TØNNESVEIEN 15A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Regulerings-bestemmelser
Tillatelse til tiltak
Nabolagsprofil
Info fra kommunen
Tegninger av bolig tillatt oppført
Servitutter
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

REGULERINGS-BESTEMMELSER

Vestby kommune

Nordre Brevik/Tønnesmarka - Reguleringsbestemmelser

Egengodkjent av kommunestyret 7.5.2001. Mindre vesentlig endring (1) av plansjefen 4.10.2004 (Justering av grense mellom B15 og F2/landbruk). Mindre vesentlig endring (2) av planutvalget 13.2.2006 (Endret veitrase Hollandveien syd). Mindre vesentlig endring (3) av plansjefen 27.6.2007 (Bølgebryter, båhavn). Mindre vesentlig endring (4) av plansjefen 13.2.2008 (Flyttet grensepunkt B19). Mindre vesentlig endring (5) av plansjefen 5.8.2008 (Spesialområde bevaring SBR4 tatt ut). Mindre vesentlig endring (6) av plansjefen 25.2.2009 (Endringer i og rundt område B19 - byggegrense, vegtrasè, kryss mot Brevikveien, busstopp, utnyttingsgrad). Mindre vesentlig endring (7) av plansjefen (Endret plangrense iht. naboplan 0019 Øståsen). Mindre vesentlig endring (8) av plansjefen 4.9.2009 (Flyttet snuhorn vei A). Mindre endring (9) av plansjefen 17.8.2011 og 25.8.2011 (B12; gnr. 133 bnr. 25 tillates delt i to). Mindre endring (10) av plansjefen 20.4.2020 (offentlig atkomstvei endres til felles, nytt areal for renovasjonsanlegg, bestemmelser som ikke lenger har gyldighet er tatt ut). Mindre endring (11) av plansjefen 22.07.2020 (Ny adkomstveg til eiendommen 133/84, endret eiendomsgrenser og gjennomført makebytte mellom hjemmelshaver 133/84, nabo 133/83 og Vestby kommune 133/669). Mindre endring (12) av plansjefen 14.09.2021 (breddejustert adkomstvei ved garasje på eiendom 133/84).

§ 1 Fellesbestemmelser

1.1 Søknad

Sammen med søknad om tillatelse til deling skal det innsendes en situasjonsplan som viser delingen, byggemuligheter, adkomst, plass til garasje og biloppstillingsplasser. Alle større trær med brysthøydediameter over 30 cm, skal innmåles og kartfestes.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes en situasjonsplan som viser adkomst, plass til garasje og biloppstillingsplasser, uteoppholdsareal, terrengplanering, forstøtningsmurer, gjerder, m.m. Om nødvendig skal det innsendes beregninger av veitrafikkstøy og plan for støybeskyttelsestiltak. Alle større trær med brysthøydediameter over 30 cm, skal innmåles og kartfestes. Det skal vises hvordan større trær og annen verdifull vegetasjon skal bevares og gjøre rede for hvordan sikring skal skje i byggeperioden.

1.2 Utforming

Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven skal, når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk, farger o.l., utformes på en slik måte at byggetiltaket får en god arkitektonisk og estetisk utforming og at området samlet fremstår med et helhetlig preg.

1.3 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene vist på plankartet. På tomter som grenser til sjøen eller til friområde mot sjøen, tillates ingen tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven utenfor byggegrensen mot sjøen.

Ny bebyggelse skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser. Det skal tas hensyn til at konsekvensene blir akseptable for eksisterende boliger og uteoppholdsareal. Bygninger og anlegg skal gis et mest mulig dempet inntrykk sett fra sjøen. Inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig av grønnstrukturen blir bevart.

I områder hvor bygninger er plassert i en planmessig orden i forhold til andre bygninger og i forhold til vei, nabogrenser, møneretninger og lignende, skal det legges vekt på at ny bebyggelse viderefører områdets typiske kvaliteter. Ved plassering av og utforming av bebyggelse, veier og andre anlegg skal bruk av støttemurer, skjæringer og fyllinger begrenses mest mulig. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng.

1.4 Vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann og dammer skal opprettholdes.

1.5 Kabler

Alle nye kabler (lavspentanlegg, telenett, TV o.l.) skal legges i bakken.

1.6 Rekkefølge

Det tillates ikke igangsetting av bebyggelse i felt B19 før vei J med fremre del av vei I med kryssutforming mot Brevikveien er ferdig anlagt i samsvar med detaljplan godkjent av kommunen/Akershus vegkontor.

Innenfor planområdet tillates ikke ny bebyggelse eller bruksendring til boligformål før det er etablert vann- og avløpsanlegg i henhold til godkjent detaljplan i samsvar med de prinsipper som er fastlagt i rammeplan for vann og avløp datert 2.3.2001.

§ 2 Byggeområde for boliger

2.1 Type bebyggelse

I området skal det oppføres frittliggende eneboligbebyggelse med tilhørende anlegg på alle boligområder i planen, for utenom område B19A, der det kan oppføres 2-mannsbolig.

En sekundærleilighet på inntil 70 m^2 kan tillates til hver enebolig. Næringsvirksomhet eller allmennyttige formål kan tillates som en mindre del av eneboligen dersom virksomheten ikke vil være en vesentlig belastning for boligområdet.

2.2 Utforming og plassering

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 27^{o}og 35^o og møne i bygningens lengderetning. Hovedmøneretningen skal følge terrengets hovedretning.

Garasje, uthus o.l. kan tillates med et bruksareal på inntil 50 m^2. Størrelse, form og materialbruk skal være tilpasset boligen. På hver tomt skal det være plass til en garasje.

Langs Brevikveien tillates ikke garasjer utenfor vist byggegrense. Langs Brevikveien tillates kun avkjørsler som vist på plankartet.

2.3 Tomteareal og grad av utnytting

For B1, B5-B7, B9 (For gnr./bnr. 133/30, 48, 49, 50, 51, 58, 59, 60, 62, 79, 83, 84 og 243), B10-B11, B12 gnr. 133 bnr. 47 og gnr. 133 bnr. 244, samt B17-B18: Eiendommer tillates ikke delt. Tillatt bruksareal for all bebyggelse på tomten T-BRA=300 m^2.

Innenfor B12 gnr. 133 bnr. 25: Eiendommen tillates delt i to. Tillatt bruksareal for all bebyggelse på hver av tomtene T-BRA=170 m^2. Minste netto tomtestørrelse 1 900 m^2.

Bruksareal under terreng skal ikke medtas når høydeforskjellen mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå er lavere enn 0,6 meter. Dersom det ikke er oppført garasje, carport eller parkering under terreng, skal det reserveres 36 m^2 bruksareal (BRA) per tomt for eventuell senere oppføring.

For B2-B4, B8, B9 (For eiendommer som ikke inngår over), B13-B16 og B19-B22: Eiendommer tillates delt. Minste netto tomteareal etter deling skal være 700 m^2. Netto tomteareal er areal regulert til byggeområde for boliger. Tillatt bebygd areal %-BYA=20%. Boligområdet B19-A har tillatt bebygd areal %-BYA=28%.

Dersom det ikke er oppført garasje, carport eller parkering under terreng skal det reserveres 36 m^2 bebygd areal (BYA) pr. tomt for eventuell senere oppføring.

2.4 Høyde

Maksimal gesimshøyde er 4,5 meter og maksimal mønehøyde er 7,0 meter. For garasje, uthus o.l. er maksimal gesimshøyde 2,4 meter og maksimal mønehøyde 4,0 meter. Høyden måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

§ 3 Område for jordbruk

Området skal brukes til jordbruk.

§ 4 Offentlig trafikkområde

Kjørevei, gang- og sykkelvei, fortau, parkeringsplasser, gangbrygger og annet trafikkareal skal anlegges som vist på plankartet. Gang- og sykkelvei skal gi kjøreadkomst til de eiendommer som er vist på reguleringskartet.

§ 5 Friområde

Området skal brukes som friområde for allmennheten og eies av kommunen. Anlegget som er i samsvar med formålet som sandkasser, lekeapparater, benker o.l. samt trafokiosker i tilknytning til boligområdets strømforsyning kan tillates. Det skal legges vekt på at mest mulig av eksisterende vegetasjon beholdes. I området er det ikke tillatt å plassere båter, seilbrett, vannscooter o.l.

Friområde F4 skal være ferdig opparbeidet med mindre balløkke, sandkasse, huskestativ og for øvrig ferdig planert, tilsådd og ryddet før det gis brukstillatelse for boliger i felt B19 og B19-A. Detaljplan for utforming av friområde F4 skal være innsendt kommunen for godkjenning før det gis byggetillatelse innenfor felt B19 og B19-A. Det påligger tomteeierne i felt B19 og B19-A å ha fullt ansvar for friområdets anlegg og innretninger i forhold til gjeldende lekeplassforskrift.

§ 6 Friområder i sjø - badeområder

Området skal brukes til badeområde for allmennheten. I området er det ikke tillatt å bruke eller plassere private bøyer, båter, seilbrett, vannscooter o.l. Anlegg som er i samsvar med formålet som badeflåter, stupebrett eller vannsklier kan tillates.

§ 7 Fareområde - Høyspenningsanlegg

Området er sikringssone for høyspentledninger i luftspenn. Innenfor området må det ikke settes opp bygningsmessige innretninger. Fra det tidspunkt høyspentledningene erstattes med jordkabel oppheves fareområde.

§ 8 Spesialområde - bevaring – Byggeområde for boliger

Eksisterende bygninger kan utvendig istandsettes, tilbygges og påbygges, men husets målestokk, takform, taktekking, dør- og vindusutforming, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres til opprinnelig karakter. Nybygg innenfor området skal tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsen.

§ 9 Spesialområde – Privat småbåtanlegg

I PB1 tillates oppført en flytebrygge som vist på reguleringskartet, for inntil 30 båtplasser, med utstikker på maksimum 7 meter og senteravstand på maksimum 3 meter mellom utstikkene. I PB2-PB5 tillates oppført en enkel brygge på hver eksisterende parsell.

§ 10 Spesialområde – bevaring automatisk fredete kulturminner

Tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven tillates ikke oppført i området før det eventuelt ved eget frigivningsvedtak etter kulturminneloven er åpnet adgang for dette.

§ 11 Spesialområde – Friluftsområde i sjø

Området skal brukes til friluftsområde for allmennheten. Innenfor området kan det anlegges enkle brygger for å sikre adkomsten fra sjøen til den enkelte eiendom. Alle andre tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven er ikke tillatt.

§ 12 Spesialområde – Frisiktsone

Terrenget i frisiktsonen må plasseres slik at terrenget inklusiv eventuell vegetasjon vil ligge i nivå med tilstøtende veier. Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander, herunder parkering, som stikker høyere enn 0,5 meter over planet som dannes mellom midtlinjen til de tilstøtende veiene. Enkeltstående stammetrær som ikke er sikthindrende kan tillates.

§ 13 Fellesområde – Felles avkjørsel/felles vei

Skal utnyttes til felles avkjørsel for de eiendommene som er avmerket på reguleringskartet. Felles sti, merket 1-3, er felles for de tilknyttende strandparseller.

Vei V12 skal være felles for eiendommene gnr. 133 bnr. 215, 216, 238, 239, 252, 253.

§ 14 Renovasjonsanlegg

Renovasjonsanlegg R skal være felles for eiendommene gnr. 133 bnr. 215, 216, 238, 239, 252, 253.

§ 15 Privat kjøreveg V13

V13 er privat adkomstveg til eiendommen 133/84. Innenfor V13 kan det opparbeides støttemur og sikring i form av rekkverk eller lignende. Adkomstveien kan midlertidig forlenges til eksisterende vei nordøst for P1.

TILLATELSE TIL TILTAK

Vestby kommune
Bygg

ALFA ØST AS
Fåresloråsen 33
1407 VINTERBRO
Trond Kristiansen

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-23/00086-1	Claes-Borger Landfald	02.02.2023

TILLATELSE TIL TILTAK - 133/81 OG 133/709 - TØNNESVEIEN 15 A OG B - OPPFØRING AV 2 BOLIGHUS MED SEKUNDÆRLEILIGHET

Vi viser til søknad om ett-trinns tillatelse datert 27.08.2022, mottatt 30.08.2022. Søknaden ble komplettert av ansvarlig søker den 26.01.2023.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	133 / 81 / 0 / 0 og 133/709
Adresse:	Tønnesveien 15
Tiltakshaver:	CALDO AS
Ansvarligsøker:	ALFA ØST AS

VEDTAK:

Vestby kommune gir tillatelse til oppføring av 2 eneboliger med tilhørende sekundærleilighet, totalt det 4 boenheter.

Det foreligger nabomerknad til søknaden.

Det skal ikke gis ferdigattest før:

1. Ferdigattest for riving av fritidsbolig med bygningsnummer 148660069 er utstedt.

OPPLYSNINGER OM BYGGESAKEN

Kort beskrivelse av søknaden

Det søkes om oppføring av 2 eneboliger med sekundærleilighet, totalt 4 boenheter. Boligene er vertikaldelte og går over 2 etasjer med saltak 35°. Det skal videre oppføres 2 carporter lagt inn i terrenget.

Tønnesveien 15 A har mønehøyde = 6,6 meter Tønnesveien 15 B. har mønehøyde = 6,7 meter. Gesimshøyde = 4,5 meter. Hver bolig har totalt BRA = 248 m² og BYA = 139,7 m².

Tidligere saksbehandling

Deletillatelse ble gitt den 02.11.2022 med referanse 22/02729-7.

Rivetillatelse for eksisterende fritidsbolig, anneks og utebod ble gitt den 17.11.2022 med referanse 22/02454-8.

Plangrunnlag

Kommuneplan

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel Vestby 2019-2030, vedtatt 18.03.2019. Området er avsatt til boligbebyggelse.

Reguleringsplan

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Nordre Brevik/Tønnesmarka, vedtatt 07.05.2001. Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, felt B13.

