengsel (forskrift)
   - Berg fengsel (forskrift) (inngår i hensynssone 570_123)
   - Torgersøya fyr (inngår i hensynssone 570_125)
   - Kanalbrua (forskrift)
   - Nedre Langgate 18 (Foyngården) Hovedbygning, m/ uthusfløyer 1800-1850, fredet 1924. (inngår i båndleggingssone H730_33)
   - Nedre Langgate 26, (Britanniagården) Portal 1775-1800, fredet 1924. (inngår i båndleggingssone H730_33 og bestemmelsesområde #26 Sentrum)
   - Nordbyen 16 (Bentegården), bolighus 1725-1800, fredet 1924 (inngår i båndleggingssone H730_33 og bestemmelsesområde #24 Nordbyen)
   - Storgaten 55 (Kossegården), Våningshus 1807-1825, fredet 1924 (inngår i båndleggingssone H730_33 og bestemmelsesområde #24 Nordbyen)
   - Tollbodgaten 14 (Kockegården), Våningshus ca. 1790, fredet 1924 (inngår i båndleggingssone H730_33 og bestemmelsesområde #25 Fjerdingen)
   - Heierstadloftet, Vestfold Fylkesmuseum, middelalder, automatisk fredet
   - Svend Foyns Arbeiderboliger, fredet 1986
   - Smidsrødhuset, Nøtterøyhuset, Slottsfjellmuseet, fredet 1923
   - Ramnes Prestegård, fredet 1991
   - Jarlsberg hovedgård, fredet 1939 (inngår i hensynssone H570_123)

§ 90 H740 Båndlegging etter annet lovverk

H740 Høyspenttraséer: Båndlagt etter energiloven – Tiltak er ikke tillatt innenfor hensynssonen uten tillatelse fra netteier.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav d

Veiledning
Netteier for høyspenttraséer innenfor båndleggingssoner vist på kommuneplankartet er Statnett SF.

Gjennomføringssoner

§ 91 H810_G2 Kaldnes Vest

1) Søknadspliktige tiltak kan ikke settes i verk før kravet om felles planlegging er oppfylt.

2) Kravet om felles planlegging kan oppfylles ved en strategi- og prinsipplan eller tilsvarende med føringer for utbygging av området, jf. samarbeidsprosjekt med Færder kommune.

3) Felles plan skal sikre sammenheng innad i området og samspill med omkringliggende områder, og ta stilling til hovedtrekkene ved arealdisponeringene i området, herunder:
   - allmennhetens tilgang til sjø- og rekreasjonsområder, med god tilgjengelighet mellom grønnstruktur og sjøfronten
   - mobilitetsstrategi der gange, sykkel og kollektivtransport er prioritert foran privatbil. Det skal også tilrettelegges for dele- og sambruksløsninger
   - fordeling av areal mellom bolig, næring og tjenesteyting.
   - om videre planlegging skal gjøres gjennom område- eller detaljregulering og modell for gjennomføring av offentlig infrastruktur og grønnstruktur
   - Hvordan nødvendig varehandel for å dekke det lokale behovet og tjenester skal plasseres i området for å styrke gater og torg

4) Kommunen kan likevel gi unntak fra kravet for:

Tiltak for å legge til rette for midlertidig bruk av eksisterende bygningsmasse og fasiliteter i inntil 10 år.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav e

§ 92 H810_G3 Stensarmen

1) Søknadspliktige tiltak kan ikke settes i verk før det kravet om felles planlegging er oppfylt.

2) Krav om felles planlegging skal oppfylles gjennom utarbeidelse av områdeplan etter pbl for arealene som omfattes av hensynssonen. Området skal utvikles med kvartalsstruktur og varierte byggehøyder som trappes ned mot Kanalen.

3) Kommunen kan likevel gi unntak fra kravet for:
   a) Mindre utbyggingsprosjekter (til- og påbygg, endring/reparasjon av bygning, fasadeendring, bruksendring innenfor tillatte underformål).
   b) Etablering av rigg- og anleggsområde innenfor areal avsatt til offentlig og privat tjenesteyting

4) Etablering av boliger innen hensynssonen H810_G3 utløser krav til felles planlegging og inngår ikke i unntakene over.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav e

§ 93 H810_G5 Vallø

1) Søknadspliktige tiltak kan ikke settes i verk før kravet om felles planlegging er oppfylt.

2) Krav om felles planlegging kan oppfylles gjennom områdeplan etter pbl eller ved utarbeidelse av reguleringsplan for hele sonen samlet eller ved en felles steds- og mulighetsstudie der samlede konsekvenser av utbygging av hele sonen er vurdert når det gjelder utbyggingsvolum, natur, allmennhetens tilgang til strandsonen, kulturmiljø og trafikk.

3) Kommunen kan likevel gi unntak fra kravet for:
   a) Mindre utbyggingsprosjekter (til- og påbygg, endring/reparasjon av bygning, fasadeendring)
   b) Tiltak som legger til rette for næringer innen båtservice og -reparasjon

4) Kommunen vil legge særlig vekt på konsekvensen for trafikk, kulturmiljø og allmennhetens tilgjengelighet til sjøen ved vurdering av om kravet til felles planlegging kan unntas.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav e

§ 94 H810_G4 Stasjonsområdet

1) Innenfor sonen gjelder krav om felles planlegging etter plbl § 11-8 tredje avsnitt bokstav e).
   Unntak fra krav om felles planlegging:
   - Oppføring av byggverk og tiltak på eksisterende veier og parkeringsområder som er nødvendig for drift av jernbanen med tilhørende stasjonsfunksjoner.

2) Krav om felles planlegging kan oppfylles ved utarbeidelse av mulighetsstudie for hele sonen før detaljplanlegging. Areal til innfartsparkering, busstilgjengelighet og sykkelparkering skal prioriteres foran øvrige funksjoner innenfor området. Visuelle virkninger på omkringliggende by- og kulturmiljø vil være et særlig viktig utredningstema.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav e

§ 95 H820_G1 Nedre bydel

1) Det stilles krav til felles planlegging av de ubebygde tomtene innenfor det enkelte kvartal.

2) Illustrasjonen angir maksimal tillatt bygningshøyde og for hvilke eiendommer det stilles krav til langbygg (L) og kvartalsbygg (K):



3) Byggenes BYA (fotavtrykk) skal fastsettes i reguleringsplan.

4) Kvartalsbebyggelse skal deles opp i fasader med ulik karakter i form av farge, materialbruk og gesimshøyde. Der illustrasjonen angir ulike høyder for sammenhengende kvartalsbebyggelse skal endelig avgrensning av bygningsvolumene avklares i reguleringsplan.

5) Nye langbygg skal ha saltak og fremstå som selvstendige bygningskropper.

6) Ny bebyggelse skal ligge inntil gatelegemet i tverrgatene. Gatebelegg skal brukes aktivt for å fremheve tverrgatenes historie.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav d og § 11-9 nr. 5, 6 og 8.

Videreføring av reguleringsplan

§ 96 H910 Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde uendret

Innenfor områder med hensynssone H910 skal gjeldende reguleringsplan gjelde uendret, jf. § 2-4

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav f

N
W E
S

0 1 2 3 4 5 6 km

TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023 - 2035 PLANID 3905 99010

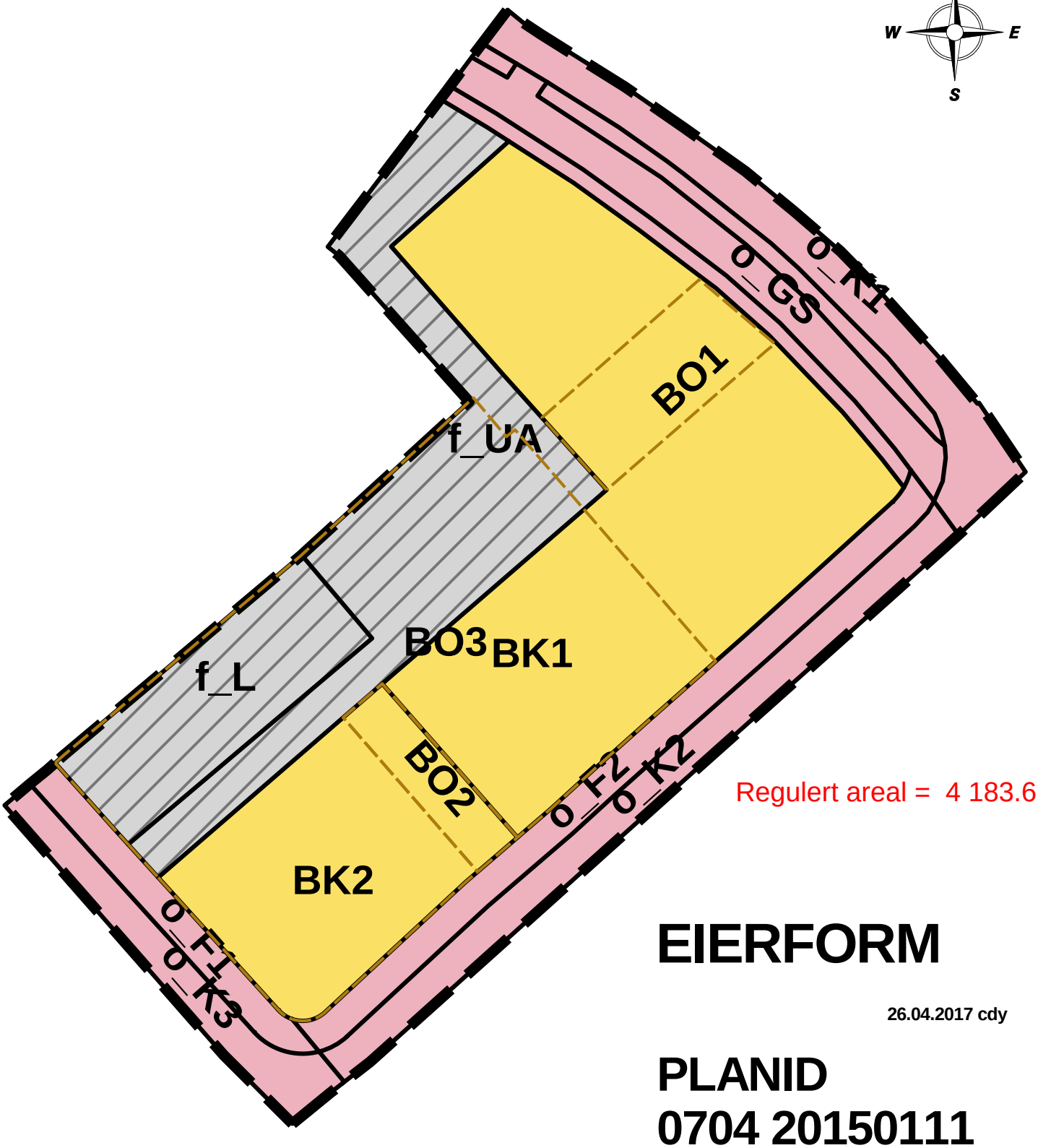
SÆRSKILT ANGITT HENSYN

H530_	HENSYN FRILUFTSLIV
H550_	HENSYN LANDSKAP
H560_	BEVARING NATURMILJØ
H570_	BEVARING KULTURMILJØ
H590_	HENSYNSSONE FOR SIKRING AV MINERALRESSURSER

