SUNDVEIEN 23P

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Egenerklæring
Tilstandsrapport
Opplysninger fra forretningsfører
Opplysninger fra kommunen
Meglers verdivurdering
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Tønsberg

Oppdragsnr.
13240254

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tom Wilhelmsen	Wenche Wilhelmsen

Gateadresse
Sundveien 23P

Poststed	Postnr
Nøtterøy	3128

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13240254

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I garasje

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Arbeide er utført av meg

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13240254

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Maling av alle fasader

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13240254

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 13240254

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tom Wilhelmsen	e24576e67d2de9def79442 09a96542004e5d9e13	27.11.2024 11:46:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wenche Wilhelmsen	420d338a4cfd9acf55472d7 3a52dadd971e58303	03.12.2024 13:21:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 13240254

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Sundveien 23 P, 3128 NØTTERØY

FÆRDER kommune

gnr. 130, bnr. 10, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 21.11.2024 **Rapportdato:** 04.12.2024 **Oppdragsnr.:** 21041-2394 **Referansenummer:** MO4915

Autorisert foretak: Onsrud Taksering AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jens Martin Onsrud
Uavhengig Takstingeniør
jens@onsrud-taksering.no
482 39 828

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i tredje etasje i flermannsbolig oppført i 2002, tilknyttet sameie.
I dette sameiet tilfaller vedlikehold av utvendige konstruksjoner og fellesområder sameiet.
Bygget har heis, og det er porttelefon i leiligheten.
Det medfølger to garasjeplasser og en bod i underetasjen.
Boligen er oppgradert med blant annet nytt kjøkken i 2017, nye gulv i stue, kjøkken og gang i 2017, utvidet balkong ved stue i 2022, malt de fleste overflater i 2022 og montert varmepumpe i 2023.
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, og gir ett godt inntrykk.
Påpekte avvik er i hovedsak aldersrelaterte.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2002

UTVENDIG Gå til side

Vinduer og terrassedører av tre med tolags glass.

Malt inngangsdør.
Brann/lyddør.
Elektronisk lås er montert.

INNVENDIG Gå til side

Overflater består av parkett på gulv, malte plater på vegger.
Malte slette plater i innvendige tak.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerom har fliser på gulv med varmekabler, malte slette plater over sokkelflis på vegger.
Malte slette plater i innvendig tak.
Innredet med stål skyllekum, skap og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Bad
Bad har fliser på gulv med varmekabler. Flislagte vegger og malte slette plater i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, dusjhjørne, skyvedørsgarderobe, badekar og wc

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slett frontrer.
Laminat benkeplate med tilsvarende plate over benk.
Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn.
Waterguard er montert i benkeskap, komfyrvakt er montert ved ventilator.
Ventilator med utlufting.

SPESIALROM Gå til side

Wc har fliser på gulv med varmekabler.
Malte slette plater på vegger og i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning og wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system på vannledninger.
Fordelerskap er montert på vaskerom.
Stoppekran i skap
Plast avløpsrør.
Ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken.
Forøvrig ventilert med naturlig ventilering.
For de enkelte spesialrom: se egne punkt.
Ca 200 liter varmtvannsbereder er montert på vaskerom
Det er montert røykvarsling og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

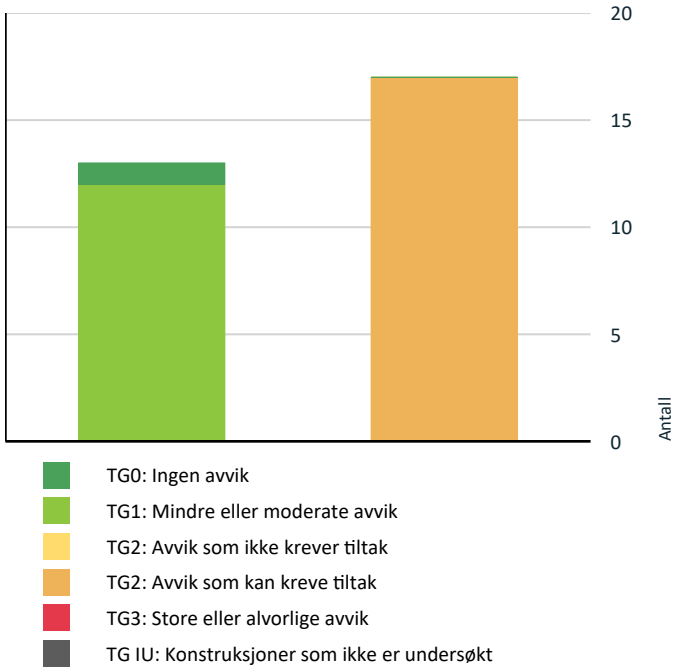
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt før befaringen, lovlighet er dermed ikke vurdert.
Det er ikke gjort vurderinger av plassering av bygg mot eiendomsgrenser.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall, areal og beskrevet
utstyr i boligen er korrekt før rapporten tas i offentlig bruk.
Ved eventuelle feil skal takstmann ha beskjed slik at korreksjon kan utføres. Opplysninger som fremkommer i rapporten er lest og
godkjent av rekvirent ved offentlig bruk.
Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kan oppdaget ved å følge gjeldende instrukser.
I tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann om boligen, eller eier ikke har kunnskap/informasjon kan opplysninger som
fremkommer i rapporten være vurderinger fra takstmann.
Dette kan avvike fra faktiske forhold.
Utvendig tak er kun visuelt vurdert fra bakkeplan dersom annet ikke er opplyst i rapporten.
Innvendige tette skråtak uten tilgang til konstruksjoner er kun vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utluftinger og diffusjonsperrer er således ikke vurdert.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.” Det bemerkes at eldre boliger kan naturlig ha skjevheter og slitasje som følge av alder, vær og bruksslitasje som vil kunne oppfattes som avvik på en nyere bolig. Eldre boliger kan ha skadedyr, selv om det ikke synes på tilgjengelige steder.
Kostnader for utbedringer er stipulert, avvik kan forekomme. Rør og el-anlegg er kun vurdert visuelt. Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2.
Rapporten er gyldig i 12 mnd. etter befaringsdato. Det bemerkes spesielt at dette er en forenklet boligsalgs rapport som kun tar for seg innvendig overflater og konstruksjoner. Utvendige overflater og konstruksjoner er ikke vurdert da dette er sameiets/borettslagets ansvar i følge eier.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 3.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2002

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal

Vedlikehold
Normal

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer og terrassedører av tre med tolags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer og terrassedører har påløpt alder og noe slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normalt vedlikehold

TG 1 Dører

Malt inngangsdør.
Brann/lyddør.
Elektronisk lås er montert.
Normal slitasje

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Balkong på ca 7 m2 med tilgang fra spisestue.
Dekke av tre, rekkverk av tre og fasadeplater.
Normal slitasje på synlige deler.

Det bemerkes at terrassen ikke er fullverdig vurdert grunnet snø.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca 9 m2 med tilgang fra stue.
Dekke og rekkverk av tre. Glass på topp av rekkverk på en side.
Terrasse ble bygget om/på i 2022.
Normal slitasje på synlige deler.

Det bemerkes at terrassen ikke er fullverdig vurdert grunnet snø.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Balkong på ca 7 m2 med tilgang fra soverom.
Dekke av tre, rekkverk av tre og fasadeplater.
Normal slitasje på synlige deler.

Det bemerkes at terrassen ikke er fullverdig vurdert grunnet snø.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater består av parkett på gulv, malte plater på vegger.
Malte slette plater i innvendige tak.
Normal bruks/aldersslitasje med enkelte merker på synlige overflater, normalt vedlikehold kan påregnes når bilder etc er fjernet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Antatt etasjeskiller av betong.
Noe ujevnheter, men ingen vesentlige skjevheter.
Stedvis noe knirk i parkett.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Radon

Boligen ligger mer enn tre etasjer over bakkenivå, radonmålinger er ikke relevant.

Pipe og ildsted

Element pipestokk, ingen ildsted er montert.
Ingen sprekker i pipestokk, ytterligere vurderinger er ikke gjort.

TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte dører innvendig.
Normal bruksslitasje, normalt vedlikehold kan påregnes.

Oppvarming

Oppvarmet med elektrisk gulvvarme på bad, vaskerom og wc.
Varmepumpe.
Elektrisk.
Mulighet for å tilkoble ildsted.

Tilstandsrapport

VÅTROM

3.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom har fliser på gulv med varmekabler, malte slette plater over sokkelflis på vegger.
Malte slette plater i innvendig tak.
Innredet med stål skyllekum, skap og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.



3.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malte slette plater over sokkelflis på vegger.
Malte slette plater i innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis noe avskallinger og maling fra listverk på vegger.

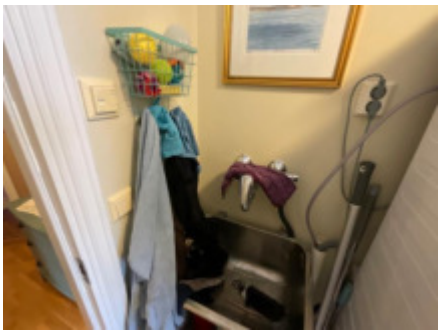
Det er elektriske punkter i våtsonen og kapsligsgrad er ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring.

Det anbefales en gjennomgang av nevnte elektriske punkter med fagperson.





3.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er noe fall til sluk, men fall er ikke iht krav.

Noe misfargninger i fuger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Lokal utbedring

3.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast ved skyllekum, underliggende banemembran er ført under klemring.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen dokumentasjon på utførelse

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Om mulig fremskaff dokumentasjon på utførelse.



3.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med stål skyllekum, skap og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Normal bruksslitasje med enkelte merker.

3.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

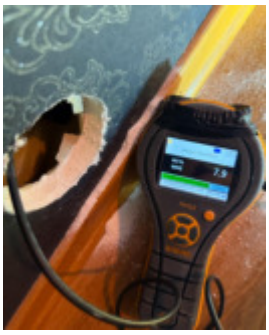
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

3.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Fuktsøk er utført uten å påvise unormale fuktforhold på det aktuelle målingspunktet.



3.ETASJE > BAD

Generell

Bad har fliser på gulv med varmekabler. Flislagte vegger og malte slette plater i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, dusjhjørne, skyvedørsgarderobe, badekar og wc





3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte slette plater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvise misfargninger og hull etter tidligere montert utstyr.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring.



Tilstandsrapport

3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fallforhold er ikke iht krav.

Misfarging på overflater.

En flis er limt oppå de andre flisene, denne er krakkelert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Lokal utbedring/utskiftning.



3.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast i dusjsonen og under badekar.
Det er ikke synlig mansjett/membran da sluk er innsmurt med fugemasse el.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Det anbefales bruk av dusjkabinett for å minimere vannpåkjenning på overflater.



3.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Innredet med servantinnredning, dusjhjørne, skyvedørsgarderobe, badekar og wc
Normal slitasje

3.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering.

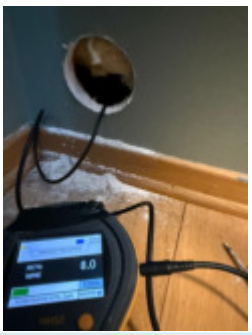
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk er utført uten å påvise unormale fuktforhold på det aktuelle målingspunktet.



KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slett frontrer.
Laminat benkeplate med tilsvarende plate over benk.
Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn.
Waterguard er montert i benkeskap, komfyrvakt er montert ved ventilator.
Normal slitasje med enkelte merker.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med utlufting.

SPESIALROM

3.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Wc har fliser på gulv med varmekabler.

Tilstandsrapport

Malte slette plater på vegger og i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning og wc.
Ventilert med naturlig utlufting.
Normal slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet har naturlig ventilering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør system på vannledninger.
Fordelerskap er montert på vaskerom.
Stoppekran i skap

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

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

TG 2 Avløpsrør

Plast avløpsrør.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken.
Forøvrig ventilert med naturlig ventilering.
For de enkelte spesialrom: se egne punkt.

TG 1 Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe er montert i stue.

Årstall: 2023

TG 2 Varmtvannstank

Ca 200 liter varmtvannsbereder er montert på vaskerom

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig utifra at bereder fungerer nå, men grunnet alder kan skader oppstå.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Takstmannen gjennomfører en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, begrenset til de spørsmål og undersøkelser som er gitt i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18
inneholder.
Kontrollen som er gjennomført, kan ikke sammenlignes med en kontroll som er utført av offentlig myndighet eller en godkjent elektrovirksomhet, takstmannen har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll av det elektriske anlegget.

TG er vurdert ut ifra den forenklede kontrollen som er gjennomført av anlegget.
Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket gjennom denne forenklede kontrollen som er gjennomført.

El anlegg fra byggeår med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det mangler samsvarserklæringer for oppføringen av anlegget.
   Hva som er gjort under tidligere eieres tid er ukjent.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja

Det anbefales en gjennomgang av det elektriske anlegget av fagperson på grunnlag av anleggets alder og manglende dokumentasjon.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke ytterligere vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarsling og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

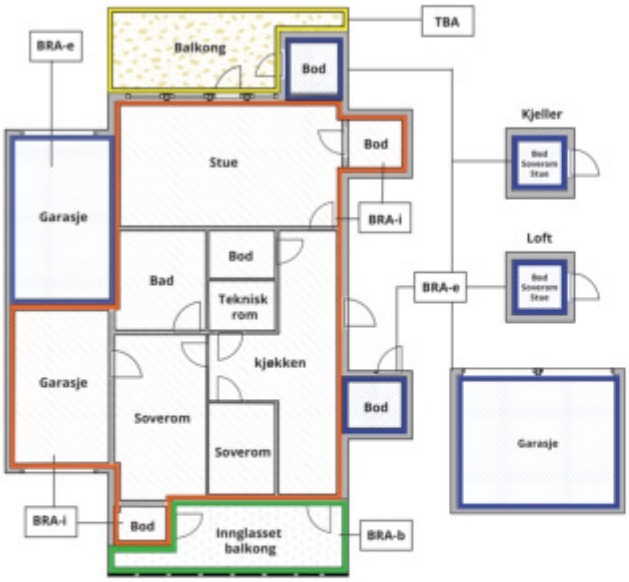
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.Etasje	116			116	23
Underetasje		44		44	
SUM	**116**	**44**			**23**
SUM BRA	**160**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3.Etasje	Entré / Gang, Toalettrom , 3 Soverom , Vaskerom , Bad , Bod , Stue / Spisestue, Kjøkken		
Underetasje		Garasje , Bod	

Kommentar

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt før befaringen, lovlighet er dermed ikke vurdert.
Det er ikke gjort vurderinger av plassering av bygg mot eiendomsgrenser.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se de enkelte punkter i rapporten

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på byggets brannsikkerhet.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	114	46

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.11.2024	Jens Martin Onsrud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	130	10		15	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Sundveien 23 P

Hjemmelshaver
Wilhelmsen Tom, Wilhelmsen Wenche

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.12.2024		Gjennomgått	5	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/MO4915

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

PM Tønsberg AS
v/Siri Graf Stenberg
Nedre Langgate 32, 3126 TØNSBERG
E-post: siri@privatmegleren.no

8173509 3365/15 22.11.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 21.11.2024.

Boligselskap: 3365, Se Byfjorden Terrasse Nøtterøy
Organisasjonsnr: 987.404.345
Eier: Tom Wilhelmsen Wenche Wilhelmsen
Leieobjekt: 15
Seksjonsnummer: 15
Adresse: Sundveien 23, 3128 NØTTERØY
Hjemmeside: Ingen

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 85227945.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Felleskostnadene øker med 20 % fra 01.01.2024.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (22.11.24)
* OBOS01-98207987018	A	1.573.401,-	27 år	12		Flyt	7,59%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.297,– pr. md.
Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 4.727,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	770,-	6.402,-	8.942,-	99.600,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer		Restsaldo	Kapitalkostnader
*	OBOS01-98207987018	98.617,-	717,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 99.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.11.2024

Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Torhild Tobiassen, tlf: 33 30 94 57, e-post: torhild.tobiassen@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Morten Karlsen, e-post: mortenkarlsen@outlook.com.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger regnskapsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til regnskapsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Regnskapsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes pr. e-post til Avdeling Eierskifte pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Byfjorden terrasse

Møtedato: 20.03.2024
Møtetidspunkt: 1800
Møtested: Peppes pizza, Tønsberg

Til stede: 10 seksjonseiere, 5 representert ved fullmakt, totalt 15 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Mette B Stinessen.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**

   Som møteleder ble Mette B Stinessen og Ivar Sætre foreslått.

   Krav til flertall:
   Alminnelig (50%)

   Vedtak:
   Ivar Sætre velges som møteleder.

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**

   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

   Krav til flertall:
   Alminnelig (50%)

   Vedtak: De stemmeberettiget med fullmakt godkjennes.

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne**

   Som fører av protokoll ble Stein Erik Lidtveit foreslått. Som protokollvitne ble Hanne Ryther foreslått. Som ordstyrer ble Ivar Sætre foreslått

   Krav til flertall:
   Alminnelig (50%)

   Vedtak: Godkjennes som foreslått

I. S.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Morten Karlsen påpeker at han har meldt inn 5 saker som ikke er tatt inn i agendaen. Disse settes opp etter sak 11.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedtak: Møteinnkallingen godkjennes

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak (ref. note 10 i rgnskapet)

Vedtak: Godkjent

Følgende dokumenter var vedlagt innkallingen:
1. Årsrapport med regnskap signert
2. Strømforbruk 2021-2024

---

6. Fastsettelse av styrehonorarer

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 20.000,-, fordelt som følger:
- Styreleder: kr 10.000,-
- Styremedlem (2 stk.) kr. 5000,- hver

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedtak:
Styrergodtgjørelsen på til sammen kr. 20.000,- godkjennes

/. S.

Behandling av saker og innkomne forslag

7. Vedlikeholdsplan: Maling av fasadene i hele sameiet

Saksframstilling:
Styret har innhentet tilbud fra to malerfirma. Prismessig er det Engers Malerfirma som kommer best ut. Ved uttrekk av rekkverk, vinduer og dører, som er hver seksjonseiers vedlikeholdsansvar, kommer dette på kr. 1.680.000,- inklusive mva. I dette beløpet er ståldragerne på plan 1 inkludert. Begge firmaene har vært tydelig på at behovet for maling av fasadene er nødvendig.

Styret ønsker ikke at maling av husene skal gjennomføres på dugnad, da sameiet vil være ansvarlig for eventuelle skader. Det kom kommentar på hvorvidt malingen kan gjennomføres ved hjelp av stige og lift. Firmaene som har levert tilbud er tydelig på at de ikke kan male fasaden mot byen uten stilas, dette av sikkerhetsmessige grunner. Det tas forbehold om at det benyttes maling av god kvalitet.
Det foreslås at man henter inn tilbud fra flere tilbydere og vurderer hvorvidt man kan utsette deler av malingen, og fordele jobbe over flere år.
Kan malingen finansieres ved at hver seksjon betaler inn et akontobeløp og lånefinansierer sin andel privat?

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak:
- Forslag 1: Årsmøte godkjenner vedlikeholdsplanen og låneopptak i OBOS banken for å få dette gjennomført i løpet av neste år (2025) (styres forslag).

- Forslag 2: Sameiet beslutter at det i løpet av høsten skal lages en plan for maling av sameiet, kombinert med et forslag av finansiering av dette. Dette kan gjøres ved hjelp av for eks. låneopptak, en kombinasjon av låneopptak og egenbetaling, eller ved ren husleieøkning.

Vedtak:
Forslag 2 vedtas – 10 mot 5 stemmer:
Sameiet beslutter at det i løpet av høsten skal lages en plan for maling av sameiet, kombinert med et forslag av finansiering av dette. Dette kan gjøres ved hjelp av for eks. låneopptak, en kombinasjon av låneopptak og egenbetaling.

8. Vaktmester

Saksfremstilling:
Tom Wilhelmsen har sagt seg villig til å påta seg oppgaven som vaktmester. Om dette ønskes av sameiet må det formaliseres.

I. S.

Tom ber om at det tydeliggjøres hvilke oppgaver han skal gjennomføres. Sameierne er enig i at de har tillit til at Tom forvalter dette på en god måte. Eventuelt uklarheter avklares i dialog mellom Tom og styret. Tom tar kr. 250,- i timen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak:
Tom påtar seg oppgaver som ikke faller inn under hver seksjonseiers vedlikeholdsansvar

Vedtak: Som foreslått

9. Innmeldt sak – innbetaling av akontobeløp

Forslag fremmet av Stein Erik Lidtveit

Saksfremstilling:
Sameiet har stort etterslep på vedlikehold, samtidig har vi begrensede økonomiske midler til gjennomføring. Det foreslås at hver seksjonseier betaler inn et akontobeløp i størrelsesorden kr. 30-50 000,- slik at vi får økt sameiets likviditet og får gjennomført nødvendig vedlikehold av bygningene våre.
Foreslår et beløp i størrelsesorden kr. 30-50 000,-, men overlater til årsmøte å fastsette den endelige summen

Det kommer frem at enkelte opplever en slik innbetaling som usosial, og det vil være flere som bare har en inntekt. Samtidig har sameiet store vedlikeholdsutgifter som må lånefinansieres dersom ikke likviditeten i sameiet bedres.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak:
Forslag 1: Det innbetales 3 måneders ekstra husleie 1. september 2024. Det betyr at det i september vil betales inn 4 husleier.

Forslag 2: Husleien økes med 20 % pr. 1.juli 2024

Vedtak:
Forslag 1 vedtas 8 mot 7 stemmer

10. Heissaken

Saksfremstilling:
Det ble på ekstraordinært årsmøte i 2023 satt ned en gruppe som skulle jobbe frem et kompromissforslag slik at man kunne avslutte saken med en enighet i sameiet. Heisgruppen:

I. S.

bestående av Alf, Pål, Hanne R og Øystein var valgt inn på ekstraordinært årsmøte, men Øystein har ikke deltatt. Gruppen har konkludert med følgende anbefalinger:

ALTERNATIV 1: Kompromissløsning
De fem heisbrukerne fortsetter å betale, som i dag, ordinære drifts- og vedlikeholdsutgifter til de to heisanleggene.
Dersom/når det måtte oppstå behov for betydelige påkostninger/utskiftinger/reparasjoner knyttet til heisanleggene, vil dette bli dekket av sameiet og fordelt på alle sameiere via sameierbrøken. Større påkostninger kan komme av behov for utskifting av deler eller hele anlegg som følger av elde/slitasje, nye krav og pålegg, og uhell. Sameiets styre bestemmer hvordan ting skal utbedres. Sameiet bekoster strøm til heisanleggene. Heisanleggene dekkes av sameiets forsikring, sameiet dekker evt. egenandeler. Sameiet, ved styret, administrerer driften av heisanleggene, vedlikeholdsbehov/kontrakter, betaling av regninger og regnskap. Heisanleggene betraktes som en del av sameiets bygningsmessige konstruksjon og således en integrert del av sameiets bygningsmasse.