Det følger av reguleringsbestemmelsenes fellesbestemmelser § 1.2:

> «Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven skal, når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk, farger o.l., utformes på en slik måte at byggetiltaket får en god arkitektonisk og estetisk utforming og at området samlet fremstår med et helhetlig preg.»

Videre følger det av § 1.3 om plassering:

> «… Ny bebyggelse skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser. Det skal tas hensyn til at konsekvensene blir akseptable for eksisterende boliger og uteoppholdsareal. Bygninger og anlegg skal gis et mest mulig dempet inntrykk sett fra sjøen. Inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig av grønnstrukturen blir bevart.
>
> I områder hvor bygninger er plassert i en planmessig orden i forhold til andre bygninger og i forhold til vei, nabogrenser, møneretninger og lignende, skal det legges vekt på at ny bebyggelse viderefører områdets typiske kvaliteter. Ved plassering av og utforming av bebyggelse, veier og andre anlegg skal bruk av støttemurer, skjæringer og fyllinger begrenses mest mulig. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng.»

Innenfor området B13 kan det oppføres frittliggende eneboligbebyggelse med tilhørende anlegg. En sekundærleilighet på inntil 70 m2 kan tillates til hver enebolig.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 27° og 35° og møne i bygningens lengderetning. Hovedmøneretningen skal følge terrengets hovedretning. Garasje, uthus o.l. kan tillates med et bruksareal på inntil 50 m2. Størrelse, form og materialbruk skal være tilpasset boligen. På hver tomt skal det være plass til en garasje.

Tillatt bebygd areal %- BYA=20%.

Maksimal gesimshøyde er 4,5 meter og maksimal mønehøyde er 7,0 meter. For garasje, uthus o.l. er maksimal gesimshøyde 2,4 meter og maksimal mønehøyde 4,0 meter. Høyden måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Byggetomta
Tomtene har et areal på ca. 872,5 m² hver og er i dag bebygd med en fritidsbolig og et uthus.

Infrastruktur
Eiendommen har atkomst via offentlig vei.
Eiendommen skal tilknyttes offentlig vann- og avløp.

Nabovarsel
Det er innkommet nabomerknader fra Gjermund Helgesen (Gnr 133/bnr 665), Tønnesveien 13.
Nabomerknadene går i korthet ut på:

- Terrenget må heves for å kunne realisere prosjektet.
- Hvorfor ikke bygge begge husene på kotehøyden til Tønnesveien 15 B?
- Nabo taper mye lys og alt av utsikt som følge av planlagt tiltak.
- Eksisterende bebyggelse har lavere kotehøyde enn planlagt bebyggelse.
- Det hadde vært bedre for oss om de bygget på eksisterende gjennomsnittlig terreng.
- Det stilles spørsmål ved om planlagte høyder for ny bebyggelse er avhengig av dispensasjon.

Ansvarlig søkers (Alfa Øst AS) tilsvar til nabomerknader:

- Høyder er innenfor reguleringsbestemmelsene.
- Hus A (mot nord) er på best mulig måte forsøkt lagt inn i terrenget.
- Nabovarsel er sendt ut med den dokumentasjon som normalt vedlegges. I etterkant har vi etter spørsmål fra nabo Helgesen sendt ut komplette profileringstegninger hvor høyder på bygninger og høyder på nytt og eksisterende terreng er inntegnet og angitt med kotehøyder.

BYGNINGSAVDELINGENS VURDERING

Plangrunnlag
Kommuneplan
Bygningsavdelingen vurderer at tiltaket er i tråd med plangrunnlaget.

Reguleringsplan
Bygningsavdelingen vurderer at tiltaket er i tråd med reguleringsplanens formål frittliggende småhusbebyggelse.

Det følger av reguleringsplanens 2.4 at maksimal gesimshøyde er 4,5 meter og maksimal mønehøyde er 6,6 meter for Tønnesveien 15 A og 6,7 meter for Tønnesveien 15 B. Bygningenes høyder er innenfor kravene i reguleringsbestemmelsene.

Visuelle kvaliteter
Tiltaket innehar etter plan- og bygningsmyndighetens skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-2.

Naturmangfold
Området hvor eneboligene skal etableres er et etablert felt bestående av fritidsboliger og boliger. Det er derfor lite sannsynlig at tiltaket vil ha effekt på truet eller verdifull natur.

Kulturminneverdier
Tiltaket berører ikke kulturminner og/eller antikvariske verdier.

Vi gjør oppmerksom på pliktene som følger av lov om kulturminner av 09.06.1978 (kulturminneloven). Dersom det i forbindelse med arbeidene støtes på kulturminner, må arbeidene straks stanses og Viken fylkeskommune varsles umiddelbart.

Vurdering av nabomerknader

Ansvarlig søker har sendt inn omprosjekterte tegninger til kommunen den 18.12.2022. Tegningene viser takvinkel 35^0 i samsvar med reguleringsbestemmelsene. Mønehøyden er redusert noe fra 6,9 til 6,6 og 6,7 meter, og er i tråd med kravene i reguleringsbestemmelsene. Tegningene som ligger til grunn for tillatelsen, er lagt ved som vedlegg til dette vedtaket.

Bygningsavdelingen har forståelse for at naboer kan oppleve tap av utsikts-, sol- og lysforhold som en negativ konsekvens av byggetiltaket. Plan- og bygningsloven er en såkalt ja-lov eller rettighetslov. Det innebærer at tiltakshaver i utgangspunktet har et rettskrav på å få søknaden sin innvilget hvis tiltaket er i tråd med plangrunnlaget. Visse ulemper må således påregnes som en naturlig konsekvens av at det bygges ut i samsvar med reguleringsbestemmelsene.

Etter at nabovarsel er sendt ut er mønehøyden senket noe fra 6,9 til 6,6 meter, noe som kommer naboeiendommene til gode

Noe terrengendring må videre påregnes ved utbygging av boligtomter. Bygningsavdelingen vurderer at boligene er godt tilpasset tomten med sokkeletasje og integrert garasje i terrenget, og at tiltaket oppfyller reguleringsbestemmelsenes krav.

Bygningsavdelingen har vurdert nabomerknaden opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende plangrunnlag, og uttalelser fra ansvarlig søker.

Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgrad som følge av tiltaket blir 19,95%.

Tønnesveien 15 A:
Tomteareal som grunnlag for beregning av utnyttelsesgrad = 770,45 m²
BYA = 153,70 m²
Eksisterende bebyggelse = 66 m²
Areal som skal rives = 66 m²
Utnyttelsesgrad = 19,95 %

Tønnesveien 15 B:
Tomteareal som grunnlag for beregning av utnyttelsesgrad = 770,45 m²
BYA = 154,09 m²
Utnyttelsesgrad = 19,95 %

Parkering

Det er krav om 2 biloppstillingsplasser og 4 sykkelparkeringsplasser per boenhet, jf. kommuneplanbestemmelsene § 7. Tiltaket oppfyller kravet til antall parkeringsplasser og sykkelparkeringsplasser.

Leke- og uteoppholdsarealer

Det er krav om leke- og uteoppholdsarealer, jf. kommuneplanbestemmelsene § 6.

Minste uteoppholdsareal (MUA) er 200 m^2 per bolig. Videre er gangavstand < 100 meter til «Friareal-lekeplass» > 150m^2, gangavstand <200 meter til «Ballslette med størrelse > 1000m^2», og gangavstand < 400 meter til «Friareal – lekeplass > 4000m^2.

Bygningsavdelingen vurderer at tiltaket oppfyller krav til MUA i kommuneplanbestemmelse § 6.

Infrastruktur
Bygningsavdelingen vurderer at eiendommen har sikret rett til vann og avløp.
Bygningsavdelingen vurderer at eiendommen har sikret rett til atkomst.

Avkjørsel
Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. vegloven §§ 40–43.

Krav til fri sikt
Vi gjør oppmerksom på at kravene til fri sikt skal overholdes. Se Statens vegvesens Håndbok N100.

For spørsmål om krav til fri sikt kan kommunens avdeling for kommunalteknikk kontaktes.

Beliggenhet og høydeplassering
Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.
Tiltaket skal plasseres minimum 4,5 meter fra nabogrense mot nord.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen

Beskrivelse	Tegningsnr.	Dato	Sist revidert	Kommunens ID
Situasjonsplan		29.08.2022		22/02441-1
Carport		29.08.2022		22/02441-1
Carport		29.08.2022		22/02441-1
Situasjonsplan		29.08.2022	18.11.2022	22/02441-1
Situasjonsplan		29.08.2022	18.11.2022	22/02441-1
Tønnesveien 15 A Nord	10.3	13.12.2022		22/02441-15
Tønnesveien 15 B Syd	10.1	13.12.2022		22/02441-15
Tønnesveien 15 A Nord fasader syd og vest	10.5	22.08.2022	16.12.2022	22/02441-15
Tønnesveien 15 B syd Fasader syd og vest	10.5	22.08.2022	16.12.2022	22/02441-15
Tønnesveien 15 A Nord	10.5	22.08.2022	16.12.2022	22/02441-15
Tønnesveien 15 B Syd Fasade nord og øst	10.6	22.08.2022	16.12.2022	22/02441-15

Gjennomføringsplan og ansvarlige foretak
Det er levert gjennomføringsplan datert 08.08.2022 og erklært ansvar for de nødvendige fagområdene og ansvarsområdene av omsøkt tiltak. Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kvalitetssikret og kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Ved endringer i ansvarsforhold skal ny gjennomføringsplan, samt melding om opphør av ansvarsrett før ansvarsområdet er ferdigstilt, og ny erklæring om ansvar oversendes kommunen.

Bygningsavdelingens konklusjon
Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner tiltaket.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om

gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er, eller innen 14 dager vil få, tilfredsstillende sikkerhetsnivå, og angi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tiltaket må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jf. pbl. § 21-10.

Vi minner om følgende:

1. Det må foreligge godkjent søknad om sanitærabonnement/rørleggermelding før utvendig rørleggerarbeid kan igangsettes. Søknaden sendes til post@vestby.kommune.no og behandles av avdeling for kommunalteknikk.
2. En utvidelse av bruksarealet der bygningen er tilknyttet offentlige VA-ledninger utløser økt tilknytningsavgift til kommunen.
3. Vannmålere må installeres i henhold til vilkår i sanitærabonnement.
4. Det skal være montert skilt på yttervegg som viser beliggenhet av utvendig stoppekran for vann.
5. Utsatte grensemerker må ikke fjernes. Dersom de forsvinner eller blir borte, kan kommunen sette ut nye grensemerker for hjemmelshavers regning.
6. Godkjent husnummerskilt skal være montert.
7. Tiltakshaver plikter å gjøre seg kjent med og overholde krav i forskrift om håndtering av husholdningsavfall. Se MOVAR sine nettsider for mer informasjon.

Tillatelsens gyldighet

Hvis tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9.

For at tiltaket skal være satt i gang må selve byggeprosessen, altså det fysiske arbeidet, være satt i gang. Det er ikke nok at forberedende arbeider er igangsatt. Hvis tillatelsen faller bort, må søknadsprosessen startes på nytt.

Gebyr

Gebyret er fastsatt etter gebyrregulativ for Vestby kommune for 2023. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Det er lovpålagt saksbehandlingsfrist på 12 uker for tiltaket. Fristen løper fra søknaden er komplett. I denne saken har kommunen behandlet saken innen fristen, og det blir derfor sendt ut faktura for fullt gebyr.

Oversikt over saksbehandlingsgebyr:

Kap. 3	Enebolig 151 til 250 m^2 32 700,- x2	kr. 65 400,-
Kap. 3	Tillegg for sekundærleilighet 17 500,- x2	Kr. 35 000,-.
	Sum	**kr. 100 400,-**
	Gebyr å betale	**kr. 100 400,-**

Kommunen har vurdert at gebyrets størrelse ikke er åpenbart urimelig i denne saken, jf. Vestby kommunes gebyrregulativ Kapittel 1-4.

Klagerett

Vedtaket kan påklages. Se vedlagt «Orientering om klageadgang».

Gebyrets størrelse er fastsatt i henhold til gebyrregulativet satser og kan ikke klages på, jf. Gebyrregulativets kapittel 1-4.

Du kan søke om nedsettelse av gebyret i saken din. Frist for å fremsette slik søknad følger de alminnelige klagefristene. Det er kun gebyrer kommunen anser å være åpenbart urimelige vi kan sette ned. Behandlingen av en søknad om gebyrnedsettelse kan klages på.

Vi gjør oppmerksom på at det skal mye til for at et gebyr som er fastsatt i henhold til satsene i gebyrregulativet skal anses som åpenbart urimelig. Bestemmelsen er ment å gjelde som en sikkerhetsventil, og skal kun benyttes i helt spesielle unntakstilfeller.

OPPLYSNINGER FOR MATRIKKELFØRING

Tiltaket blir ført inn i matrikkelen i samsvar med informasjonen under.