SIKRINGSSONER

H110_	NEDSLAGSFELT DRIKKEVANN
H120_	OMRÅDE FOR GRUNNVANNFORSYNNING
H190_	ANNEN SIKRING - ANLEGG UNDER BAKKEN

Kartgrunnlag: Tønsberg kommune og GEOVEKST
revidert 25.05.2025 - Folkehelse, klima og stedsutvikling/ Siv Ing Christopher Dymek



Regulert areal = 4 183.6m²

EIERFORM

26.04.2017 cdy

PLANID 0704 20150111

Tegnforklaring

- Vert. nivå 2 (på bakken)
- RpFormålGrense
- RpGrense
- offentlig
- felles
- annen eierform (privat)

N
W E
S

0 1 2 3 4 5 6 km

TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023 - 2035 PLANID 3905 99010

FARESONER

RAS- OG SKREDFARE

Kartgrunnlag: Tønsberg kommune og GEOVEKST
revidert 25.05.2025 - Folkehelse, klima og stedsutvikling/ Siv Ing Christopher Dymek

N
W E
S

0 1 2 3 4 5 6 km

TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023 - 2035 PLANID 3905 99010

FARESONER

(Ras- og skredfare på eget kart)

- H310_ FLOMFARE
- H320_ BRANN-/ EKSPLOSJONSFARE
- H330_ SKYTEBANE
- H370 HØYSPENNINGSANLEGG/ HØYSPENTKABLER
- H350_ SONE FOR MILITÆR VIRKSOMHET

STØYSONER

- H290_ ANDRE STØYSONER - AVKLARINGSSONE STØY OG LUFTKVALITET

Kartgrunnlag: Tønsberg kommune og GEOVEKST
revidert 25.05.2025 - Folkehelse, klima og stedsutvikling/ Siv Ing Christopher Dymek

Reguleringsbestemmelser for Detaljregulering av Havegaten, PlanID 0704 20150111.
Dato: 13.09.2017

§ 1
PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for inntil 55 boenheter med tilhørende uteoppholdsareal og lek på lokk, og tjenesteyting/kontor/næring og parkering i byggets 1. etasje/underetasje. Planen skal ivareta gode støyforhold på uteoppholdsarealene.

§ 2
REGULERINGSFORMÅL, (Pbl § 12-5)

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (§12-5 pkt.1)
Lekeplass (L)
Kombinert bebyggelse- og anleggsformål - Bolig/ Tjenesteyting/ Kontor/ Næring (BK1-2)

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5, pkt. 2)
Kjøreveg (K1-3)
Fortau (F1-2)
Gang/sykkelveg (GS)
Annen veggrunn - grøntareal

§ 2.3 HENSYNSSONER, (§ 12-6)
Sikringssone-, støy-, og faresoner
Sikringssone Frisikt (H140)
Støysone - Rød sone (H210)

§ 2.4 BESTEMMELSESOMRÅDER
Bestemmelsesområde - Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer BO1-2
Bestemmelsesområde – Utforming BO3 – (Parkeringskjeller)

§ 3
FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Energi og miljø (§12-7, 8)
Det skal legges til rette for tilknytning til fjernvarme. Likeverdige alternative energikilder kan brukes, der det kan dokumenteres at bruk av disse vil være energi- og miljømessig likeverdig eller bedre enn tilknytning til fjernvarme.

§ 3.2 Overvannshåndtering (§12-7, pkt. 4, 10 og 12)
Overvann skal fordrøyes innenfor planområdet. Grønne vannveier, regnbed, infiltrasjon og evt. annen naturbasert håndtering av overvann skal fortrinnsvis benyttes.

§ 3.3 Grunnforhold (§12-7)
Alle grunn- og fundamenteringsarbeider må detaljprosjekteres av geoteknisk fagkyndig i henhold til rapport av 21.12.206 fra geoteknisk konsulent, Grunnteknikk AS. Dette inkluderer også utvidet geoteknisk kontroll/oppfølging i anleggsfasen.

Det må utføres tilstandsregistreringer av nabobygg før anleggsstart, under anleggsgjennomføring og etter anleggsslutt i forbindelse med mulig rystelser og setningsskader.

§ 3.4 Uteoppholdsareal og lek (§12-7, 2)

- Minste uteoppholdsareal pr. boenhet er 33 m2, hvorav min. 6m2 er privat uteoppholdsareal. MUA kan omfatte kombinasjon av private områder tilknyttet den enkelte boenhet (hage, balkong, terrasse, takterrasse) og fellesarealer for flere boenheter (fellesområder).
- Felles uteoppholdsareal kan ligge på lokk og på tak. Felles uteoppholdsareal på lokk skal ha blågrønn faktor på 0,7 jfr." Blågrønn faktor, veileder byggesak" Miljødirektoratet/Framtidens byer.
- Det skal opparbeides en områdelekeplass på 750 m2. Manglende areal til områdelekeplassen skal løses ved kompenserende tiltak for opprusting av gbnr. 1003/10,1003/255.

§ 3.5 Utomhusplan

Det skal utarbeides en samlet utomhusplan for hele planområdet i målestokk (1:200) som viser følgende:

- Gang- og kjørearealer inklusiv krysssløsninger for gående
- Eiendomsgrenser
- Lekeplasser/felles uteoppholdsarealer
- Adkomster (inkludert trapper)
- Varelevering
- Beplantning
- Sykkelparkering
- Støytiltak
- Renovasjonsløsning
- Belegning og kantstein
- Slukplassering
- Terrenghøyder, eksisterende og framtidig
- Overvannshåndtering
- Snøopplag

Listen er ikke uttømmende.

§ 3.6 Landskapsplan for områdelekeplass

Det skal utarbeides en landskapsplan for opparbeidelse av områdelekeplass og park på gbnr. 1003/10,1003/255 i målestokk 1:200 som viser følgende:

- Møblering og lekeplassutstyr
- Belegning og beplantning
- Adkomster
- Terrenghøyder, eksisterende og framtidig
- Eiendomsgrenser
- Støyskjerming

Listen er ikke uttømmende.

§ 3.7 Støy (§12-7, 3)

Krav til innendørs og utendørs støynivå skal være oppfylt iht. retningslinje T-1442.
Grenseverdier gitt i tabell 3 gjøres gjeldende i plan.
Hver boenhet skal ha tilgang til min 6m2 privat uteoppholdsareal med utendørs støynivå under

55 dB.

§ 3.8 Parkering (§ 12-7, 7)
Parkering skal ligge i felles anlegg delvis under bakken.

Arealformål	Grunnlag	Antall p-plasser bil/	Sykkel
Bolig	under 60 m2	min 0,2/maks 0,5	min 1,5
Bolig	over 60 m2	min 0,5/maks 1	min 3
Kontor/tjenesteyting/næring	100 m2 BRA	min 0,5/maks 1	min 3

10 % av parkeringsplassene skal ha ledepunkt for elbil.
5 % av parkeringsplassene skal være HC-plasser.
60 % av sykkelparkering skal være overdekket.

§ 3.9 Balkonger og utkraginger (§12-7, 1)
Det tillates utkraging av balkonger inntil 2m over byggegrensen. Der byggegrensen ligger i formålsgrensen, kan balkonger krages ut inntil 2 m over formålsgrensen. Dersom utkragingen skjer over trafikkareal, gangareal eller areal som skal brøytes, skal utkragingen være min. 4m over bakken.

§ 3.10 Automatisk fredete kulturminner (§12-7,6)
Dersom det oppdages automatisk fredete kulturminner i grunnen, skal melding til vedkommende myndighet sendes med det samme, og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet, jfr. kml § 8 annet ledd.

§ 3.11 Renovasjon (Pbl. §12-7)
Det skal etableres felles renovasjonsløsning for boligene plassert i byggets 1.etasje/underetasje.
Avfallet fra næring og husholdningsavfall skal holdes adskilt.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl. § 12-5, 1 og 14)

§ 4.1 Bolig/ Tjenesteyting/ Kontor/ Næring (BK 1-2)
Innenfor BK1-2 tillates bolig-blokkbebyggelse. Tjenesteyting/kontor/næring, energisentral, nettstasjon og parkering i tillates i 1. etasje mot Solveien.
Plassering av ny nettstasjon skal gjøres i samråd med netteier.

§ 4.1.1 Plassering
Byggets underetasje/1.etasje kan etableres uavhengig av byggegrense.

§ 4.1.2 Byggehøyder og bruksareal
- Det tillates inntil 8000m2 BRA
- Bebyggelsen skal plasseres inn i terrenget, slik at parkeringen og deler av byggets 1. etasje kommer under bakken.
- Maksimalt tillatte mønehøyde er kote + 26, maksimal gesimshøyde er kote + 23. For takopplett er maksimal gesimshøyde kote +24.
- For del av bebyggelse nærmest Kaldnes hovedgård jf. prinsippfasade figur 1, er maksimal mønehøyde kote +23,5 og gesimshøyde kote +20. For takopplett er maksimal gesimshøyde kote +21.

§ 4.1.3 Estetikk

- Byggets 1. etg. skal ha aktiv fasade ut mot Solveien (K1). Mot Havegaten skal fasaden brytes opp med variasjon i materialer.
- Innganger skal være tydelige, både fra gateplan og fra uteoppholdsareal på lokk.
- Det tillates saltak og flatt tak. Takform skal primært være saltak, jfr. prinsippfasade figur 1 og 2.
- Bebyggelsen skal brytes opp i forskjellige volumer, og volumene skal ha variasjon i fasademateriale, jfr. prinsippfasade figur 1 og 2. Mot Solveien skal det være sprang i fasadelivet. Hovedfasadematerialе skal være tre.
- Sokkel mot nabobebyggelse i nordvest skal utformes som en del av bebyggelsen med tanke på utforming og materialbruk. Deler av terrengspranget skal brytes opp med trapper/sitteamfi og beplantning.



Figur 1 Prinsippfasade for Solveien



Figur 2 Prinsippfasade for Havegaten

§ 4.1.4 Trinnvis utbygging

- Dersom BK1 bygges ut først skal BK2 opparbeides sammenhengende med øvrig uteoppholdsareal på lokk, men kan gi en enklere opparbeidelse. Området skal minimum inneholde plantekasser og sittebenker. Høye kanter skal sikres med gjerde.

- Det skal utarbeides en utomhusplan som viser midlertidig opparbeidelse, bruk, adkomst, beplantning, gjerder, møblering og belegning.