ALTERNATIV 2: Juridisk avklaring
Ny juridisk utredning innhentes, suppleres med evt. nye fakta/synspunkter/historier fra begge sider av debatten, evt. kan man igjen bruke OBOS som da kjenner oss best. De supplerende opplysninger til advokaten skal må være åpne for begge parter i debatten og ikke være omstridt, men heller faktabasert slik at de igjen ikke gir grunnlag for videre debatt. Forutsetningen her er at begge parter i saken forplikter seg til å akseptere resultatet av en ny utredning. De som evt. fremdeles er imot hva konklusjonen måtte bli får da gå til egen sak imot sameiet. Heisgruppen kan kommentere og svare på spørsmål i forkant av avstemmingen.

ALTERNATIV 3:
Heisbrukerne fortsetter å betale, som i dag, ordinære drifts- og vedlikeholdsutgifter til de to heisanleggene. Dersom/når det måtte oppstå behov for betydelige påkostninger/utskiftinger/reparasjoner knyttet til heisanleggene, vil dette bli drøftet i et årsmøte

Krav til flertall:
To tredjedels flertall (67%)

Forslag til vedtak: Styret foreslår at man går inn for alternativ 1

Vedtak:
Alle forslagene falt, dagens ordning fortsetter

11. Innmeldt sak - Revisor

Saken fremmes av Morten Karlsen

Saksfremstilling:

I. S.

Det er ønske om votering om sameiet skal fortsette å ha revisor, og evt. hvem. Sameiet har ikke hatt revisor de siste to årene. Forslagsstiller ber om at revisor gjeninnsettes.

Styrets innstilling:
Det er ikke krav til revisor for sameier av vår størrelse, og OBOS som vår forretningsfører garanterer for riktig regnskapsførsel.

Krav til flertall:
Alminnelig (50 %)

Forslag 1 – vi gjenoppretter revisor
Forslag 2 – Vi skal ikke ha revisor

Forslag til vedtak:
Årsmøte avgjør om vi skal ha revisor

Vedtak:
Forslag 2 – Sameiet trenger ikke revisor, vedtas 10 mot 5 stemmer

12. Utfordringer med brøyting, fører til vannansamlinger i garasjer

Saken fremmes av Morten Karlsen

Saksfremstilling:
Store lekkasjer inn på gulvene i garasjer/boder i garasjebygget på plan 2 i vinter pga. dårlig brøyting/mye smeltevann fra varmekablene i oppkjørselen til plan 3.

Styret er allerede i dialog med Strandmann på saken

Vedtak:
Styret følger opp saken med Strandmann

13. Lekkasje i tak i garasjeanlegg plan 2

Saken fremmes av Morten Karlsen

Saksfremstilling:
Lekkasjer fra takplateskjøtene ned på bilene i to garasjer i garasjebygget på plan 2. Ble også meldt inn for 1 år siden med bilder uten at det er blitt utbedret.

Dette er også en utfordring i garasjeanlegg plan 1, der en sameier informerer om å ha fått lakkskader på bilpanser på bakgrunn av lekkasjer fra taket.

Vedtak:
Tom ser på lekkasjene i garasjen

I. S.

14. Kontroll av bærestolper for terrasser

Saken fremmes av Morten Karlsen

Saksfremstilling:
Flere bærestolper for terrasser er iht. rapport fra styret ikke kontrollert for råteskader på bakkeplan fordi det iht. rapporten er nødvendig å fjerne terrassebord for å kontrollere. Det gjelder flere terrasser.

Styret kan informere om at det nylig har vært en snekker og sjekket resten av bærestolpene. Disse står på «stolpesko», og er ikke ned i bakken.

Konklusjonen er at dette er ivaretatt

15. Lekkasje i yttervegg

Saken fremmes av Morten Karlsen

Saksfremstilling:
Lekkasje i yttervegg (Synlig innvendig med fukt) i soverom i Sundveien 23G. Ble også meldt inn for 1 år siden med bilder (+ befaring) uten at det er blitt utbedret.

Saken er i gang fra styrets side, og det fattes ikke noe vedtak knyttet til dette.

Konklusjon:
Nytt styre følger opp saken

---

16. Valg av tillitsvalgt

Det er kun styreleder som er på valg i år, styreleder velges for 2 år

Saksfremstilling:
Perioden til nåværende styreleder avsluttes etter årsmøtet. Da vi ikke har klart å få interne kandidater til dette vervet må vi søke etter styreleder eksternt.

Vi har blitt anbefalt firmaet Styre og Ledelse AS av OBOS, og styret har vært i kontakt med dem. Kostnaden for et sameie på vår størrelse vil være kr. 50 775,-/år i tillegg til et formidlingshonorar, kr. 20 625,- og evt. reisekostnader.

Styrets innstilling
Årsmøtet avgjør hvordan vi tar dette videre
Roller og kandidater velges i møtet

I.S.

Benkeforslag på Morten Karlsen som styreleder

Vedtak:
Morten Karlsen velges ved akklamasjon – valgperiode 2 år

Mette B. Stinessen ble takket av som leder av sameiet, og fikk overlevert en blomst fra årsmøte.

Møtet ble hevet kl.: 2040. Protokollen signeres av

I Sæt

Ivar Sætre
Møteleder

Hanne Ryther
Protokollvitne

Stein Erik Lidtveit

Stein Erik Lidtveit
Fører av protokollen

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

Leder	Morten Karlsen – valgt for 2 år
Styremedlem	Kristin Sætre (var ikke på valg) – 2 år igjen
Styremedlem	Tom Wilhelmsen (var ikke på valg) – 1 år igjen
Vaktmester	Tom Wilhelmsen

1.5.

VEDTEKTER FOR SAMEIET BYFJORDEN TERRASSE NØTTERØY

Vedtatt i årsmøte

25.04 2019 i medhold av lov om eierseksjoner

16. juni 2017 nr. 65

Sameiets navn er Byfjorden Terrasse Nøtterøy og har gårdsnummer 130 og bruksnummer 10 i Færder kommune. Sameiet består av 16 boligseksjoner. Sameiets org.nr. er 987 404 345 Sameiets formål er å sikre sameiernes felles interesser i administrasjonen av hele eiendommen, bygningsmassen og tilhørende felles anlegg.

1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen med tilhørende biloppstillingsplass\garasje samt boder. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. Biloppstillingsplass\garasje samt boder hører sammen med den respektive seksjon og kan ikke selges eller disponeres uavhengig av denne. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet. Eierseksjonslovens §23 og §24 har unntaksbestemmelser.

3. Seksjonseiers disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie med hyppig skifte av leietagere (f.eks. Air B&B) er begrenset til 60 dager pr. år.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.2

4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Elektriske installasjoner og ladepunkt skal tilkobles den enkeltes eget strømanlegg, og dokumenteres utført av godkjent installatør.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt parkeringsplass å bytte parkeringsplass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen.

6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader vedrørende heisanleggene er ikke å regne som felleskostnader og skal derfor fordeles mellom de tilhørende seksjoner\brukere.

Kostnader vedrørende grunnpakke TV/Internett fordeles etter sameiebrøk. Tilvalg avtales med Altibox direkte av hver bruker. Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Dette betyr i praksis at samtlige seksjonseiere må være enige.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Unnlatelse av betaling av akontobeløpet er å betrakte som grovt mislighold og kan medføre krav om fraflytting og salg av seksjonen.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

Forsikringspremie for bygningskasko av hele sameiet er en fellesutgift og fordeles etter sameierbrøk. Denne forsikring omfatter alt annet enn sameiernes egne innboforsikringer som de selv må sørge for.

Sameiere som bygger på eller foretar egne installasjoner som igjen medfører høyere forsikringspremier må selv bekoste en slik økning. Sameiets forsikringspolise har en egenandel besluttet av styret. Ved et forsikringstilfelle er dette en omkostning for sameiet. Dersom forsikringsselskapet gjør en avkortning i erstatning pga. enkeltsameieres uforsiktighet\feil vil dette kunne medføre at enkeltsameieren må betale både avkortningen og egenandelen.

8. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

9. VEDLIKEHOLD

9.1. Seksjonseieren har plikt til alt indre vedlikehold av bruksenheten mens sameiet har ansvar for det ytre vedlikehold av alle bygninger og fellesarealer.

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseiere slipper ulemper Vedlikeholdsplikten omfatter biloppstillings\garasjeplass gjennom rengjøring, indre maling og hva som måtte være nødvendig av vanlig overflatevedlikehold.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold, reparasjon og nødvendig utskifting av:

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vedlikehold av vinduer og ytterdører. (reparasjon\utskifting er sameiets ansvar)
j) vedlikehold av terrasse og tilhørende rekkverk (unntak bærende konstruksjoner)

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

9.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiets styre har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket gjennom tilfredsstillende innkreving av fellesutgifter fra den enkelte seksjonseier. Eventuelle avsetninger til fond for felles vedlikehold avgjøres på Årsmøter.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 9.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet

adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Sameiets vedlikeholdsplikt gjelder ikke overfor påbygninger og installasjoner den enkelte i sameiet har foretatt på egen hånd.

9.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, innglassing av verandaer eller lignende, skal fortrinnsmessig skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret og den enkelte tiltakshaver er ansvarlig for å følge alle påbud og regler mht. elektriske installasjoner, brannsikring o.a. Seksjonseier er også ansvarlig for følgeskader tiltaket kan medføre.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning disse ikke kommer i strid med gjeldende byggeforskrifter eller endrer\påvirker bærende konstruksjoner og heller Ikke er til ulempe for andre seksjonseiere.

9.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

9.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

10. MISLIGHOLD

10.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

10.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven §39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

11. ÅRSMØTET

11.1 Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

11.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

11.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkallelse og prosedyrer er som for vanlige årsmøter.

11.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen kan skje skriftlig eller ved elektronisk kommunikasjon til alle seksjonseiere. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen som er satt.

11.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) behandle forslag til budsjett, inkl. vedlikeholdsprogram for budsjettåret.
d) fastsette godtgjørelse til styret og revisor.
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere.

11.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte som ovenfor, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

11.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

11.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

11.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

11.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet.

Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet. Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene.

Det kreves et flertall på minst 2\3 av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) endring av vedtekter

g) opptak av lån eller andre større forpliktelser for sameiet.
h) tiltak som fører med seg et økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mere enn 5 % av de årlige felleskostnader.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

11.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
e) bruk av annen fordelingsnøkkel for fellesomkostninger enn sameierbrøk

11.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer Inkludert fullmakter. For å fatte gyldige vedtak må minst 60 % av sameierne være representert på møtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

11.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal distribueres og til seksjonseierne.

Protokollen skal vise deltagerantall og inneholde referat fra møtet herunder beslutninger fattet og resultat av avstemminger.

12 STYRET

12.1. Om Styret

Sameiet skal ledes av et styre som skal bestå av 3 til 5 medlemmer som velges av sameiet med vanlig flertallsvalg for en periode på 3 år. Styrets leder velges av sameiet. Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem. Styret kan bemyndige forretningsfører til å forestå alt som knytter seg til den ordinære drift av sameiets. Forretningsfører skal fakturere seksjonseierne for sine andeler av fellesutgiftene og påse at innbetaling gjøres korrekt og ved forfall.

Når særlige forhold foreligger har et styremedlem rett og plikt til å fratre før tjenestetiden er ute. Særlige forhold inkluderer salg egen seksjon. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et styremedlem skal fratre.

12.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen godkjennes på neste styremøte som et punkt på dagsorden. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvilke saker som ble behandlet, og hva som ble besluttet. Kopi av protokollen kan sendes seksjonseierne med mindre personhensyn tilsier noe annet.

12.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

12.4. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

12.5. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

12.6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

13. FORRETNINGSFØRER

13.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret oppgave er så å engasjere forretningsføreren, gi instruks, og føre tilsyn.

13.2 Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

13.3 Inhabilitet

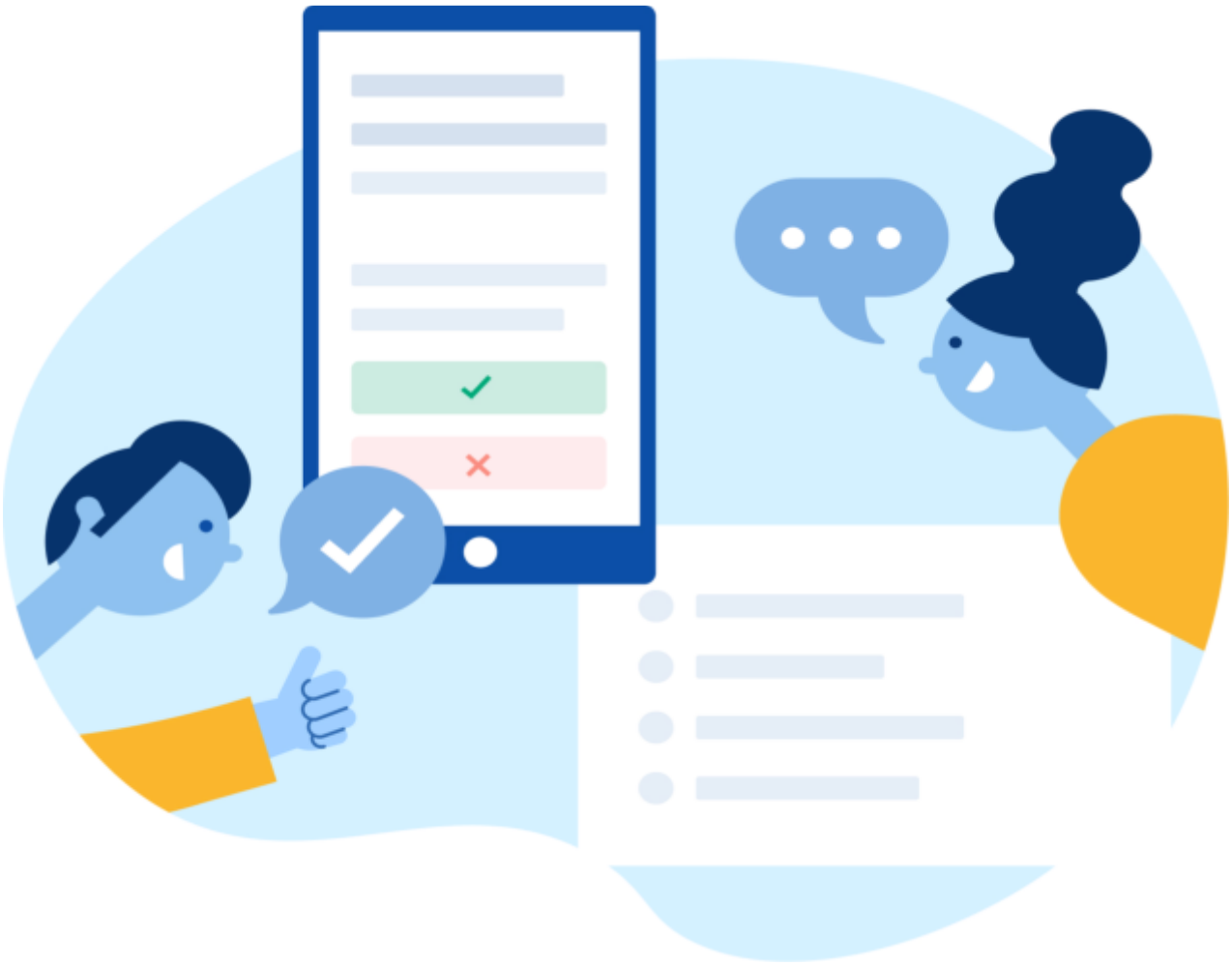
Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet. Årsmøtet kan bestemme at sameiet skal ha en revisor. Denne velges på møtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

15. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER\TVISTER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og bestemmelser i eierseksjonsloven vil eierseksjonsloven gå foran i den utstrekning den ikke kan fravikes. Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet skal avgjøres ved voldgift, hvor hver av partene oppnevner hver sin representant og sorenskriveren i Vestfold tingrett. Byrett oppnevner formannen. Formannen skal ha kompetanse som dommer. Eventuell voldgiftssak skal gjennomføres etter bestemmelsene i tvistemålslovens kapittel 32.



Ekstraordinært årsmøte 2023

SE Byfjorden Terrasse Nøtterøy

12. juni 2023

Selskapsnummer: 3365

OBOS

Velkommen til årsmøte i SE Byfjorden Terrasse Nøtterøy

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
12. juni 2023 kl. 18:30, Peppes Pizza.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

REGISTRERINGSBLANKETT
Husk at ferdig utfylt registreringsblankett skal leveres ved ankomst til møtet for bekreftelse på deltagelse.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Krav til avstemming i sameier
6. Vibbo
7. Vedlikeholdsplikter
8. Økt låneopptak ift. vedlikeholdsplanen
9. Revidering av vedtektene

Med vennlig hilsen,
Styret i SE Byfjorden Terrasse Nøtterøy

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Mette B. Stinessen (styreleder) er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med **møteleder**.

Forslag til vedtak
Det oppnevnes referent og protokollvitner på møtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Krav til avstemming i sameier

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak
Tatt til etterretning

Vedlegg
1. Krav ved avstemming.pdf

Sak 6

Vibbo

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

En gjennomgang av de ulike funksjoner / tema o.l. i Vibbo. Styret ønsker å presisere at alle saker må meldes inn skriftlig via Vibbo. Vi har så mange saker på agendaen, pågående og under planlegging, at skriftlig innmelding er ufravikelig.

Forslag til vedtak
Saken er kun til orientering

Sak 7

Vedlikeholdsplikter

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak
Vedlagt oversikt på vedlikeholdsplikter vedtas

Vedlegg
2. Vedlikeholdsplikter april 2023.pdf

Sak 8

Økt låneopptak ift. vedlikeholdsplanen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tilbud fra NOKAS på seriekoblet røykvarsleranlegg til alle leilighetene på

ca. kr. 80 000,-. I tillegg kommer serviceavtale på kr. 7 800,-/år. Abonnemetkostnader for overføring til alarmstasjon er ennå ikke avklart.

Forslag til vedtak
Økt låneopptak ifm. seriekobling av leil. godkjennes

Sak 9

Revidering av vedtektene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

En del punkter i våre nåværende vedtekter er ikke iht. Eierseksjonsloven. Korrigeringer er satt inn. I tillegg forslag på vedtektsendringer som krever avstemming.

Forslag til vedtak 1
Avstemming / godkjennelse av de ulike punktene i utkast til reviderte vedtekter

Forslag til vedtak 2
Avstemming / godkjennelse av de ulike punktene i utkast til reviderte vedtekter

Vedlegg
3. Vedtekter under revidering juni 2023.pdf

Krav ved avstemming i sameier

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

- Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- Oppløsning av sameiet
- Tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- Tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for den enkelte

Krav til min. 2/3-flertall av avgitte stemmer på årsmøtet

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering
- samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- endring av vedtekter

Krav til vanlig flertall av avgitte stemmer på årsmøtet

- Alle andre beslutninger enn nevnt over

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

- Seksjonseier har plikt til alt indre vedlikehold av bruksenheten med tilhørende biloppstillingsplass / garasjeplass

- Sameiet har ansvar for det ytre vedlikehold av alle bygninger og fellesareal

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold, reparasjon og nødvendig utskifting av:

- Inventar
- Utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold, reparasjon og nødvendig utskifting av:

- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap f.o.m. første hovedsikring eller inntakssikring
- Vedlikehold av vinduer og ytterdører (reparasjon / utskifting er sameiets ansvar)
- Vedlikehold av terrasse / balkong og tilhørende rekkverk (unntak bærende konstruksjoner)

- Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås
- Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på terrasse / balkong el.l. som ligger til bruksenheten

  dvs. snømåking, fjerne løv, vaske / spyle

  vaske garasjedør, feie og måke foran egen dør og biloppstill.plass
- Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftmessig stand

Erstatningsansvar

- Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesareal eller annet som sameiet skal vedlikehold og utbedre er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen

VEDTEKTER FOR SAMEIET BYFJORDEN TERRASSE NØTTERØY

Vedtatt i årsmøte 18.04.2023 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

Sameiets navn er Byfjorden Terrasse Nøtterøy og har gårdsnummer 130 og bruksnummer 10 i Færder kommune. Sameiet består av 16 boligseksjoner. Sameiets org.nr. er 987 404 345. Sameiets formål er å sikre sameiernes felles interesser i administrasjonen av hele eiendommen, bygningsmassen og tilhørende felles anlegg.

1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen med tilhørende biloppstillingsplass/garasje samt boder. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. Biloppstillingsplass/garasje samt boder hører sammen med den respektive seksjon og kan ikke selges eller disponeres uavhengig av denne. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet. Eierseksjonslovens §23 og §24 har unntaksbestemmelser.

3. Seksjonseiers disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie med hyppig skifte av leietagere (f.eks. Air B&B) er begrenset til 60 dager pr. år.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Elektriske installasjoner og ladepunkt skal tilkobles den enkeltes eget strømanlegg, og dokumenteres utført av godkjent installatør.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt parkeringsplass å bytte parkeringsplass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen.

6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader som gjelder ~~vedrørende~~ grunnpakke TV/Internett fordeles etter sameiebrøk. Tilvalg avtales med ~~Altibox~~ den til enhver tid gjeldende TV/Internettleverandør direkte av hver bruker.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ~~ledd~~avsnitt.

~~Dette betyr i praksis at samtlige seksjonseiere må være enige.~~

Note: Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven, jfr. § 49 første ledd annet punktum. (Adv. Petter Mello 01.03.2019)

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Unnlatelse av betaling av akontobeløpet er å betrakte som grovt mislighold og kan medføre krav om fraflytting og salg av seksjonen.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

Forsikringspremie for bygningskasko av hele sameiet er en fellesutgift og fordeles etter sameierbrøk. Denne forsikring omfatter alt annet enn sameiernes egne innboforsikringer som de selv må sørge for.