TILTAK Boenhet syd – 15 B		
Bygningstype:111	Næringsgruppe: X	
BYA: 139,7m^2	BRA: 248,8m^2	BRA 1.etg *H01*:73,4m^2 BRA 2.etg *H02*:72m^2 BRA 3.etg *H03*: 39m^2
Vann: Offentlig	Avløp: Offentlig	
Antall bruksenheter:1		
Pipe antall: 0		

Bruksenhetsnummer: H0101		BRA: 184,4	
Rom: 13	Bad:2	WC: 2	KJØK: 1

TILTAK Sekundærleilighet syd – 15 B		
Bygningstype:111	Næringsgruppe: X	
BYA: 139,7m^2	BRA: 248,8m^2	BRA 1.etg *H01*:26,8 m^2 BRA 2.etg *H02*:39,4m^2
Vann: Offentlig	Avløp: Offentlig	
Antall bruksenheter:1		
Pipe antall: 0		

Bruksenhetsnummer: H0102		BRA: 66,2	
Rom: 6	Bad: 1	WC: 1	KJØK: 1

TILTAK Boenhet nord – 15 A		
Bygningstype:111	Næringsgruppe: X	
BYA: 139,7m^2	BRA: 248,8m^2	BRA 1.etg *H01*:73,4m^2 BRA 2.etg *H02*:72m^2 BRA 3.etg *H03*: 39m^2
Vann: Offentlig	Avløp: Offentlig	
Antall bruksenheter:1		
Pipe antall: 0		

Bruksenhetsnummer: H0101		BRA: 184,4	
Rom: 13	Bad:2	WC: 2	KJØK: 1

TILTAK Sekundærleilighet nord – 15 A		
Bygningstype:111	Næringsgruppe: X	
BYA: 139,7m^2	BRA: 248,8m^2	BRA 1.etg *H01*:26,8m^2 BRA 2.etg *H02*:39,4m^2
Vann: Offentlig	Avløp: Offentlig	
Antall bruksenheter:1		
Pipe antall: 0		

Bruksenhetsnummer: H0102		BRA: 66,2	
Rom: 6	Bad: 1	WC: 1	KJØK: 1

Med hilsen

June Cathrine Ormstad
bygningssjef

Claes-Borger Landfald
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
22_02441-8 22_02441-1 D1.3.Sit 1331712_1_1

22_02441-8 22_02441-1 E2 1331716_1_1
22_02441-8 22_02441-2 E2 1331739_1_1
22_02441-8 22_02441-10 D1.1.Situasjonsplan 15A_18 1334412_1_1
22_02441-8 22_02441-10 D1.1.Situasjonsplan 15B_18 1334413_1_1
22_02441-8 22_02441-15 E1.1.Arkitekttegninger_13 1348989_1_1
22_02441-8 22_02441-15 E1.1.Arkitekttegninger_13 1348990_1_1
22_02441-8 22_02441-15 E1.2 1348991_1_1
22_02441-8 22_02441-15 E1.2 1348992_1_1
22_02441-8 22_02441-15 E1.3 1348993_1_1
22_02441-8 22_02441-15 E1.3 1348994_1_1

Kopi til:
Geodata, Hanna Siqveland
CALDO AS
MOVAR IKS AVD RENOVASJON, AVLØP, ADM
VESTBY KOMMUNE KOMMUNALTEKNIKK
Gjermund Helgesen

Kopi til:

Caldo AS

Gjermund Helgesen

ORIENTERING OM KLAGEADGANG

Klagefrist

Fristen for å klage er tre uker fra du mottok vedtaket. Klagen må være postlagt før fristen går ut.

Har du ikke mottatt vedtaket, er klagefristen tre uker fra du ble kjent med vedtaket eller burde ha skaffet deg kjennskap til vedtaket.

Klagefristen kan forlenges i særlige tilfeller. En anmodning om fristforlengelse må begrunnes og må være kommet inn før fristen på tre uker har gått ut.

Slik klager du:

Klagen må være skriftlig og sendes til oss per brev eller e-post.

For å behandle klagen, trenger vi følgende:

- Skriv at det er en klage.
- Ditt navn og din adresse.
- Skriv hvilket vedtak du klager på, for eksempel saksnummer eller navnet på saken det gjelder.
- Skriv hvilket forhold du har til saken, for eksempel at du er tiltakshaver eller nabo.
- Begrunn hvorfor du klager, og skriv tydelig hvordan du ønsker vedtaket endret.
- Hvis du har ny relevant informasjon som ikke er omtalt i saken, er det viktig at den sendes inn.
- Klagen må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.

Hvis du ber om at gjennomføringen av tiltaket stoppes til klagen er avgjort, må du legge ved en egen begrunnelse for dette (utsatt iverksetting av vedtak).

Hvor skal du sende klagen?

Klagen kan sendes på e-post til post@vestby.kommune.no, eller per post til Vestby kommune, Postboks 144, 1541 VESTBY.

Hvem behandler klagen?

Dersom kommunen selv ikke endrer vedtaket som følge av klagen, vil den bli oversendt Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Rett til å se gjennom saksdokumentene

Med visse begrensninger har du rett til å se gjennom dokumentene i saken. Dokumenter som er publisert i senere tid er tilgjengelige på våre nettsider, i kommunens offentlige journal.

For eldre dokumenter, eller dokumenter som er unntatt offentlighet, må du be om innsyn. Innsynsbegjæring sendes til post@vestby.kommune.no.

Rett til dekning av sakskostnader ved omgjøring av vedtak

Hvis vedtaket blir endret til gunst for deg som følge av klagen din, kan du kreve at kommunen dekker vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Du må sende sakskostnadskravet senest tre uker etter at du har mottatt det nye vedtaket.

Kravet sender du til det forvaltningsorganet som har omgjort vedtaket.

Klage på gebyr og søknad om nedsettelse av gebyr

Gebyrets størrelse er fastsatt i henhold til gebyrregulativet satser og kan ikke klages på, jf. Gebyrregulativets kapittel 1-4.

Dersom du har en søknad som har lovpålagt saksbehandlingsfrist på 12 uker, foretar kommunen en beregning for når fristens utgangspunkt begynner. Dersom kommunen bruker mer enn 12 uker på å behandle søknad fra den er komplett, skal gebyret reduseres med 25% for hver påbegynte uke fristen er oversittet. Du kan klage dersom du er uenig i kommunens vurdering av når saken var komplett og fristen begynte å løpe.

Er saken din sendt inn til kommunen etter 01.01.2020 kan du søke om nedsettelse av gebyret. Det er kun gebyrer kommunen anser å være åpenbart urimelige vi kan sette ned. Behandlingen av en søknad om gebyrnedsettelse kan klages på.

For å behandle søknad om nedsettelse av gebyr, trenger vi følgende:

- Skriv at du søker om nedsettelse av gebyr.
- Ditt navn og din adresse.
- Skriv hvilket vedtak søknaden gjelder.
- Begrunn hvorfor du søker, og skriv hvorfor gebyret i din sak er åpenbart urimelig.
- Søknaden må være underskrevet av deg eller din fullmektig, for eksempel advokat.

Regelverk

- Retten til å klage på vedtaket fremgår av forvaltningsloven § 28.
- Hvem som kan klage fremgår av forvaltningsloven § 28 første ledd jf. § 2 første ledd bokstav e.
- Reglene om klagefrist og forlengelse av klagefrist fremgår av forvaltningsloven §§ 29 og 30.
- Reglene om utsatt iverksetting av tiltak fremgår av forvaltningsloven § 42.
- Reglene om innsynrett fremgår av forvaltningsloven §§ 18 og 19.
- Reglene om dekning av sakskostnadskrav fremgår av forvaltningsloven § 36.

NABOLAGSPROFIL

Tønnesveien 15A

Nabolaget Nordre Brevik/Son - vurdert av 60 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Brevik skole (1-7 kl.) 276 elever, 18 klasser	21 min 1.7 km
Son skole (1-7 kl.) 349 elever, 15 klasser	4 min 2.1 km
Grevlingen skole (8-10 kl.) 323 elever, 15 klasser	5 min 2.6 km
Malakoff videregående skole 1000 elever, 46 klasser	15 min 14.9 km
Vestby videregående skole 720 elever, 55 klasser	15 min 15.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Brevik Skole og Grendesenter Vestb...	22 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Brevikbukta Linje 545A, 545B	9 min 0.7 km
Sonsveien stasjon Linje RE20, R21	6 min 4 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 35 min
Oslo Gardermoen	1 t 11 min

BARNEHAGER

Øståsen barnehage (1-5 år) 71 barn	15 min 1.2 km
Solåsen Fus barnehage (1-5 år) 83 barn	20 min 1.6 km
Store Brevik barnehage (1-5 år) 55 barn	24 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Son	23 min
Kiwi Sletta	5 min

VARER/TJENESTER

Kambo Senter	10 min
Apoteket i Son	21 min
Son Vinmonopol	23 min

SPORT

Husjordet tennishall	22 min
Brevik skole	22 min
Friskis & Svettis Vestby	21 min
Kondishuset	4 min

«Son er bare et helt fantastisk sted å bo :-)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog

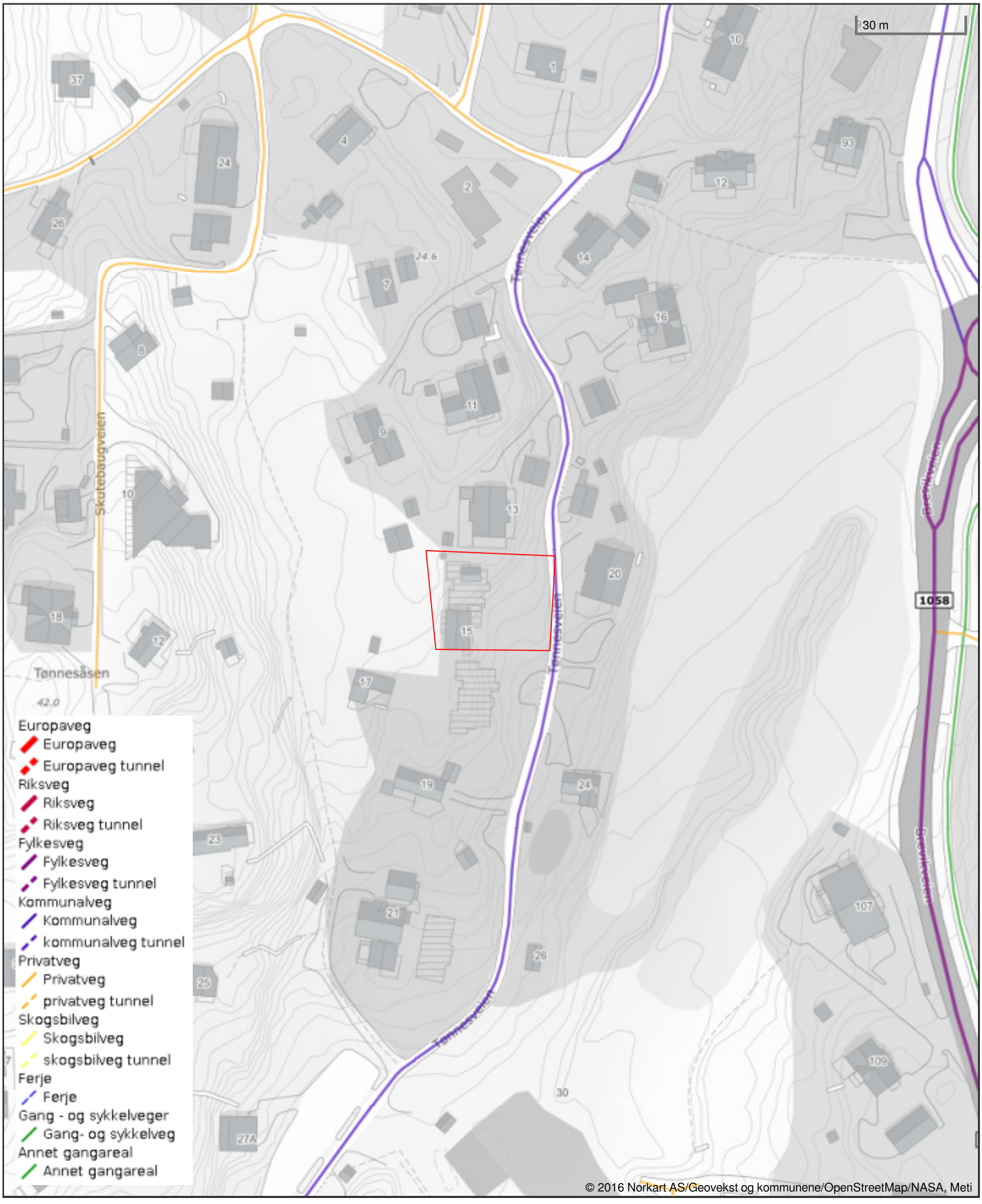


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Privatmegleren Ski-Ås kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

INFO FRA KOMMUNEN

Utskriftsdato: 15.02.2023

Vegstatuskart for eiendom 3019 - 133/81//



Utskriftsdato: 15.02.2023

Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY
Telefon: 64 98 01 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vestby kommune

Kommunenr.	3019	**Gårdsnr.**	133	**Bruksnr.**	81	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tønnesveien 15A, 1555 SON								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2019
Navn	KOMMUNEPLAN 2019-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.03.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3019/dokumenter/9486/KPLAN2019_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 895 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig **Områdenavn** Tønnesmarka
	Delareal 23 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0112
Navn	NORDRE BREVIK/TØNNESMARKA
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.05.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3019/dokumenter/10140/0112_Bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 810 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B13
	Delareal 109 m^2 **Formål** Kjørevei

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	RABBEN	Beregnet areal	918.1
Etablert dato	24.08.1950	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	03.08.2022	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	06.12.2022 26.01.2023	22/02729	Tinglyst 03.02.2023	133/81 (-827,4), 133/709 (827,3) 133/1, 133/72, 133/73, 133/277, 133/278
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	133/81
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	05.09.2014 12.09.2014	14/1031		133/1, 133/72, 133/73, 133/81, 133/95, 133/277, 133/278, 133/665, 133/668
Endre egenskaper Annen forretningstype	06.09.2013 06.09.2013	Sentralpunkt flyttet		133/81
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	18.06.2009 07.07.2009	09/548		133/80 (-987,8), 133/665 (987,8) 133/1, 133/81, 133/95, 133/97, 133/102, 133/629
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	18.06.2009 07.07.2009	09/548		133/80 (-299,2), 133/668 (299,2) 133/1, 133/81, 133/95, 133/97, 133/102, 133/629, 133/665
Skylddeling Skylddeling	24.08.1950			133/41, 133/81

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6598259.59	595258.03		Ja	918.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
CALDO AS S929275322	Hjemmelshaver (H) 1/1	Elveveien 66 1408 KRÅKSTAD	

Adresser

Vegadresse: Tønnesveien 15 A — Adressetilleggsnavn:

Poststed	1555 SON	Kirkesogn	02090202 Såner
Grunnkrets	211 Nordre Brevik	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	5 SON/SOLHØY		

Vegadresse: Tønnesveien 15 B — Adressetilleggsnavn:

Poststed	1555 SON	Kirkesogn	02090202 Såner

Grunnkrets	211 Nordre Brevik	Tettsted	31 Moss
Valgkrets	5 SON/SOLHØY		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	301164293		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Igangsettingstillatelse (IG)	02.02.2023
2	148660069		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Bygning godkjent for riving/brenning (GR)	17.11.2022
3	148660077		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Bygning godkjent for riving/brenning (GR)	17.11.2022