§ 4.2 Lekeplass (L)
- Innenfor området L skal det etableres en nærlekeplass på minimum 275 m2, som er felles for beboerne innenfor planområdet.
- Lekeplassen skal være variert og tilrettelagt for barn i ulik alder. Den skal være beregnet for lek hele året. Det skal etableres benker innenfor arealet.
- Lekeplassen skal etableres i plan med Fagerheimsgaten, og være tilgjengelig herfra.
- Lekeplass (L) skal ligge i stille sone.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§12-5, 2 og 14)

§ 5.1 Kjøreveg (K1-3)
K1 – K3 er offentlige.

§ 5.2 Fortau (F1-2)
F1-F2 er offentlige etableres og skal ha min. 2,5 m bredde.

§ 5.3 Gang-/sykkelvei (GS)
Gang- og sykkelveg er offentlig.

§ 5.4 Annen veggrunn – grønnstruktur (AV)
- Annen veggrunn (AV) er offentlig
- Innenfor AV kan det legges anlegg for teknisk infrastruktur.

§ 6 HENSYNSSONER

§ 6.1 Sikringssone- frisikt, H140 (§ 11-8a)
- I frisiktsoner skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 0,5m over tilstøtende vegers planum.
- Det tillates en utkraging over frisiktsone fra 3,0m over tilstøtende vegers planum.

§ 6.2 Støysone – rød sone iht. T-1442 (§ 12-8a)
- Alle boenheter med fasade mot støyutsatt side skal være gjennomgående og ha en stille side.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
- Alle boenheter, hvor ett eller flere rom med støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side, må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstilt for minimum 50 % av uteoppholdsarealene. På det øvrige uteoppholdsareal tillates inntil 5 dB høyere støynivå.

§ 7 BESTEMMELSESOMRÅDER (§ 12-7)

§ 7.1 Bestemmelsesområde - Funksjons og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og uteareal BO1
Innenfor BO1 skal det være en passasje gjennom bebyggelsen med minimum 5m høyde og 6 m bredde. BO1 skal være felles forbindelse fra gateplan til uteoppholdsareal på lokk.

§ 7.2 Bestemmelsesområde - Funksjons og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og uteareal BO2

Innenfor BO2 skal det være en passasje gjennom bebyggelsen med minimum 2,3m høyde og 4 m bredde. BO2 skal være felles forbindelse fra gateplan til uteoppholdsareal på lokk.

§ 7.3 Bestemmelsesområde - Utforming BO3 – (Parkeringskjeller)

BO3 angir område som skal benyttes til parkering under lokk/ i byggets 1.etasje.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (Pbl. § 12-7, 10)

§ 8.1 Dokumentasjonskrav

I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon foreligge:

- Plan for teknisk infrastruktur som viser trase for lavspentkabler og plassering av fordelingsskap. Planen skal godkjennes av nettleverandør.
- Geoteknisk plan, jfr. § 3.3
- utomhusplan, jfr. § 3.5
- Landskapsplan for områdelekeplass og park, jfr. § 3.6
- Plan for midlertidig bruk av BK2, dersom planområdet bygges ut trinnvis, jfr. § 4.1.4
- Plan for overvannshåndtering, jfr. § 3.2
- Plan for renovasjonsløsning, jfr. § 3.11

§ 8.2 Igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor BK1 og BK2 skal følgende være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet:

- Områdelekeplass innenfor gbnr. 1003/10, 1003/255.
- Fortau (F1-2) og Annen veggrunn – grøntareal

§ 8.3 Brukstillatelse

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor BK1 og BK2, skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Felles uteoppholdsareal på lokk og takterrasser innenfor gjeldende felt.

Utskriftsdato: 27.04.2026

Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG
Telefon: 90725905

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Tønsberg kommune

Kommunenr.	3905	**Gårdsnr.**	1003	**Bruksnr.**	76	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	27
Adresse	Havegaten 1A, 3115 TØNSBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
17258627	11129	25.08.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	41	25.08.2025
07958340	674	17.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	41	-
17258624	12895	25.08.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	46	25.08.2025
07962897	764	17.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	46	-

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

Selger må selv gi opplysninger om beliggenhet, alder og eventuelt varsler/pålegg i forbindelse med private vann - og avløpsanlegg. Samt om det finnes en septiktank på eiendommen.

Har eiendommen en registrert septiktank blir den tømt annet hvert år via kommunens tømmeordning. Det må påregnes å bytte til godkjent renseløsning (for avløpsvann) i løpet av de neste årene.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

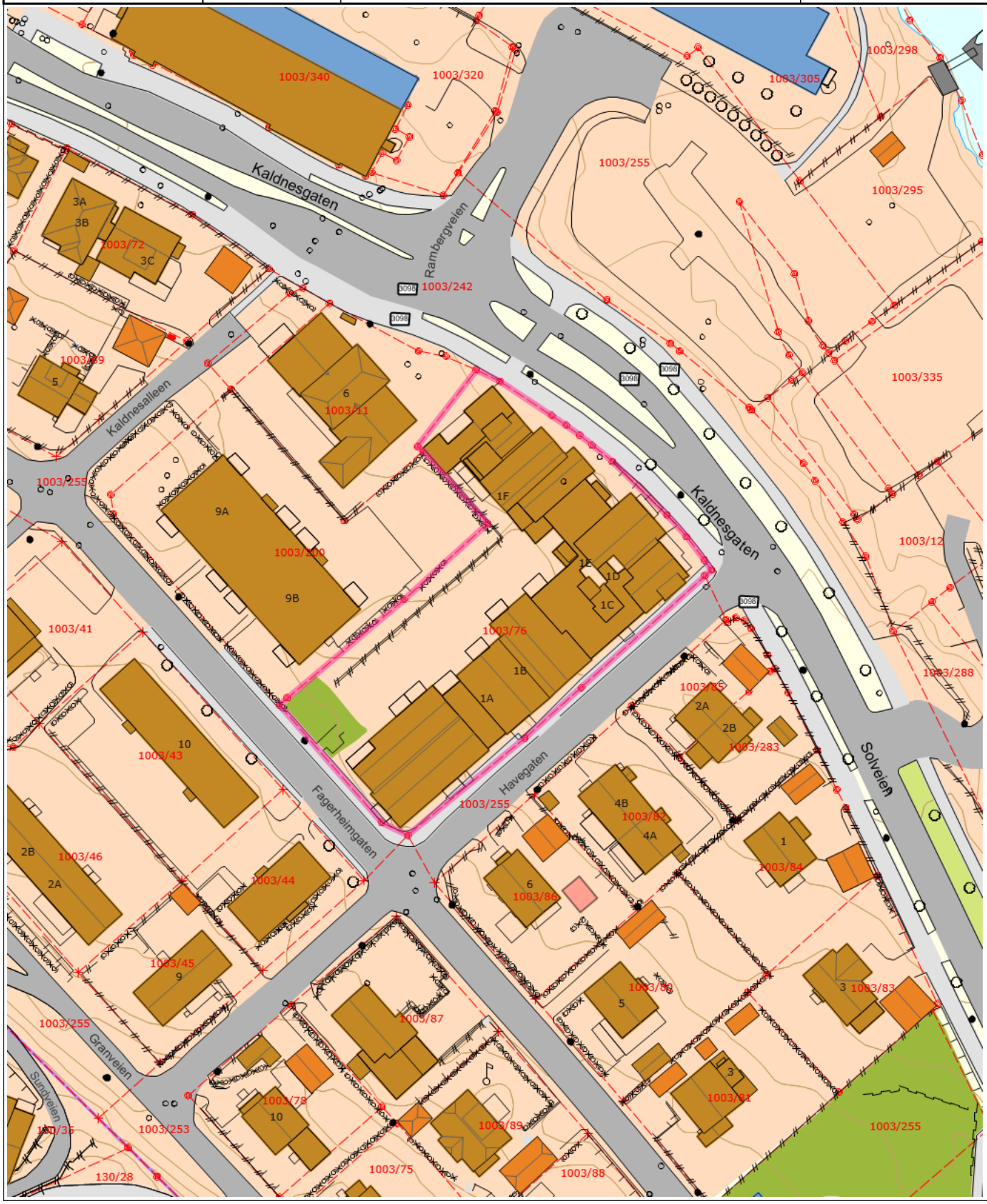
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tønsberg kommune

Vegadkomst

Eiendom:	Gnr: 1003	Bnr: 76	Fnr: 0	Snr: 27
Adresse:	Havegaten 1A 3115 TØNSBERG			
Adkomst:	Fra off.vei			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Sluk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Flaggstang
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Kai- og bryggekant
- Innmålt tre
- Vegdekkekant
- Trapp
- Teiggrense
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn .
- Veg
- Høydekurve
- Havflate
- Annet
- Kumlokk
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Godkjente byggetiltak
- Bolig
- Flytebrygge landgang
- Loddrett mur
- Hekk
- Flytebrygge
- Nøyaktig grensepunkt
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunegrense
- Kystkontur tekniske anlegg
- Høydekurve
- Bebygd område
- Matrikkelnummer
- Skap
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Annet gjerde
- Støyskjerm
- Annet vegareal avgrensning
- Kai og brygge
- Anslått grensepunkt
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Kystkontur
- Lekeplass
- Skog

Utskriftsdato: 27.04.2026

Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG
Telefon: 90725905

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Tønsberg kommune

Kommunenr.	3905	**Gårdsnr.**	1003	**Bruksnr.**	76	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	27
Adresse	Havegaten 1A, 3115 TØNSBERG								

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Standard renovasjon	25%	1 stk.	3688.00	1/1	0 %	3 688,00 kr	922,00 kr
Rabatt fellesløsning	25%	1 stk.	-553.20	1/1	0 %	-553,20 kr	-138,30 kr
Fastledd vann	15%	1 stk.	1562.85	1/1	0 %	1 562,85 kr	390,71 kr
Målt forbruk vann - Bolig	15%	43.29 m^3	20.13	1/1	0 %	871,21 kr	871,21 kr
Forskudd vann - VM	15%	85 m^3	22.21	1/1	0 %	1 887,55 kr	471,89 kr
Innbetalt forskudd vann - VM	15%	-43 m^3	20.13	1/1	0 %	-865,37 kr	-865,37 kr
Fastledd avløp	15%	1 stk.	2807.15	1/1	0 %	2 807,15 kr	701,79 kr
Målt forbruk avløp - Bolig	15%	43.29 m^3	30.62	1/1	0 %	1 325,73 kr	1 325,72 kr
Forskudd avløp - VM	15%	85 m^3	31.56	1/1	0 %	2 682,26 kr	670,56 kr
Innbetalt forskudd avløp - VM	15%	-43 m^3	30.62	1/1	0 %	-1 316,85 kr	-1 316,84 kr
					Sum	**12 089,33 kr**	**3 033,37 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

27.04.2026

Feie og tilsynsopplysninger:

3905/1003/76/0/27
Adresse: Havegaten 1A,
3115 TØNSBERG

	Kryss tegn om den ikke er registrert hos oss
Ovennevnte eiendom ligger ikke i vårt dataregister, grunnen kan være at de ikke har ildsted eller at ildstedet ikke er meldt inn til VIB	I vår database er det ikke registrert noe ildsted tilkoblet skorstein i ovennevnt adresse. Det er meldepliktig til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved, og vi har ikke mottatt noen melding fra ovennevnte adresse. Så vi er derfor ikke innom denne adressen på verken feiing eller tilsyn. Dersom det allikevel er ildsted tilkoblet, så meld dette på vår hjemmeside Skjema for ildsted

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.		X

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk			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

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten *Ambita Samhandling Forretningsfører*.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut.
Dette innebærer:

- Alle salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post vil **ikke** bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.725,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette

meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026



INNKALLING 2025

Sameiet Havegaten 1

Mandag 05.05.2025 kl. 19:00
Digitalt møte på usbl.no/min-side

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Havegaten 1

Tid og sted: Mandag 05.05.2025 kl. 19:00 - Digitalt møte på usbl.no/min-side

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Havegaten 1

Møtet avholdes som et digitalt møte på usbl.no/min-side

Møtet innledes med en høringsperiode. I høringsperioden kan seksjonseierne stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, fremme alternative forslag til vedtak til saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemming.