Sameiere som bygger på eller foretar egne installasjoner, som igjen medfører høyere forsikringspremier, må selv bekoste en slik økning. Sameiets forsikringspolise har en egenandel besluttet av styret. Ved et forsikringstilfelle er dette en omkostning for sameiet. Dersom forsikringsselskapet gjør en avkortning i erstatning pga. enkeltsameieres uforsiktighet/feil vil dette kunne medføre at enkeltsameieren må betale både avkortningen og egenandelen.

8. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

9. VEDLIKEHOLD

9.1. Seksjonseieren har plikt til alt indre vedlikehold av bruksenheten, mens sameiet har ansvar for det ytre vedlikehold av alle bygninger og fellesarealer

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseiere slipper ulemper.
Note: Bruksenhet jfr. Eierseksjonsloven: et avgrenset areal som en seksjonseier har enerett til å bruke. En bruksenhet kan også ha tilleggsdeler.
Grunnboken for leil. i sameiet viser at alle biloppstillingsplasser / garasjeplasser er seksjonert ut som tilleggsareal til den enkelte seksjon.

Vedlikeholdsplikten omfatter biloppstillings/garasjeplass gjennom rengjøring, indre maling og hva som måtte være nødvendig av vanlig overflatevedlikehold.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold, reparasjon og nødvendig utskifting av:

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vedlikehold av vinduer og ytterdører~~,~~ (reparasjon/utskifting er sameiets ansvar)
j) vedlikehold av terrasse/balkong og tilhørende rekkverk (unntak bærende konstruksjoner)

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på terrasse/balkong, eller lignende, som ligger til bruksenheten. Det vil si snømåking, fjerne løv, vaske / spyle.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

9.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiets styre har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket gjennom tilfredsstillende innkreving av fellesutgifter fra den enkelte seksjonseier. Eventuelle avsetninger til fond for felles vedlikehold avgjøres på årsmøter.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter punkt 9.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punkt~~um~~. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Sameiets vedlikeholdsplikt gjelder ikke overfor påbygninger og installasjoner den enkelte i sameiet har foretatt på egen hånd.

9.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, innglassing av ~~veranda er~~ balkong eller lignende, skal fortrinnsmessig skje etter

en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret og den enkelte tiltakshaver er ansvarlig for å følge alle påbud og regler mht. elektriske installasjoner, brannsikring o.a. Seksjonseier er også ansvarlig for følgeskader tiltaket kan medføre.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen ~~og eierseksjonsloven~~ krever årsmøtets samtykke, og må ikke igangsettes før samtykke er gitt.
Note: Dette betyr at det kan gå ett år før saken blir behandlet iom at det skal ha årsmøtets samtykke. Praksis frem til nå har vært styrebehandling av søknader.

Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Kopi av bygningsmyndighetenes godkjennelse forelegges styret før igangsettelse.
Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning disse ikke kommer i strid med gjeldende byggeforskrifter eller endrer/påvirker bærende konstruksjoner og heller ikke er til ulempe for andre seksjonseiere.

9.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet, som sameiet skal vedlikeholde og utbedre, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

9.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

10. MISLIGHOLD

10.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

10.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven §39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

11. ÅRSMØTET

11.1. Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

11.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
Note: Bør gjennomføres innen utgangen av april. Årsmøtet skal godkjenne budsjettet og ved å ha utgangen av juni som frist vil det i praksis si at styret står uten godkjent budsjett et halvt år.

11.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere, som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkallelse og prosedyrer er som for vanlige årsmøter.

11.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøte~~t~~ med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen kan skje skriftlig eller ved elektronisk kommunikasjon til alle seksjonseiere. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen som er satt.

11.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) behandle forslag til budsjett, inkl. vedlikeholdsprogram for budsjettåret
d) fastsette godtgjørelse til styret og revisor
e) velge styremedlemmer og evt. revisor

Note: SE er ikke pålagt å ha revisor iom at vi er færre enn 21 enheter. Årsmøtet 2013 hadde oppe til diskusjon om SE skulle fortsette med revisor iom at regnskapsførselen nå var overtatt av OBOS. Skulle vurderes når man hadde fått mer erfaring med OBOS.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke for ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere.

11.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte som ovenfor, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.
Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.
At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

11.7. Hvem ~~som~~ kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som heist tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

11.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

11.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

11.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

~~Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.~~ Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst 2/3 av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
f) endring av vedtekter
g) opptak av lån eller andre større forpliktelser for sameiet
h) tiltak som fører med seg et økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mere enn 5 % av de årlige felleskostnader

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

11.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

~~e) bruk av annen fordelingsnøkkel for fellesomkostninger enn sameierbrøk~~

11.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon en stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer inkludert fullmakter. For å fatte gyldige vedtak må minst 60 % av sameierne være representert på møtet.
Note: Det er ikke et krav i eierseksjonsloven med minst 60 % deltagelse på årsmøtet
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

11.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier, som utpekes av årsmøtet, blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal distribueres ~~og~~ til seksjonseierne.

Protokollen skal vise deltagerantall og inneholde referat fra møtet herunder beslutninger fattet og resultat av avstemminger.

12. STYRET

12.1. Om Styret

Sameiet skal ledes av et styre som skal bestå av 3 til 5 medlemmer som velges på årsmøtet ~~av sameiet~~ med vanlig flertallsvalg for en periode på 3 år.
Note: Endres til 2 år, vil forhåpentligvis føre til noe enklere rekruttering av nye styremedlemmer. Erfaring det siste året tilsier at det bør være min. 4 medlemmer i styret.
Styrets leder velges for 2 år av ~~sameiet~~ årsmøtet.

Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem. Styret kan bemyndige forretningsfører til å forestå alt som knytter seg til den ordinære drift av sameiet~~s~~. Forretningsfører skal fakturere seksjonseierne for sine andeler av fellesutgiftene og påse at innbetaling gjøres korrekt og ved forfall.

Når særlige forhold foreligger har et styremedlem rett og plikt til å fratre før tjenestetiden er ute. Særlige forhold inkluderer salg egen seksjon. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et styremedlem skal fratre.

12.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen godkjennes på neste styremøte som et punkt på dagsorden. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvilke saker som ble behandlet, og hva som ble besluttet. Kopi av protokollen kan sendes seksjonseierne med mindre personhensyn tilsier noe annet.

12.3. Styrets oppgave

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

12.4. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

12.5. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

12.6. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

13. FORRETNINGSFØRER

13.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Styrets oppgave er så å engasjere forretningsføreren, gi instruks, og føre tilsyn.

13.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

13.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet. Årsmøtet kan bestemme at sameiet skal ha en revisor. Denne velges på møtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

15. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER/TVISTER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og bestemmelser i eierseksjonsloven vil eierseksjonsloven gå foran i den utstrekning den ikke kan fravikes. Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet skal avgjøres ved voldgift, hvor hver av partene oppnevner hver sin representant, og sorenskriveren i Vestfold tingrett~~. Byrett~~ oppnevner formannen. Formannen skal ha kompetanse som dommer. Eventuell voldgiftssak skal gjennomføres etter bestemmelsene i tvistemålslovens kapittel 32.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 12.06.23
Selskapsnummer: 3365 **Selskapsnavn:** SE Byfjorden Terrasse Nøtterøy

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3365

SE Byfjorden Terrasse Nøtterøy

Velkommen til årsmøte i SE Byfjorden Terrasse Nøtterøy

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

20. mars 2024 kl. 18:00, Peppes Pizza.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

REGISTRERINGSBLANKETT

Registreringsblankett leveres i utfylt stand ved inngang til årsmøtet

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedlikeholdsplan: Maling av fasadene i hele sameiet
8. Vaktmester
9. Innmeldt sak – innbetaling av akontobeløp
10. Heissaken
11. Innmeldt sak – Revisor
12. Valg av styreleder

Med vennlig hilsen,
Styret i SE Byfjorden Terrasse Nøtterøy

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Mette B. Stinessen velges som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen foreslås Stein Erik Lidtveit. Protokollvitne velges i møtet. Som ordstyrer foreslås Ivar Sætre.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Den manglende likviditeten finansieres ved låneopptak.

Vedlegg

1. Årsrapport med regnskap signert.pdf
2. Strømforbruk 2021-2024.png

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 10 000,- for styreleder og kr. 5 000,- for styremedlem

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse på kr. 20 000,- godkjennes

Sak 7

Vedlikeholdsplan: Maling av fasadene i hele sameiet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har innhentet tilbud fra to malerfirma. Prismessig er det Engers Malerfirma som kommer best ut. Ved uttrekk av rekkverk, vinduer og dører – som er hver seksjonseiers vedlikeholdsansvar – kommer dette på kr. 1 628 000,- inkl. mva. I dette beløpet er ståldragerne på plan 1 inkludert. Begge firmaene har vært tydelige på at behovet for maling av fasadene er nødvendig.

Forslag til vedtak
Årsmøtet godkjenner vedlikeholdsplanen og låneopptak i OBOS-banken for å få dette gjennomført i løpet av neste år.

Vedlegg

3. Malertibud Engers malerfirma.pdf

4. Malertilbud Magibygg AS.pdf

Sak 8

Vaktmester

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tom Wilhelmsen har sagt seg villig til å påta seg oppgaven som vaktmester. Om dette ønskes av sameiet må det formaliseres.

Forslag til vedtak
Tom påtar seg oppgaver som ikke faller inn under hver seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

Sak 9

Innmeldt sak – innbetaling av akontobeløp

Forslag fremmet av:
Stein Erik Lidtveit

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sameiet har stort etterslep på vedlikehold, samtidig har vi begrensede økonomiske midler til gjennomføring. Det foreslås at hver seksjonseier betaler inn et akontobeløp i størrelsesorden kr. 30-50 000,- slik at vi får økt sameiets likviditet og får gjennomført nødvendig vedlikehold av bygningene våre.

Foreslår et beløp i størrelsesorden kr. 30-50 000,-, men overlater til årsmøte å fastsette den endelige summen.

Forslag til vedtak

Årsmøtet fastsetter et beløp

Sak 10

Heissaken

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Heisgruppen: bestående av Alf, Pål og Hanne R., har konkludert med følgende ANBEFALINGER:

ALTERNATIV 1: Kompromissløsning

De fem heisbrukerne fortsetter å betale, som i dag, ordinære drifts- og vedlikeholdsutgifter til de to heisanleggene.

Dersom/når det måtte oppstå behov for betydelige påkostninger/utskiftinger/reparasjoner knyttet til heisanleggene, vil dette bli dekket av sameiet og fordelt på alle sameiere via sameierbrøken.

Større påkostninger kan komme av behov for utskifting av deler eller hele anlegg som følger av elde/slitasje, nye krav og pålegg, og uhell. Sameiets styre bestemmer hvordan ting skal utbedres.

Sameiet bekoster strøm til heisanleggene. Heisanleggene dekkes av sameiets forsikring, sameiet dekker evt. egenandeler. Sameiet, ved styret, administrerer driften av heisanleggene, vedlikeholdsbehov/kontrakter, betaling av regninger og regnskap. Heisanleggene betraktes som en del av sameiets bygningsmessige konstruksjon og således en integrert del av sameiets bygningsmasse.

ALTERNATIV 2: Juridisk avklaring

Ny juridisk utredning innhentes, suppleres med evt. nye fakta/synspunkter/historier fra begge sider av debatten, evt. kan man igjen bruke OBOS som da kjenner oss best.

De supplerende opplysninger til advokaten skal må være åpne for begge parter i debatten og ikke være omstridt, men heller faktabasert slik at de igjen ikke gir grunnlag for videre debatt.

Forutsetningen her er at begge parter i saken forplikter seg til å akseptere resultatet av en ny utredning. De som evt. fremdeles er imot hva konklusjonen måtte bli får da gå til egen sak imot sameiet.

Heisgruppen kan kommentere og svare på spørsmål i forkant av avstemmingen.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at man går inn for alternativ 1

Sak 11

Innmeldt sak – Revisor

Forslag fremmet av:
Morten Karlsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ønskes en votering om sameiet skal fortsette å ha revisor og evt. hvem

Styrets innstilling

Det er ikke krav til revisor for sameier av vår størrelse, og OBOS som vår forretningsfører garanterer for riktig regnskapsførsel.

Forslag til vedtak

Årsmøtet avgjør om vi skal ha revisor

Sak 12

Valg av styreleder

Perioden til nåværende styreleder avsluttes etter årsmøtet. Da vi ikke har klart å få interne kandidater til dette vervet må vi søke etter styreleder eksternt. Vi har blitt anbefalt firmaet Styre og Ledelse AS av OBOS, og styret har vært i kontakt med de. Kostnaden for et sameie på vår størrelse vil være kr. 50 775,-/år i tillegg til et formidlingshonorar, kr. 20 625,- og evt. reisekostnader.

Innstilling

Årsmøtet avgjør hvordan vi tar dette videre

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mette B. Stinessen	Sundveien 23 S
Styremedlem	Kristin Sætre	Sundveien 23 K
Styremedlem	Tom Wilhelmsen	Sundveien 23 P

Kontaktinformasjon

Vibbo
All informasjon fra styret ligger på Vibbo.no. Dette er også plattformen seksjonseierne benytter for kommunikasjon med styret og oppslag av interesse for sameiet.

Generelle opplysninger om SE Byfjorden Terrasse Nøtterøy
Sameiet består av 16 seksjoner.
SE Byfjorden Terrasse Nøtterøy er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987404345.

Gårds- og bruksnummer: 130 / 10
SE Byfjorden Terrasse Nøtterøy har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiet er ikke pålagt å ha revisor. Eierseksjonsloven § 65 viser til at sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Styrets arbeid

- Det har blitt avholdt totalt 10 styremøter i 2023. I tillegg til det ordinære årsmøtet har det også blitt avholdt et ekstraordinært årsmøte
- Større vedlikeholdsprosjekter i perioden:
  - Det har blitt installert brannvarslingsanlegg på plan 1, og alle garasjeplasser og parkeringsplasser er nå tilknyttet varslingsanlegget / lysarmatur med bevegelsessensor på plan 1 / downlights i trappeløp ned til plan 1 og nødlys i alle rømningsveier
  - Alle tak er spylt og impregnert. Dette var påkrevd for å unngå følgeskader
  - Det er anskaffet snøfreser, og Tom har påtatt seg oppgaven med rydding av de områdene Strandman AS ikke kommer til
  - Garasjeanlegget, frittstående, på plan 2 har blitt malt, innleid maler
  - Bærende konstruksjon verandaer + søyler på bakkeplan ble sjekket av snekkerfirma. Det ble kun behov for utskifting i 23S
  - Mønepanner: Snekker sjekket alle "åskammer", ikke behov for reparasjoner

- Endring i avtaler:
  Gjensidige økte premien med 40 % i 2023, dette på grunn av vår skadehistorikk. Sameiet har i løpet av perioden 2020-2022 fått utbetalt erstatning fra Gjensidige på kr. 1.550.399, -.
  Gjensidige benytter en periode på de 5 siste år ift. mulighet for reduksjon av premien. Man behøver ikke nødvendigvis å være helt skadefri, men det gjøres en vurdering basert på både frekvens og skadeutbetaling i prosent mot innbetalt premie.

- HMS
  - Kartlagt brannvarslingsutstyr, peis/vedovn og billadere pr. seksjon
  - Internkontroll elektrisk anlegg garasjer / boder – alle avvik lukket
  - Brannøvelse planlegges tidlig i 2024
  - Heisevakuering planlegges i 2024
  - HMS-planen er oppdatert iht. krav for vårt sameie

- Vesar fremmet et krav om flytting av sameiets søppelcontainere grunnet bedre trafikksikkerhet ved avfallsinnhentingen. Dette ble svart ut av styret med henvisning til at det området Vesar så for seg, møteplassen rett før innkjøring til plan 1, er det eneste stedet vi kan få tømt snø. I tillegg ville en utfylling og sikring av skråningen ned mot Fagerheimgt. blitt en uforholdsmessig stor kostnad for sameiet. Videre poengterte vi at det er varmekabler i den mest kritiske delen av traseen opp til vårt sameie. Vesar aksepterte våre innvendinger og ga sameiet tillatelse til å la dagens søppelrom bestå.
- Revidering av vedtektene
  - Ekstraordinært årsmøte nedsatt en gruppe som skulle utarbeide et kompromissforslag ift. fordeling av heiskostnader. Man rakk ikke å få dette ferdigstilt før nyttår, saken tas derfor opp på ordinært årsmøte i 2024.
- Det har blitt avholdt to dugnader, den ene med pølsefest etter avsluttet arbeid. God dialog med våre naboer i Brages vei 8 og Sundvn. 25 og 31 i forkant av dugnadene.

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-2 år)

- Ståldragere: Styret foreslår dugnad med skraping og maling inneværende år. Dette er ikke godt nok ift. brannsikring, men kan gjøres som en midlertidig løsning for å få det penere
- Maling av alle fasadene planlegges i 2025. Styret er i prosess med innhenting av tilbud fra to malerfirma. Dette blir trolig en kostnad på ca. 1,5 mill.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at felleskostnadene ble satt opp med 10 % fra 1. juli.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere prisvekst enn forventet, innkjøp av snøfreser og feiemaskin, maling av garasjeanlegg (frittstående) på plan 2 og snekker ifm. bærende konstruksjoner.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkning og økt låneopptak.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr. 318 065,-
Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 20 % og utsettelse av større vedlikeholdsoppdrag. Dette for å unngå ytterligere låneopptak.
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
Det er ikke budsjettert med større vedlikehold eller rehabilitering i 2024. Vi vil få en større vedlikeholdsutgift i 2025 når fasadene skal males. Dette kan ikke utsettes ytterligere om vi skal unngå følgeskader.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Byfjorden Terrasse Nøtterøy.

Lån
SE Byfjorden Terrasse Nøtterøy har lån i OBOS-banken. Rentekostnadene har økt ytterligere etter at budsjettet ble ferdigstilt. Slik det ser ut nå vil vi vi ligge på ca. kr. 138 000,- i finanskostnader.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01. 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET BYFJORDEN TERRASSE NØTTERØY
ORG.NR. 987 404 345, KUNDENR. 3365

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	654 390	566 532	623 185	822 605
Andre inntekter	3	57 435	57 688	30 928	28 650
SUM DRIFTSINNTEKTER		**711 825**	**624 220**	**654 113**	**851 255**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 935	-1 410	-2 115	-5 000
Styrehonorar	5	-20 000	-10 000	-15 000	-20 000
Andre honorarer		-15 000	0	0	0
Regnskapsførerhonorar		-32 355	-31 110	-35 000	-34 500
Konsulenthonorar		0	-65 700	0	0
Drift og vedlikehold	6	-458 109	-411 403	-360 000	-258 000
Forsikringer		-133 652	-97 614	-101 052	-155 355
Energi/fyring		-77 711	-83 471	-80 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-86 208	-86 135	-86 208	-88 768
Andre driftskostnader	7	-112 091	-80 803	-86 000	-58 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-940 062**	**-867 645**	**-765 375**	**-685 123**
DRIFTSRESULTAT		**-228 237**	**-243 425**	**-111 262**	**166 132**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	12 292	9 681	7 000	12 000
Finanskostnader	9	-102 120	-53 133	-78 000	-118 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-89 828**	**-43 452**	**-71 000**	**-106 000**
ÅRSRESULTAT		**-318 065**	**-286 878**	**-182 262**	**60 132**
Overføringer:					
Udekket tap		-318 065	-286 878		

SAMEIET BYFJORDEN TERRASSE NØTTERØY
ORG.NR. 987 404 345, KUNDENR. 3365

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		105	3 590
Kundefordringer		0	4 556
Andre kortsiktige fordringer		0	-4 556
Driftskonto OBOS-banken		163 603	144 204
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	4 450
Sparekonto OBOS-banken		7 777	7 573
SUM OMLØPSMIDLER		**171 485**	**159 817**
SUM EIENDELER		**171 485**	**159 817**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	10	-1 456 855	-1 138 791
SUM EGENKAPITAL		**-1 456 855**	**-1 138 791**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	1 589 121	1 247 226
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 589 121**	**1 247 226**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 873	3 692
Leverandørgjeld		22 739	41 429
Skyldige offentlige avgifter		0	5 860
Påløpte renter		10 373	400
Påløpte avdrag		1 234	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**39 219**	**51 381**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**171 485**	**159 817**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Styret i Sameiet Byfjorden Terrasse Nøtterøy

Mette B. Stinessen Kristin Sætre Tom Wilhelmsen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	654 390
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**654 390**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturert kostnader for heis	51 342
Viderefakturert kostnader til Villa Haffnor	6 093
SUM ANDRE INNTEKTER	**57 435**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 935
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 935**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 20 000.
I tillegg har styreleder fått honorar kr. 15 000 for ekstra innsats.

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-251 124
Drift/vedlikehold VVS	-4 537
Drift/vedlikehold elektro	-140 666
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 746
Drift/vedlikehold heisanlegg	-51 340
Kostnader dugnader	-697
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-458 109**

NOTE: 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Verktøy og redskaper	-36 203
Driftsmateriell	-878
Lyspærer og sikringer	-1 238
Vaktmestertjenester	-9 996
Snørydding	-51 943
Andre fremmede tjenester	-300
Andre kontorkostnader	-829
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 265
Velferdskostnader	-6 449
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-112 091**

NOTE: 8
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	994
Renter av sparekonto i OBOS-banken	204
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	405
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 689
SUM FINANSINNTEKTER	**12 292**

NOTE: 9
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-102 120
SUM FINANSKOSTNADER	**-102 120**

NOTE: 10
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 11
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,44 %. Løpetiden er 30 år.