1: Bygning 301164293: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Igangsettingstillatelse 02.02.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	250,6
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	250,6
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	139,7
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	02.02.2023	07.02.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tønnesveien 15A	H0101	133/81	248,8	13	2	2	Kjøkken
Bolig	Tønnesveien 15B	H0102	133/81	66,2	6	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	0	39	0	39	0	0	0
H02	0	111,4	0	111,4	0	0	0
H01	2	100,2	0	100,2	0	0	0

2: Bygning 148660069: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Bygning godkjent for riving/brenning 17.11.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	

Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		06.04.2005
Endre bygningsdata	06.05.2021	06.05.2021
Bygning godkjent for riving/brenning	17.11.2022	07.12.2022
Endre bygningsdata	07.02.2023	07.02.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig		H0101	133/81	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	0	0	0	0	0

3: Bygning 148660077: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Bygning godkjent for riving/brenning 17.11.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		25.05.2006
Bygning godkjent for riving/brenning	17.11.2022	07.12.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	133/81	-	-	-	-	-

Utskriftsdato: 15.02.2023

Vestby kommune

Adresse: Postboks 144, 1541 VESTBY

Telefon: 64 98 01 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vestby kommune

Kommunenr.	3019	**Gårdsnr.**	133	**Bruksnr.**	81	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Tønnesveien 15A, 1555 SON								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2021
13T031963	10	31.12.2022	Årsavlesning - Ekstern kilde	1

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vestby kommune

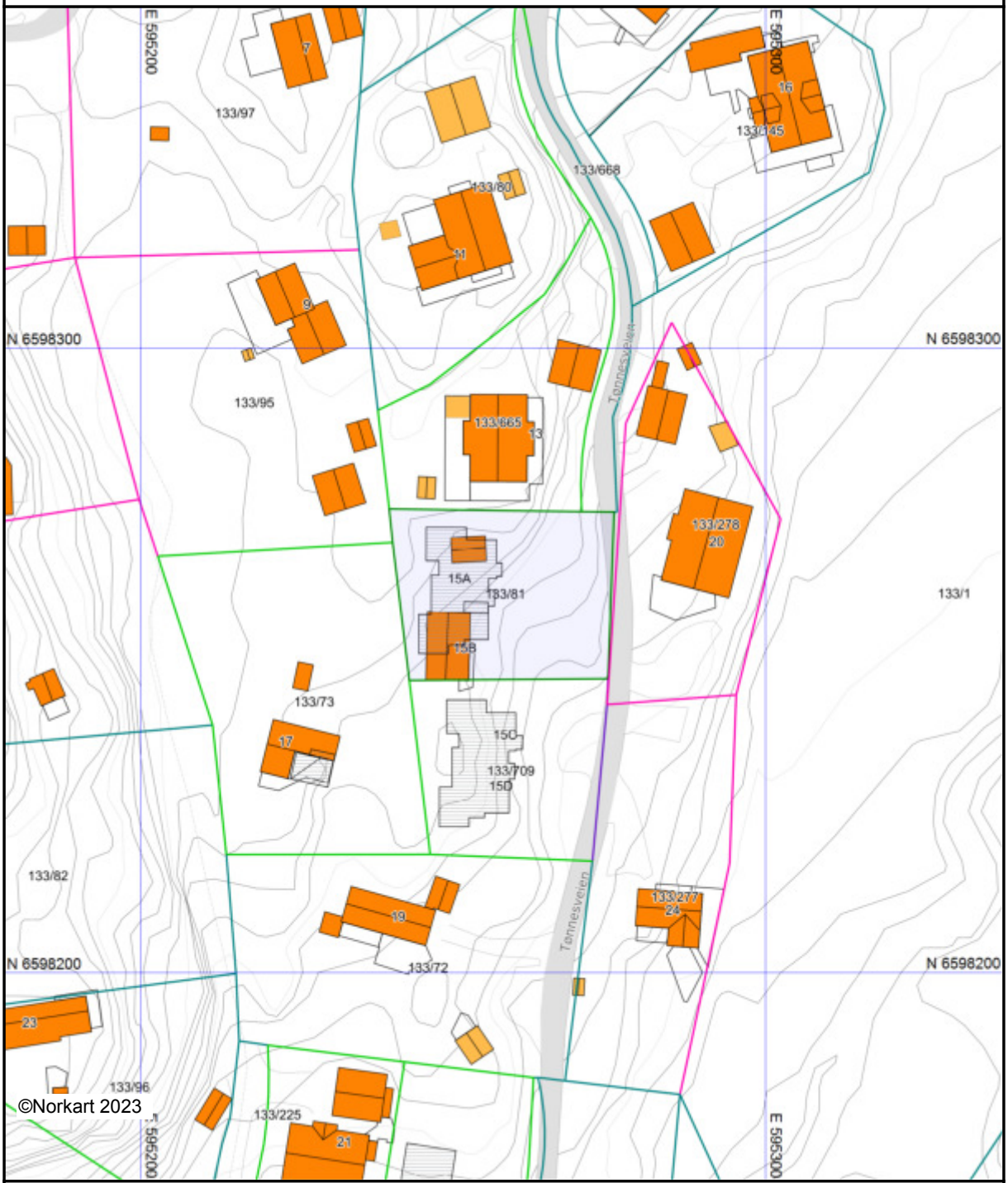
Grunnkart

Eiendom: 133/81
Adresse: Tønnesveien 15A
Dato: 15.02.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 15.02.2023

Eiendomskart for eiendom 3019 - 133/81//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	918,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6598259,593596	**Øst**	595258,033011	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6598249,4	595242,67	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,57	
2	6598246,758935	595242,986824	2 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,66	
3	6598247,024315	595274,799211	2 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,81	
4	6598273,71	595275,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,70	
5	6598273,77	595270,59	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,17	
6	6598273,9	595260,87	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,72	
7	6598274,2	595239,77	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,10	
8	6598268,83	595240,32	10 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	5,40	

Vestby kommune
Bygg

ALFA ØST AS
Fåresloråsen 33
1407 VINTERBRO
Trond Kristiansen

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-23/00086-1	Claes-Borger Landfald	02.02.2023

TILLATELSE TIL TILTAK - 133/81 OG 133/709 - TØNNESVEIEN 15 A OG B - OPPFØRING AV 2 BOLIGHUS MED SEKUNDÆRLEILIGHET

Vi viser til søknad om ett-trinns tillatelse datert 27.08.2022, mottatt 30.08.2022. Søknaden ble komplettert av ansvarlig søker den 26.01.2023.

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	133 / 81 / 0 / 0 og 133/709
Adresse:	Tønnesveien 15
Tiltakshaver:	CALDO AS
Ansvarligsøker:	ALFA ØST AS

VEDTAK:

Vestby kommune gir tillatelse til oppføring av 2 eneboliger med tilhørende sekundærleilighet, totalt det 4 boenheter.

Det foreligger nabomerknad til søknaden.

Det skal ikke gis ferdigattest før:

1. Ferdigattest for riving av fritidsbolig med bygningsnummer 148660069 er utstedt.

OPPLYSNINGER OM BYGGESAKEN

Kort beskrivelse av søknaden

Det søkes om oppføring av 2 eneboliger med sekundærleilighet, totalt 4 boenheter. Boligene er vertikaldelte og går over 2 etasjer med saltak 35°. Det skal videre oppføres 2 carporter lagt inn i terrenget.

Tønnesveien 15 A har mønehøyde = 6,6 meter Tønnesveien 15 B. har mønehøyde = 6,7 meter. Gesimshøyde = 4,5 meter. Hver bolig har totalt BRA = 248 m² og BYA = 139,7 m².

Tidligere saksbehandling

Deletillatelse ble gitt den 02.11.2022 med referanse 22/02729-7.

Rivetillatelse for eksisterende fritidsbolig, anneks og utebod ble gitt den 17.11.2022 med referanse 22/02454-8.

Plangrunnlag

Kommuneplan

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel Vestby 2019-2030, vedtatt 18.03.2019. Området er avsatt til boligbebyggelse.

Reguleringsplan

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for Nordre Brevik/Tønnesmarka, vedtatt 07.05.2001. Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, felt B13.

Det følger av reguleringsbestemmelsenes fellesbestemmelser § 1.2:

> «Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven skal, når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk, farger o.l., utformes på en slik måte at byggetiltaket får en god arkitektonisk og estetisk utforming og at området samlet fremstår med et helhetlig preg.»

Videre følger det av § 1.3 om plassering:

> «… Ny bebyggelse skal plasseres slik at det oppnås en god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til eksisterende omgivelser. Det skal tas hensyn til at konsekvensene blir akseptable for eksisterende boliger og uteoppholdsareal. Bygninger og anlegg skal gis et mest mulig dempet inntrykk sett fra sjøen. Inngrep på tomten skal konsentreres slik at mest mulig av grønnstrukturen blir bevart.
>
> I områder hvor bygninger er plassert i en planmessig orden i forhold til andre bygninger og i forhold til vei, nabogrenser, møneretninger og lignende, skal det legges vekt på at ny bebyggelse viderefører områdets typiske kvaliteter. Ved plassering av og utforming av bebyggelse, veier og andre anlegg skal bruk av støttemurer, skjæringer og fyllinger begrenses mest mulig. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng.»

Innenfor området B13 kan det oppføres frittliggende eneboligbebyggelse med tilhørende anlegg. En sekundærleilighet på inntil 70 m2 kan tillates til hver enebolig.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 27° og 35° og møne i bygningens lengderetning. Hovedmøneretningen skal følge terrengets hovedretning. Garasje, uthus o.l. kan tillates med et bruksareal på inntil 50 m2. Størrelse, form og materialbruk skal være tilpasset boligen. På hver tomt skal det være plass til en garasje.

Tillatt bebygd areal %- BYA=20%.

Maksimal gesimshøyde er 4,5 meter og maksimal mønehøyde er 7,0 meter. For garasje, uthus o.l. er maksimal gesimshøyde 2,4 meter og maksimal mønehøyde 4,0 meter. Høyden måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Byggetomta
Tomtene har et areal på ca. 872,5 m² hver og er i dag bebygd med en fritidsbolig og et uthus.

Infrastruktur
Eiendommen har atkomst via offentlig vei.
Eiendommen skal tilknyttes offentlig vann- og avløp.

Nabovarsel
Det er innkommet nabomerknader fra Gjermund Helgesen (Gnr 133/bnr 665), Tønnesveien 13.
Nabomerknadene går i korthet ut på:

- Terrenget må heves for å kunne realisere prosjektet.
- Hvorfor ikke bygge begge husene på kotehøyden til Tønnesveien 15 B?
- Nabo taper mye lys og alt av utsikt som følge av planlagt tiltak.
- Eksisterende bebyggelse har lavere kotehøyde enn planlagt bebyggelse.
- Det hadde vært bedre for oss om de bygget på eksisterende gjennomsnittlig terreng.
- Det stilles spørsmål ved om planlagte høyder for ny bebyggelse er avhengig av dispensasjon.

Ansvarlig søkers (Alfa Øst AS) tilsvar til nabomerknader:

- Høyder er innenfor reguleringsbestemmelsene.
- Hus A (mot nord) er på best mulig måte forsøkt lagt inn i terrenget.
- Nabovarsel er sendt ut med den dokumentasjon som normalt vedlegges. I etterkant har vi etter spørsmål fra nabo Helgesen sendt ut komplette profileringstegninger hvor høyder på bygninger og høyder på nytt og eksisterende terreng er inntegnet og angitt med kotehøyder.

BYGNINGSAVDELINGENS VURDERING

Plangrunnlag
Kommuneplan
Bygningsavdelingen vurderer at tiltaket er i tråd med plangrunnlaget.

Reguleringsplan
Bygningsavdelingen vurderer at tiltaket er i tråd med reguleringsplanens formål frittliggende småhusbebyggelse.

Det følger av reguleringsplanens 2.4 at maksimal gesimshøyde er 4,5 meter og maksimal mønehøyde er 6,6 meter for Tønnesveien 15 A og 6,7 meter for Tønnesveien 15 B. Bygningenes høyder er innenfor kravene i reguleringsbestemmelsene.

Visuelle kvaliteter
Tiltaket innehar etter plan- og bygningsmyndighetens skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-2.

Naturmangfold
Området hvor eneboligene skal etableres er et etablert felt bestående av fritidsboliger og boliger. Det er derfor lite sannsynlig at tiltaket vil ha effekt på truet eller verdifull natur.

Kulturminneverdier
Tiltaket berører ikke kulturminner og/eller antikvariske verdier.

Vi gjør oppmerksom på pliktene som følger av lov om kulturminner av 09.06.1978 (kulturminneloven). Dersom det i forbindelse med arbeidene støtes på kulturminner, må arbeidene straks stanses og Viken fylkeskommune varsles umiddelbart.

Vurdering av nabomerknader

Ansvarlig søker har sendt inn omprosjekterte tegninger til kommunen den 18.12.2022. Tegningene viser takvinkel 35^0 i samsvar med reguleringsbestemmelsene. Mønehøyden er redusert noe fra 6,9 til 6,6 og 6,7 meter, og er i tråd med kravene i reguleringsbestemmelsene. Tegningene som ligger til grunn for tillatelsen, er lagt ved som vedlegg til dette vedtaket.

Bygningsavdelingen har forståelse for at naboer kan oppleve tap av utsikts-, sol- og lysforhold som en negativ konsekvens av byggetiltaket. Plan- og bygningsloven er en såkalt ja-lov eller rettighetslov. Det innebærer at tiltakshaver i utgangspunktet har et rettskrav på å få søknaden sin innvilget hvis tiltaket er i tråd med plangrunnlaget. Visse ulemper må således påregnes som en naturlig konsekvens av at det bygges ut i samsvar med reguleringsbestemmelsene.