Høringsperiode: 05.05.2025 19:00 - 08.05.2025 12:00
Stemmeperiode: 08.05.2025 16:00 - 12.05.2025 19:00

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av 1 medlem til styret
- 5.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før mandag 05.05.2025 kl. 19:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vi justerer styrehonoraret etter KPI, med utgangspunkt i 60 000,- i starten på første styreperiode, juli 2020. Honoraret justeres til nærmeste 1000,-

Pr. juli 2024 er dermed honoraret for 2024-2025 beregnet til kr. 71 480,-

Forslag til vedtak: Samlet styrehonorar på kr 71 500,- for styreperioden 2024-2025 godkjennes.

5. Valg

Sittende styre består av og følgende er på valg (markert med 'x'):

x - Styreleder - Lars Andreas Speilberg

x - Styremedlem - Ulrik Lislott

o - Styremedlem - Lars Morten Skollerud

x - Varamedlem - Erik Aas Asphaug

x - Varamedlem - Jens Eckell

- Lars Speilberg har vært leder i forrige periode, og er villig til å fortsette ett år
- Lars Morten Skollerud har ett år igjen av sin periode
- Ulrik Lislott går ut av styret. Jan-Valter Johansen er forespurt om å gå inn i styret etter Ulrik og har sagt seg villig til det.
- Erik Aas Asphaug og Jens Eckell var vararepresentanter i inneværende periode. Begge er villige til å ta ett år til.

5.1 Valg av leder

Lars Speilberg er på valg og stiller til gjenvalg for 1 år

Forslag til vedtak: Lars Speilberg velges til leder for en periode på ett år

5.2 Valg av 1 medlem til styret

Ulrik Lislott er på valg. Han stiller ikke til gjenvalg.

Jan-Valter Johansen er forespurt om å stille til valg som styremedlem for 2 år. Han svarte ja, og presenterer seg selv slik:

Nylig ble jeg spurt om å stille til valg for et styreverv i sameiet vårt. Dette har jeg sagt ja til. Da kan det jo være på sin plass å presentere (noe av) meg selv; Jeg er pensjonist. Opprinnelig fra Nøtterøy (Ulvø / Knarberg). Høsten 2024, etter 10 år på Ringshaug, flyttet fruen (Tone) og jeg hit til Havegaten 1 (B308) høsten Jeg har tjent til livets opphold innen industri og maritim virksomhet (skip og rigger). Elektro automasjon har vært faget mitt. Har syslet med konstruksjon, produksjon , drift og vedlikehold av tekniske anlegg på sjø og land. Litt erfaring med boligsameier fikk jeg da jeg som styreleder var med på å etablere styret og dets arbeid i to nye selveier boligsameier (2010-15). Håper nå å kunne bli et positivt bidrag til forvaltningen av våre felles verdier her i Sameiet Havegaten 1. Dette siste om «sameiermøtet» velger meg til et styreverv.

Forslag til vedtak: Jan-Valter Johansen velges som styremedlem for en periode på 2 år.

5.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Erik Aas Asphaug og Jens Eckell er på valg og stiller til gjenvalg for 1 år.

Forslag til vedtak: Erik Aas Asphaug og Jens Eckell velges som vara for en periode på 1 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 570 928**	**1 230 756**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	444 644	340 172
B. Endring arbeidskapital	**444 644**	**340 172**
C. Arbeidskapital	**2 015 571**	**1 570 928**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 961 024	2 575 630
Kortsiktiggjeld	-945 453	-1 004 703
C Arbeidskapital	**2 015 571**	**1 570 928**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Havegaten 1

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	4	1 998 420	1 844 576	1 998 765	2 197 300
Sum leieinntekt		**1 998 420**	**1 844 576**	**1 998 765**	**2 197 300**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	5	12 208	9 065	0	0
Sum annen inntekt		**12 208**	**9 065**	**0**	**0**
Sum inntekt		**2 010 628**	**1 853 641**	**1 998 765**	**2 197 300**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	6	9 870	9 306	10 000	11 000
Styrehonorar	6	70 000	66 000	70 000	72 000
Driftskostnad					
Energikostnad		108 891	132 777	135 000	145 000
Kostnad eiendom/lokaler	7	314 501	326 967	334 000	358 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	8	6 893	6 598	7 000	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	6 480	3 233	7 000	8 000
Reparasjon og vedlikehold	10	468 157	383 905	732 170	936 996
Revisjonshonorar		6 769	6 465	7 000	8 000
Forretningsførerhonorar		101 678	96 244	102 000	106 000
Andre honorar	11	21 883	6 669	24 400	24 900
Kontorkostnad		348	319	1 348	1 400
TV/bredbånd		335 940	344 422	346 665	356 000
Kontingenter og gaver		0	280	0	0
Forsikringer		180 953	172 012	181 000	149 664
Andre kostnader	12	3 601	1 868	11 000	11 420
Sum kostnad		**1 635 963**	**1 557 064**	**1 968 583**	**2 196 380**
Driftsresultat		**374 666**	**296 577**	**30 182**	**920**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		69 978	43 594	0	0
Netto finansposter		**-69 978**	**-43 594**	**0**	**0**
Årsresultat		**444 644**	**340 172**	**30 182**	**920**
Overført sameiekapital		444 644	340 172	0	0
SUM OVERFØRINGER		**444 644**	**340 172**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Havegaten 1

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 517	10 705
Kostnader til avregning		530 387	542 981
Andre kortsiktige fordringer		6 828	120
Forskuddsbetalte kostnader		207 824	107 207
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 211 468	1 914 618
Sum omløpsmidler		**2 961 024**	**2 575 630**
SUM EIENDELER		**2 961 024**	**2 575 630**

Balanse 2024 Sameiet Havegaten 1

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		0	109 965
Annen egenkapital		2 015 571	1 460 963
Sum opptjent egenkapital		**2 015 571**	**1 570 928**
Sum egenkapital	**13**	**2 015 571**	**1 570 928**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		7 103	0
Leverandørgjeld		272 672	235 608
A konto til avregning		587 423	687 412
Annen kortsiktig gjeld		78 254	81 682
Sum kortsiktig gjeld		**945 453**	**1 004 703**
Sum gjeld		**945 453**	**1 004 703**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 961 024**	**2 575 630**

Sted:_____ Dato:_____

Lars Andreas Speilberg Styreleder	Ulrik Lislott Styremedlem	Lars Morten Skollerud Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Egenkapitalkonter på avd.nivå er slått sammen pr.31.12.2024

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 55 boligseksjoner.
Sameiet er oppført på gnr. 1003 b.nr 76 i Tønsberg kommune.
Eiertomt på 3 052,9 kvm
Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring polise nr. SP3222495.

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og inntekter og kostnader bokføres etter vedtekter og føres på avd. 036 felles,
039 bolig og 671 garasje
Resultatet for de forskjellge avdelingen finner dere etter prinsippnoten

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 036

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	671 112	659 988	671 300	696 300
Sum leieinntekt	**671 112**	**659 988**	**671 300**	**696 300**
Andre inntekter				
Diverse inntekt	11 208	0	0	0
Sum annen inntekt	**11 208**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt	**682 320**	**659 988**	**671 300**	**696 300**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	9 870	9 306	10 000	11 000
Styrehonorar	70 000	66 000	70 000	72 000
Driftskostnad				
Kostnad eiendom/lokaler	147 131	181 263	173 000	193 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6 834	6 598	7 000	8 000
Reparasjon og vedlikehold	188 599	98 961	89 300	114 000
Revisjonshonorar	6 769	6 465	7 000	8 000
Forretningsførerhonorar	101 678	96 244	102 000	106 000
Andre honorar	21 289	6 669	24 400	24 900
Kontorkostnad	319	319	1 348	1 400
Kontingenter og gaver	0	280	0	0
Forsikringer	180 953	172 012	181 000	149 664
Andre kostnader	3 601	1 868	6 000	8 000
Sum kostnad	**737 043**	**645 985**	**671 048**	**695 964**
Driftsresultat	**-54 722**	**14 003**	**252**	**336**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	69 978	43 594	0	0
Netto finansposter	**-69 978**	**-43 594**	**0**	**0**
Årsresultat	**15 256**	**57 598**	**252**	**336**
Overført sameiekapital	15 256	57 598	0	0
SUM OVERFØRINGER	**15 256**	**57 598**	**0**	**0**

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 039

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	1 175 508	1 074 188	1 175 665	1 266 000
Sum leieinntekt	**1 175 508**	**1 074 188**	**1 175 665**	**1 266 000**
Andre inntekter				
Diverse inntekt	0	9 065	0	0
Sum annen inntekt	**0**	**9 065**	**0**	**0**
Sum inntekt	**1 175 508**	**1 083 253**	**1 175 665**	**1 266 000**
KOSTNAD				
Driftskostnad				
Energikostnad	108 891	132 777	135 000	145 000
Kostnad eiendom/lokaler	121 337	98 880	111 000	115 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	59	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6 480	3 233	7 000	8 000
Reparasjon og vedlikehold	211 874	224 878	543 500	638 000
Andre honorar	594	0	0	0
Kontorkostnad	29	0	0	0
TV/bredbånd	335 940	344 422	346 665	356 000
Andre kostnader	0	0	5 000	3 420
Sum kostnad	**785 203**	**804 189**	**1 148 165**	**1 265 420**
Driftsresultat	**390 305**	**279 064**	**27 500**	**580**
Årsresultat	**390 305**	**279 064**	**27 500**	**580**
Overført sameiekapital	390 305	279 064	0	0
SUM OVERFØRINGER	**390 305**	**279 064**	**0**	**0**