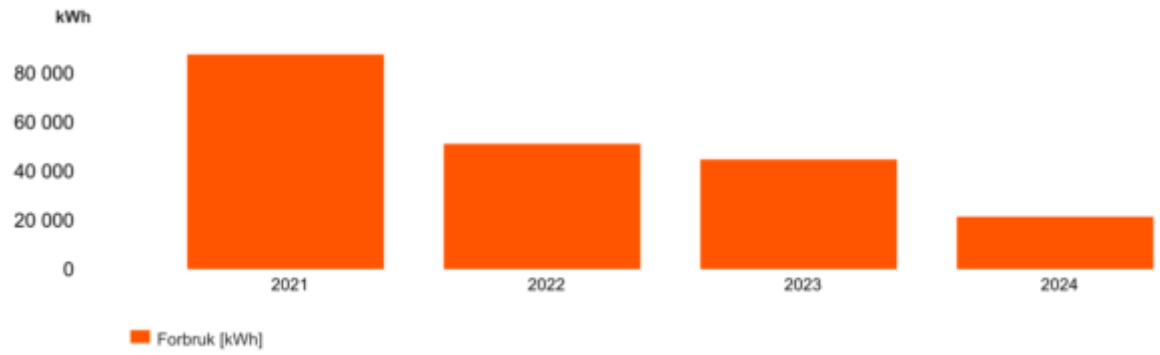
Opprinnelig 2021	-866 000	
Økning 2022	-405 000	
Økning i år	-360 000	
Nedbetalt tidligere	23 774	
Nedbetalt i år	18 105	
		-1 589 121
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 589 121**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85227945. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.


kWh
80 000
60 000
40 000
20 000
0
2021
2022
2023
2024
Forbruk [kWh]

PRISTILBUD

Til:
Byfjorden Terrasse
Sundveien 23, Tønsberg 3128
Tom Wilhelmsen
Mob 952 28 579

Engers MalerFirma

GODKJENT FOR ANSVARSRETT B

ALT I:
Maling inne og ute – våtrom – gulvbelegg og tepper – husvask og takvask
Mob 928 98 405

Deres ref.	Vår ref.	Dato	Oppdragsadresse
	Ronny Enger	04.09.2023	

Artikkel/behandling	Enhet	Pris
Generellt behandling: kraftvaskes inkl sopp og algedreper, nødvendig skraping		
All kledning, stolper, dragerer på hovedbyggene: males 2 gg Drywood husmaling	2766 kvm	Kr 691.500,-
Rekkverk 2 etg: males kun utvendig side Drywood husmaling (ikke 1 etg)	192 l/m	Kr 107.520,-
Vinduer m/sprosser: pusses, males 2 gg Drywood dør/vindumaling i lukket stilling	192 stk	Kr 134.400,-
Dører: pusses, males 2 gg Drywood dør/vindumaling i lukket stilling	40 stk	Kr 32.000,-
Murer (ikke inni garasjer): males 2 ganger Drywood mur maling	122 kvm	Kr 30.500,-
Stillase montering/leie/demontering fra Xervon i 3 uker	enhet	Kr 480.000,-
Liftleie 16 meter i henhold til Norsk lov om HMS	14 dager	Kr 14.000,-
Liftleie 28 meter inkl frakt i henhold til Norsk lov om HMS	8 dager	Kr 16.000,-
Rekkverk kjørebro på toppen: males 2 ganger Drywood husmaling alle sider	36 l/m	Kr 21.600,-
Rekkverk/espalie ved kjørebro: males 2 ganger Drywood husmaling 1 side	66 kvm	Kr 19.800,-
Ønske om egen priser i parklering kjeller se under her er ikke med i totalt:		
Stål dragere og søyler synlige falter: pusses, påføres rustgrunning, males 2	X	100.800,-
Ganger: 288 løpe meter kr 100.800,- + mva		
Mur i parkering kjeller: 206 kvm males 2 ganger Drywood kr 51.500,- + mva		
Ikke tatt med inngang partier, rekkverk 1 etg, dører park kjeller, garasje.		
Nødvendig tildekning, dem/montering og alle materialer er inkl i prisen.		
Sidekanter males samme farge som kledning, ikke inngangs parti mot nord 1 etg		

kr. 1.302.300,-
+ mva 1.628.000,-

Sum	**1.547.320,-**
MVA	**386.830,-**
Totalt	**Kr 1.934.150,-**

Merknader: **REFERANSER: Teknisk sjef Obos Ragnar Slettvik 913 31 981 Geir Hiller Obos, mob 950 02 772. Cs Byggpartner V/Jan Smidsrød mob 916 91 096. boligbygg V/Daniel Skramek mob 959 23 650. Terje Haugan Leder trudvanglia brl mob 936 66 808. Formann Kjernåsveien Knut P, 908 97 228 ønskes flere bare gi beskjed. Med vennlig hilsen Ronny Enger.**

Byfjorden Terrasse
v/Styreleder Mette Stinessen
Sundveien
3128 Tønsberg

15.02.2024

TILBUD

Vi takker for deres forespørsel og befaring ang. utvendig vask og maling av kledning på deres bygninger.
Vi kan tilby følgende:

Arbeidsbeskrivelse:

1. Tilrigging av stillas-Lift etc. / vask av alle overflater som skal behandles.
2. Eventuelt Reparasjon av skadet betong og andre defekter (takrenner – kledning etc.)
3. Påføre Presilva husmaling til ca 160 my tørr film.
6. Opprydding / ned rigging

Pris Bygg F og G- 2 første bygg	**kr.493.000,-**
Pris Bygg J og K -2 neste bygg	**kr.753.600,-**
Pris Bygg N Innerst nede	**kr.342.000,-**
Pris Bygg PRS Oppe	**kr.310.000,-**
Pris Bygg PRS behandle ståldragere under	**kr.26.000,-**
Pris Spilevegg med rekkverk	**kr.23.500,-**
	1.922.100,-
	⇒ 2.403.000,-

Eventuelle tilleggsarbeider kr.730,- på time + materiell.
Alle priser er eks. moms.
Våre priser er basert på 1 farge over alt,
Dere holder plass for brakke/ biler.
Dere demonterer / monterer skilter etc. på overflater som skal behandles.
Dere holder strøm 2 stk.16 amp. og vann
Vi har ikke tatt med rekkverk på terrasser og vinduer.
Arbeid som tiltransporteres eller pålegges oss, som vi ikke har fått anledning til å gi pris på, er å regne som tilleggsarbeid.

Vi håper tilbudet er av interesse og gleder oss til et eventuelt samarbeid.
Imøteser deres svar.

Med vennlig hilsen

Magibygg AS
Vidar Jensen

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 20.03.24
Selskapsnummer: 3365 **Selskapsnavn:** SE Byfjorden Terrasse Nøtterøy

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

OPPLYSNINGER FRA KOMMUNEN

Færder kommune
Postboks 250 Borgheim
3163 Nøtterøy
Telefon: 33 39 00 00

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Dato: 25.11.2024

Gnr:	130	Bnr.:	10	Fnr:	0	Snr:	15
Adresse:	Sundveien 23p, 3128 Nøtterøy						
Selger/Megler	Privatmegleren Tønsberg						

Tilknytning til vann og avløp:

Vann	kommunalt ☒	privat ☐
Merknad:		

Avløp	kommunalt ☒	privat ☐
Slamavskiller?	Ja ☐	Nei ☒
Kommunal slamtømming?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Går det kommunale ledninger over eiendommen?	Ja ☐	Nei ☒
Har eiendommen felles ledninger sammen med andre eiendommer?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Privat avløp	Minirenseanlegg ☐	Slamavskiller og infiltrasjon ☐	Annet ☐
Merknad:			

Det kan komme pålegg om utbedring av vann og/eller avløp.
Gjelder spesielt for boliger som er bygget før 1975. De vanligste grunnene er:

- Overvann (takvann og drenering) og spillvann (toalett, dusj, vask m.m) er ikke separert (fellessystem).
- Ledninger som ikke er tette – primært betongledninger/galvaniserte ledninger.
- Slamavskiller i bruk.
- Ikke tilknyttet kommunalt avløp og har et privat avløp som er mer enn 10 år gammelt.
- Takvann ledes til kommunal ledning.

Merknad:

Adkomst:

Adkomst fra	Fylkesvei ☐	Kommunal vei ☐	Privat vei ☒
Merknad:			

Kommunale gebyrer:

Gebyr	Årlig beløp
Vann	5772
Avløp	11399
Ved bruk av vannmåler er fastgebyr og m^3-pris oppgitt. Vannmålerleie:	
Slamtømming	
Miljøgebyr	
Renovasjon Tillegg+/fradrag- Helårs ☒ Sommer ☐	3259 -489 +204
Feiing	
Merknad: Rabatt for felles beholdere, tillegg for økt restavfall.	

Alle priser er inkl.mva.

Olje/parafin:

Det er forbud mot fyring med fossil olje og parafin fra 2020. Boliger med oljetank kan bli pålagt å fjerne den.
Merknad:

FORBEHOLD VED 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.



FASADE MOT VEST

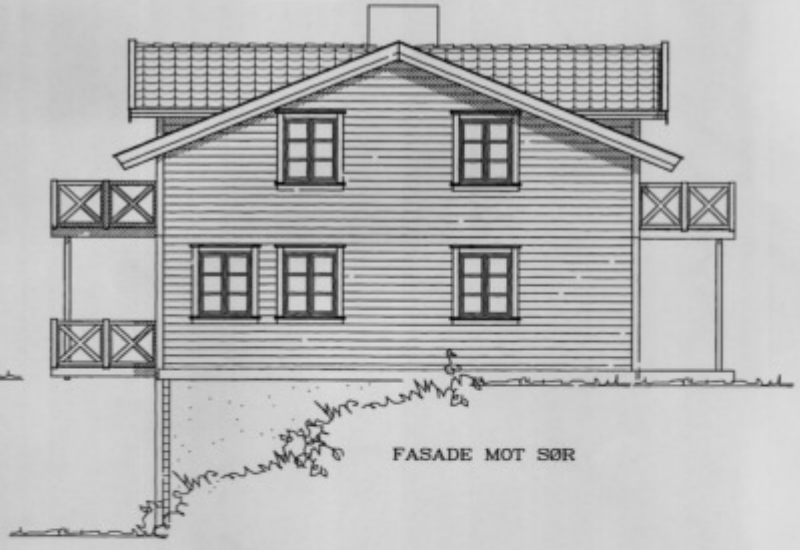


FASADE MOT NORD

D-NK+3090



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR

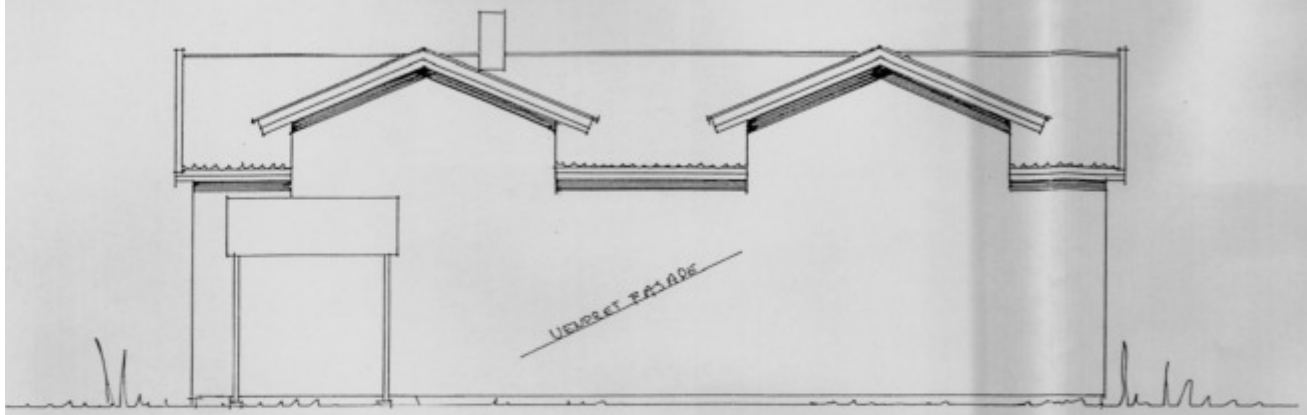
BITS

TOMANNSBOLIG	FASADER

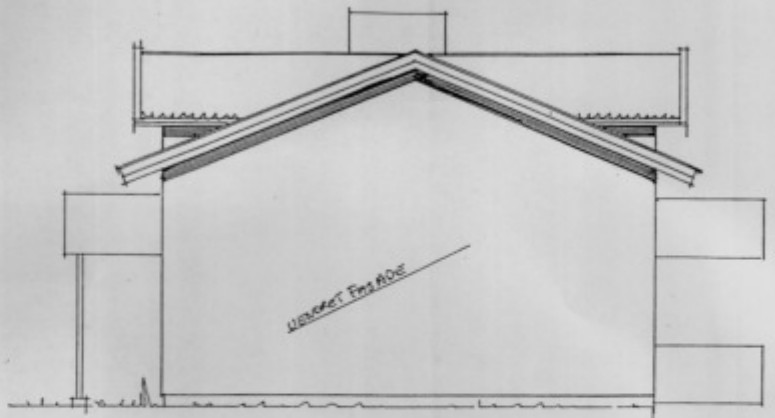
Byggherre: TØNSBERG EIENDOM AS
Byggadresse: Sundveien 23
Kommune: TØNSBERG
Gnr: Bnr: Mål: 1:100
Dato: 17.09.01
Tegn: T. Singstad
Grunnmod:
Tegnnr: TBGE1 502

© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.

BITS
BYGNINGSINGENIØR
TRYGVE SINGSTAD
DRIVLESENTERET Pb.18 3107 SEM
TLF.33 33 28 54 Mobil 91 14 85 03



VEST



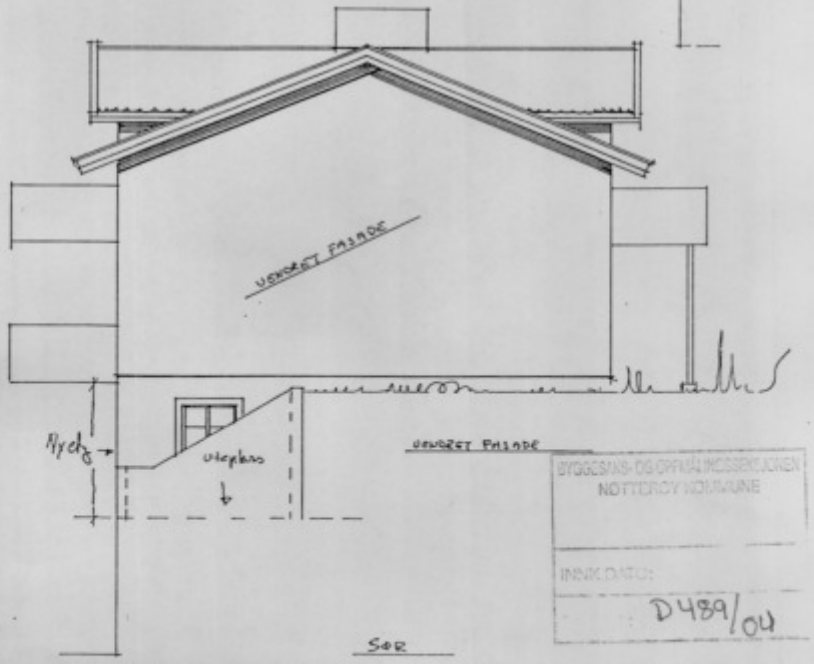
NORD

D-NK+3087



ØST

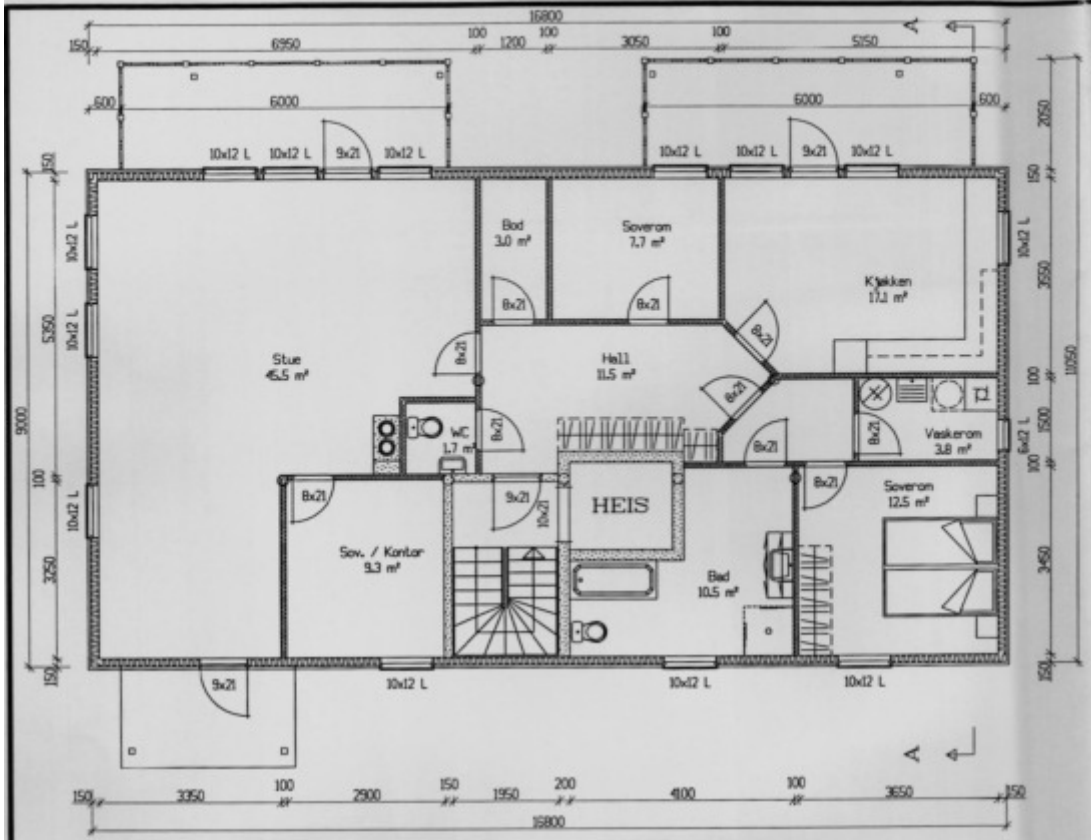
UENDRET FASADE GARASJER



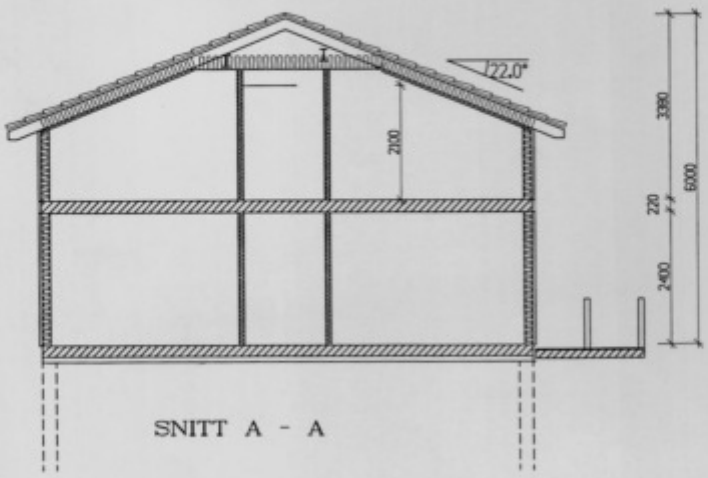
SØR

BYGGESAKS- OG OPPMÅLINGSSEKSJONEN
NOTTEROY KOMMUNE
INNK.DATO:
D489/04

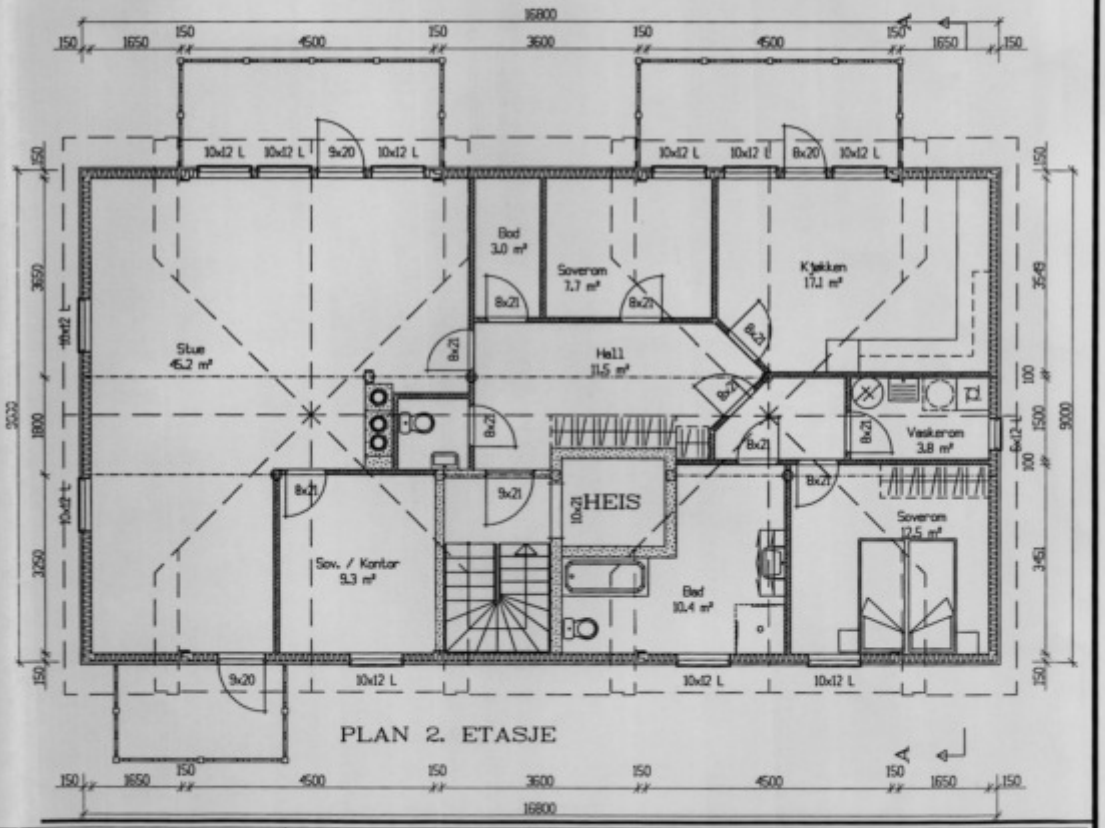
Byggherre:	Tønsberg Eiendom AS
Eiendom:	**Sundveien 23**
Fasade ekstra leil (pr i dag del av seksj. 14) (event seksj. 16)	
Dato: Sist rev. 01.08.2002	Målestokk: 1:100 Tegnet: TS



PLAN 1. ETASJE



SNITT A - A



PLAN 2. ETASJE

BITS

TOMANNSBOLIG	PLAN 1 & 2. ETG

Byggherre: TØNSBERG EIENDOM AS
Byggadresse: Sundveien 23
Kommune: TØNSBERG
Gnr: Bnr: Mål: 1:100
Dato: 17.09.01
Tegn: T. Fingstad
Grunnmod.:
Tegn.nr: TBGE1 501

© Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett.