Etter at nabovarsel er sendt ut er mønehøyden senket noe fra 6,9 til 6,6 meter, noe som kommer naboeiendommene til gode

Noe terrengendring må videre påregnes ved utbygging av boligtomter. Bygningsavdelingen vurderer at boligene er godt tilpasset tomten med sokkeletasje og integrert garasje i terrenget, og at tiltaket oppfyller reguleringsbestemmelsenes krav.

Bygningsavdelingen har vurdert nabomerknaden opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende plangrunnlag, og uttalelser fra ansvarlig søker.

Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgrad som følge av tiltaket blir 19,95%.

Tønnesveien 15 A:
Tomteareal som grunnlag for beregning av utnyttelsesgrad = 770,45 m²
BYA = 153,70 m²
Eksisterende bebyggelse = 66 m²
Areal som skal rives = 66 m²
Utnyttelsesgrad = 19,95 %

Tønnesveien 15 B:
Tomteareal som grunnlag for beregning av utnyttelsesgrad = 770,45 m²
BYA = 154,09 m²
Utnyttelsesgrad = 19,95 %

Parkering

Det er krav om 2 biloppstillingsplasser og 4 sykkelparkeringsplasser per boenhet, jf. kommuneplanbestemmelsene § 7. Tiltaket oppfyller kravet til antall parkeringsplasser og sykkelparkeringsplasser.

Leke- og uteoppholdsarealer

Det er krav om leke- og uteoppholdsarealer, jf. kommuneplanbestemmelsene § 6.

Minste uteoppholdsareal (MUA) er 200 m^2 per bolig. Videre er gangavstand < 100 meter til «Friareal-lekeplass» > 150m^2, gangavstand <200 meter til «Ballslette med størrelse > 1000m^2», og gangavstand < 400 meter til «Friareal – lekeplass > 4000m^2.

Bygningsavdelingen vurderer at tiltaket oppfyller krav til MUA i kommuneplanbestemmelse § 6.

Infrastruktur
Bygningsavdelingen vurderer at eiendommen har sikret rett til vann og avløp.
Bygningsavdelingen vurderer at eiendommen har sikret rett til atkomst.

Avkjørsel
Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. vegloven §§ 40–43.

Krav til fri sikt
Vi gjør oppmerksom på at kravene til fri sikt skal overholdes. Se Statens vegvesens Håndbok N100.

For spørsmål om krav til fri sikt kan kommunens avdeling for kommunalteknikk kontaktes.

Beliggenhet og høydeplassering
Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.
Tiltaket skal plasseres minimum 4,5 meter fra nabogrense mot nord.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen

Beskrivelse	Tegningsnr.	Dato	Sist revidert	Kommunens ID
Situasjonsplan		29.08.2022		22/02441-1
Carport		29.08.2022		22/02441-1
Carport		29.08.2022		22/02441-1
Situasjonsplan		29.08.2022	18.11.2022	22/02441-1
Situasjonsplan		29.08.2022	18.11.2022	22/02441-1
Tønnesveien 15 A Nord	10.3	13.12.2022		22/02441-15
Tønnesveien 15 B Syd	10.1	13.12.2022		22/02441-15
Tønnesveien 15 A Nord fasader syd og vest	10.5	22.08.2022	16.12.2022	22/02441-15
Tønnesveien 15 B syd Fasader syd og vest	10.5	22.08.2022	16.12.2022	22/02441-15
Tønnesveien 15 A Nord	10.5	22.08.2022	16.12.2022	22/02441-15
Tønnesveien 15 B Syd Fasade nord og øst	10.6	22.08.2022	16.12.2022	22/02441-15

Gjennomføringsplan og ansvarlige foretak
Det er levert gjennomføringsplan datert 08.08.2022 og erklært ansvar for de nødvendige fagområdene og ansvarsområdene av omsøkt tiltak. Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kvalitetssikret og kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Ved endringer i ansvarsforhold skal ny gjennomføringsplan, samt melding om opphør av ansvarsrett før ansvarsområdet er ferdigstilt, og ny erklæring om ansvar oversendes kommunen.

Bygningsavdelingens konklusjon
Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner tiltaket.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om

gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er, eller innen 14 dager vil få, tilfredsstillende sikkerhetsnivå, og angi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tiltaket må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jf. pbl. § 21-10.

Vi minner om følgende:

1. Det må foreligge godkjent søknad om sanitærabonnement/rørleggermelding før utvendig rørleggerarbeid kan igangsettes. Søknaden sendes til post@vestby.kommune.no og behandles av avdeling for kommunalteknikk.
2. En utvidelse av bruksarealet der bygningen er tilknyttet offentlige VA-ledninger utløser økt tilknytningsavgift til kommunen.
3. Vannmålere må installeres i henhold til vilkår i sanitærabonnement.
4. Det skal være montert skilt på yttervegg som viser beliggenhet av utvendig stoppekran for vann.
5. Utsatte grensemerker må ikke fjernes. Dersom de forsvinner eller blir borte, kan kommunen sette ut nye grensemerker for hjemmelshavers regning.
6. Godkjent husnummerskilt skal være montert.
7. Tiltakshaver plikter å gjøre seg kjent med og overholde krav i forskrift om håndtering av husholdningsavfall. Se MOVAR sine nettsider for mer informasjon.

Tillatelsens gyldighet

Hvis tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9.

For at tiltaket skal være satt i gang må selve byggeprosessen, altså det fysiske arbeidet, være satt i gang. Det er ikke nok at forberedende arbeider er igangsatt. Hvis tillatelsen faller bort, må søknadsprosessen startes på nytt.

Gebyr

Gebyret er fastsatt etter gebyrregulativ for Vestby kommune for 2023. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Det er lovpålagt saksbehandlingsfrist på 12 uker for tiltaket. Fristen løper fra søknaden er komplett. I denne saken har kommunen behandlet saken innen fristen, og det blir derfor sendt ut faktura for fullt gebyr.

Oversikt over saksbehandlingsgebyr:

Kap. 3	Enebolig 151 til 250 m^2 32 700,- x2	kr. 65 400,-
Kap. 3	Tillegg for sekundærleilighet 17 500,- x2	Kr. 35 000,-.
	Sum	**kr. 100 400,-**
	Gebyr å betale	**kr. 100 400,-**

Kommunen har vurdert at gebyrets størrelse ikke er åpenbart urimelig i denne saken, jf. Vestby kommunes gebyrregulativ Kapittel 1-4.

Klagerett

Vedtaket kan påklages. Se vedlagt «Orientering om klageadgang».

Gebyrets størrelse er fastsatt i henhold til gebyrregulativet satser og kan ikke klages på, jf. Gebyrregulativets kapittel 1-4.

Du kan søke om nedsettelse av gebyret i saken din. Frist for å fremsette slik søknad følger de alminnelige klagefristene. Det er kun gebyrer kommunen anser å være åpenbart urimelige vi kan sette ned. Behandlingen av en søknad om gebyrnedsettelse kan klages på.

Vi gjør oppmerksom på at det skal mye til for at et gebyr som er fastsatt i henhold til satsene i gebyrregulativet skal anses som åpenbart urimelig. Bestemmelsen er ment å gjelde som en sikkerhetsventil, og skal kun benyttes i helt spesielle unntakstilfeller.

OPPLYSNINGER FOR MATRIKKELFØRING

Tiltaket blir ført inn i matrikkelen i samsvar med informasjonen under.

TILTAK Boenhet syd – 15 B		
Bygningstype:111	Næringsgruppe: X	
BYA: 139,7m^2	BRA: 248,8m^2	BRA 1.etg *H01*:73,4m^2 BRA 2.etg *H02*:72m^2 BRA 3.etg *H03*: 39m^2
Vann: Offentlig	Avløp: Offentlig	
Antall bruksenheter:1		
Pipe antall: 0		

Bruksenhetsnummer: H0101		BRA: 184,4	
Rom: 13	Bad:2	WC: 2	KJØK: 1

TILTAK Sekundærleilighet syd – 15 B		
Bygningstype:111	Næringsgruppe: X	
BYA: 139,7m^2	BRA: 248,8m^2	BRA 1.etg *H01*:26,8 m^2 BRA 2.etg *H02*:39,4m^2
Vann: Offentlig	Avløp: Offentlig	
Antall bruksenheter:1		
Pipe antall: 0		

Bruksenhetsnummer: H0102		BRA: 66,2	
Rom: 6	Bad: 1	WC: 1	KJØK: 1

TILTAK Boenhet nord – 15 A		
Bygningstype:111	Næringsgruppe: X	
BYA: 139,7m^2	BRA: 248,8m^2	BRA 1.etg *H01*:73,4m^2 BRA 2.etg *H02*:72m^2 BRA 3.etg *H03*: 39m^2
Vann: Offentlig	Avløp: Offentlig	
Antall bruksenheter:1		
Pipe antall: 0		

Bruksenhetsnummer: H0101		BRA: 184,4	
Rom: 13	Bad:2	WC: 2	KJØK: 1

TILTAK Sekundærleilighet nord – 15 A		
Bygningstype:111	Næringsgruppe: X	
BYA: 139,7m^2	BRA: 248,8m^2	BRA 1.etg *H01*:26,8m^2 BRA 2.etg *H02*:39,4m^2
Vann: Offentlig	Avløp: Offentlig	
Antall bruksenheter:1		
Pipe antall: 0		

Bruksenhetsnummer: H0102		BRA: 66,2	
Rom: 6	Bad: 1	WC: 1	KJØK: 1

Med hilsen

June Cathrine Ormstad
bygningssjef

Claes-Borger Landfald
byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
22_02441-8 22_02441-1 D1.3.Sit 1331712_1_1

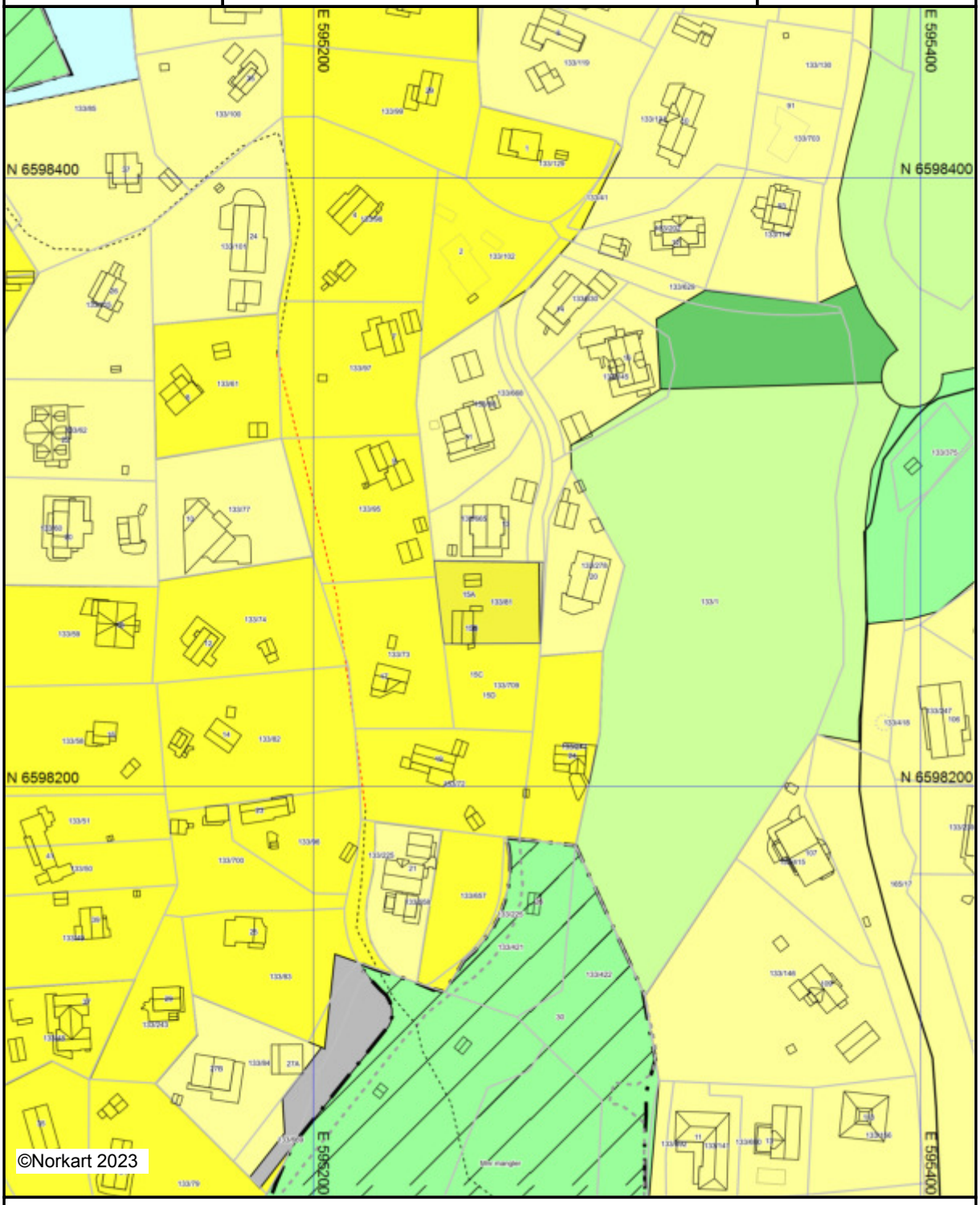
Vestby kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 133/81
Adresse: Tønnesveien 15A
Utskriftsdato: 15.02.2023
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200

- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegginggrense
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåvære
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Fritidsbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - fremtidig
- Idrettsanlegg - nåværende
- Andre typer bebyggelse - nåværende
- Parkering - nåværende
- Friområde - nåværende
- Friområde - fremtidig
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
- Ferdsel - nåværende
- Småbåthavn - nåværende
- Friluftsområde - nåværende
- Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - framtidig
- Samleveg - nåværende
- Gangveg - nåværende
- Turveg/turdrag - nåværende
- Turveg/turdrag - framtidig
- Farled - nåværende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