Note 3 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 671 Garasje

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	151 800	110 400	151 800	235 000
Sum leieinntekt	**151 800**	**110 400**	**151 800**	**235 000**
Andre inntekter				
Diverse inntekt	1 000	0	0	0
Sum annen inntekt	**1 000**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt	**152 800**	**110 400**	**151 800**	**235 000**
KOSTNAD				
Driftskostnad				
Kostnad eiendom/lokaler	46 034	46 824	50 000	50 000
Reparasjon og vedlikehold	67 684	60 066	99 370	184 996
Sum kostnad	**113 717**	**106 890**	**149 370**	**234 996**
Driftsresultat	**39 083**	**3 510**	**2 430**	**4**
Årsresultat	**39 083**	**3 510**	**2 430**	**4**
Overført sameiekapital	39 083	3 510	0	0
SUM OVERFØRINGER	**39 083**	**3 510**	**0**	**0**

Note 4 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Felleskostnader bolig	829 008	721 308
3601 Felleskostnader alle	654 984	659 988
3609 Leie parkering	151 800	110 400
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	346 500	352 880
3626 Adm. gebyr målere	16 128	0
Sum	**1 998 420**	**1 844 576**

Note 5 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	11 208	9 065
3992 Salg av nøkler, låser o.l.	1 000	0
Sum	**12 208**	**9 065**

Note 6 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	9 870	9 306
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	70 000	66 000
Sum	**79 870**	**75 306**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 7 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	98 872	158 688
6341 Brannalarm	2 016	2 456
6360 Annet renhold	49 916	0
6361 Fast renhold	74 376	84 114
6362 Skadedyrutryddelse	899	4 000
6364 Matteleie	16 327	14 766
6391 Snømåking/strøing/feiing	23 296	4 716
6392 Containerleie/tømming	3 455	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	45 344	58 227
Sum	**314 501**	**326 967**

Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisenser/ Bevar HMS/Vedlikehold	6 893	6 598
Sum	**6 893**	**6 598**

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	5 287	0
6540 Inventar	0	664
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 193	1 937
6552 Driftsmateriell	0	632
Sum	**6 480**	**3 233**

Note 10 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	76 288	0
6602 Vedlikehold VVS	6 746	24 121
6605 Vedlikehold fellesanlegg	54 000	57 134
6611 Vedlikehold heiser	104 556	73 132
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	40 337	42 194
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	157 807	132 503
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	2 090	1 838
6643 Glassarbeid/Vindu	0	23 125
6648 Vedlikehold dører og porter	16 334	29 859
Sum	**468 157**	**383 905**

Note 11 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	14 758	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 125	6 669
Sum	**21 883**	**6 669**

Note 12 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	1 115	1 135
7773 Omkostninger innkreving	2 487	733
7795 Husleietap	-1	0
Sum	**3 601**	**1 868**

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1 102 830	-1 102 830	0
Fond	109 965	-109 965	0
Årets inn/ utbetalinger	279 064	-279 064	0
Årets resultat	79 069	1 936 502	2 015 571
Sum opptjent egenkapital	**1 570 928**	**444 643**	**2 015 571**
Sum egenkapital	**1 570 928**	**444 643**	**2 015 571**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Havegaten 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Havegaten 1

Styreleder	Lars Andreas Speilberg (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Ulrik Lislott (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Lars Morten Skollerud (sign.)	23.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Havegaten 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Havegaten 1 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: HUI64-CGKXY-QJBSN-OX3LA-0611L-LJ8ER

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HUI64-CGKXY-QJBSN-OX3LA-0611L-LJ8ER

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-25 13:28:36 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: HUI64-CGKXY-QJBSN-OX3LA-0611L-LJ8ER

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Sameiet Havegaten 1

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Lars Andreas Speilberg
Styremedlem, Lars Morten Skollerud
Styremedlem, Ulrik Lislott
Varamedlem, Jens Eckell
Varamedlem, Erik Aas Asphaug

Styret i Sameiet Havegaten 1 består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Havegaten 1 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Havegaten 1 ligger i Tønsberg kommune, og har organisasjonsnummer 925180734

Sameiet Havegaten 1 består av 55 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Havegaten 1 er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 3808964. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Havegaten 1 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

I tillegg til generell HMS-oppfølging gjennomfører vi halvårlige legionella-flushing av anlegget. Beboerne i sameiet varsles på forhånd, og det er viktig for egen sikkerhet at man skyller gjennom sin egen leilighet ved å la varmtvannet renne i fem minutter mens den sentrale flushingen pågår.

Det har vært en årlig gjennomgang av brannvarslingssystemet inkludert nødlys av Nortek. Det er også foretatt en brannalarmtest. Her ble det avdekket at det manglet summer i bodområdet og dette blir montert for å tilfredstille rapporten.

I september 2024 ble det gjennomført en røyktest i utvalgte leiligheter hvor en tidligere kontroll avdekket at røykdetektorene var plassert for nær deler av ventilasjonsanlegget. Av de ni testede leilighetene viste resultatene at varslingen ikke var tilstrekkelig i to av dem. Dette ble behandlet som en reklamasjonssak og utbedret av Five.

Styret minner om at det er strengt forbudt å manipulere, fjerne eller på annen måte tukle med brannsensorer i både leiligheter og fellesområder.

Styrets arbeid

Styret leder, og har ansvaret for, den daglige driften av Sameiet Havegaten 1. I tillegg utfører også styret en del av oppgavene knyttet til driften. Etter snart fem år har rutiner og den daglige driften satt seg.

Styret har hatt fokus på å avdekke og følge opp reklamasjonssaker ovenfor utbygger siden vi er inne i vårt siste år med reklamasjonsrett. Det siste året har det blant annet blitt fikset dørpumper, utendørs belysning, skiftet kurser for utvendige varmekabler og bevegelsessensorer i gang.

Styret og noen beboere har i 2024 lagt merke til at rengjøringen av fellesarealene som har vært utført av Cares AS ikke har vært på det nivået vi ønsker. Etter en kartlegging og sjekk av referanser er det inngått ny avtale for rengjøring og bytte av matter med selskapet Enklere Miljø AS. Byttet er motivert av kvaliteten på arbeidet - prisen er som før. Enklere Miljø tar over fra 1. april 2025.

Vi har dessverre igjen opplevd innbrudd i sykkelstallen, til tross for tidligere tiltak for å forhindre dette. Som respons har vi forsterket døren ved å punktsveise hengslene og sikre muttere som tidligere var enkle å fjerne med verktøy eller for hånd.

For å øke sikkerheten ytterligere har styret installert en bevegelsessensor på lyset inne i sykkelstallen, slik at området ikke forblir mørkt og uoversiktlig. I tillegg er det montert en "blitzalarm" som blinker ved bevegelse i stallen om natten. Strøm er også lagt opp i sykkelboden, og et overvåkingskamera vil bli installert for kontinuerlig filming.

Styret håper at disse tiltakene vil gjøre det både vanskeligere og mindre fristende å bryte seg inn i sykkelstallen fremover.

Beplantning i blomsterkasser på takterassen er stadig et tema som må tas tak i. I samråd med gartnerne i Håkonsen & Sukke vil det byttes til en mer motstandsdyktig plantesort, og en av kassene vil fjernes i sin helhet og gi plass til mer plen.

Som i fjor endte regnskapet på A-konto fjernvarme i pluss. Dette blir tilbakeført andelseierne i løpet av april/mai 2025.

Vi følger utviklingen og vurderer kontinuerlig om a-konto beløpet må/bør endres.

Ved utarbeidelse av budsjett for sameiet er noen poster økt ganske betydelig, spesielt knyttet til økte avsetninger til vedlikehold. På bakgrunn av at reklamasjonsretten utløper i sommer, ønsker styret at det bygges egenkapital til reparasjoner, vedlikehold og eventuelle større endringer som vil behøves i fremtiden. Styret har byttet forsikringsselskap til Protector fra IF da sistnevnte varslet en betydelig økning i premien fra nyttår.

Gjennom året har styret hatt 4 ordinære styremøter, samt møter med forretningsfører, samarbeidspartnere og leverandører. Styret har fulgt opp sameiets økonomi, samtutarbeidet budsjett for 2025. Medlemmer i styret har utover dette lagt ned mange timers arbeid til beste for sameiet.

Garasjen

Styret i Sameiet Havegaten 1 har også ansvar for garasjen, som er en egen næringsseksjon. Den daglige driften av garasjeanlegget har nå stabilisert seg, og antall stopp grunnet brukerfeil har gått betydelig ned.

En vedvarende utfordring, særlig om vinteren, er mengden snø og is som dras med inn i garasjen. Siden garasjen mangler sluk, fører dette til opphopning av vann og fuktighet. Vi

oppfordrer derfor alle brukere til å børste godt av bilen før de kjører inn. For å håndtere problemet har vi avtalt med vaktmestertjenesten at de vil utføre oppsuging av vann gjennom vinteren. Dette medfører kostnader, så vi ber alle bidra til å redusere behovet for denne tjenesten. Sameiet har i vinter hatt en større vifte gående innerst i garasjen for å øke luftsirkulasjonen og naturlig fordamping. Dette ser ut til å ha hatt ønsket effekt. Vannsuger er på vinterstid plassert i garasjen slik at alle kan ta del i arbeidet med å suge vann ved behov - vannsugeren tømmes på fortau eller vei på utsiden av garasjen.

Videre ønsker vi å minne om at vektgrensen for plattformene i garasjeanlegget er 2.000 kg. Det har vært tilfeller der for tunge kjøretøy har blitt parkert på enkelte plattformer, noe som kan føre til skader. Dersom en oppgradering til en høyere vektgrense (2.600 kg) ønskes, må kostnaden dekkes av den enkelte bruker. Per nå er prisen for en slik oppgradering 35.000 kr, ifølge gjeldende prisliste fra Metrisk.

Til slutt vil vi påpeke at det ikke er tillatt å parkere eller hensette kjøretøy eller gjenstander utenfor egen parkeringsplass, da dette har ført til at beboere har blitt parkert inne. Vi ber alle respektere denne regelen for å sikre en velfungerende garasje for alle.

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 05.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Havegaten 1 mandag 05.05.2025 kl. 19:00 - Digitalt møte på usbl.no/min-side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Linda Brattebråten Hagen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Linda Brattebråten Hagen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Lars Andreas Speilberg

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 20

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 20

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vi justerer styrehonoraret etter KPI, med utgangspunkt i 60 000,- i starten på første styreperiode, juli 2020. Honoraret justeres til nærmeste 1000,-

Pr. juli 2024 er dermed honoraret for 2024-2025 beregnet til kr. 71 480,-

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 71 480,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Lars Speilberg er på valg og stiller til gjenvalg for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Lars Speilberg for 1 år.

5.2 Valg av 1 medlem til styret

Ulrik Lislott er på valg. Han stiller ikke til gjenvalg.

Jan-Valter Johansen er forespurt om å stille til valg som styremedlem for 2 år. Han svarte ja, og presenterer seg selv slik:

Nylig ble jeg spurt om å stille til valg for et styreverv i sameiet vårt. Dette har jeg sagt ja til. Da kan det jo være på sin plass å presentere (noe av) meg selv; Jeg er pensjonist. Opprinnelig fra Nøtterøy (Ulvø / Knarberg). Høsten 2024, etter 10 år på Ringshaug, flyttet fruen (Tone) og jeg hit til Havegaten 1 (B308) høsten Jeg har tjent til livets opphold innen industri og maritim virksomhet (skip og rigger). Elektro automasjon har vært faget mitt. Har syslet med konstruksjon, produksjon , drift og vedlikehold av tekniske anlegg på sjø og land. Litt erfaring med boligsameier fikk jeg da jeg som styreleder var med på å etablere styret og dets arbeid i to nye selveier boligsameier (2010-15). Håper nå å kunne bli et positivt bidrag til forvaltningen av våre felles verdier her i Sameiet Havegaten 1. Dette siste om «sameiermøtet» velger meg til et styreverv.

Vedtak:

Valgt ble: Jan-Valter Johansen for 2 år.

5.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Erik Aas Asphaug og Jens Eckell er på valg og stiller til gjenvalg for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Erik Aas Asphaug for 1 år.

Valgt ble: Jens Eckell for 1 år.

Protokoll for Sameiet Havegaten 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Linda Brattebråten Hagen (sign.)	19.05.2025
Protokollvitne	Lars Andreas Speilberg (sign.)	14.05.2025

V E D T E K T E R

for

Sameiet Havegaten 1,
(org. nr. 925 180 734)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet,
endret på årsmøtet 01.06.21, 11.10.21 og 20.05.24.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Havegaten 1. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 14.05.20.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 55 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 1003, bnr. 76 i Tønsberg kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- Boder
- Uteplasser

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Sameiebrøken bygger på BRA. Hems er ikke medtatt.

Sameiernes rettigheter til garasjeseksjonen skal forvaltes av Sameiet Havegaten 1, herunder skal kostnader knyttet til garasjeseksjonen dekkes av boligseksjonene og næringsseksjon 56 i sameiet gjennom felleskostnadene slik som fremkommer av disse vedtektene.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Verken sameiermøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i Næringsseksjon 56.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Næringsseksjon 56 kan brukes til den virksomhet som til enhver tid er tillatt iht. reguleringen, dog ikke virksomhet som er til vesentlig sjenanse for boligseksjonene med hensyn til lukt og støy.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise/screens o.l. Samlet plan for utvendig solavskjerming vil bli fastsatt av utbygger.

- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Enerett til bruk

Følgende seksjoner har sammen enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

Seksjonsnummer 1-55 (boligseksjonene) har sammen enerett til å benytte innvendige og utvendige fellesarealer som utelukkende er beregnet for boligene slik som innganger/trapper/korridorer/heiser til boligseksjonene, samt uteareal ene mellom og rundt bygningene som er beregnet for boligene. Boligseksjonseierne er kjent med at det under store deler av uteareal ene er et betongdekke med tilhørende membran som er tak for parkeringskjelleren med boder. Det er dermed begrensninger i hvilke fysiske tiltak som kan gjennomføres på uteareal et for ikke å skade betongdekke.

Eierne/brukerne av seksjon 56 og 57 (næringsseksjonene) skal likevel ha tilgang til arealene som boligseksjonene er gitt eksklusiv bruksrett til dersom det er nødvendig for å få tilgang til næringsseksjonen eller det er nødvendig for å sikre brannadkomst til næringsseksjonen. Næringsseksjonen har også rett til å benytte fellesareal, bl.a. for persontransport, levering av tjenester o.l. Næringsseksjonen har rett til å ha sine tekniske installasjoner, ventilasjonsrør, avtrekk/tilluft mm. liggende ved garasjekjelleren, avfallspunktet samt over tak på bolighusene.

Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-3 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne disponerer 46 parkeringsplasser. Alle disse ligger i næringsseksjon 57 garasjen.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Alle plasser eies av seksjonseiere i Sameiet Havegaten 1.
Rettigheter og plikter fremgår av næringsseksjon 57 sine vedtekter, se vedlegg 1.

4-3 Vedlikeholdsansvar
Sameiet Havegaten 1 er ansvarlig for innvendig vedlikehold og drift av garasjeseksjonen, herunder:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon og service av garasjeport og parkeringssystem
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming
- annet

4-4 Felleskostnader
Det er til sammen 46 parkeringsplasser i seksjonen. Garasjeseksjonen skal dekke kostnader med et månedlig beløp pr parkeringsplass fastsatt av styret i Sameiet Havegaten 1.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Sameiet har 3 parkeringsplasser som er definert som og tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevnen (HC-plasser). Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare

dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører (se dog punkt 5-1 (3)). Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Næringsseksjon 56 sin vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold og utskifting av vinduer til seksjonen, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdør(er) til seksjonen, samt vedlikehold av fasade som i det vesentlige benyttes eller har tilknytning til næringsseksjonen.

(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(5) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligseksjonene eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnader er alle kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, andre arealer seksjonseier har enerett til å bruke eller som seksjonseier har ansvar for å vedlikeholde. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne slik det fremgår av dette punktet. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Felleskostnadene under er ikke uttømmende oppregnet, og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næringsseksjon 56 eller boligseksjonene) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener Næringsseksjonen (seksjon 56), skal eieren av denne seksjonen belastes for kostnaden. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener boligseksjonene, skal eierne av boligseksjonene belastes for kostnaden.

”Næringsseksjonen (seksjon 56)” med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonen, betegnes i det følgende som næringsdelen.

”Boligseksjonene” med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som boligdelen.

(3) Følgende felleskostnader skal kun dekkes av næringsseksjonen (seksjon 56):

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsseksjon 56
- Vedlikehold av fasade som i det vesentlige benyttes eller har tilknytning til næringsseksjon 56
- Kommunale avgifter som gjelder næringsseksjon 56
- Andre særkostnader

(4) Følgende felleskostnader skal kun dekkes av boligseksjonene:

- All strøm i fellesarealer
- All gatevarme
- Kostnader forbundet med vedlikehold og drift av gatevarme
- Vaktmestertjeneste som betjener boligdelen
- Vedlikehold av eiendommen med unntak av det som er beskrevet i avsnittet over.
- Vedlikehold av uteareal som boligseksjonene har enerett til å bruke
- Trappevask som betjener boligdelen
- Serviceavtaler som gjelder boligdelen
- Heiser i boligdelen
- Andre særkostnader

Fordelingen mellom eierne av boligseksjonene skal skje ved at 40 % av kostnadene fordeles med like store beløp på hver seksjon, mens resterende 60 % fordeles på hver seksjon etter sameierbrøken til boligene.

(5) Følgende felleskostnader skal dekkes av alle seksjonene:

- Snømåking av alt uteareal, inkl. utearealet som boligseksjonene har enerett til å bruke
- Sprinkel- og brannvarslingsanlegg
- Revisjonskostnader og kostnader til forretningsførsel
- Styrehonorar
- Forsikring

Fordelingen mellom seksjonseierne skal skje ved at 40 % av kostnadene fordeles med like store beløp på hver seksjon, mens resterende 60 % fordeles på hver seksjon etter sameierbrøken.

(6) Følgende kostnader skal fordeles etter faktisk forbruk/nytte

- Fjernvarme fordeles etter sameiebrøken for boligseksjonene og næringsseksjon 56.
- TV/Bredbånd skal fordeles med like store beløp på hver boligseksjon
- Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles iht vedtektenes punkt 4-4.

(7) Det skal føres et avdelingsregnskap for sameiet.

(8) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1)-(6).

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6-5 Egenandel ved forsikringsskade
Egenandelen ved skade som har oppstått inne i en boenhet, og som dekkes over sameiets bygningsforsikring, fordeles 50/50 mellom sameiet og den aktuelle seksjonseier. Dersom plikten til vedlikehold etter vedtektenes punkt 5-1 ikke er oppfylt, dekker seksjonseieren selv egenandelen.

Egenandelen ved skade inne i en boenhet som skyldes forhold utenfor boenheten, og som dekkes over sameiets bygningsforsikring, dekkes av sameiet.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha 2 eller 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet, herunder forvaltning av garasjeseksjonen.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til

å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, med unntak av næringsseksjon 57 garasjen som ikke har stemmerett. Flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det

tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Vedtekter

for

Havegaten 1 parkeringssameie

Vedtektene er fastsatt og godkjent på sameiermøte den 15.05.2020 og endret på sameiermøte 11.10.2021

1. Garasjeanlegg

Sameiets navn er Havegaten 1 parkeringssameie.

Sameiet omfatter av garasjeseksjonen, snr. 57 i gnr. 1003 bnr. 76 i Tønsberg Kommune, opprettet ved seksjonsbegjæring, tinglyst 14.05.2020.

Sameiet har til formål å eie og forvalte fellesinteresser av enhver art for parkeringssameie til beste for sameierne. Sameierne bruker parkeringen til eget bruk.

2. Organisering

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er iht. vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter.

Sameiet er organisert som sameie mellom eierne av parkeringsplassene. Sameiet består av 46 ideelle sameieandeler. Til hver andel er det knyttet eksklusiv bruksrett til én parkeringsplass. Sameiets anlegg skal utelukkende nyttes til parkeringsformål til beboerne.

3. Rettslig rådighet

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Den enkelte sameier kan ikke overdra sin sameieandel til andre enn andre boligseksjonseiere eller eier av næringsseksjon 56 i gnr. 1003 bnr. 76 i Tønsberg Kommune. Den enkelte sameieandel kan ikke pantsettes uten at dette skjer sammen med sameiers boligseksjon eller næringsseksjon 56 i gnr. 1003 bnr. 76 i Tønsberg Kommune. Dersom eier av sameieandel overdrar sin boligseksjon eller næringsseksjon 56 og flytter fra gnr. 1003 bnr. 76 i Tønsberg Kommune uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende sin andel i parkeringssameiet selges.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. §4 under. Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameieloven §§ 14 og 15.

Utleie av parkeringsplass kan kun skje til seksjonseiere/beboere i Sameiet Havegaten 1.

4. Fysisk bruk av sameieandeler/parkeringsplasser og fellesarealer

Hver sameier har enerett til bruk av en bestemt parkeringsplass i garasjeseksjonen. Fordelingen av parkeringsplassene fremgår av parkeringsplan, jf. vedlegg 1. Seksjonseierne har lik rett til å utnytte garasjeseksjonens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av seksjonseieren eller husstandsmedlemmenes nedsatte

funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn. I styrets vurdering skal i utgangspunktet en legeattest som begrunner nedsatt funksjonsevne legges til grunn. Alle seksjonseiere er i så tilfelle forpliktet til å akseptere bytte av parkeringsplasser. Parkeringsplanen skal oppdateres ved slike endringer. Utover dette kan det ikke fattes vedtak i sameiet om å endre parkeringsfordelingen uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke.

Styret skal sikre, gjennom en bytteordning eller på annen måte at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelser. Vedtektene må registreres i Foretaksregisteret.