BITS
BYGNINGSINGENIØR
TRYGVE RINGSTAD
ARKITEKTENTORET Pb.38 3601 SKI
Tlf.33 30 28 54 Mobx 91 14 89 03

Presentasjon 2 terrasse.pptx

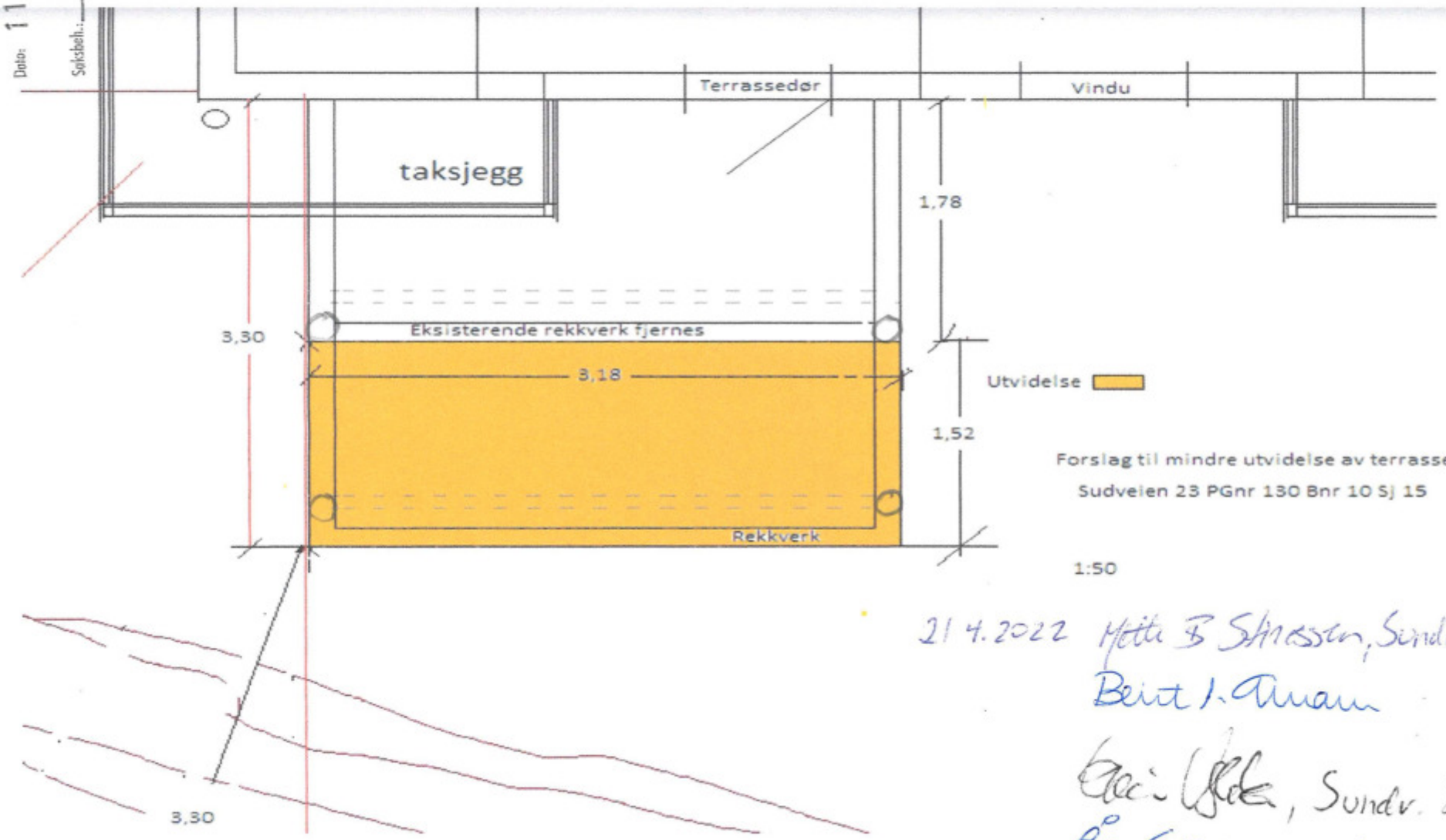
NABOSAMTYKKE

21/4 2022

Saksnr.:

Dato: 11 MAI 2022

Saksbeh.:



Forslag til mindre utvidelse av terrasse
Sudveien 23 PGnr 130 Bnr 10 Sj 15

1:50

21.4.2022 Hilde B Simonsen, Sundv 23 S

Berit I. Aman "

Eric Ulla, Sundv. 25

Per Simonsen, Bragesv. 16.

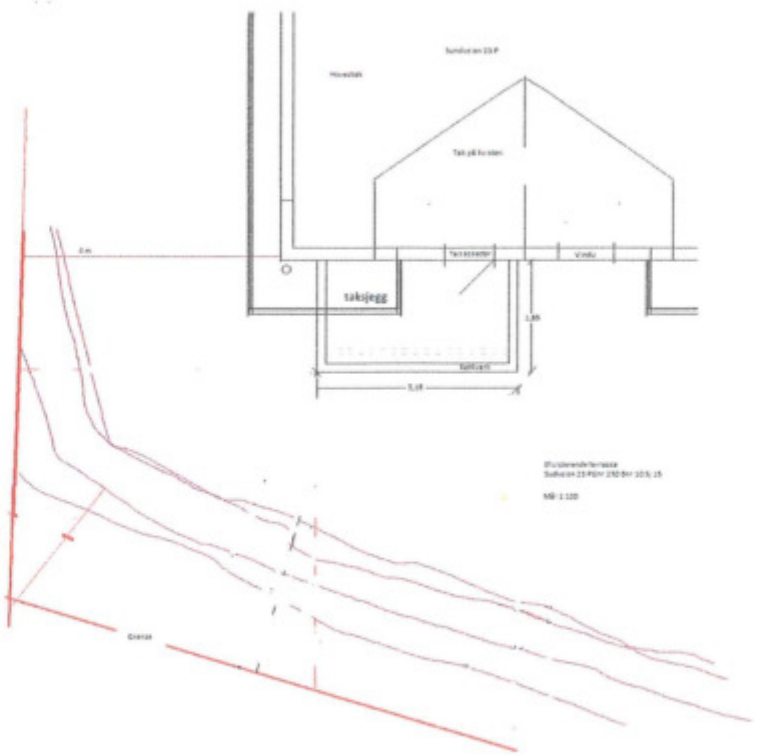
Helle Arnberg SUNDV R

EKSISTERENDE

Saksnr.:

Dato: 11 MAI 2022

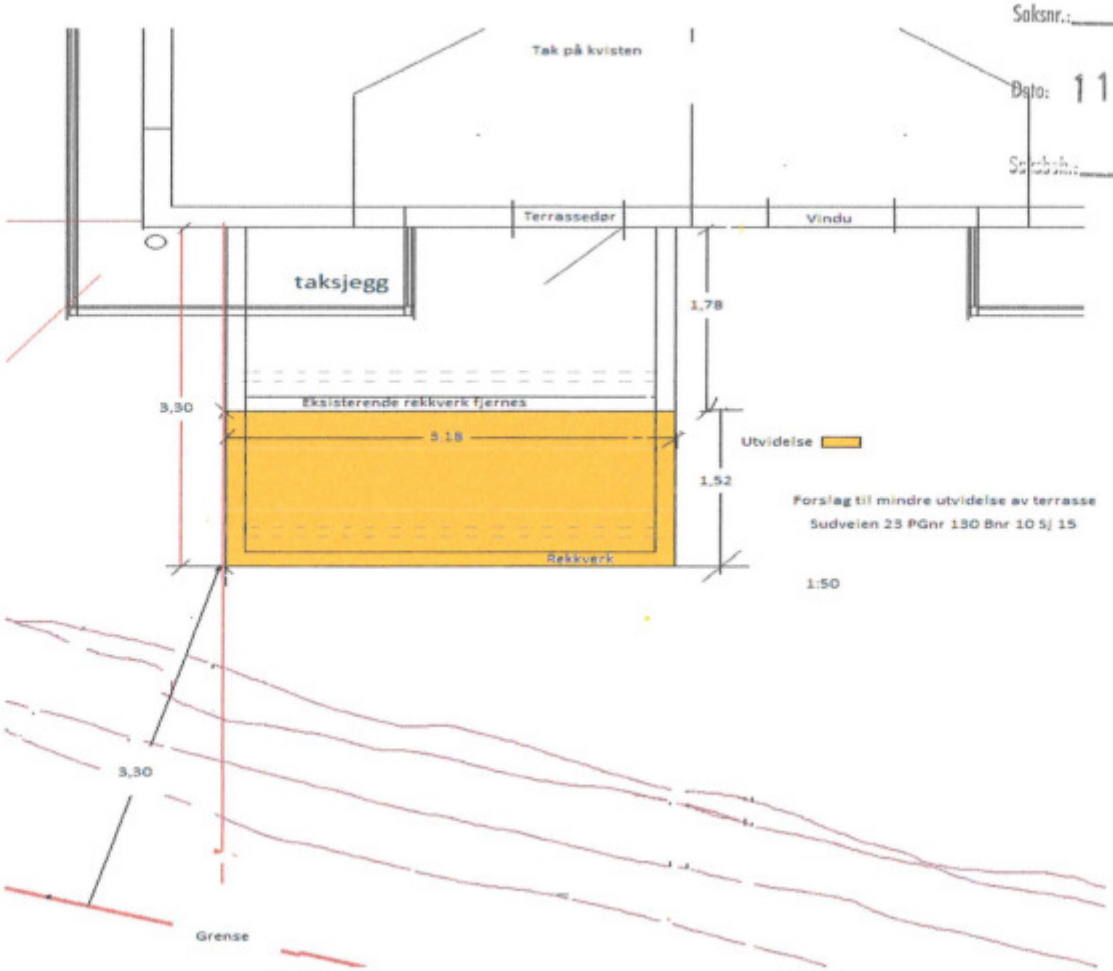
Sakstype:



Saksnr.:

Dato: 11 MAI 2022

Sign.:



Forslag til mindre utvidelse av terrasse

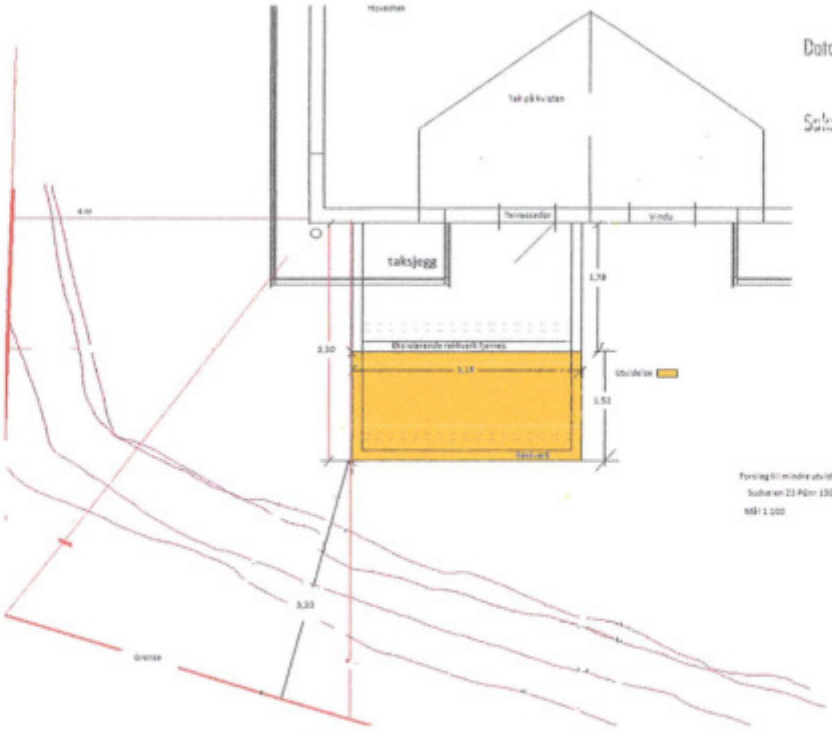
Sudveien 23 PGnr 130 Bnr 10 Sj 15

1:50

Saksnr.:

Dato: 11 MAI 2022

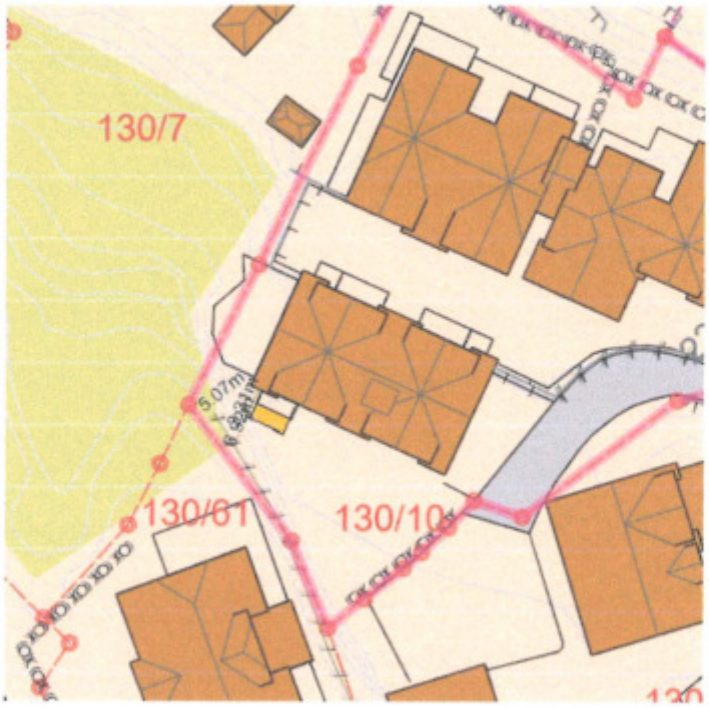
Saksbeh.:



Saksnr.:

Dato: 11 MAI 2022

Gnr/bnr.:



Ferdigattest

Tiltakshaver:
Tom Wilhelmsen
Sundveien 23p
3128 NØTTERØY

Ferdigattest er gitt for

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Sundveien 23P	130	10		

Tiltaket:	Saksnr.	Vedtaksdato:
Tiltaket gjelder utvidelse av eksisterende veranda.	455/22	09.06.2022

Merknader:
Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av dokumentasjon mottatt 03.05.2023, hvor det erklæres at tiltaket er gjennomført som omsøkt og godkjent.

Mottatt dokumentasjon består av:
- Søknad om ferdigattest

Tiltaket, eller deler av det, må ikke brukes til annet formål enn tillatelsen forutsetter.

Ferdigattesten kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på feilaktig eller mangelfullt grunnlag.

Lovgrunnlag:
- Plan- og bygningsloven § 21-10 – Sluttkontroll og ferdigattest
- Byggesaksforskriften kapittel 8 – Ferdigstillelse

Sted	Dato	Underskrift
Nøtterøy	05.05.2023	Camilla Frydenlund *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

1/0210000901112144

Kommune

NØTTERØY Kommune
TEKNISK ETAT / Rørleggerkontrollen
POSTB. 55
3140 BORGHEIM

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 1

Ansvarlig søker (navn, adresse)

GRYTEMARK VVS A/S
HVITTINGFOSSVEIEN 21
3080 HOLMESTRAND

Tiltakshaver (navn, adresse)

TØNSBERG EIENDOM A/S
ANDEBUVEIEN 74
3170 SEM

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr.	Seksjonsnr.
SUNDVEIEN 23 SEKSJON 14/15	**140**	**10**		

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets art

KOMPLETT INNVENDIG SANITÆRANLEGG
SLUTTKONTROLL

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr.

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig

Merknader

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat. I samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93).

Underskrift

Sted Dato 28/11-02 Signatur/underskrift

GRYTEMARK VVS AS
Avd. Rønningen VVS
Borrevn. 112 - 3186 Horten
comfort Tlf. 33 07 81 1

Kopi sendt til

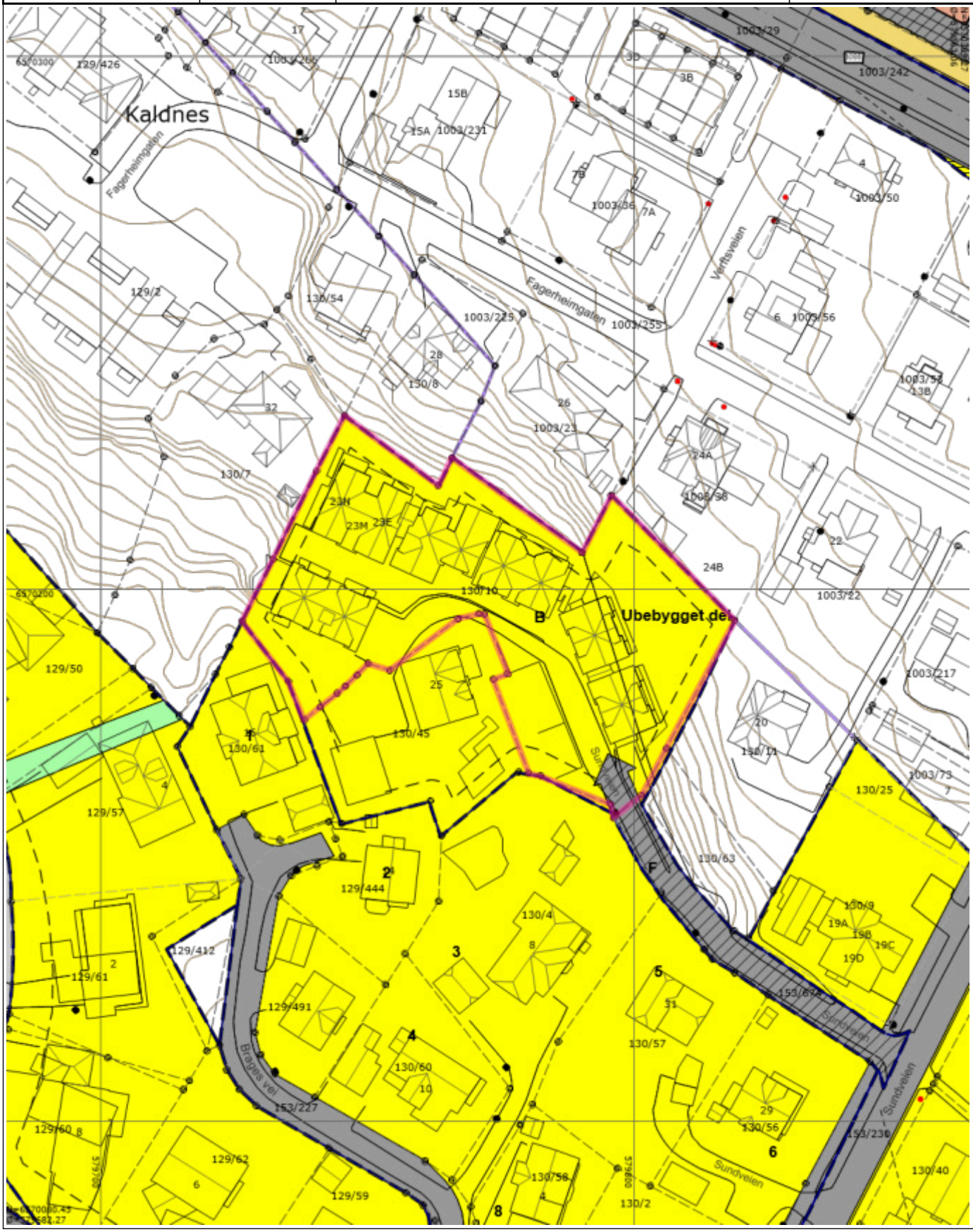
SØK	TØNSBERG EIENDOM A/S	ANDEBUVEIEN 74, 3170 SEM
PRO	GRYTEMARK VVS A/S	HVITTINGFOSSVEIEN 21, 3080 HOLMESTRAND
KPR	GRYTEMARK VVS A/S	HVITTINGFOSSVEIEN 21, 3080, HOLMESTRAND
SAM	BYGGMESTER KNUT LANGAAS A/S	BROMSVEIEN 23, 3183, HORTEN
UTF	GRYTEMARK VVS A/S	HVITTINGFOSSVEIEN 21, 3080 HOLMESTRAND
KUT	GRYTEMARK VVS A/S	HVITTINGFOSSVEIEN 21, 3080, HOLMESTRAND

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 130	Bnr: 10	Fnr: 0	Snr: 15
Adresse:	Sundveien 23P 3128 NØTTERØY			
Annen info:	Byfjorden terrasse,gbnr. 130/10 og 130/4			