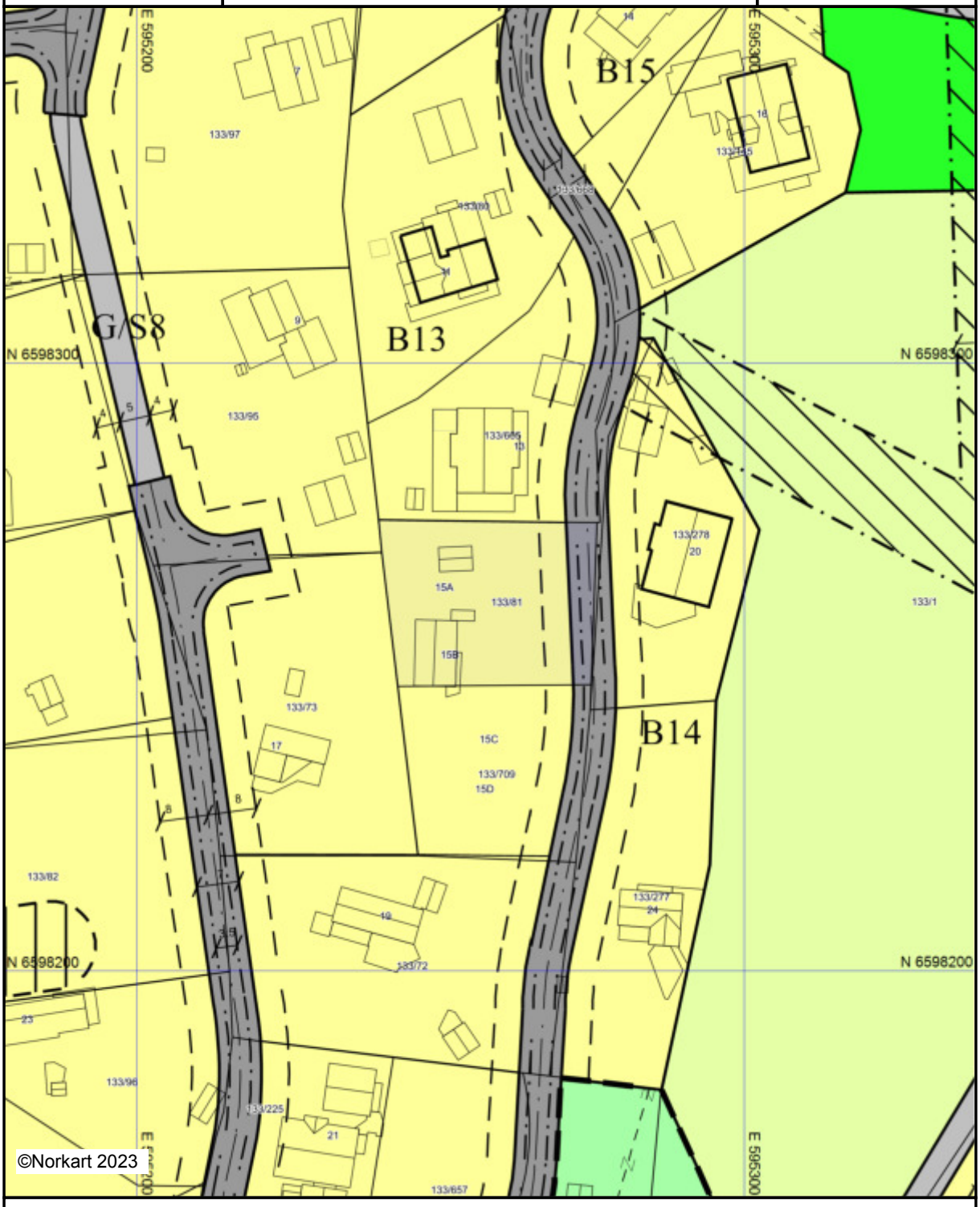
Vestby kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 133/81
Adresse: Tønnesveien 15A
Utskriftsdato: 15.02.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Landbruksområder
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Friområder
- Park
- Friområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Kjøreveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde

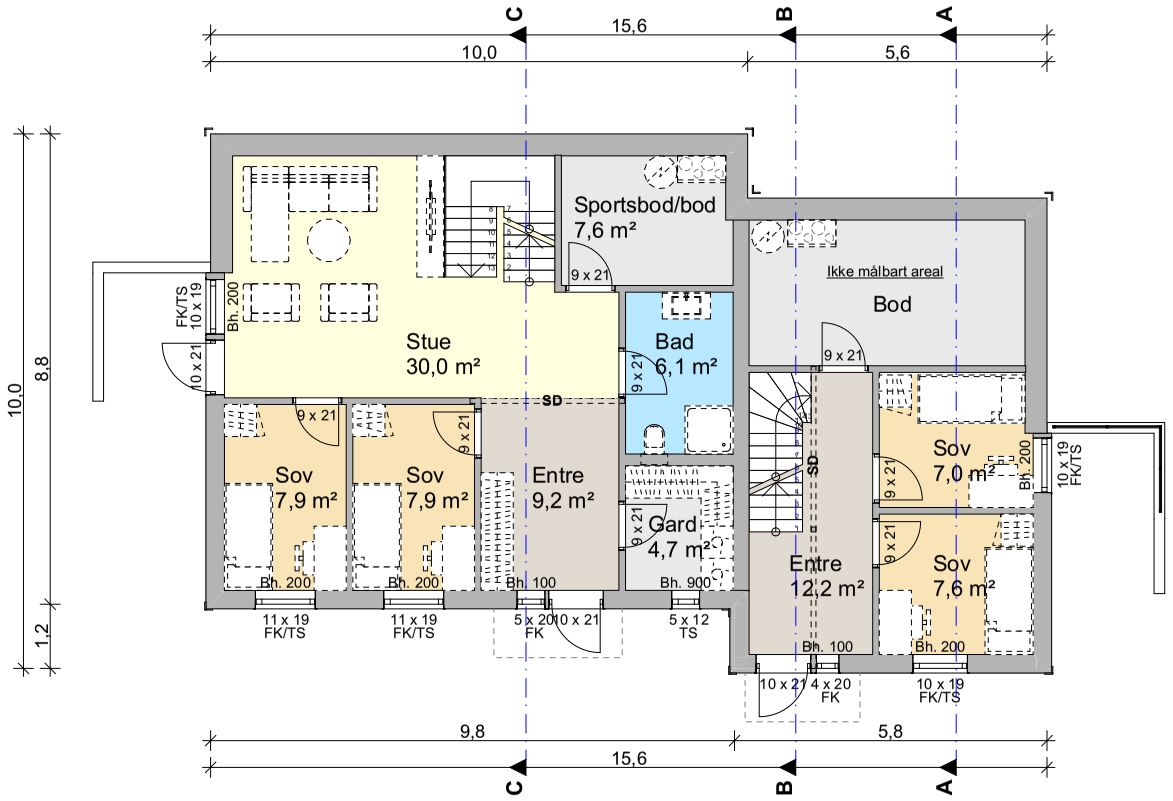
TEGNINGER AV BOLIG TILLATT OPPFØRT

Grunnflate	
ID	Area
Grunnflate	137,9
	137,9 m²

BYA (Bebygd Areal)	
ID	Area
BYA	139,7
	139,7 m²

BRA (Bruksareal)	
ID	Area
BRA L1 1.ETG	68,0
BRA L1 2.ETG	75,2
BRA L1 3.ETG	35,0
BRA L2 1.ETG	27,0
BRA L2 2.ETG	42,0
	247,2 m²

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
TS = Toppsving
FK = Fastkarm
SH = Sidehengslet



1 ETASJE

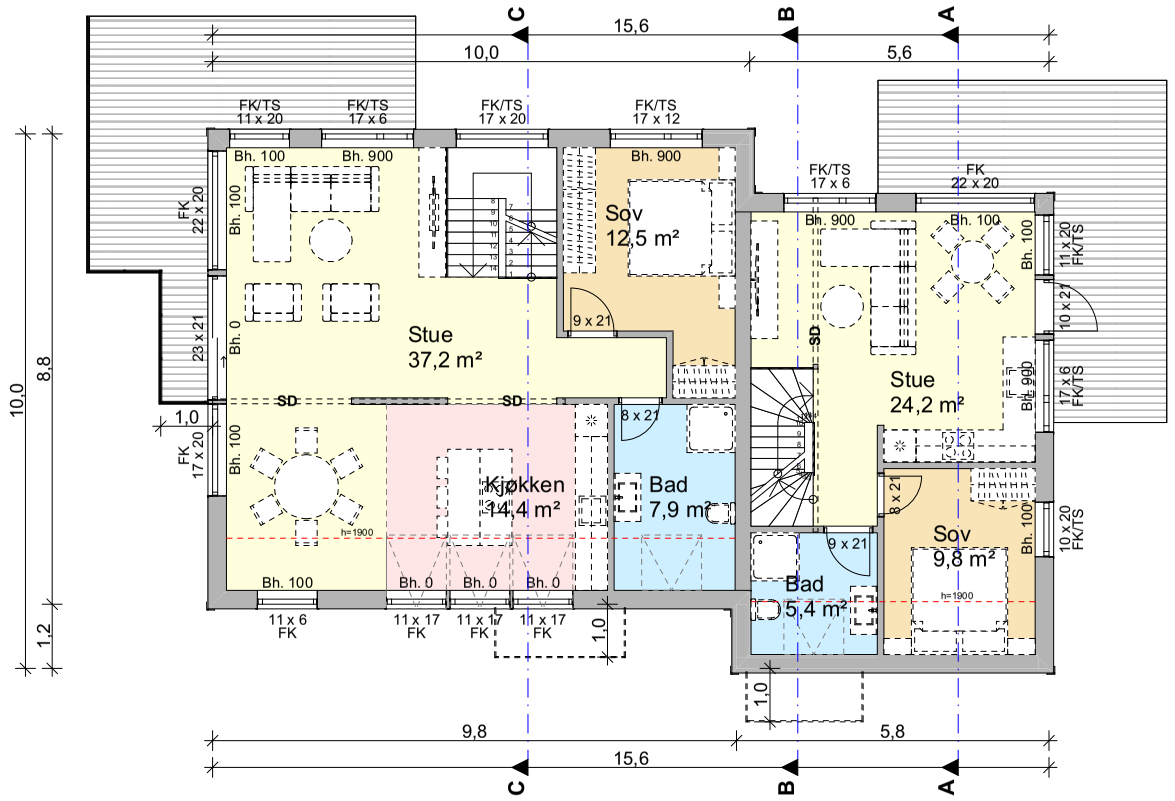
PROSJEKT: Tønnesveien 15B - syd		DATO: 2022-12-13	Gnr./Bnr.: 133/81
TILTAKSHAVER: Caldo AS		TEGN: TKR	Kommune: Vestby
BYGGEPLASS: Tønnesveien 15		alfa-øst Eiendom- bolig og prosjektutvikling	
TEGN. TYPE: 1 Etasje		MÅL: 1:100	FORMAT: A3
			TEGN.NR: 10.1

Grunnflate	
ID	Area
Grunnflate	137,9
	137,9 m²

BYA (Bebygd Areal)	
ID	Area
BYA	139,7
	139,7 m²

BRA (Bruksareal)	
ID	Area
BRA L1 1.ETG	68,0
BRA L1 2.ETG	75,2
BRA L1 3.ETG	35,0
BRA L2 1.ETG	27,0
BRA L2 2.ETG	42,0
	247,2 m²

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
TS = Toppsving
FK = Fastkarm
SH = Sidehengslet



2 ETASJE

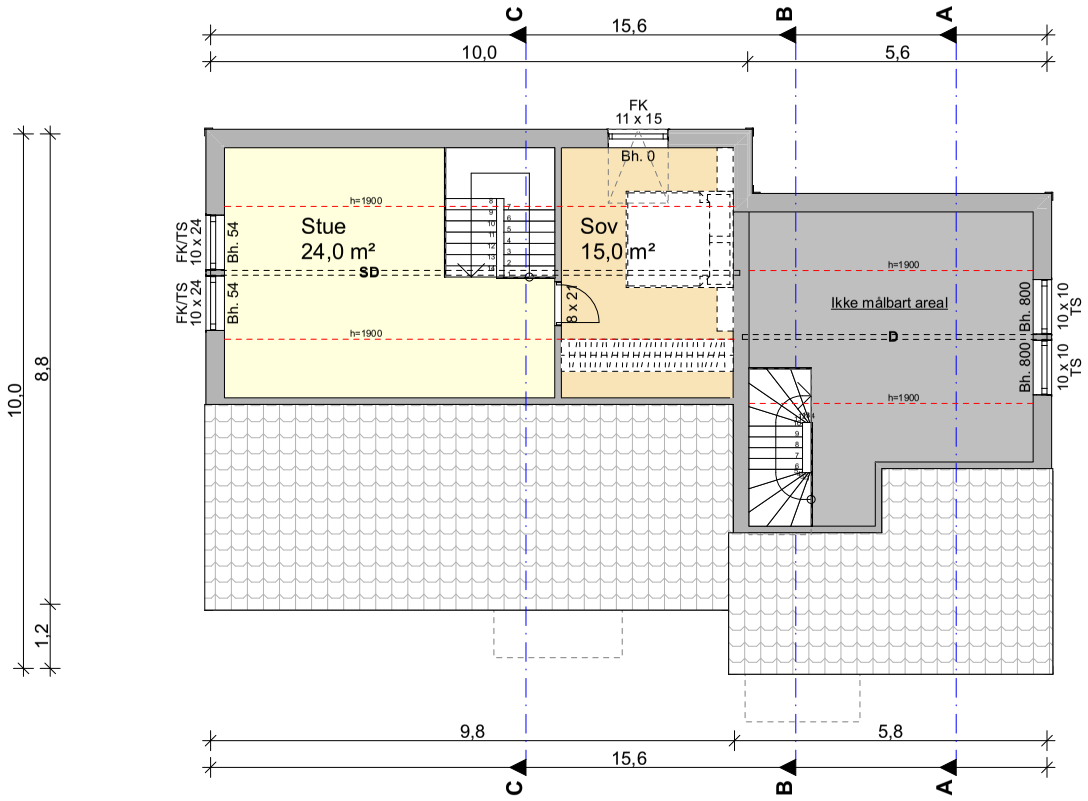
PROSJEKT: Tønnesveien 15B - syd		DATO: 2022-12-13	Gnr./Bnr.: 133/81
TILTAKSHAVER: Caldo AS		TEGN: TKR	Kommune: Vestby
BYGGEPLASS: Tønnesveien 15		alfa-øst Eiendom- bolig og prosjektutvikling	
TEGN. TYPE: 2 Etasje		MÅL: 1:100	FORMAT: A3 / TEGN.NR: 10.2