5. Ordensregler
Sameiermøte kan med alminnelig flertall fastsette ordensregler for bruken av eiendommen innenfor rammen av sameiets formål.

6. Drift og vedlikehold
Den enkelte sameier plikter å unngå at det oppstår skade eller ulempe for andre sameiere som følge av bruk av eiendommen. Styret har rett til å gi den enkelte sameier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl og lignende fra sin parkeringsplass. Styret har videre rett til å forestå nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Sameier kan ikke oppføre faste innretninger på sin (-e) parkeringsplass (-er) uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av styret.

7. Felleskostnader m.m.
Felleskostnader er kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold etter sameieandelen dvs. 1/46 andel pr. plass av kostnadene. Eierne av andel i garasjeseksjonen betaler felleskostnader til Sameiet Havegaten 1 i tråd med vedtektene til Sameiet Havegaten 1.

Dersom det i tillegg til dette er kostnader som skal betales av sameierne, fordeles dette på sameierne ut fra sameieandelen. Sameiermøte kan vedta at det skal etableres et fond med avsetninger til dekning av påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen.

Den enkelte sameier skal betale kostnadene direkte til Sameiet Havegaten 1 hver måned.

Søknad om etablering av uttak til lading av el-bil må sendes sameiets styre, og arbeidet med og etableringen av uttaket må i sin helhet dekkes økonomisk av sameier. Dersom sameier må bytte parkeringsplass, vil den som forårsaker byttet måtte dekke utgiftene ved omkobling i strømmåler til ny besitter av parkeringsplassen.

8. Sameiermøte
Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Alle sameiere har rett til å delta med forslags-, tale- og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om dette, og samtidig oppgir hvilke saker som ønsker behandles.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkalling. Bare saker som er nevnt i innkalling kan behandles av sameiermøtet.

9. Sameiermøtets vedtak
Hver sameieandel gir en stemme. Blanke stemmer regnes ikke som avgitt. Beslutninger treffes med simpelt flertall med mindre annet følger av vedtektene.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om:
1. endring i vedtektene
2. ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
3. andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
4. tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende vedtak krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
1. innføring eller endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader,
2. endring av den bestemte parkeringsplassen den enkelte sameier disponerer annet enn det som er bestemt i vedtektene, eller
3. endring av denne bestemmelse.

Sameiermøtet kan ikke treffes beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10.Styret
De styrerepresentantene som er valgt av seksjonene i Sameiet Havegaten 1 utgjør også styret for Havegaten 1 parkeringssameie.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøtet.

Havegaten 1 parkeringssameie tegnes av to styremedlemmer i fellesskap.

11.Sameieloven
Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

HUSORDENSREGLER

Sameiet Havegaten 1

Vedtatt på ordinært årsmøte 2022

1. Formål og omfang

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Berørte naboer varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages skadedyr eller -insekter i boligen
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Av hensyn til sikkerhet og fremkommelighet er det ikke lov å sette fra seg og forlate ting i innendørs fellesarealer (garasje, trappeganger o.l.) over tid.

Utendørs fellesarealer skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler låses til tilegnede stativer i bakgård eller sykkelstall.

Søppel kildesorteres etter avfallsselskapet sine retningslinjer. Kategoriene «papir», «matavfall», «glass/metall» og «restavfall» kastes i respektive beholdere i avfallsrommet. Plast samles i plastsekker og legges ved avfallsbeholderne. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

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

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Solskjerming, samt vind- og innsynsvern på balkonger og terrasser

- Tiltak skal godkjennes av styret før montering.
- Monterte innretninger som ikke er godkjent kan kreves fjernet av styret.
- Sameiet har en rammeavtale for solskjerming med Fasadeprodukter AS. Avtalen gir kollektiv rabatt til andelshaverne og skal benyttes.
- Den enkelte seksjonseier som installerer solskjerming er fullt ut ansvarlig for evt. skade på fasadene som forårsakes av montering og bruk av solskjermingen. Reparasjoner skal initieres og betales av seksjonseier selv.
- Følgende typer solskjerming tillates:
    - Vinduer generelt:
        - Screens
    - Over balkonger
        - Markiser
        - Pergola der dette er naturlig (dvs. markise med ekstra støtte. Benyttes ved lite mulighet for fall og/eller utilstrekkelige forankringsmuligheter på vegg)
        - Parasoller tillates av sikkerhetshensyn kun på bakkenivå
    - Farger
        - Rammeverk/kassetter/støtteben til screens/markiser/pergola skal utføres i antrasitt, farge RAL 7016 så langt det lar seg gjøre (alt. svart der RAL 7016 ikke leveres)
        - Duk til screens skal være i fargen 118118 black
        - Markiseduk skal være mørk grå – Fasadeprodukters type/farge 385 910 120

- Som vern mot vind på balkonger kan det monteres klart, ufarget glass på innsiden av gitter-rekkverket, slik det allerede finnes på balkonger som vender ut mot Havegaten.

- Som innsynsvern på balkonger og terrasser kan det benyttes utemøbler, planter/blomsterkasser eller andre flyttbare innretninger uten særskilt godkjenning av styret. Faste eller uttrekkbare le-vegger eller liknende fastmonterte innretninger tillates ikke.

6. Andre bestemmelser

Bruk av åpen ild i sameiet er ikke tillatt. Således er bruk av kullgrill, engangsgrill, bålpanne o.l. ikke lov. Bruk av elektrisk grill og lukket gassgrill er tillatt. Den som griller må allikevel ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres

Dyrehold må ikke påføre andre beboere unødig sjenanse, spesielt med hensyn til støy og hygiene

Beboerne må ikke på eget initiativ gjøre endringer på tekniske installasjoner og annet utstyr i fellesarealene. Behov for justeringer meldes til styret

7. Brudd på ordensreglene

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

HUSORDENSREGLER

Sameiet Havegaten 1

Vedtatt av styret i sameiet – 11. desember 2025

1. Formål og omfang

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som medfører støy eller er forstyrrende for naboene på annen måte:

- Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Berørte naboer varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.
- Den som arrangerer selskaper og fester som kan medføre støy skal varsle naboene i god tid
- Selv ved varslede fester skal lydnivået holdes på et moderat nivå

Etter klokken 23:00 (klokken 24:00 på fredager og lørdager) skal det uansett være nattero i bygget

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages skadedyr eller -insekter i boligen
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Av hensyn til sikkerhet og fremkommelighet er det ikke lov å sette fra seg og forlate ting i innendørs fellesarealer (garasje, trappeganger o.l.) over tid.

Utendørs fellesarealer skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler låses til tilegnede stativer i bakgård eller sykkelstall.

Søppel kildesorteres etter avfallsselskapet sine retningslinjer. Kategoriene «papir», «matavfall», «glass/metall» og «restavfall» kastes i respektive beholdere i avfallsrommet. Plast samles i plastsekker og legges ved avfallsbeholderne. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

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

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Solskjerming, samt vind- og innsynsvern på balkonger og terrasser

- Tiltak skal godkjennes av styret før montering.
- Monterte innretninger som ikke er godkjent kan kreves fjernet av styret.
- Sameiet har en rammeavtale for solskjerming med Fasadeprodukter AS. Avtalen gir kollektiv rabatt til andelshaverne og skal benyttes.
- Den enkelte seksjonseier som installerer solskjerming er fullt ut ansvarlig for evt. skade på fasadene som forårsakes av montering og bruk av solskjermingen. Reparasjoner skal initieres og betales av seksjonseier selv.
- Følgende typer solskjerming tillates:
    - Vinduer generelt:
        - Screens
    - Over balkonger og terrasser
        - Markiser
        - Pergola der dette er naturlig (dvs. markise med ekstra støtte. Benyttes ved lite mulighet for fall og/eller utilstrekkelige forankringsmuligheter på vegg)
        - Parasoller. NB! Over bakkenivå skal disse av sikkerhetshensyn være av en type som er beregnet for fastmontering på gitter-rekkverket på balkongen. Monteringen skal inspiseres og godkjennes av styret.
    - Farger
        - Rammeverk/kassetter/støtteben til screens/markiser/pergola skal utføres i antrasitt, farge RAL 7016 så langt det lar seg gjøre (alt. svart der RAL 7016 ikke leveres)
        - Duk til screens skal være i fargen 118118 black
        - Markiseduk skal være mørk grå – Fasadeprodukters type/farge 385 910 120
        - Parasoller skal være mørk grå/antrasittgrå

- Som vern mot vind på balkonger kan det monteres klart, ufarget glass på innsiden av gitter-rekkverket, slik det allerede finnes på balkonger som vender ut mot Havegaten.

- Som innsynsvern på balkonger og terrasser kan det benyttes utemøbler, planter/blomsterkasser eller andre flyttbare innretninger uten særskilt godkjenning av styret. Faste eller uttrekkbare le-vegger eller liknende fastmonterte innretninger tillates ikke.

6. Andre bestemmelser

Bruk av åpen ild i sameiet er ikke tillatt. Således er bruk av kullgrill, engangsgrill, bålpanne o.l. ikke lov. Bruk av elektrisk grill og lukket gassgrill er tillatt. Den som griller må allikevel ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres

Dyrehold må ikke påføre andre beboere unødig sjenanse, spesielt med hensyn til støy og hygiene

Beboerne må ikke på eget initiativ gjøre endringer på tekniske installasjoner og annet utstyr i fellesarealene. Behov for justeringer meldes til styret

7. Brudd på ordensreglene

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

Seksjonsnummer	Leil.nr.	H-nummer	P-plass
1	201	H0101	40
2	202	H0102	28
3	203	H0103	41
6	206	H0106	27
9	209	H0109	44
11	211	H0111	42
13	213	H0113	26
14	214	H0114	39
15	215	H0115	25
17	301	H0201	38
18	302	H0202	24
19	303	H0203	14
21	305	H0205	37
22	306	H0206	23
23	307	H0207	21
24	308	H0208	22
25	309	H0209	35
26	310	H0210	36
28	312	H0212	34
30	314	H0214	20
31	315	H0215	17
32	316	H0216	19
33	401	H0301	8+46
34	402	H0302	18
35	403	H0303	33
36	404	H0304	31
37	405	H0305	16
38	406	H0306	30
39	407	H0307	29
40	408	H0308	43
41	409	H0309	7
42	410	H0310	15
43	411	H0311	6
44	412	H0312	13
45	413	H0313	5
46	501	H0401	12
47	502	H0402	4
48	503	H0403	3
49	504	H0404	11
51	506	H0406	2
52	507	H0407	10
53	508	H0408	1
54	509	H0409	9
55	510	H0410	32
56			45

Boligopplysninger:

Sameiet Havegaten 1		**Vår ref.:**	1950/27	**Fødselsdato eier:**	04.02.1992
Havegaten 1 A		**Type:**	Boligsameie		
3115 TØNSBERG		**Eiere:**	Aleksander Strandmoe		
Organisasjonsnr:	925 180 734	**Seksjonsnr:**	27		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 172**

Felleskostnader:	Felleskostnader, alle seksjoner	1 033
	Administrasjonskostnader målere	27
	Felleskostnader, kun bolig	965
Tilleggsytelser:	TV/bredbånd	584
Måler:	1950 Arealfordeling - Fjernvarme: Enhet: 1950/27 (1950 - 27)	563

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Lars Andreas Speilberg
Adresse:	Havegaten 1F
Postnr/-sted:	3115 TØNSBERG
Telefon:	Mob.: 90836980
E-post:	lars.speilberg@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	991
Annen formue:	30 246	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	27	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	1003/76 - seksjon:27
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	3808964

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0211

Etasje:		Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	0
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Selskapstype: Eierseksjonssameie

Det innbetales à konto fjernvarme, som avregnes iht. sameiets avtale med Usbl.

Parkering: se vedtektenes punkt 4 og vedtekter for Havegaten 1 parkeringssameie (vedlegg 1 i boligsameiets vedtekter). Ved salg av boligseksjon, må megler sørge for overføring av hjemmel for ideell andel i parkeringssameiet (snr. 57). Én garasjeplass utgjør 1/46. Dersom parkeringsplass ikke skal følge leiligheten ved salg, så må Usbl få skriftlig beskjed.

Boligopplysninger:

Sameiet Havegaten 1	**Vår ref.:**	1950/27	**Fødselsdato eier:**	04.02.1992
Havegaten 1 A	**Type:**	Boligsameie		
3115 TØNSBERG	**Eiere:**	Aleksander Strandmoe		

Organisasjonsnr: 925 180 734

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Kommunale avgifter er ikke inkludert i felleskostnadene.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Havegaten 1A

Nabolaget Kaldnes - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Familier med barn**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Kaldnes Linje 116A, 116B	2 min 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	19 min 1.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	29 min

Skoler

Skagerak Inter. School Tønsberg (1-1... 155 elever, 9 klasser	16 min 1.3 km
Træleborg skole (1-7 kl.) 212 elever, 14 klasser	21 min 1.7 km
Færder videregående skole 750 elever	9 min 0.7 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	16 min 1.3 km

Ladepunkt for el-bil

Kaldnes brygge	3 min
Nedre Langgate 20	8 min

«Sentrumsnært, skogen, fritt»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

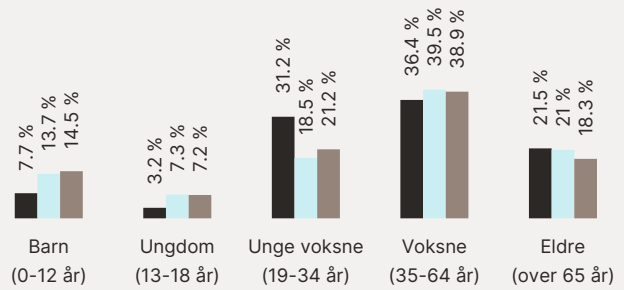
Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kaldnes	2 347	1 654
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Haugar barnehage (0-5 år) 30 barn	13 min 1 km
Teiehøyden barnehage (1-5 år) 120 barn	13 min 1.1 km
Teie Hageby barnehage (1-5 år) 26 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Spar Kaldnes Brygge Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km
Kiwi Foyn Søndagsåpent	10 min 0.8 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående
3. Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

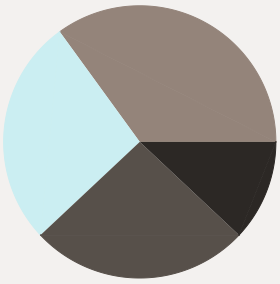
Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Gateparkering
Lett 85/100

Sport

Kaldnesbanen Fotball	7 min 0.6 km
Færder VGS - Idrettshall Aktivitetshall	8 min 0.7 km
Sporty24 Nøtterøy	15 min
Sporty24 Nøtterøy	15 min

Boligmasse

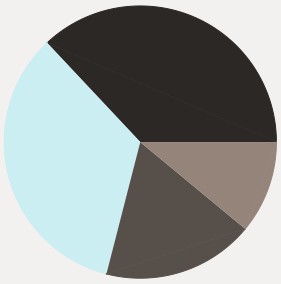


- 12% enebolig
- 27% rekkehus
- 35% blokk
- 26% annet

Varer/Tjenester

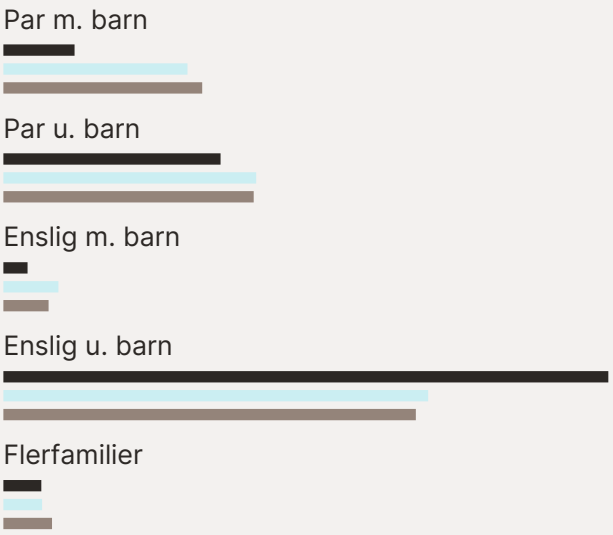
Foyn Senteret	10 min
Apotek 1 Løven Tønsberg	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 37% i barnehagealder
- 34% 6-12 år
- 11% 13-15 år
- 18% 16-18 år

Familiesammensetning

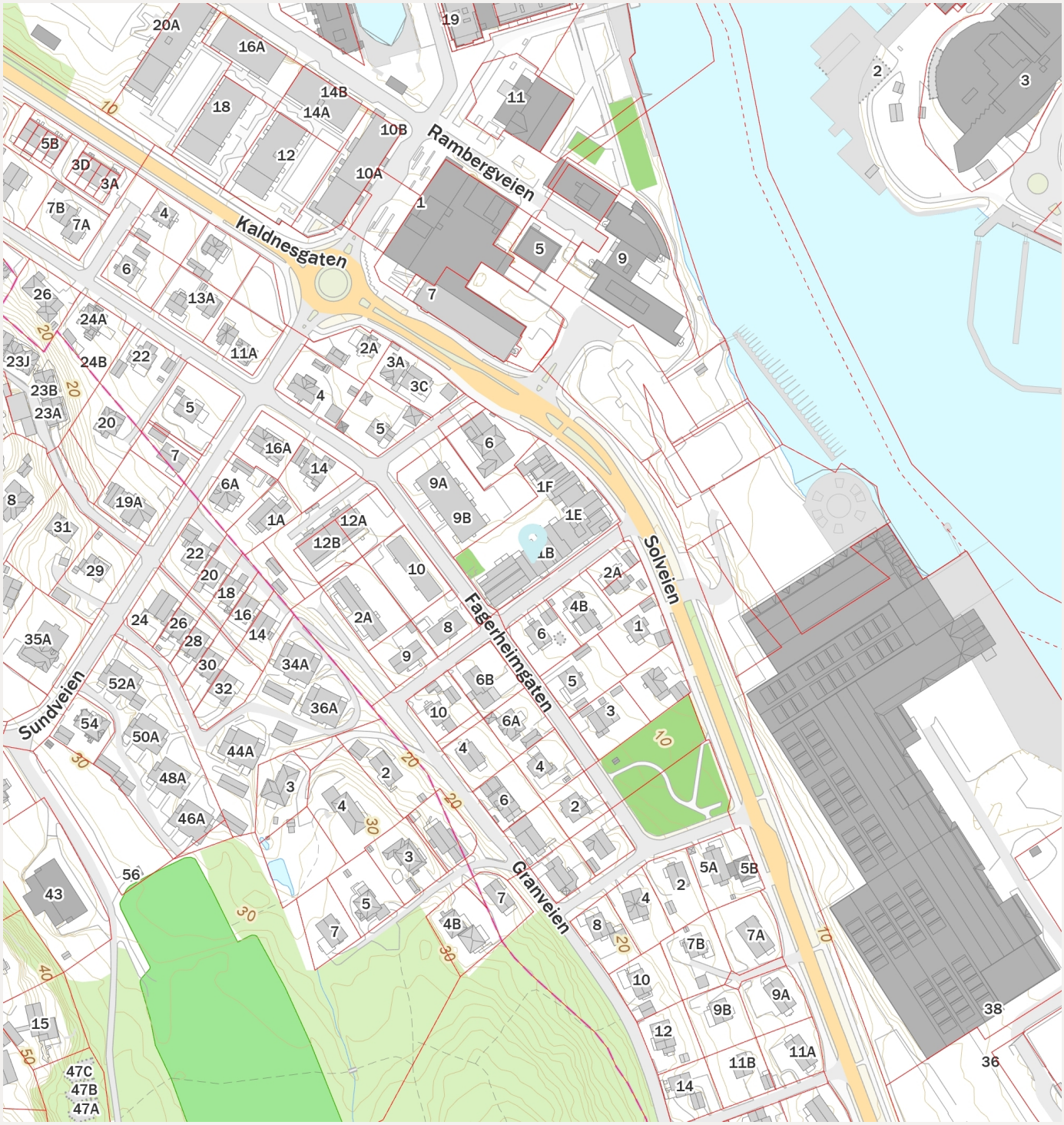


Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

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





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

Havegaten 1A

Nabolaget Kaldnes - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Familier med barn**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Kaldnes Linje 116A, 116B	2 min 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	19 min 1.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	29 min

Skoler

Skagerak Inter. School Tønsberg (1-1... 155 elever, 9 klasser	16 min 1.3 km
Træleborg skole (1-7 kl.) 212 elever, 14 klasser	21 min 1.7 km
Færder videregående skole 750 elever	9 min 0.7 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	16 min 1.3 km

Ladepunkt for el-bil

Kaldnes brygge	3 min
Nedre Langgate 20	8 min

«Sentrumsnært, skogen, fritt»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

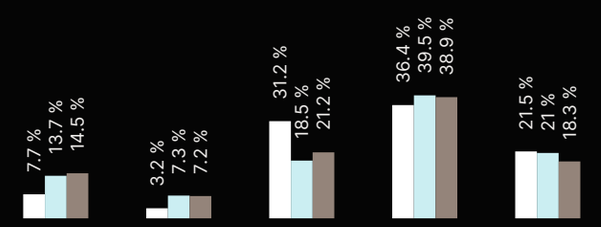
Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kaldnes	2 347	1 654
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Haugar barnehage (0-5 år) 30 barn	13 min 1 km
Teiehøyden barnehage (1-5 år) 120 barn	13 min 1.1 km
Teie Hageby barnehage (1-5 år) 26 barn	14 min 1.2 km

Dagligvare

Spar Kaldnes Brygge Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km
Kiwi Foyn Søndagsåpent	10 min 0.8 km

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