Færder kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

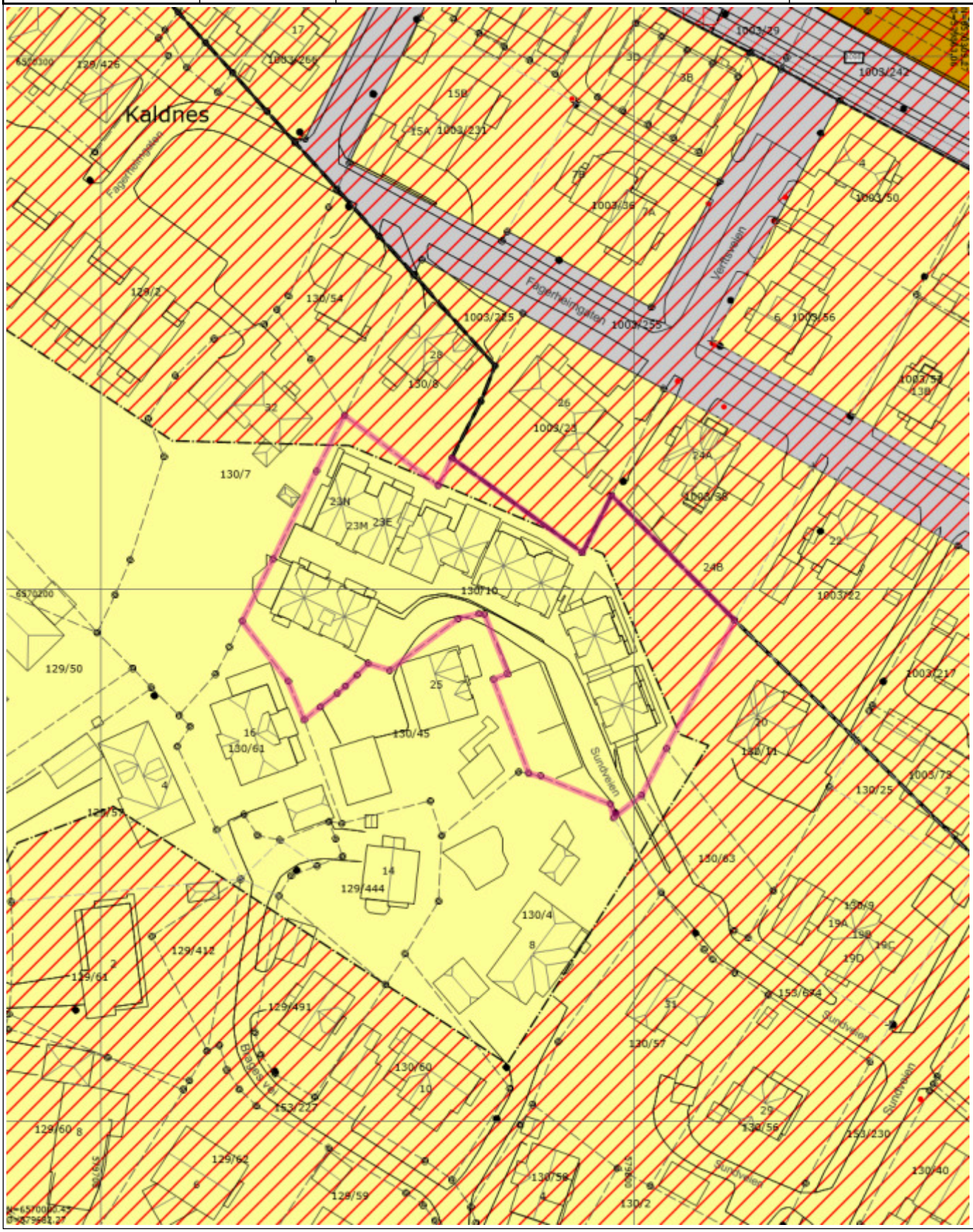
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	RpOmråde detaljregulering/mindre endring	RpOmråde vedtatt på bakkenivå
Matrikkelnummer.	Bygg og anlegg	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Skap	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak	Grunnmur
Mønelinje	Takkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Husnummer	Husnummer med bokstav
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	RpGrense	RpFormålgrense
RpSikringGrense	Byggegrense	Planlagt bebyggelse
Regulert senterlinje	Frisiktlinje	Regulert støyskjerm
Frisiktsone ved veg	Boligområde	Annet byggeområde
Offentlig trafikkområde	Turveg	Annet spesialområde
Felles avkjørsel	Felles gårdsplass	Frisikt
Boligbebyggelse	Veg	Kommunegrense
Forsenkningskurve	Høydekurve	Høydekurve

Færder kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 130	Bnr: 10	Fnr: 0	Snr: 15
Adresse:	Sundveien 23P 3128 NØTTERØY			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

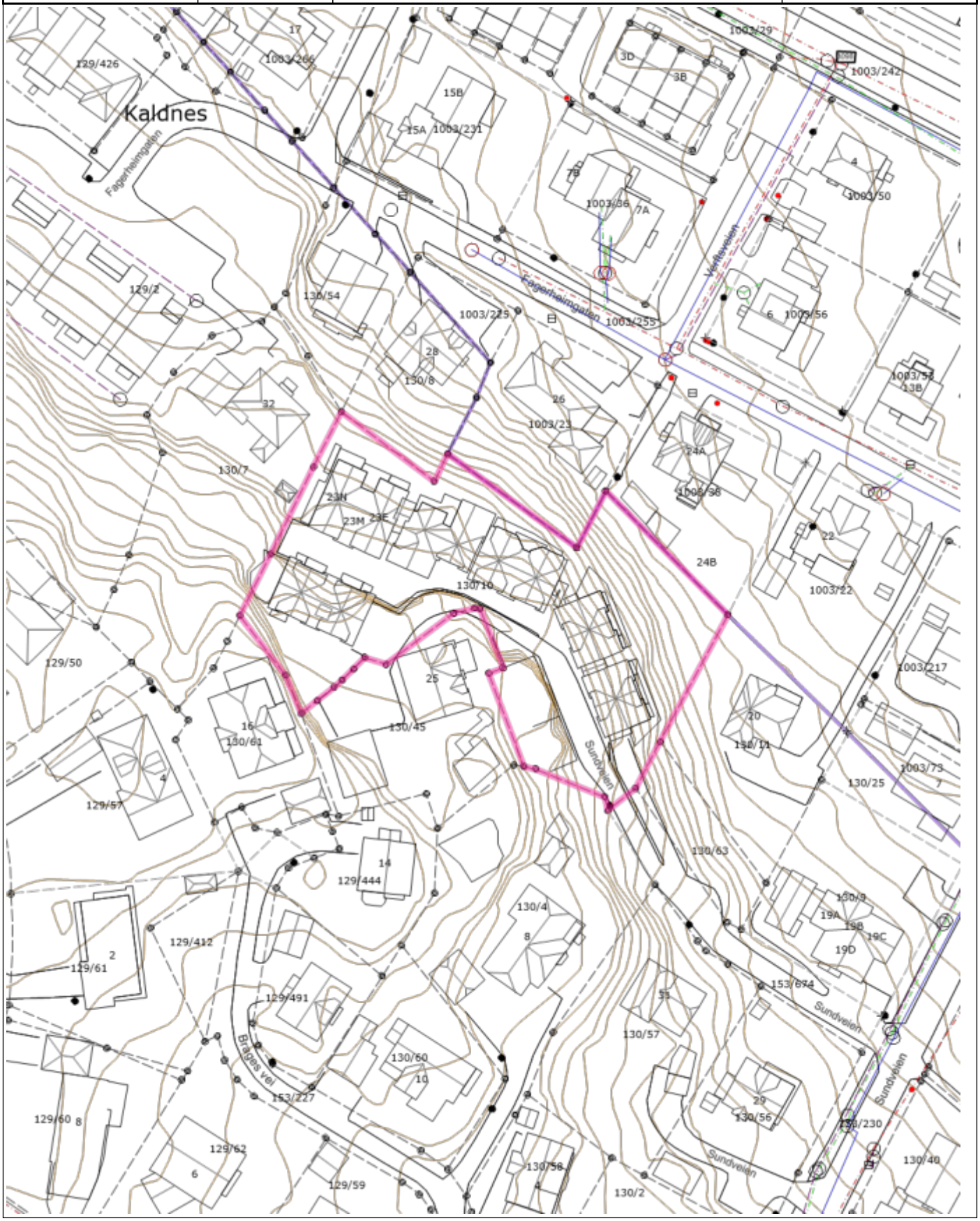
Strandlinje sjø	Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense
Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.
Bygg og anlegg	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Skap	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Grunnmur	Mønelinje
Takkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Husnummer	Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
KpBestemmelseGrense	KpBestemmelseOmråde	KpBestemmelseGrense
KpBestemmelseOmråde	Plangrense	Hovedveg - På bakken - Nåværende
Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	Grense for arealformål	Grense for båndleggingsoner
Grense for faresoner	Båndlegging for regulering etter pbl. - Fremtidig	Ras- og skredfare
Boligbebyggelse - Nåværende	Sentrumsformål - Nåværende	Veg - Nåværende
KpOmråde gjeldende	Kommunegrense	Forsenkningskurve
Høydekurve	Høydekurve	

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 130	Bnr: 10	Fnr: 0	Snr: 15
Adresse:	Sundveien 23P 3128 NØTTERØY			
Annen info:				

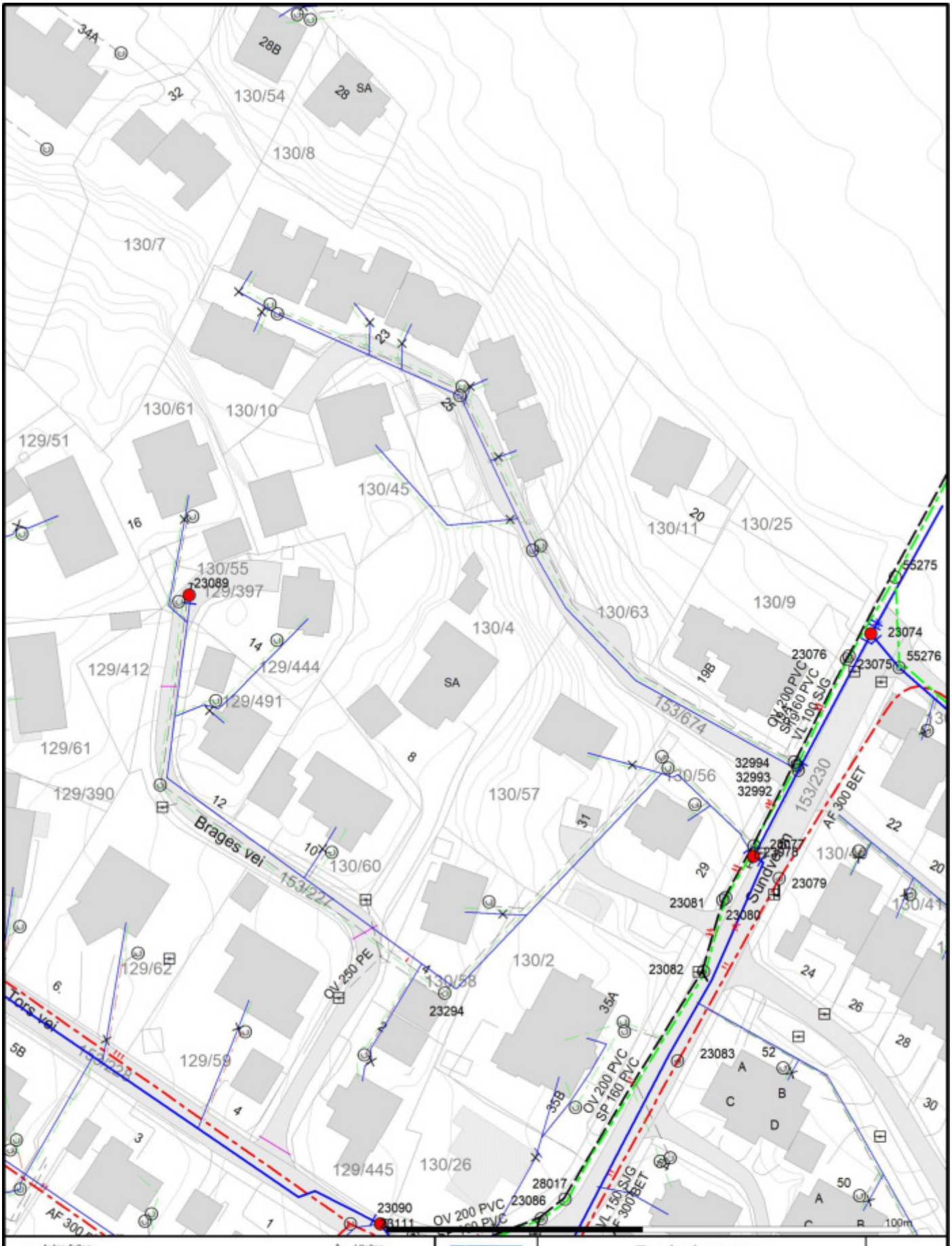
Færder kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Brannventil	Kran	Kum - annen eier
Sandfangskum	Sluk	Avløp_felles
Overvannsledning	Spillvannsledning	Vannledning - annen eier
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.	Bygg og anlegg
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Grunnmur	Mønelinje	Takkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Husnummer
Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	Kommunegrense
Forsenkningskurve	Høydekurve	Høydekurve



- Avløp felles
- Overvann
- Pumpeledning felles
- Pumpeledning spillvann
- Spillvann
- Vannledning
- Hyd
- Kum
- Pumpestasjon vann
- Pumpestasjon AF
- Pumpestasjon SP
- Overløp
- Utslipp
- Sluk
- Sluk
- Bekkeinntak m. ri
- Bekkeinntak
- Stoppekran
- Grenpunkt

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)

Færder kommune

Ledningskartverket

N

Dato: 2024.11.25

Sign: ANVES

Målestokk

1:1000

Oversiktskart

Adresse: **Sundveien 23R, 3128 Nøtterøy**
Gnr/Bnr: **3911/130/10/0/15**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 3349 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 21.11.2024



Matrikkelkart

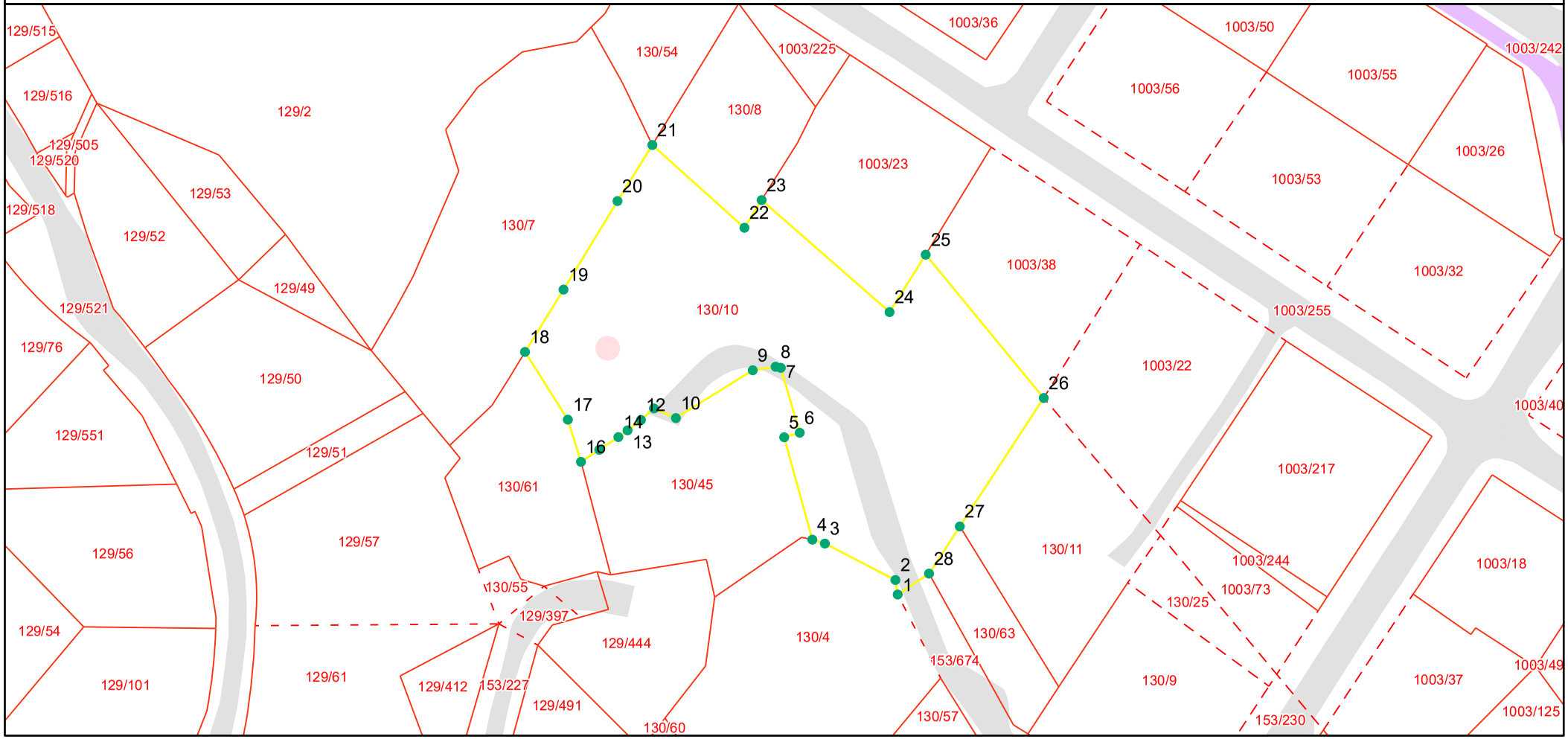
Adresse: **Sundveien 23R, 3128 Nøtterøy**
Gnr/Bnr: **3911/130/10/0/15**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 3349 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 21.11.2024

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 3349 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6578372.36	237851.53	Ikke spesifisert	Annen detalj	Teodolitt med elektronisk	12	2.62	0
2	6578374.95	237851.13	Ikke spesifisert	Ukjent	Teodolitt med elektronisk	12	14.1	0
3	6578381.42	237838.6	Ikke spesifisert	Ukjent	Teodolitt med elektronisk	12	2.33	0
4	6578382.11	237836.37	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	12	18.87	0
5	6578400.31	237831.37	Ikke spesifisert	Umerket	Teodolitt med elektronisk	12	2.87	0
6	6578401.12	237834.12	Ikke spesifisert	Umerket	Teodolitt med elektronisk	12	12.01	0
7	6578412.64	237830.76	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	Teodolitt med elektronisk	12	0.95	0
8	6578412.84	237829.84	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	Teodolitt med elektronisk	12	4.1	0
9	6578412.22	237825.78	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	12	16.09	0
10	6578403.72	237812.12	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	Teodolitt med elektronisk	12	4.27	0
11	6578405.44	237808.22	Ikke spesifisert	Umerket	Teodolitt med elektronisk	12	3.09	0
12	6578403.38	237805.91	Ikke spesifisert	Umerket	Teodolitt med elektronisk	12	3.01	0
13	6578401.54	237803.54	Ikke spesifisert	Umerket	Teodolitt med elektronisk	12	2.03	0
14	6578400.34	237801.9	Ikke spesifisert	Umerket	Teodolitt med elektronisk	12	4.08	0
15	6578398.08	237798.5	Ikke spesifisert	Umerket	Teodolitt med elektronisk	12	3.89	0
16	6578395.93	237795.26	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	12	7.86	0
17	6578403.44	237792.93	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	12	14.24	0
18	6578415.47	237785.31	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	12	13.02	0
19	6578426.55	237792.16	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	12	18.43	0
20	6578442.28	237801.75	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	12	11.73	0
21	6578452.25	237807.94	Jordfast stein	Bolt	Teodolitt med elektronisk	12	22	0
22	6578437.54	237824.3	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	12	5.79	0
23	6578442.45	237827.36	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	12	30.21	0
24	6578422.56	237850.09	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	12.05	0
25	6578432.76	237856.51	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	12	33	0
26	6578407.29	237877.49	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	12	27.27	0
27	6578384.46	237862.57	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	GPS Fasemåling, statisk måling	12	10.01	0
28	6578376.08	237857.11	Annen terrengdetalj	Asfaltspiker	GPS Fasemåling, statisk måling	12	6.7	0

Færder kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3911 - Færder kommune	**130**	**10**	**0**	**15**	Sundveien 23P, 3128 NØTTERØY

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	3349.31m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	3349.31m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	598.72m^2
	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3911 204	Sundveien/Torsvei (28.8.1986)		
	3911 288	Byfjorden terrasse,gbnr. 130/10 og 130/45 (17.12.1997)	Boliger	3295.38m^2
	3911 288	Byfjorden terrasse,gbnr. 130/10 og 130/45 (17.12.1997)	Felles avkjørsel	53.83m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 21.11.2024 17:36

Eiendom 3911-130/10

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Sundveien 23P	3128 Nøtterøy

Eierforhold ()

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 21.11.2024 17:36

Eiendom 3911-130/10 Kalnes haffner

Bruksnavn	Kalnes haffner				
Type	Grunneiendom	Etablert dato	20.05.1912	Andel	
Kommunenr	3911	Oppgitt areal	3437 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	130	Beregnet areal	3349,4	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	10	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Ja		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Sundveien 23P	3128 Nøtterøy	Teie	Teie	Teie

Forretninger (30)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
20.05.1912	Planlagt fradeling	3911-130/10	Avgiver	-1382
20.05.1912	Skylddeling	3911-130/10	Mottaker	3436
		3911-130/1	Avgiver	-3436
20.12.1967	Sammenslåing	0722-130/23	Avgiver	-1514
		3911-130/10	Mottaker	1514
20.04.1971	Kartforretning	3911-130/10	Mottaker	5671,9
07.01.1980	Kart- og delingsforretning	0722-130/34	Mottaker	358,9
		3911-130/10	Avgiver	-358,9
02.12.1982	Kart- og delingsforretning	3911-130/10	Avgiver	-1023
		3911-130/45	Mottaker	1023
16.12.1987	Kart- og delingsforretning	3911-130/10	Avgiver	-853
		3911-130/55	Mottaker	853
12.08.2002	Seksjonering	3911-130/10	Avgiver	0
		3911-130/10	Mottaker	0
14.07.2005	Seksjonering	3911-130/10	Avgiver	0
		3911-130/10	Mottaker	0
14.01.2010	Oppmålingsforretning	3911-130/11	Berørt	0
		3911-153/674	Mottaker	398
		3911-130/4	Berørt	0
		3911-130/56	Berørt	0
		3911-130/9	Berørt	0
		3811-153/213	Avgiver	-398
		3911-130/57	Berørt	0
		3911-130/10	Berørt	0
11.11.2010	Annen forretningstype	3911-130/11	Berørt	0
		3911-130/25	Berørt	0
		3911-153/674	Berørt	0
		3911-130/9	Berørt	0
		3911-130/10	Berørt	0
11.11.2010	Oppmålingsforretning	3911-130/11	Avgiver	-324,7
		3911-153/674	Berørt	0
		3911-130/9	Berørt	0
		3911-130/10	Berørt	0
		3911-130/63	Mottaker	324,6
01.01.2018	Omnummerering	3911-130/10	Mottaker	0
01.01.2020	Omnummerering	3911-130/10	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3911-130/10	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	163760800			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	15.12.1965	Areal, annet (bruk/brutto)	58/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	58/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Ja

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	58/0	58/0

Bygg 2 av 2: Kontor- og adm.bygning rådhus

Bygningsnr	163760797			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Bygning revet/brent			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	414/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.12.1960	Areal, annet (bruk/brutto)	315/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	729/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Ja

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	125	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	69	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	123	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	71	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	207/0	133/0	340/0
H02	Hovedetasje	2	207/0	55/0	262/0
U01	Underetasje	0	0/0	127/0	127/0

22.11.2024

Feie og tilsynsopplysninger:

3911-130/10/0/15
Adresse
Sundveien 23P
3128 Nøtterøy

	Kryss tegn om den ikke er registrert hos oss
Ovennevnte eiendom ligger ikke i vårt dataregister, grunnen kan være at de ikke har ildsted eller at ildstedet ikke er meldt inn til VIB	I vår database er det ikke registrert noe ildsted tilkoblet skorstein i ovennevnt adresse. Det er meldepliktig til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved, og vi har ikke mottatt noen melding fra ovennevnte adresse. Så vi er derfor ikke innom denne adressen på verken feiing eller tilsyn. Dersom det allikevel er ildsted tilkoblet, så meld dette på vår hjemmeside Skjema for ildsted

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.		X

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk			X

Postadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

Tønsberg brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Faks: 33 00 36 09

Kopstad brannstasjon
Nykirke

Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 22 73

Skjema planopplysninger

Eiendom: 3911 - 130/10 - Sundveien 23P

Kommuneplan

Vedtatt dato	06.09.2023
Kommuneplanformål	Boligbebyggelse - nåværende

Reguleringsplan

Plannr./plannavn	288 - Byfjorden terrasse
Reguleringsformål	Boligbebyggelse og felles avkjørsel

Planforslag / igangsatt planlegging som berører eiendommen

Nei

Kommentar

Nr. 204

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDE VED SUNDVEIEN/TORSVEI, NØTTERØY KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

§ 2

Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområder boliger.
- Trafikkområder (fortau, parkering).

Byggeområdet for boliger.

§ 3

Det skal oppføres frittliggende eneboliger i 1 etasje. Loftsetasje kan innredes. Underetasje kan innpasses hvor terrenget ligger til rette for det.

§ 4

Til hver bolig skal det være minst en garasjeplass og en biloppstillingsplass.

§ 5

Endelig plassering av boliger og garasjer foretas i forbindelse med byggemelding.

§ 6

Gjerders utførelse skal godkjennes av bygningsrådet.

FYLKESMANNEN I VESTFOLD

Tønsberg, 28.august 1986

Etter fullmakt
Dag Bjørvik
Dag Bjørvik
1.konsulent

NØTTERØY
KOMMUNE

Nr. 288
(2 sider)

Følge av vedtak i h.t. innstilling: se kart + rettelser i bestemmelsene

REGULERINGSBESTEMMELSER

"BYFJORDEN TERRASSE"

Gnr. 130, bnr. 10 og 45 i Nøtterøy kommune

Reguleringsplanen er datert 15.01.97 rev. 12.05.97, 6.6.97.
Reguleringsbestemmelsene er datert 15.1.97, rev. 12.5.97, 6.6.97, 20.6.97.

Vedtatt av kommunestyret 17.12.97.

§ 1. GENERELT OM PLANOMRÅDET

1. Planområdets begrensning.
Planområdet er vist på planen med reguleringsgrense. Det består av Sundveien 23 og 25, med gnr./bnr. hhv. 130/10 og 130/45, samt felles avkjøring fra Sundveien.

2. Planområdets oppdeling.
Planområdet er på planen delt i følgende formålsområder:

B = Byggeområde for boliger.
Tilhørende fellesarealer for adkomst, bilplasser/garasjer og felles opphold skal inngå i B.

F = Felles avkjøring.

§ 2. BESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDE

1. Generelt
Byggeområdet (B) skal utnyttes til boligformål ved

a) rehabilitering/tilbygg/påbygg av bestående bygg og/eller ved
b) utbygging av nye boliger på ledige tomtearealer, evt. ved sanering av bestående bygg.
Utbygningen kan skje etappevis.

I forbindelse med søknad om byggetillatelse for hele eller deler av området, skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan i målestokk min. 1:500, som foruten de aktuelle boligbygg, viser tilhørende garasje-/biloppstillingsplasser med adkomstarealer og areal(er) for felles opphold/lek. (kfr. § 2, pkt. 4 og 5.) Forøvrig skal planen vise arealbruk med terrassering, beplanting mv. for de ubebygde arealer som er knyttet til prosjektet og som ikke omfattes av ovenstående. Situasjonsplan skal godkjennes av det faste utvalg for plansaker.

2. Grad av utnytting
For byggeområdet (B) som helhet skal tillatt bebygd areal (BYA) være maks. 25 %

3. Bebyggelsens høyde, karakter og plassering/byggelinjer.
Bebyggelsen kan innen de begrensninger som gis ved nedenstående gesims- og mønehøyder, oppføres med etasjetall som følger:
Over øvre planerte terrengnivå mot bygning, maks. 2 ordinære etasjer + loftsetasje (etasjeplan med rom under skrå himling), og forøvrig med det antall terrasserte etasjer nedover som terrenget måtte tilsi.

For øvre del av området (som i dag er bebygget) skal maks. kote for gesims og møne være henholdsvis 42,50 m og 45,75 m.

Ved større sammenhengende bygningsvolumer skal det foretas en formmessig oppdeling i tråd med målestokken i omkringliggende bebyggelse.

Hovedtak skal ha takvinkel mellom 22' (1:2,5) og 34' (1:1,5).
Ny bebyggelse, inkl. tilbygg til bestående, skal plasseres innenfor de på planen viste byggelinjer. (4m fra nabogrense). Unntatt herfra er frittliggende garasje-/bodbygg i en etasje med grunnflate inntil 50 m2, som tillates lagt 1 m fra nabogrense.

4. Bilplasser/parkering.
For hver boenhet skal det opparbeides min. 2 bilplasser.

Til hver boenhet skal det høre spesifikt min. 1 bilplass, overdekket (garasje eller carport). Øvrige bilplasser kan være felles for området.

Biloppstillingsplasser skal være ferdig opparbeidet før boligene tas i bruk.

5. Område for felles opphold/nærlekeplass.
Innen planområdet skal det til enhver tid være avsatt tilstrekkelig og egnet areal for felles opphold/nærlekeplass for de boliger som bygges.
Som tilstrekkelig areal regnes min. 50 m2 for inntil 5 boliger, økende med 10 m2 pr. boenhet utover dette.

Fellesarealer for opphold/lek og naturoplevelser skal være felles for hele området (B).
Lekearealene skal være ferdig opparbeidet før boligene tas i bruk.

6. Adkomstarealer.
Nødvendige adkomstarealer innen byggeområdet (B) skal klassifiseres som felles avkjørsel. Disse skal være felles for hele området.

§ 3. BESTEMMELSER FOR FELLES AVKJØRING

1. Område F.
Dette er felles adkomstvei fra Sundveien til byggeområdet (B). Traseen følger tidligere anlagt vei. Reguleringsbredde skal være 6 m. Videre veibredder/standarder innen område B bestemmes i situasjonsplan for utbygning. (kfr. § 2, pkt. 1).

2. Eier- og ansvarsforhold for F.
F skal være felles for B samt for eiendommen Sundveien 19, gnr. 130 bnr. 9.
Alle hjemmelshavere som veien er felles for skal gis ideel andel og det påhviler disse i fellesskap å sørge for vedlikehold og skjøtsel av veien.

Thore Holm
Plansjef

Nr. 288, s. 2

Bestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplan for Færder kommune 2023-2035

Vedtatt av kommunestyret 06.09.2023

Oppdatert 07.05.2024 etter frafall av innsigelser

FÆRDER KOMMUNE

Innhold

1 Formål 4

I Generelle bestemmelser og retningslinjer 6

2 Rettsvirkning 6

2.1 Motstrid 6
2.2 Generelt plankrav 7
2.3 Unntak fra plankrav 7
2.4 Rekkefølgebestemmelser 9
2.5 Tilbakeføring av områder til LNF 10

3 Utbyggingsavtaler 11
4 Klima og miljø 11

4.1 Risiko og sårbarhet 11
4.2 Klima og energi 11
4.3 Vannforvaltning 12
4.4 Vann og avløp 13

5 Landskap, kulturmiljø og landbruk 14

5.1 Landskap 14
5.2 Estetikk 14
5.3 Kulturminner og kulturmiljø 14
5.4 Gjenbruk av matjord 14
5.5 Buffersone mellom landbruk og bebyggelse 15
5.6 Landbrukseiendommer i byggeområder 15

6 Langs sjø og vassdrag 15

6.1 Generelt 16
6.2 Byggegrense mot sjø 16
6.3 Byggegrense mot vassdrag 16
6.4 Brygger 16
6.5 Sandstrand 17
6.6 Bøyer og moringer 17

7 Transport og mobilitet 17

7.1 Byggegrense langs fylkesveier 17
7.2 Vei- og gatenorm 17
7.3 Mobilitetsplan 17
7.4 Parkering 18
7.5 Trafikksikkerhet 22

8 Folkehelse og levekår 22

8.1 Barn og unge 22
8.2 Støy 22
8.3 Luftforurensning 23
8.4 Lysforurensning 23

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

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

1 Formål

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

Kommunestyrets vedtak 11.12.2019 fastsetter arealstrategiens mål og virkemidler slik:

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

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

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

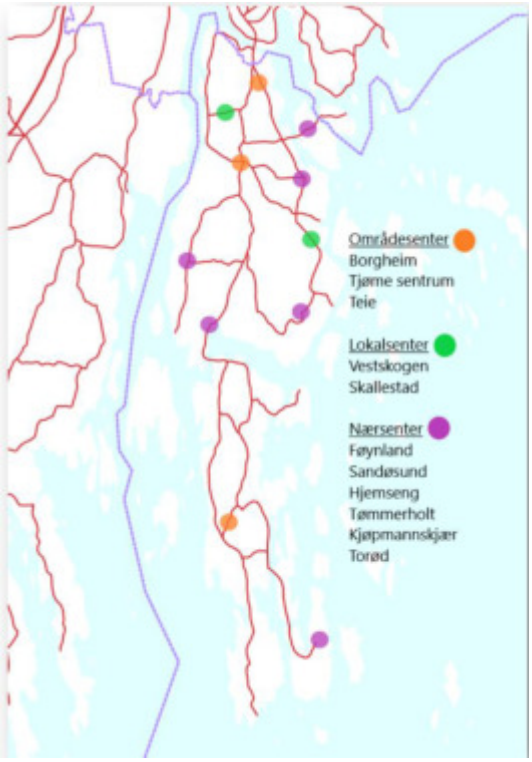
Behovet for nye boliger ses i sammenheng med eksisterende boligmasse i kommunen i utarbeidelsen av kommuneplanens arealdel.

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

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

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

Senterstruktur i Færder kommune



I Generelle bestemmelser og retningslinjer

2 Rettsvirkning

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

2.1 Motstrid

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

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

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

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

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

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

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

Følgende reguleringsplaner skal likevel gjelde foran kommuneplanens arealdel ved motstrid:

a. reguleringsplan nr. 2009004 Østre Bolæren

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

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

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

2.2 Generelt plankrav

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Unntak fra plankrav

2.3.1 Boligbebyggelse

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

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

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

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

2.3.2 Fritidsbebyggelse

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

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

2.3.3 Sentrumsformål

Det er ikke krav om reguleringsplan for mindre tiltak i områder avsatt til nåværende sentrumsformål, for eksempel fasadeendringer eller tilbygg/påbygg på inntil 50 m^2 BYA/BRA. Bruksendringer er, uansett størrelse på byggverk / del av byggverk, ikke unntatt fra kravet om utarbeidelse av reguleringsplan.

2.3.4 Offentlig eller privat tjenesteyting

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

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

2.3.5 Næringsbebyggelse

Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til nåværende næringsbebyggelse forutsatt at det samlede tiltaket ikke overskrider 1000 m^2 BRA. Videre skal tiltaket ikke være i strid med punkt 2.3.1 bokstavene a-g og heller ikke medføre vesentlige endringer for omgivelsene når det gjelder støy, lukt, trafikk og forurensning.

2.3.6 Andre typer bebyggelse og anlegg

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

2.3.7 Havn

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

2.3.8 Parkering

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

2.3.9 LNF areal for spredt næringsbebyggelse

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

2.3.10 Bruk og vern av sjø og vassdrag

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

2.3.11 Småbåthavn

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

2.4 Rekkefølgebestemmelser

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

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

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

Listen er ikke uttømmende.

2.4.1 Rekkefølgebestemmelser til de enkelte byggeområdene

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

Bestemmelsen gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplan.

2.5 Tilbakeføring av områder til LNF

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

Arealdisponering på Veierland behandles særskilt.

3 Utbyggingsavtaler

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

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

4 Klima og miljø

4.1 Risiko og sårbarhet

4.1.1 ROS-analyse

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

4.1.2 Grunnforhold, geotekniske forhold og stabilitetsforhold

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

4.1.3 Flom i vassdrag og overvannsflom

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

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

4.1.4 Flom, stormflo og bølgepåvirkning

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

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

4.1.5 Høyspent

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

4.2 Klima og energi

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

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

a. etablering av nybygg større enn 1000 m^2 BRA
b. større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang- og sykkelvei, og etablering av ledningsnett for vann og avløp som innebærer inngrep i terreng

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

c. riving av eksisterende bygg større enn 200 m^2 BRA
d. riving av drifts- eller lagerbygg innen landbruket større enn 300 m^2 BYA

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

e. etablering av nybygg og tilbygg større enn samlet 1000 m^2 BRA
f. etablering av flere enn 20 boenheter

4.3 Vannforvaltning

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

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

4.3.1 Overvann

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

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

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

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

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

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

4.3.2 Vassdrag (bekker)

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

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

Gjenåpning eller restaurering skal kreves dersom:

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

4.3.3 Kantvegetasjon

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

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

4.4 Vann og avløp

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

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

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

5 Landskap, kulturmiljø og landbruk

5.1 Landskap

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

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

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

5.2 Estetikk

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

5.3 Kulturminner og kulturmiljø

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

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

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

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

5.4 Gjenbruk av matjord

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

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

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

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

5.5 Buffersone mellom landbruk og bebyggelse

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

Det samme gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplan.

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

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

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

5.6 Landbrukseiendommer i byggeområder

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

6 Langs sjø og vassdrag

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

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

6.1 Generelt

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

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

6.2 Byggegrense mot sjø

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

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

6.3 Byggegrense mot vassdrag

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

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

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

6.4 Brygger

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

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

6.5 Sandstrand

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

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

6.6 Bøyer og moringer

Det er forbudt å anlegge nye bøyer og moringer.

Nye bøyer og moringer kan likevel anlegges:

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

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

7 Transport og mobilitet

7.1 Byggegrense langs fylkesveier

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

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

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

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

7.2 Vei- og gatenorm

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

7.3 Mobilitetsplan

Ved utarbeidelse av reguleringsplan er det krav om utredning av mobilitet (mobilitetsplan) når utbyggingen overskrider 1000 m^2 BRA innenfor arealformålene næringsbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting og

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

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

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

Mobilitetsplanen skal bidra til å:

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

7.4 Parkering

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

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

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

7.4.1 Generelt

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

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

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

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

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

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

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

7.4.2 Konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse

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

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

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

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

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

7.4.3 Næring

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

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

7.4.4 Forretning

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

7.4.5 Tjenesteyting og bevertning

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

7.4.6 Barnehage

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

7.4.7 Skole

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

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

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

7.4.8 Småbåthavn/havn

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for forflytningshemmede.

7.5 Trafikksikkerhet

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

8 Folkehelse og levekår

8.1 Barn og unge

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

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

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

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

8.2 Støy

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

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

Ny støyfølsom bebyggelse innenfor rød støysone tillates ikke.

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

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

8.3 Luftforurensning

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

8.4 Lysforurensning

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

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

II Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

9 Boligbebyggelse (bebyggelse og anlegg)

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

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

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

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

Regulerte områder for boligbebyggelse

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

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

Hybler

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

Mikrohus

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

Retningslinjer for fortetting

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

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

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

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

Eneboligtomter bør være minimum 500 m^2 og tomannsboligtomter bør være minimum 750 m^2.

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

Garasjer
Garasje kan etter søknad oppføres med inntil 50 m^2 BYA/BRA og med en mønehøyde på inntil 5 meter i forhold til mål gulv garasje, jf. NS3940.

Ved vurdering av om garasje over 50 m^2 BYA/BRA kan tillates, skal det legges særlig vekt på tilpasning til området som eiendommen inngår som en del av, og den omsøkte tomt med øvrig bebyggelse, slik at bebyggelsens utforming, volum og funksjon i sammenheng er tilpasset hverandre.

Takterrasser
Takterrasse er uteoppholdsareal på øverste plan.

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

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

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

9.1 Boligbebyggelse i 100-metersbeltet

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

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

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

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

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal bestemmelsene over være retningsgivende.

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

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

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

9.2 Fritidsboliger i områder avsatt til boligbebyggelse

Områder avsatt til boligbebyggelse inneholder også fritidseiendommer.

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

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

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

9.3 Næringsvirksomhet og tjenesteyting i områder avsatt til boligbebyggelse

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

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

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

9.4 Kommunens boligreserve

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

9.5 Uteoppholdsareal (privat og felles)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Privat MUA

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

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

Felles MUA

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

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

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

9.6 Lekeareal

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

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

Følgende gjelder ved opparbeidelse av lekeplasser:

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

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

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

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

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

Nærlekeplass

Nærlekeplass kreves i alle utbygginger på 6 boenheter eller mer. For inntil 25 boenheter skal det avsettes minimum 25 m^2 per boenhet. For flere enn 25 boenheter skal det avsettes minimum 15 m^2 per boenhet.

Minimumsstørrelsen på en nærlekeplass er 250 m^2. Areal til nærlekeplass skal være sammenhengende i utbygginger med inntil 20 boenheter. I utbygginger med mer enn 46 boenheter er minimumsstørrelsen på en nærlekeplass 350 m^2.

Nærlekeplasser på 250 m^2 skal utstyres med minimum tre lekeutstyr/aktivitetselementer samt bord og benker. Antall lekeutstyr økes med minimum én per 100 m^2 utover 250 m^2. Et større lekeapparat eller et aktivitetselement kan erstatte flere små lekeapparater dersom dette gir en bedre samlet løsning for lekearealene.

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

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

Områdelekeplass

Områdelekeplass kreves i tillegg til nærlekeplass i utbygginger med mer enn 25 boenheter. Minimumsstørrelsen på en områdelekeplass er 750 m^2. Størrelsen skal økes med 250 m^2 per 20 boenheter. I utbygginger med mer enn 65 boenheter skal den videre størrelsen økes med 100 m^2 per 20 boenheter.

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

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

Nærlekeplass

Nærlekeplass kreves i alle utbygginger på 6 boenheter eller mer. Det skal avsettes minimum 10 m^2 per boenhet.

Minimumsstørrelsen på en nærlekeplass er 250 m^2. Areal til nærlekeplass skal være sammenhengende i utbygginger med inntil 35 boenheter.

Nærlekeplasser på 250 m^2 skal utstyres med minimum tre lekeutstyr/aktivitetselementer samt bord og benker. Antall lekeutstyr økes med minimum én per 100 m^2 utover 250 m^2. Et større lekeapparat eller et aktivitetselement kan erstatte flere små lekeapparater dersom dette gir en bedre samlet løsning for lekearealene.

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

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

Områdelekeplass

Områdelekeplass kreves i tillegg til nærlekeplass i utbygginger med mer enn 25 boenheter. Områdelekeplass skal være på minimum 500 m^2. Størrelsen skal økes med 150 m^2 per 20 boenheter. I utbygginger med mer enn 65 boenheter skal størrelsen økes med 100 m^2 per 20 boenheter.

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

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

10 Fritidsbebyggelse (bebyggelse og anlegg)

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

10.1.1 Generelt forbud

Det er forbud mot nye tiltak.

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

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

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

a. Det er ikke tillatt med irreversible terrenginngrep. Det tillates heller ikke fyllinger eller skjæringer som på noe punkt medfører høydeforskjell på mer enn 0,7 meter målt fra eksisterende terreng. Det kan likevel tillates mindre, irreversible terrenginngrep i forbindelse med legging av VA-ledninger, for eksempel profilboring.
b. Tiltakets plassering i landskapet og utforming skal ikke være dominerende i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser. Tiltaket bør ikke gi silhuettvirkning.
c. Utvidelse av eksisterende fritidsboliger skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen.
d. Etablering av nye byggverk skal fortrinnsvis skje bak eksisterende bygningers fasadelinje mot sjø.
e. Tiltaket må ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
f. Tiltaket må ikke medføre vesentlig skade på naturmangfold.
g. Maksimal fasadelengde skal ikke overskride 12 meter.
h. Mønehøyde skal ikke overstige 6,0 meter og gesimshøyde 3,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og hver enkelt fasade skal ikke på noe punkt overstige henholdsvis 7,0 meter og 4,5 meter fra ferdig planert terreng.
i. Samlet bebygd areal på eiendommen skal ikke overskride 90 m^2, og kan uansett ikke overskride en utnyttelsesgrad på 25 %.
j. Uteplass, platting, terrasse, veranda, trapper og andre opparbeidede utearealer med fast dekke, samt svømmebasseng, kan tillates såfremt det er direkte tilknyttet bebyggelsen. Samlet areal på eiendommen skal ikke overskride 30 m^2.

Begrensningen på 30 m^2 omfatter alle uteplasser, plattinger mv., uavhengig av beregningsreglene i TEK.

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

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

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

10.2 Fritidsbebyggelse bak 100-metersbeltet

Nye fritidsboliger kan tillates innenfor de rammer som fremgår under.

Utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse kan tillates innenfor følgende rammer:

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

Begrensningen på 40 m^2 omfatter alle uteplasser, plattinger mv., uavhengig av beregningsreglene i TEK.

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

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

10.3 Boliger i områder avsatt til fritidsbebyggelse

Områder avsatt til fritidsbebyggelse inneholder også boligeiendommer.

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

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

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

11 Næringsbebyggelse (bebyggelse og anlegg)

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

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

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

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

Innenfor arealformålet næringsbebyggelse kan det tillates etablering av forretning på inntil 250 m^2 BRA per eiendom forutsatt at forretningen er tilknyttet næringsvirksomheten.

Innenfor arealformålet næringsbebyggelse kan det tillates etablering av tjenesteyting på inntil 250 m^2 BRA per eiendom forutsatt at tjenesteytingen er tilknyttet næringsvirksomheten.

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

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

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

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

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

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

12 Forretning (bebyggelse og anlegg)

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

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

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

a. I samsvar med RPBA kan detaljhandel bare lokaliseres innenfor definert sone for områdesenter (Teie, Borgheim og Tjøme sentrum).
b. I samsvar med RPBA kan det etableres detaljhandel i lokalsentrene (Vestskogen og Skallestad) forutsatt at samlet areal ikke overskrider 3000 m^2.
c. I samsvar med RPBA kan det etableres detaljhandel i nærsentrene forutsatt at samlet areal ikke overskrider 1000 m^2 (Føynland, Sandøsund, Hjemseng, Tømmerholt, Kjøpmannskjær og Torød).

Det kan etableres mindre detaljhandel utenfor den definerte senterstrukturen som skal dekke et lokalt behov, men samlet areal i grend eller tettsted kan ikke overskride 500 m^2.

Innenfor definert senterstruktur kan det tillates etablering av tjenesteyting på inntil 500 m^2 BRA innenfor arealformålet forretning.

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

13 Offentlig eller privat tjenesteyting (bebyggelse og anlegg)

Innenfor definert senterstruktur kan det tillates etablering av arealintensiv næring (kontor) på inntil 500 m^2 BRA innenfor arealformålet offentlig eller privat tjenesteyting, forutsatt at næringen er tilknyttet tjenesteytingen.

Innenfor arealformålet offentlig eller privat tjenesteyting kan det tillates etablering av forretning på inntil 250 m^2 BRA per eiendom forutsatt at forretningen er tilknyttet tjenesteytingen.

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

14 Sentrumsformål (bebyggelse og anlegg)

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

15 Fritids- og turistformål (bebyggelse og anlegg)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det er en forutsetning at tiltaket er lovlig etablert.

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

17 Havn (samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur)

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

18 Parkering (samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur)

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

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

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

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

19 Friområde (grønnstruktur)

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

20 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF)

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

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

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

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

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

20.1 Bygging av nye boliger i LNF

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

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

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

21 LNF spredt boligbebyggelse (LNF-B)

21.1 LNF areal for spredt boligbebyggelse i 100-metersbeltet

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

a. Det er ikke tillatt med fradeling eller oppføring av nye boliger.
b. Garasje, bod, uthus o.l. på inntil 50 m^2 BYA/BRA kan tillates.
c. Det er ikke tillatt med irreversible terrenginngrep. Det tillates heller ikke fyllinger eller skjæringer som på noe punkt medfører høydeforskjell på mer enn 1,0 meter målt fra eksisterende terreng. Det kan likevel tillates mindre, irreversible terrenginngrep i forbindelse med legging av VA-ledninger, for eksempel profilboring.
d. Tiltakets plassering i landskapet og utforming skal ikke være dominerende i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser. Tiltaket bør ikke gi silhuettvirkning.
e. Utvidelse av eksisterende boliger skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen.
f. Etablering av nye byggverk skal fortrinnsvis skje bak eksisterende bygningers fasadelinje mot sjø.
g. Tiltaket må ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
h. Tiltaket må ikke medføre vesentlig skade på naturmangfold.
i. Maksimal fasadelengde skal ikke overskride 15 meter.
j. Samlet bebygd areal på eiendommen skal ikke overskride 200 m^2.
k. Mønehøyde skal ikke overstige 7,0 meter og gesimshøyde 5,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og hver enkelt fasade skal ikke på noe punkt overstige henholdsvis 8,0 meter og 6,0 meter fra ferdig planert terreng.
l. Plasseringer av midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg tillates ikke, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 første ledd nr. 6.

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

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

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

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

21.2 LNF spredt boligbebyggelse bak 100-metersbeltet

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

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

Det er forbud mot fradeling og oppføring av nye boenheter.

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

21.3 LNF areal for spredt boligbebyggelse fremtidig

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

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

Ved utarbeidelse av reguleringsplan gjelder følgende retningslinjer:

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

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

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

22 LNF spredt fritidsbebyggelse (LNF-F)

22.1 LNF areal for spredt fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet

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

22.1.1 Generelt forbud

Det er forbud mot nye tiltak.

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

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

22.1.2 Utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse

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

a. Det er ikke tillatt med irreversible terrenginngrep. Det tillates heller ikke fyllinger eller skjæringer som på noe punkt medfører høydeforskjell på mer enn 0,7 meter målt fra eksisterende terreng. Det kan likevel tillates mindre, irreversible terrenginngrep i forbindelse med legging av VA-ledninger, for eksempel profilboring.
b. Tiltakets plassering i landskapet og utforming skal ikke være dominerende i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser. Tiltaket bør ikke gi silhuettvirkning.
c. Utvidelse av eksisterende fritidsboliger skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen.
d. Etablering av nye byggverk skal fortrinnsvis skje bak eksisterende bygningers fasadelinje mot sjø.
e. Tiltaket må ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
f. Tiltaket må ikke medføre vesentlig skade på naturmangfold.
g. Maksimal fasadelengde skal ikke overskride 12 meter.
h. Mønehøyde skal ikke overstige 6,0 meter og gesimshøyde 3,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og hver enkelt fasade skal ikke på noe punkt overstige henholdsvis 7,0 meter og 4,5 meter fra ferdig planert terreng.
i. Samlet bebygd areal på eiendommen skal ikke overskride 90 m^2.
j. Uteplass, platting, terrasse, veranda, trapper og andre opparbeidede utearealer med fast dekke, samt svømmebasseng, kan tillates såfremt det er direkte tilknyttet bebyggelsen. Samlet areal på eiendommen skal ikke overskride 30 m^2. Begrensningen på 30 m^2 omfatter alle uteplasser, plattinger mv., uavhengig av beregningsreglene i TEK.
k. Det er ikke tillatt med nye uthus, anneks, garasjer mv. Det er ikke tillatt med utvidelse av eksisterende uthus, anneks, garasjer mv.

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

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

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

22.2 LNF spredt fritidsbebyggelse bak 100-metersbeltet

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

22.2.1 Generelt forbud

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

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

22.2.2 Utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse

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

a. Det er ikke tillatt med irreversible terrenginngrep. Det tillates heller ikke fyllinger eller skjæringer som på noe punkt medfører høydeforskjell på mer enn 1,0 meter målt fra eksisterende terreng. Det kan likevel tillates mindre, irreversible terrenginngrep i forbindelse med legging av VA-ledninger, for eksempel profilboring.
b. Tiltakets plassering i landskapet og utforming skal ikke være dominerende i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser. Tiltaket bør ikke gi silhuettvirkning.
c. Tiltaket må ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
d. Tiltaket må ikke medføre vesentlig skade på naturmangfold.
e. Maksimal fasadelengde skal ikke overskride 15 meter.
f. Mønehøyde skal ikke overstige 6,0 meter og gesimshøyde 3,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og hver enkelt fasade skal ikke på noe punkt overstige henholdsvis 7,0 meter og 4,5 meter fra ferdig planert terreng.
g. Samlet bebygd areal på eiendommen skal ikke overskride 130 m^2, og kan uansett ikke overskride en utnyttelsesgrad på 20 %.
h. Uteplass, platting, terrasse, veranda, trapper og andre opparbeidede utearealer med fast dekke, samt svømmebasseng, kan tillates såfremt det er direkte tilknyttet bebyggelsen. Samlet areal på eiendommen skal ikke overskride 30 m^2. Begrensningen på 30 m^2 omfatter alle uteplasser, plattinger mv., uavhengig av beregningsreglene i TEK.

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

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

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

23 LNF areal for spredt næringsbebyggelse (LNF-N)

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

Det tillates en utnyttelsesgrad på inntil 30 % BYA.

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

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

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

På Håøya er det ikke tillatt med ny bebyggelse.

25 Bruk og vern av sjø og vassdrag

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

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

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

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

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

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

26 Småbåthavn (bruk og vern av sjø og vassdrag)

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

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

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

Husbåter tillates når reguleringsplanen åpner for det.

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

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

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

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

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

III Bestemmelsesområder og hensynssoner

27 Bestemmelsesområder

27.1 Bestemmelsesområder for sentrum

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

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

27.2 Parkeringssoner

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

27.3 Militærhistoriske kulturmiljøer

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

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

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

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

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

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

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

27.4 Forhistoriske gravfelt

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

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

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

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

27.5 Jordbruksmiljøer

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

Innenfor bestemmelsesområdet skal områdets særpreg som jordbruksmiljø bevares. I området skal kulturhistoriske spor som veiløp, alleer, dyrket jord, bekkedrag, rydningsrøyser, steingjerder, markante trær mv., samt den landskapsmessige sammenhengen mellom disse, opprettholdes og bevares. Landskapsrommet rundt kirker skal bevares, og ved nye tiltak skal det tas særlig hensyn til kirkenes plassering og virkning i landskapet.

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

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

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

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

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

27.6 Kirkesteder

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

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

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

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

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

27.7 #19 Tenvikveien 42

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

27.8 #20 Båtbyggerstien 65

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

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

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

27.9 #23 Mågerø

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

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

Ved andre tiltak er det krav om utarbeidelse av reguleringsplan.

Fasadeendring på ovennevnte bygninger kan vurderes gjennom søknad om dispensasjon.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal byggegrensen vurderes særskilt.

28 Hensynssoner

28.1 Område for grunnvannsforsyning (H120)

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

28.2 Hovedvannledningsnett (H190)

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

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

28.3 Ras- og skredfare (H310)

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

28.4 Flomfare (H320)

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

28.5 Brann-/eksplosjonsfare (H350)

28.5.1 Indre hensynssone (H350_1)

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

28.5.2 Midtre hensynssone (H350_2)

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

28.5.3 Ytre hensynssone (H350_3)

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

28.6 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)

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

28.7 Sone for militær virksomhet (H380)

Sonen viser forsvarets skyte- og øvingsfelt.

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

28.8 Hensyn friluftsliv (H530)

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

28.9 Bevaring naturmiljø (H560_12)

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

Innenfor hensynssonene skal eksisterende eiketrær bevares, herunder trærnes rotsystem.

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

28.10 Bevaring kulturmiljø (H570)

28.10.1 Sitronskiva (H570_10)

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

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

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

Fasadelinjen på eksisterende gateløp skal søkes opprettholdt.

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

28.10.2 Ørsnesalleen og Nøterø Haveby (H570_11)

Bebyggelse oppført før 1940 skal søkes bevart.

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

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

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

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

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

28.10.3 Grindløkken skole (H570_2)

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

28.10.4 Mellom Bolæren (H570_12)

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

Områdets særpreg skal bevares og tiltak bør vurderes strengt.

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

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

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

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

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

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

28.10.5 Kystkulturmiljøer (H570_9)

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

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

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

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

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

28.11 Båndlegging etter lov om naturvern (H720)

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

28.12 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_3)

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

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

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

28.13 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_13)

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

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

28.14 Krav om felles planlegging (H810)

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

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

a. Ramdal:
   Det er krav om reguleringsplan for hele området i det øyeblikket det planlegges for boliger.
b. Kaldnes Vest:
   Krav om felles planlegging, jf. felles planprosjekt med Tønsberg kommune. Kommunen vil kunne sette krav om en felles planprosess for hele området, enten gjennom en egen kommunedelplan, områderegulering eller felles planprogram (VPOR eller lignende). Kommunen kan likevel gi unntak fra plankravet for tiltak som skal legge til rette for midlertidig bruk av eksisterende bygningsmasse og fasiliteter i inntil 10 år.
c. Håøya:
   Ny bruk av eksisterende bebyggelse som ivaretar kulturminnehensynet, allmenne interesser og strandsonehensynet skal avklares og belyses i reguleringsplan.

28.15 Gjeldende kommunedelplan skal fortsatt gjelde (H910)

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

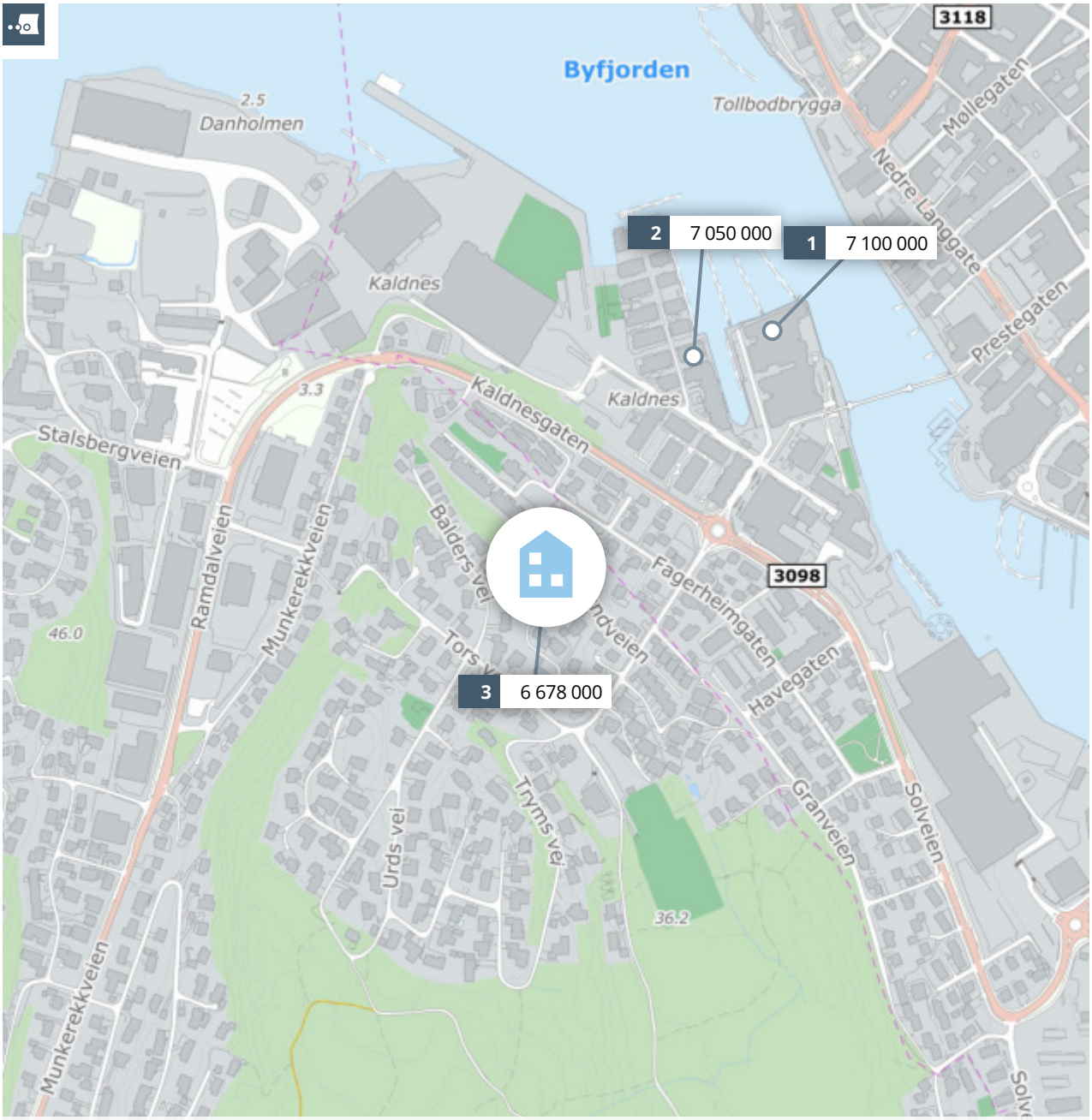
IV Vedlegg

Vedlegg I

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

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

SUNDVEIEN 23 P

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 14.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Herman Homelien.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sundveien 23 P, 3128 NØTTERØY

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2002

GNR 130 BNR 10 FNR 0 SNR 15 KOMMUNE 3911 FÆRDER GRUNNKRETS TEIE

Verdivurdert til

6 990 000

99 000	7 089 000	61 121
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	116 m²	44 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2002

Fellesutgifter	4 727
Formue	-
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

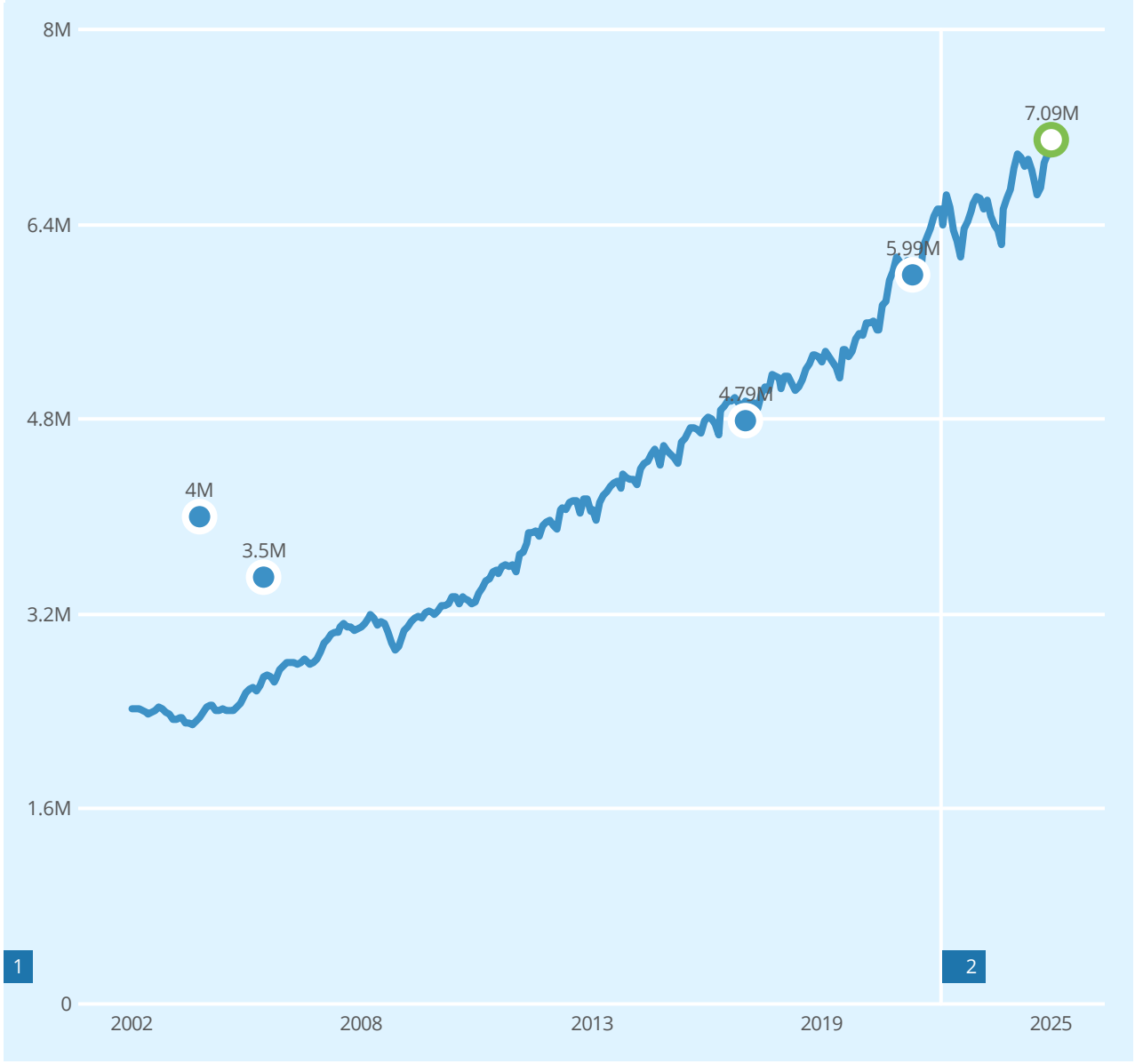
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rambergveien 25 C 87 m²	2005	4. etg	2 sov	10.06.2024	6 950 000	**7 100 000**	0	7 100 000	**81 609**
2	Rambergveien 31 96 m²	2014	6. etg	2 sov	25.11.2024	7 490 000	**7 050 000**	0	7 050 000	**73 438**
3	Sundveien 23 S 129 m²	2001	3. etg	3 sov	30.01.2024	6 790 000	**6 600 000**	78 000	6 678 000	**51 767**

Toppleilighet med utsikt over "hele" byen - Sol fra morgen til kveld. Dobbel garasje og heis

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Andre småhus

2 Tilbygg andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
13.08.2021	12.10.2021	29.11.2021	5 990 000	5 990 000	0	5 990 000
25.08.2017		25.08.2017	-	4 793 000	-	4 793 000
25.11.2004		12.09.2005	3 500 000	3 500 000	-	3 500 000
26.02.2004		26.02.2004	-	4 000 000	-	4 000 000

Leiligheter til salgs i FÆRDER kommune nå

21
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

62
dager

Leiligheter solgt i FÆRDER kommune siste 3 mnd

31
leiligheter solgt

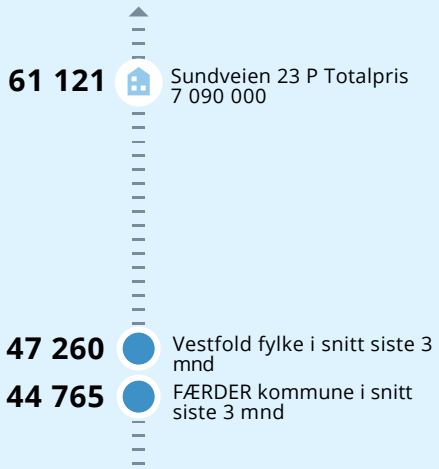


Solgt i snitt i løpet av

90
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Fant ikke dokument 'Energiattest' på oppdraget (søkte etter id 26646489).
Har du slettet dokumentet?

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:
Sundveien 23P
Gnr. 130 Bnr. 10 Snr. 15 i Færder kommune

Oppdragsnummer:
13-24-0254

Meglerforetak: PM TØNSBERG AS
Saksbehandler: Herman Homelien
Telefon / Mobil: / 99 45 55 05
E-post: herman.homelien@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