Grunnflate	
ID	Area
Grunnflate	137,9
	137,9 m²

BYA (Bebygd Areal)	
ID	Area
BYA	139,7
	139,7 m²

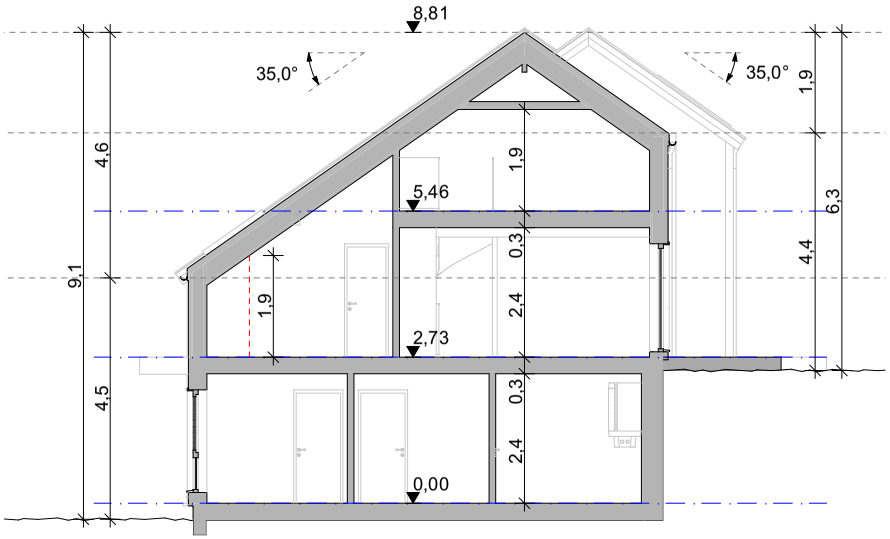
BRA (Bruksareal)	
ID	Area
BRA L1 1.ETG	68,0
BRA L1 2.ETG	75,2
BRA L1 3.ETG	35,0
BRA L2 1.ETG	27,0
BRA L2 2.ETG	42,0
	247,2 m²

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
TS = Toppsving
FK = Fastkarm
SH = Sidehengslet

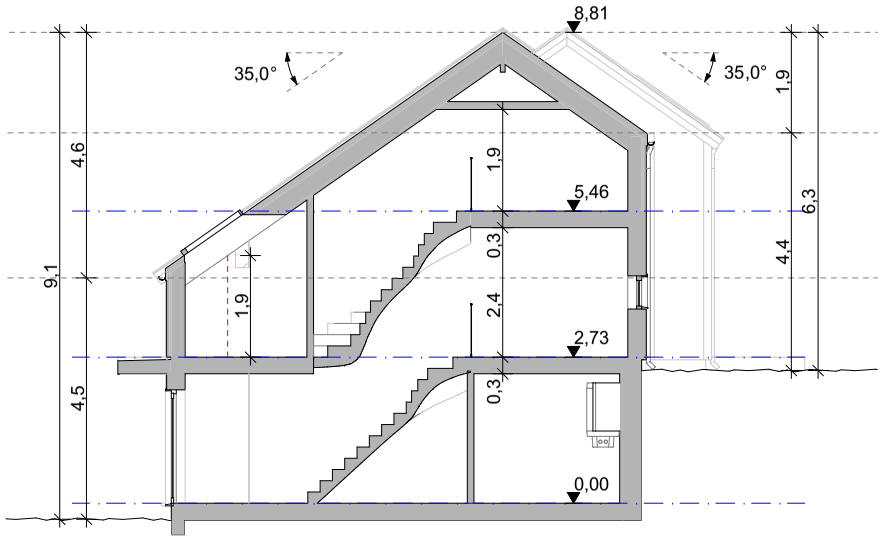


3 ETASJE

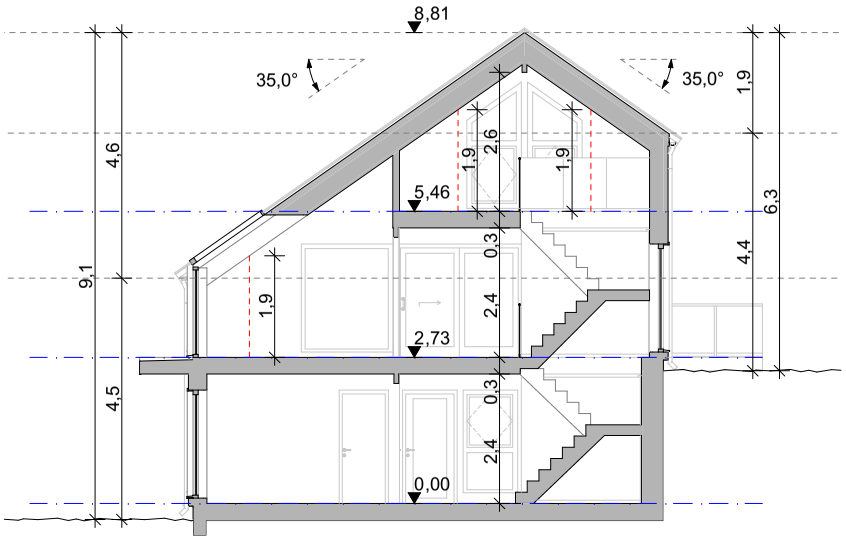
PROSJEKT: Tønnesveien 15B - syd		DATO: 2022-12-13	Gnr./Bnr.: 133/81
TILTAKSHAVER: Caldo AS		TEGN: TKR	Kommune: Vestby
BYGGEPLASS: Tønnesveien 15		alfa-øst Eiendom- bolig og prosjektutvikling	
TEGN. TYPE: 3 Etasje		MÅL: 1:100	FORMAT: A3 / TEGN.NR: 10.3



SNITT A-A

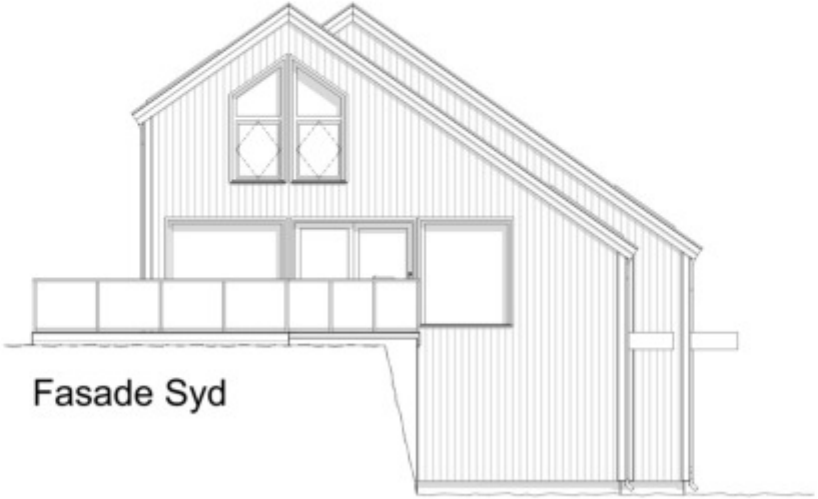


SNITT B-B

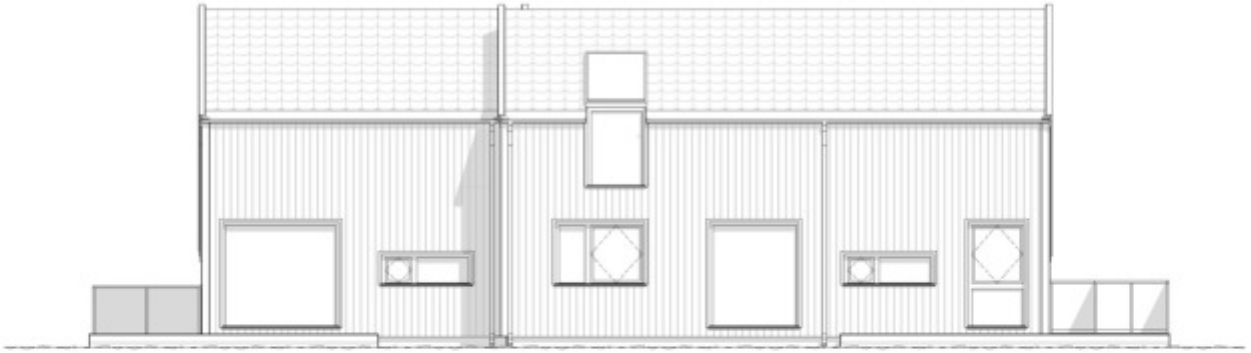


SNITT C-C

PROSJEKT: **Tønnesveien 15B - syd**		DATO: 2022-12-13	Gnr./Bnr.: 133/81
TILTAKSHAVER:	**Caldo AS**	TEGN: TKR	Kommune: Vestby
BYGGEPLASS:	**Tønnesveien 15**	alfa-øst Eiendom- bolig og prosjektutvikling	
TEGN. TYPE:	**Snitt A-B-C**	MÅL: 1:100	FORMAT: A3 / TEGN.NR: 10.4



Fasade Syd

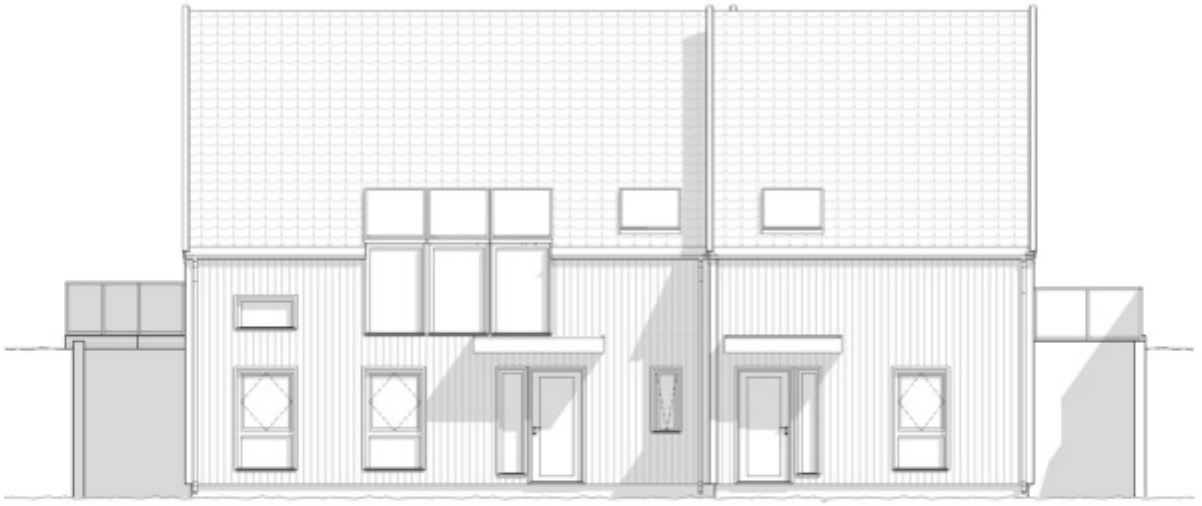


Fasade Vest

PROSJEKT: Tønnesveien 15B - syd		DATO: 2022-12-13	GNR/BNR: 133/81
TILTAKSHAVER: Caldo AS		TEGN: TKR	KOMMUNE: Vestby
BYGGEPLASS: Tønnesveien 15		alta-øst Eiendom- bolig og prosjektutvikling	
TEGN. TYPE: Fasader Syd og Vest		MÅL: 1:100	FORMAT: A3
			TEGNNR: 10.5



Fasade Nord



Fasade Øst

PROSJEKT: Tønnesveien 15B - syd		DATO: 2022-12-13	GNR/BNR: 133/81
TILTAKSHAVER: Caldo AS		TEGN: TKR	KOMMUNE: Vestby
BYGGEPLASS: Tønnesveien 15		alta-øst Eiendom- bolig og prosjektutvikling	
TEGN. TYPE: Fasader Nord og Øst		MÅL: 1:100	FORMAT: A3
			TEGNING: 10.6

SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SKI-ÅS
RÅDHUSPLASSEN 2F
1430 ÅS

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Tønnes vei 15 (Benjamin Schrøder)
Vår referanse: 3081031/20556535
Bestilling: C3 2023-02-06 (6) 93

Dato
06.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
740067	200	15.9.2011	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3019 VESTBY	133	81	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Doknr: 740067 Tinglyst: 15.09.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING i anledning vann – og avløpsanlegg

Vedrørende gnr. 133 bnr. 81 i Vestby kommune

Tønnesmarka Vann- og Avløpssameie (TVA) med org. nr. 993224677 gis rett til å anlegge og ha liggende ledninger for vann og avløp med nødvendige kummer på gnr. 133 bnr. 81 i Vestby kommune, samt foreta senere utskiftninger og mindre endringer med dette ledningsnettet.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Disse rettighetene kan overdras fra Tønnesmarka Vann – og avløpssameie til Vestby kommune når kommunen overtar anlegget.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse/servitutt på eiendommen.

Sletting eller endring kan ikke skje uten rettighetshavers samtykke.

Moss, den 1. JULI, 2011

Terje A. Steffensen, pnr. 01114246359

Espen Steffensen, pnr. 10024845554

(PÅL CHR. STEFFENSEN) Pål Chr. Steffensen, pnr. 06.03.55 43552

Samtykke fra hjemmelshaver – bortfester: Johan Sten Bryn
Einar Andreas Borlaug
Sameiet Nordre Brevig AS
Orgnr. 975 788 032

RETT KOPI BEKREFTES
Johan Henrik Vister
Advokat

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SKI-ÅS
RÅDHUSPLASSEN 2F
1430 ÅS

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Tønnes vei 15 (Benjamin Schrøder)
Vår referanse: 3081033/20556545
Bestilling: C3 2023-02-06 (6) 97

Dato
06.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
113740	200	1.2.2023	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3019 VESTBY	133	81	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

3019 Vestby kommune
Pb. 144, 1541 Vestby
Org.nr. 943 485 437

Doknr: 113740 Tinglyst: 01.02.2023
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING – PLIKT TIL Å OPPARBEIDE OFFENTLIG VEI OG AVSTÅ VEIGRUNN

Erklæringen gjelder Gnr 133, Bnr 81, i Vestby kommune, og saksnummer: 22/02729.

1. Som hjemmelshaver (grunneier) er jeg kjent med at Vestby kommune har gitt dispensasjon fra kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide offentlig vei. Jeg erklærer at dispensasjonen registreres som en heftelse på min eiendom.

2. Som hjemmelshaver erklærer jeg at jeg, når vei blir bygget til og forbi vår eiendom, vederlagsfritt avstår vår andel av regulert offentlig veigrunn i henhold til vedtatt reguleringsplan. Min andel av veigrunn begrenses til de veibredder som er bestemt i plan- og bygningsloven § 18-1. Skråninger som er nødvendige for bygging av veianlegget, tillates anlagt på vår eiendom.

   Erklæringen er gitt under forutsetning av at Vestby kommune erstatter skader som måtte oppstå som følge av bygging av veianlegget. Blir det ikke enighet om erstatningsbeløpets størrelse, skal dette fastsettes ved skjønn.

3. Jeg godtar at denne erklæringen blir tinglyst som en heftelse på eiendommen.

4. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Vestby kommune (org.nr. 943 485 437).

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud

Sted	Dato
Slk	17/11-22

Navn på eier -bruk blokkbokstaver	Eiers signatur	Fødselsnummer (11 siffer)
CANOO AS		929 275322

Sted	Dato

Navn på eier -bruk blokkbokstaver	Eiers signatur	Fødselsnummer (11 siffer)

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SKI-ÅS
RÅDHUSPLASSEN 2F
1430 ÅS

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Tønnes vei 15 (Benjamin Schrøder)
Vår referanse: 3081030/20556530
Bestilling: C3 2023-02-06 (6) 95

Dato
06.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3110	5	30.7.1951	BESTEMMELSE OM BÅTPLASS/BRYGGEPLASS BESTEMMELSE OM DELEFORBUD BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3019 VESTBY	133	81	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Follo sorenskriverembete 30/7.
3110 57

F E S T E K O N T R A K T. oversendt med kr. 35,

Undertegnede Hans Chr. Brevig ..... (grunneieren)
og Hage Steffensen, Kors ..... (festeren)
har dags dato inngått følgende festekontrakt.

1. Grunneieren bortfester til festeren en tomt Rabben
gnr. 133 br.nr. 81 i Vestby.
Tomten har nr. 16 på reguleringskartet, og tomtens
133/81V brutto areal er etter reguleringskartet beregnet til ca.
1800 m².

Har festeren båt, skal han ha anledning til båtfeste i Brevig-bukta etter grunneierens anvisning.

Hvis det etter grunneierens skjønn finnes hensiktsmessig, kan festeren anvises båtfeste ved felles brygge, sammen med nåværende og fremtidige parselleiere og festere av grunn fra gnr. 133, br.nr. 1 og 41. Grunneieren avgjør hvem der skal ha adgang til å benytte fellesbryggen. Utgiftene til anlegg og vedlikehold av bryggen, deles forholdsvis etter antall båter.

Grunneieren skal ha adgang til å benytte bryggen mot å betale sin forholdsmessige andel av vedlikeholdet.

.....

.....

2. Tomt som støter til en av kommunen ikke overtatt veg, måles til vegens midtpunkt. Tomten bortfestes i den stand den befinner seg på tilfredelsesdagen. Grunneieren har ikke ansvar for skjulte feil.

3. I feste betales årlig kr. 135.- etter kontrollnemndas avgjørelse. Leieavgiften skal reguleres under hensyn til, eller endringer i eiendommens verdi som ikke skyldes bruken etter 20 års forløp. Likeså er der adgang til å regulere festeavgiften hvert 20. år eller oftere, hvis myndighetene tillater, alt etter lovens bestemmelser.

Festeavgiften betales forskuddsvis hvert halvår, 30. juni og 30. desember, første gang ved denne kontrakts underskrift. Etter forfallsdag svares 4 1/2 % etterskuddsrente pr. år. Eiendommen overtas 1. juli 1950 og festeavgiften begynner å løpe fra dette tidspunkt.

4. Festetiden er 99 år fra overtakelsen.
Ved utløpet av festetiden, har grunneieren valget mellom å

KARTVERK STATENS
Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud

overta de på tomten stående bygninger etter full verdi + 10 %, eller å fornye festet for nye 50 år.

I første tilfelle fastsettes verdien ved voldgift i henhold til punkt 21. Ved taksten skal ikke medtas særlige innredninger ellera påtagelige luksusanordninger, som ikke er vanlige for tilsvarende bygg. Derimot medtas i taksten den verdi som utført arbeide på den ubebyggede grunn antas å ha for grunneieren. Grunneieren må treffe sin avgjørelse innen en måned etter at taksten er holdt. Hvis grunneieren ønsker å overta de på tomten stående bygninger, deles utgiftene til taksten. Hvis enighet ikke oppnås om ny festeavgift, og de nåværende takstbestemmelser ikke gjelder, skal festeavgiften fastsettes ved voldgift i henhold til punkt 21, eventuelt - hvis noen av partene ønsker det - samtidig med taksten av verdien av bygninger og grunnarbeider. Avgiften skal fastsettes i forhold til den verdi som tilsvarende tomter har på fastsettelsestiden.

For øvrig skal festekontrakten gjelde uforandret.

Hvis festeren ikke ønsker å fornye festet, er han pliktig til straks og uten utgift for grunneieren å fjerne husene på tomten uten erstatning. Hvis festet er fornyet for ytterligere 50 år, har grunneieren ved utløpet av denne frist, etter avholdt takst overensstemmende med 2. avsnitt i nærværende punkt, valget mellom å overta bebyggelsen for full verdi + 10 %, eller å gi festeren anledning til å innløse tomten med det beløp hvorav festeavgiften prosentvis er beregnet. Ønsker ikke festeren å innløse tomten, plikter han på forlangende straks å ryddiggjøre den uten utgift for grunneieren.

For riktig betaling av festeavgiften med renter og mulige omkostninger, har grunneieren førsteprioritets pant i festeretten og all på tomten stående bebyggelse, samt i tilfelle assuransesummen.

5. Festeren utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller måtte bli pålagt tomten og derpå oppførte bygninger, herunder også eventuell verdistigningsskatt vedrørende en hver stigning av tomtens verdi etter overtakelsen, som ikke resulterer i økning av festeavgiften.

Festeren plikter til å holde bebyggelsen tilstrekkelig brannforsikret i Norges Brannkasse eller annet av grunneieren godkjent forsikringsselskap.

6. Festeren har rett til i sin helhet å overdra sine rettigheter

STATENS KARTVERK

etter nærværende overenskomst til ny fester. Ved hver overdragelse erlegges festepenger som beregnes med kr. 50.- pr. mål.

7. Tomten festes fri for pengeheftelser, men med de heftelser som panteregisteret ellers utviser.

8. Hvis festeren ikke betaler festeavgiften senest 14 dager etter at den er avkrevet festeren gjennom rekommandert brev, eller annet beviselig varsel, har grunneieren rett til straks å tiltre den bortfestede grunn, og gjennom framleie av grunn og bygninger å søke seg dekket.

Likeledes kan grunneieren når to ubetalte terminer er påløpet, etter å ha gitt festeren 1 - en - måneds skriftelig varsel, anse festet for brutt, og uten lovmål og dom sette pantet til auksjon, i hvilket tilfelle rett til frist, til forfinnelse av påkrav og til utsettelse av auksjon etter tvangsfullbyrdelseslovens § 109 og 111 frafalles. Dog har i dette tilfelle eier etter pantebokens utvisende, krav på underretning om festeforbrytelse i rekommandert brev, så fremt adresse er oppgitt i panteregisteret. Bygningens eier eller pantehaver, har deretter rett til å fortsette festeforholdet etter kontrakten mot senest 1 - en - måned fra mottatt underretning , erklære og ville inntre i festet, samt samtidig erlegge den skyldige grunnavgift med påløpende omkostninger og 4 1/2 % renter fra forfall. Festeren utreder alle utgifter ved de i nærværende paragraf nevnte skritt til dekning av skyldig avgift m.v.

9. Det som er bestemt i punkt 8 gjelder også hvis festeren i lengre tid enn 3 - tre - maneder fra forfall unnlater å betale skatter eller andre prioriterte utredelser, hvis han unnlater å holde pnatet ordentlig ved like, eller tilstrekkelig forsikret, eller hvis han gjør seg skyldig i en annen vesentlig misligholdelse.

10. Parsellen må ikke deles. Grunneieren forbeholder seg enerett til å dispensere fra denne bestemmelse, så vel for den bortfestede parsells vedkommende som for alle andre parseller av hovedbøllet.

Grunneieren skal godkjenne bebyggelsen på tomten som kun må bestå av et beboelseshus og nødvendig uthus.

Det må ikke på tomten drives noen virksomhet ved røk, larm, lukt eller på annen måte. Spesielt må det ikke drives virksomhet som kafé, restaurant, forlystelsessted, hotell, forsamlingslokale, kole og fotballbane, barne-, alderdoms-, eller sykehjem av noen art e.l. Heller ikke må det på tomten drives handel, håndtverks- eller vognmannsbedrift.

STATENS KARTVERK

På parsellen kan ikke holdes andre husdyr enn hund og katt. Hunder skal holdes innestengt om natten mellom kl. 22 og 7, med mindre de føres i bånd. Hvis hund eller katt vitterlig sjenerer omgivelsene, kan en hver nabo kreve dyret fjernet fra eiendommen.

11. Festeren er pliktig til å være medlem av det Vel-selskap som eventuelt dannes, når et visst antall tomter er solgt og bebygget, og er forpliktet til å følge de instrukser og reglementer som i felles interesser blir utfordiget av Vel'let, og er pliktig til å foreta nødvendig hugst på tomten av trær, for å skaffe utsiktsgløtt for bakenfor-liggende tomter.
Snau hugst av tomten er ikke tillatt.

12. Hus, hage og gjerde skal vedlikeholdes ordentlig.
Uthus må ikke benyttes til beboelse. For såvidt det holdes bil på eiendommen, blir permanent garasje å anvende.

13. Tomten skal senest når huset er ferdig, holdes innehegnet med sådant gjerde som grunneieren bestemmer. Festeren er forpliktet til å delta i utgiftene til fastsatt delegjerde. Er gjerdet allerede oppsatt av nabo, betaler festeren sin halvpart av utgiftene. Hvis tvist herom, avgjøres den av grunneieren. Grunneieren er fritatt for enhver gjerdeplikt.

14. Festeren er forpliktet til å tilslutte de elektriske ledninger, vann- og kloakkledninger, m.v. som forefinnes eller blir anlagt og betale de dermed forbundne utgifter.
Hvis det etter grunneierens skjønn viser seg nødvendig å føre ledninger over tomten, skal festeren finne seg heri, og gi adgang til vedlikehold og tilknytning, alt uten erstatning. Dog skal mulig skade på tomten utbedres eller erstattes. Slike eventuelle ledninger må ikke overbygges og påfyllinger over dem må ikke fjernes.

15. I tilfelle av at myndighetene forlanger utvidelse av veg langs tomten i regulert bredde, er festeren forpliktet til å utlegge den nødvendige grunn gratis, og til å delta i utgiftene til vegutvidelse etter bygningslovens bestemmelser.
Festeren er forpliktet til å delta i opparbeidelsen og vedlikehold av adkomstveg til parsellen sammmen med de øvrige parselleiere som sokner til disse veger. Dette gjelder foruten parsellvegene og vedlikeholdelse av felles parseller og gangveger.

STATENS KARTVERK

SK

Blir parsellеierne ikke enig om fordelingen av omkostningene ved disse felles forpliktelser, fastsettes de ved voldgift etter punkt 21.

16. Grunneieren har ved bortfeste av andre tomter rett til like ovenfor disse, å foreta hvilke som helst endringer i servituttene i det særskilte tilfelle, uten at festeren har rett til å protestere eller til å kreve erstatning. Likeledes forbeholdes rett til enhver endring i regulerings- og byggeplaner.
Søppel, avfall, kompostdynger, o.l. må ikke henlegges slik eller behandles på sådan måte at det er sjenerende for naboene.

17. Uten samtykke av grunneieren må parsellen bare utgraves i den utstrekning som er nødvendig for bebyggelse.

18. Eiendommen overtas fra .....

19. Festeren betaler ved kontraktens underskrift alle omkostninger ved festekontrakten. Således til oppmåling, skylddeling, pristakst, stempling og tinglysning.

20. Denne festekontrakt er utstedt i tre eksemplarer, ett til Sorenskriveren i Follo, ett til grunneier, og ett til festeren.

21. De rettigheter som i denne kontrakt er tillagt grunneieren, går i tilfelle over på hans rettsetterfølgere.
Tvistigheter etter denne kontrakt, blir i den utstrekning avgjørelsen ikke er henlangt til grunneieren, å avgjøre ved voldgift etter rettergangslovens kapitel 32.

Nordre Brevig, den 27 juli 1951

Som grunneier: Hansine Nordre Brevig

Som fester: Inge L. Steffensen

STATENS KARTVERK

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Tønnesveien 15A
Gnr. 133 Bnr. 81 i Vestby kommune

Oppdragsnummer:
309-23-0195

Meglerforetak: Frontline Follo AS
Saksbehandler: Benjamin Schrøder
Telefon / Mobil: 64 94 20 10 / 93 08 33 84
E-post: Benjamin.Schroder@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater