PRIVATMEGLEREN

KVERNHUSVEIEN 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

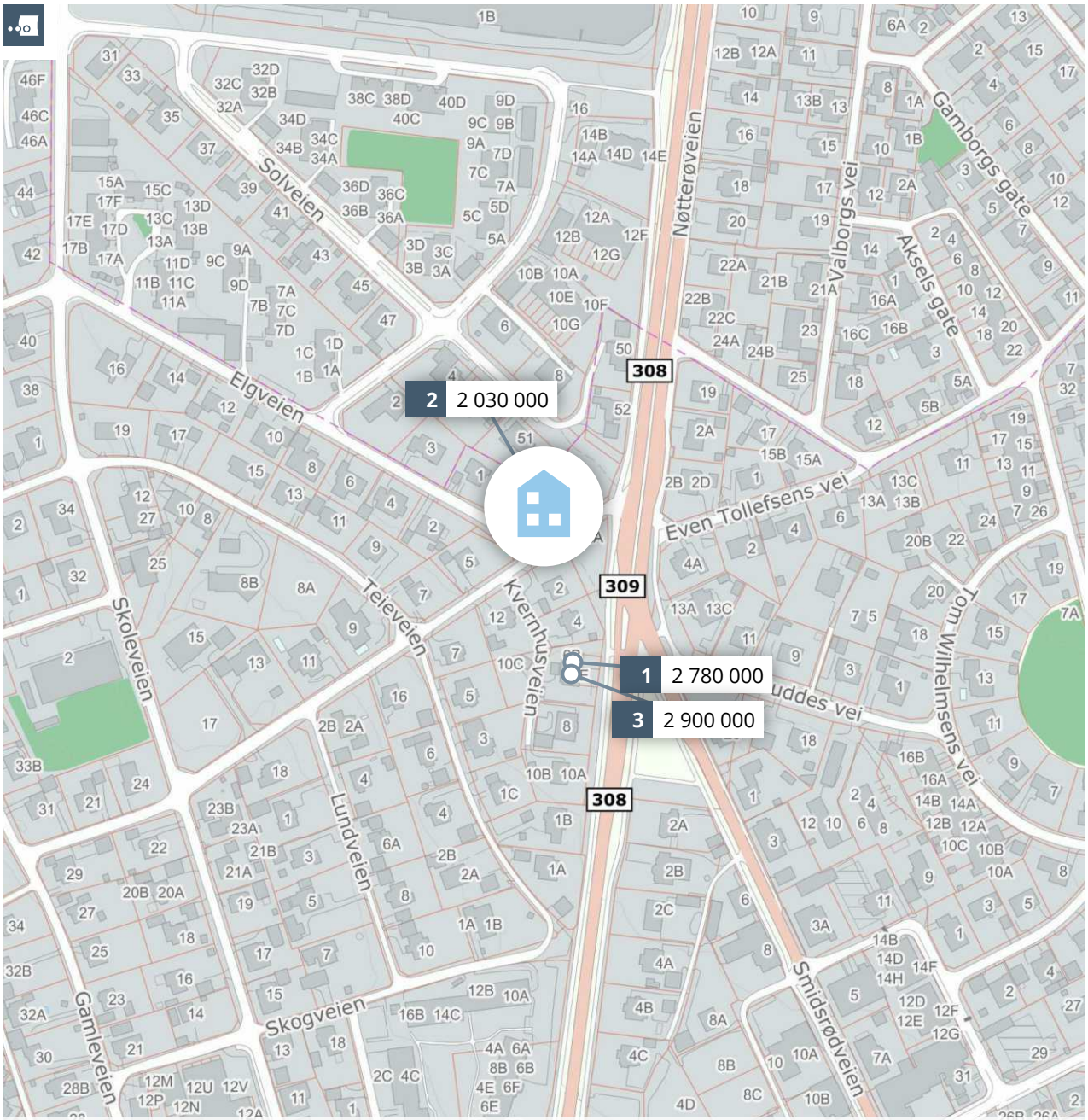
Informasjon fra Færder kommune

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KVERNHUSVEIEN 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 09.06.2026

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: Hege Svebakk Nøstdahl.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kvernhusveien 3, 3121 NØTTERØY

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1940

GNR 1 BNR 401 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3911 FÆRDER GRUNNKRETS TEIE

Verdivurdert til

2 490 000

-	2 490 000	55 333
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	45 m²	4 m²	- m²	11 m²	- m²	- m²
Byggeår						1940

Fellesutgifter	540
Formue	-
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kvernhusveien 6 B 54 m² 1930 1. etg 2 sov				03.09.2023	2 780 000	**2 780 000**	0	2 780 000	**51 481**
2	Kvernhusveien 3 45 m² 1942 1. etg 1 sov				28.01.2021	2 050 000	**2 030 000**	0	2 030 000	**45 111**
3	Kvernhusveien 6 C 76 m² 1930 1. etg 2 sov				02.07.2024	3 150 000	**2 900 000**	0	2 900 000	**38 158**

Innbydende og lys leilighet i 1. etasje i en firemannsbolig, med en praktisk planløsning og hyggelige uteområder. Her bor du i et etablert og populært boligområde på Teie, med kort vei til både Tønsberg sentrum, sjø, kollektivtransport og et bredt utvalg av servicetilbud.

Romslig og innbydende stue med slipt parkett, og varmepumpe. Hyggelig kjøkken med medfølgende hvitevarer og plass til spisebord, et pent soverom med garderobeløsning og direkte utgang til en romslig terrasse. Flislagt bad, og et separat toalettrom. Leiligheten har i tillegg oppbevaringsmuligheter i kjellerbod.

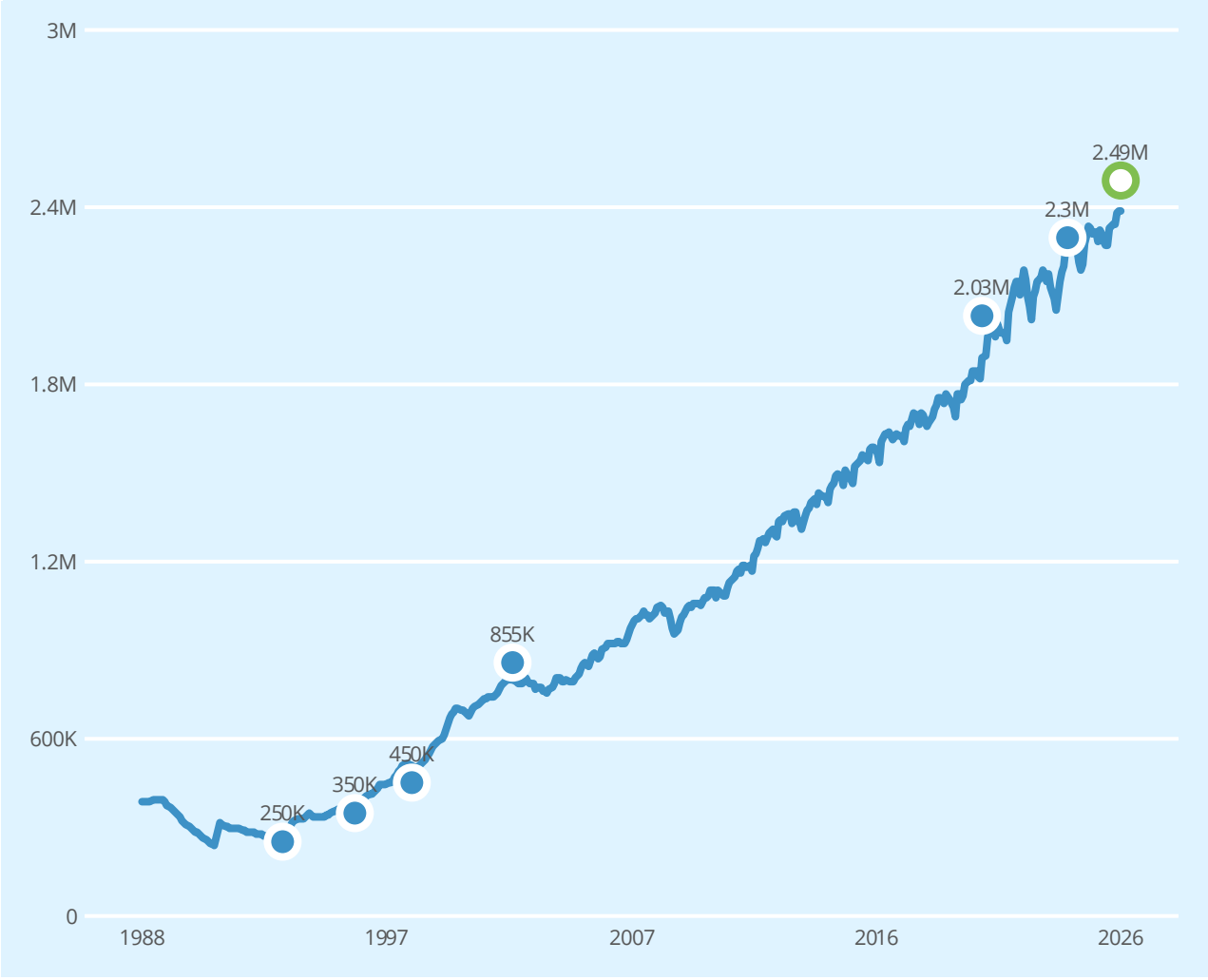
Frodig hage med frukttrær og stor gressplen– et hyggelig sted å nyte dager utendørs. Her meldes det om gode solforhold. Felles gårdsplass med god plass til parkering. Det er nylig montert elbil-lader.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.05.2024	29.05.2024	01.08.2024	2 400 000	2 300 000	0	2 300 000	
04.01.2021	28.01.2021	19.03.2021	2 050 000	2 030 000	0	2 030 000	
16.08.2002		16.08.2002	-	855 000	-	855 000	
14.08.1998		14.08.1998	-	450 000	-	450 000	
24.05.1996		24.05.1996	-	350 000	-	350 000	
01.07.1993		01.07.1993	-	250 000	-	250 000	
14.11.1988		14.11.1988	-	335 000	-	335 000	2

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

Leiligheter til salgs i FÆRDER kommune nå

40
leiligheter til salgs

6.0M
5.8M
5 621 000 Prisantydning i snitt
5.4M
5.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
57
dager

Leiligheter solgt i FÆRDER kommune siste 3 mnd

43
leiligheter solgt

4.4M
4.3M
4 148 000 Prisantydning i snitt
4 051 000 Salgspris i snitt
3.9M

Solgt i snitt i løpet av
68
dager

for 2.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

55 333 Kvernhusveien 3 Totalpris 2 490 000

49 092 Vestfold fylke i snitt siste 3 mnd

48 836 FÆRDER kommune i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Kvernhusveien 3 , 3121 NØTTERØY
FÆRDER kommune
gnr. 1, bnr. 401, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 29.05.2026 **Rapportdato:** 08.06.2026 **Oppdragsnr.:** 15745-2261 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** NT1740

Autorisert foretak: Gulag Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gunnar Sverrisson **Vår ref:** Gunnar Sverrisson

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

Norsk takst

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

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

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

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

Gulag Takst og Eiendom AS

Gunnar Sverrisson, innehaver av Gulag Takst og Eiendom AS, har siden 1999 utført takstoppdrag hovedsakelig i Vestfold. Arbeidet omfatter tilstandsrapporter, verditakster, reklamasjonsvurderinger og forhåndstakster . Han har mesterbrev som bygg- og tømrermester, samt sertifisering som takstmann gjennom Veritas/DNV GL og TRV-sertifisering (TEGoVA Residential Valuer), den høyeste europeiske godkjenningen for verdivurdering av boligeiendom. Erfaringen omfatter både nybygg, restaurering og vurdering av boliger, fritidsboliger, næringsbygg og offentlige bygg.



Rapportansvarlig

Gunnar Sverrisson

Uavhengig Takstingeniør

gunnar@taksthus.no

928 98 294

Gulag Takst og Eiendom AS
Knarbergveien 8G
3133 DUKEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Gulag Takst og Eiendom AS
Knarbergveien 8G
3133 DUKEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omfatter selveierleilighet i firemannsbolig oppført i 1940. Boligen er opprinnelig oppført som enebolig, men er senere ombygget til firemannsbolig. Leiligheten har i hovedsak overflater, kjøkkeninnredning og baderom fra ca. 2000. Kjøkken og baderom er av eldre dato, og oppgradering bør påregnes på kort sikt.
Det er registrert TG 2 på flere bygningsdeler. Dette indikerer behov for planlagte vedlikeholds- og forbedringstiltak. Det er også registrert TG 3, som indikerer behov for utbedring innen kort tid. Flere av avvikene har sammenheng med alder, bruksslitasje og eldre utførelse.

Rapporten er utarbeidet i tråd med forskrift til avhendingslova, som fastsetter minstekrav til tilstandsrapporter ved salg av bolig. Den oppfyller disse minstekravene, men er ikke utfyllende.

Undersøkelsene er gjennomført som visuell kontroll, uten fysiske inngrep. NS 3600 er benyttet som faglig referanse ved vurdering av observerte forhold.

For nærmere omtale vises det til de enkelte postene. Kjøper bør lese rapportens sammendrag, bygningsdelsvurderinger, arealopplysninger og lovlighetsopplysninger.

Selveierleilighet - Byggeår: 1940

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er tekket med takstein, taket er kun besiktet fra bakkenivå. Taktekking fra 1990-tallet ifølge tidligere takstrapport. Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt eller lakkert stål. Renner og nedløp er vurdert fra bakkenivå. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå. Takkonstruksjonen er plassbygd og oppført i treverk med undertak av rupanel. Konstruksjonen er lukket og det foreligger ingen inspeksjonsmulighet, noe som begrenser muligheten for vurdering av tilstanden i ikke-synlige deler.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Malt balkongdør fra 2016 i tre, samt brann- og lydklassifisert entrédør fra 2025. Utgang fra soverom til vestvendt terrasse i trykkimpregnert tre, bygget på betongdekke fra byggeåret. Terrassearealet er 11 m².

INNVENDIG Gå til side

Innvendig har boligen hovedsakelig laminatgulv og parkett i oppholdsrom og soverom. Veggene er kledd med plater med malte overflater. Himlingene (innvendige tak) består av malte plater eller malt panel. Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Baderommet er fra 2001 ifølge tidligere rapport. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller godkjenning. Rommet har flislagte gulv og vegger, og er innredet med dusjhjørne og servant i baderomsinnredning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med fronter i laminert utførelse. Rustfri oppvaskbenk og kummer. Laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer med stekeovn og keramisk platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har laminat på gulvet og inneholder toalett. Det er naturlig avtrekk i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført i kobber og fremstår å være av eldre dato. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på installasjonstidspunktet. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av utførelse og materialvalg. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert en luft-til-luft varmepumpe fra 2016, plassert i stuen. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i kjellerbod. Sikringsskap er plassert i felles trappegang 2. etasje. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter.

Det elektriske anlegget ble oppgradert i senere tid, der inkludert installasjon av ny innmat i sikringsskap. Arbeidet ble utført av autoriserte installatører fra Vartdal elektriske AS.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Det foreligger ingen opplysninger om drenering, og det er ikke observert forhold som tyder på at grunnmuren er fuktsikret.

Grunnmuren er oppført i sparesteinsbetong, en eldre støpemetode der naturstein eller sprengstein er blandet inn i betongmassen. Denne typen konstruksjon er ofte utført uten armering, og kan ha ujevn tetthet, varierende bestandighet mot fukt og økt risiko for sprekkdannelser.

Eiendommen ligger på en flat tomt med jordmasser. Det er etablert gruset innkjørsel, og tomten fremstår som lett tilgjengelig og funksjonell for formålet. Terrengforholdene vurderes som normale med hensyn til avrenning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

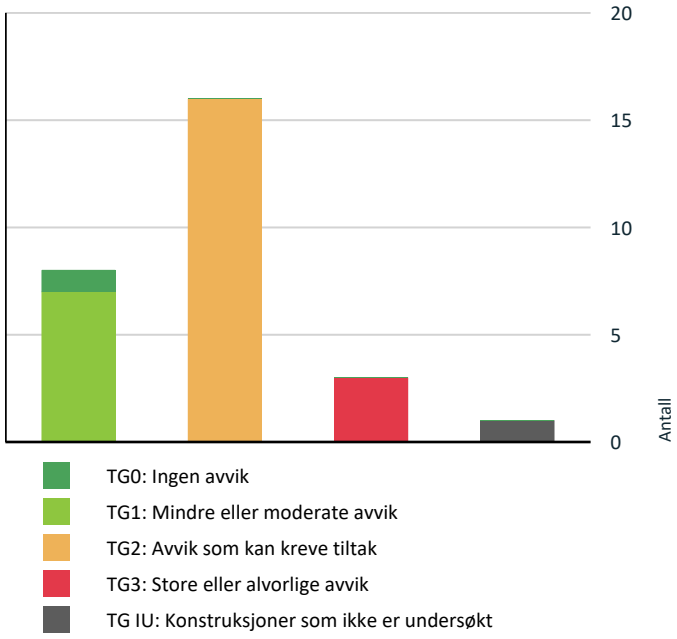
Selveierleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente tegninger som viser dagens planløsning. Rommene er derfor beskrevet etter faktisk bruk på befaringsdagen. Det er ikke kontrollert om dagens planløsning og rombruk er byggesøkt eller godkjent.

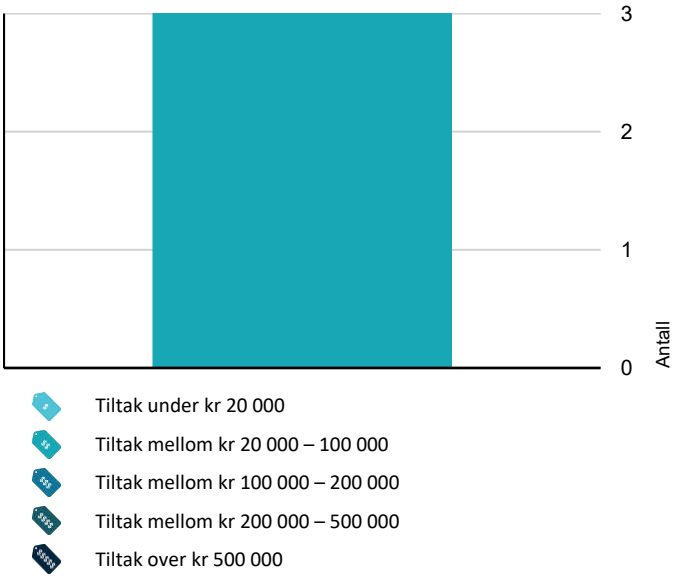
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Følgende forutsetninger og presiseringer er lagt til grunn for tilstandsvurderingen, innenfor rammene av forskrift til avhendingslova og med bruk av relevante vurderingskriterier i NS 3600:2018.

Boliger er ofte møblert, og tunge møbler, fastmontert innredning og annet utstyr kan begrense visuell kontroll i enkelte rom og områder. Kun enkelte lette møbler ble flyttet ved befaringen. Skjevheter i gulv er kontrollert med krysslaser på enkelte representative steder. Målingene er veiledende, og avvik andre steder kan forekomme. Vurderingene bygger på forhold som var synlige, tilgjengelige og vurderbare ved befaringen.

Forhold som ikke var tilgjengelige for inspeksjon, eller som er skjult bak bygningsdeler, innredning, lagrede gjenstander, overflater eller overmalte forhold, vil ikke nødvendigvis kunne avdekkes ved denne undersøkelsesformen.

Røranlegg og elektrisk anlegg er vurdert ut fra visuelle observasjoner og opplysninger fra eier. Anleggene er ikke kontrollert, målt eller funksjonstestet. Boligen er oppført før krav om uavhengig kontroll av aktuelle arbeider trådte i kraft. For slike bygg foreligger det normalt ikke dokumentasjon som viser at slik kontroll er gjennomført. Vurderingen bygger derfor på visuelle observasjoner, tilgjengelig informasjon og forhold slik de fremstår ved befaring.

Dersom arbeider er utført som egeninnsats uten dokumentasjon, knytter det seg usikkerhet til utførelseskvalitet og forventet levetid. Mindre kosmetiske skader og normal slitasje er ikke omtalt i rapporten, i tråd med forskriftens krav til visuell kontroll og vurdering av avvik som kan ha betydning for bygningsdelenes funksjon eller verdi.

Bildene er illustrasjoner av representative forhold og avvik, og utgjør ikke en fullstendig oversikt over alle forhold eller eventuelle skjulte feil og mangler.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1940

Kommentar
Byggeår iflg. Ambita

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med takstein, taket er kun besiktet fra bakkenivå. Taktekking fra 1990-tallet ifølge tidligere takstrapport.

Ettersom taket (inkludert takkonstruksjon, tekking og skorstein) kun er vurdert fra bakkenivå, er tilstandsanalysen begrenset. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å utføre nærmere inspeksjon fra stige eller på selve takflaten.

Det er ikke observert synlige skader fra bakkenivå, men dette utelukker ikke at det kan foreligge skader som kun vil avdekkes ved nærmere inspeksjon. Det anbefales at taket inspiseres nærmere av en kvalifisert fagperson, som har nødvendig utstyr og sikkerhetstiltak for å kunne vurdere tilstanden på nært hold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er observert enkelte løse takstein som bør utbedres for å sikre takets funksjon og forhindre potensiell skade.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når taktekking og undertak har passert store deler av forventet levetid, øker risikoen for aldringsskader som uttørking, sprøhet og sprekker, særlig rundt gjennomføringer og innfestinger. Slike skader kan gi redusert tetthet og etter hvert lekkasjer, som først viser seg som fuktmerker i himling eller på loft.

Det anbefales jevnlig kontroll av loft og innvendige overflater for å oppdage eventuelle fuktindikasjoner tidlig. Utskifting eller oppgradering av undertak bør påregnes i forbindelse med fremtidig omtekking av taket, for å unngå fuktskader og følgeskader på bygningen.



Løs takstein

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt eller lakkert stål. Renner og nedløp er vurdert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Renner og beslag bør følges opp jevnlig, da over halvparten av forventet levetid er passert og risikoen for svikt og vanninntrengning er økt.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være lekkasjer og fuktskader på bygningen.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er plassbygd og oppført i treverk med undertak av rupanel. Konstruksjonen er lukket og det foreligger ingen inspeksjonsmulighet, noe som begrenser muligheten for vurdering av tilstanden i ikke-synlige deler.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er fra 1995 og har utvendige og innvendige tegn til generell aldersslitasje, samt stedvis vedlikeholdsbehov. Vurderingen bygger på stikkprøvekontroll, og det er ikke foretatt kontroll av samtlige vinduer. På grunn av alder kan det ikke utelukkes at enkelte vinduer kan ha punktering uten at dette var synlig på befaringsdagen.

Det er ikke registrert funksjonssvikt, men alder og registrert slitasje medfører økt risiko for svekket funksjon og behov for vedlikehold eller utskifting. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder, slitasje og vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å utbedre overflatebehandling, justere hengsler og utføre nødvendig vedlikehold for å hindre videre forringelse og forlenge vinduenes levetid.

Dersom tilstanden forverres, bør utskifting vurderes for å unngå redusert funksjon og økt risiko for råteskader.

Tilstandsrapport



Generelt slitte vinduer

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør fra 2016 i tre, samt brann- og lydklassifisert entrédør fra 2025.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra soverom til vestvendt terrasse i trykkimpregnert tre, bygget på betongdekke fra byggeåret. Terrassearealet er 11 m².

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig har boligen hovedsakelig laminatgulv og parkett i oppholdsrom og soverom. Veggene er kledd med plater med malte overflater. Himlingene (innvendige tak) består av malte plater eller malt panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen har innvendige overflater som bærer preg av alder og generell bruksslitasje. Overflatene fremstår med varierende tilstand.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes oppgradering av innvendige overflater på kort sikt for å opprettholde normal standard og funksjon.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt ca. 23 mm høydeforskjell i entré. Stedvis knirk i gulv.

På grunn av dette avviket settes etasjeskillet samlet til TG 3, i henhold til rapportens retningslinjer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. I en bolig av denne typen vil det imidlertid sjelden være økonomisk hensiktsmessig å gjennomføre slike utbedringer som et enkeltstående tiltak.

Dersom boligen på et senere tidspunkt skal gjennomgå en større renovering, kan oppretting av høydeforskjeller vurderes som en del av dette.

Det oppgitte kostnadsestimatet omfatter kun merutgifter knyttet til oppretting av underlag dersom overflatene uansett skal fornyes.

Det er ikke utført statistisk beregning eller detaljert vurdering av etasjeskillerens geometri.

Ujevnheter i gulvet kan medføre redusert komfort, problemer ved legging av nye gulvbelegg og i noen tilfeller økt slitasje på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utgang laser 30 mm, differanse fra utgang til målepunkt ca 23 mm.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Ifølge selger er det fyringsforbud på pipen. Det er også manglende gnistplate foran ildstedet. Det er derfor gitt TG 3 på pipe og ildsted, i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør monteres ildfast plate foran ildstedet for å redusere risikoen for brann ved bruk av ildstedet.

Fyringsforbudet på pipen må opprettholdes inntil tilstanden er vurdert og eventuelle nødvendige utbedringer er utført av kvalifisert fagperson, for å unngå fare for brann og personskade. Kostnadsestimat gjelder nytt innvendig pipeløp.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Mangler gnisteplate foran ildsted

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderommet er fra 2001 ifølge tidligere rapport. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller godkjenning. Rommet har flislagte gulv og vegger, og er innredet med dusjhjørne og servant i baderomsinnredning.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har overflater med keramiske fliser, mens himlingene består av malte plater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fliser og membran er fra 2001, og det foreligger ikke dokumentasjon på oppgradering eller utskifting. Våtrommet har dermed passert anbefalt teknisk levetid for både tettesjikt og overflater.

Det ble ikke registrert synlige skader eller lekkasjer ved befaring. Det vurderes likevel som økt risiko for funksjonssvikt i tettesjikt og overganger som følge av alder og slitasje.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av utlevd levetid for tettesjikt og overflatekledning, samt fravær av oppdaterte løsninger i tråd med dagens standard.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

På grunn av utlevd levetid for fliser, membran og overflater bør oppgradering planlegges for å redusere risikoen for fremtidige lekkasjer og fuktskader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå skjulte lekkasjer og fuktskader som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert brukssikkerhet.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er registrert noe lokalt fall mot sluk i dusjhjørnet, mens gulvet for øvrig er uten fall. Det er ingen høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen, hvor kravet er 25 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Gulvet har utilstrekkelig fall utenfor dusjsonen, med høy oppkant ved dusjhjørnet og lav terskel ved døren. Dette medfører at vann fra installasjoner utenfor dusjsonen kan hindres fra å renne til sluk, og i stedet renne mot døren/ut av rommet eller bli stående på gulvet. Forholdet medfører økt risiko for vannskader i tilstøtende rom og konstruksjoner, og er grunnlag for TG 3.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk på hele gulvet, samt sørges for nødvendig høydeforskjell mellom sluk og dørterskel i henhold til gjeldende krav.

Manglende fall og lav terskel øker risikoen for at vann kan renne ut av rommet eller bli stående på gulvet, noe som kan føre til vannskader i tilstøtende rom og konstruksjoner. Fliser med bom bør også utbedres for å unngå ytterligere skader og redusert levetid på gulvet.

Kostnadsestimat gjelder etablering av bedre fall, men slike tiltak vil sjelden være lønnsomme i eldre våtrom som enkelttiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Dusjvegg som stenger for avrenning til sluk

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Badet har banemembran fra 2001. Membranen er av eldre dato og er etablert før dagens krav til dokumentert utførelse. Normal forventet brukstid er overskredet. Eldre membraner har økt risiko for svekkelser i skjøter, overganger mot sluk og gjennomføringer som følge av alder og belastning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tettesjikt/membran har passert 50 % av forventet levetid, noe som medfører økt risiko for redusert vanntetthet og lekkasjer.

Jevnlig kontroll anbefales, spesielt ved sluk, hjørner og overganger, samt vedlikehold av fuger og overganger.

Utskifting bør planlegges ved tegn til svikt eller i forbindelse med oppussing for å begrense risikoen for skjulte fuktskader.



Synlig banamembran i sluk

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjnisje.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.
Manglende tilluft begrenser luftutskiftingen og kan føre til økt luftfuktighet, noe som øker risikoen for fuktskader og soppdannelse.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen mot dusjsone fra tilstøtende rom (soverom). Det ble ikke registrert unormale forhold, og målingene ga ingen utslag på fuktindikatoren.



Fuktundersøkelse i vegg inn mot baderom

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med fronter i laminert utførelse. Rustfri oppvaskbenk og kummer. Laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer med stekeovn og keramisk platetopp.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekksviften viser tegn til generell aldersrelatert slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av avtrekksviften bør vurderes for å opprettholde tilfredsstillende ventilasjon og unngå redusert luftkvalitet eller funksjonssvikt over tid.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Toalettrommet har laminat på gulvet og inneholder toalett. Det er naturlig avtrekk i vegg.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Toalettrommet har ikke mekanisk avtrekk. For å oppfylle kravene til ventilasjon i NS 3600 og sikre tilfredsstillende luftkvalitet og fukttransport, bør mekanisk avtrekk etableres.

Manglende ventilasjon kan over tid medføre risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført i kobber og fremstår å være av eldre dato.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på installasjonstidspunktet. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av utførelse og materialvalg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anlegget fungerer som forutsatt i dag, men på grunn av alder er det økt sannsynlighet for lekkasje.

Tidspunktet for utskifting av vannledninger nærmer seg, og det anbefales å planlegge rørutskifting i forbindelse med eventuell fremtidig oppgradering av våtrom.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer, følgeskader og uforutsette driftsavbrudd.



Stoppekran til leilighet

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør i støpejern har en begrenset teknisk levetid og er utsatt for korrosjon både innvendig og utvendig over tid. Ved en alder på rundt 40 år eller mer øker risikoen for tæring, sprekker og lekkasjer i rørene. Dette medfører fare for redusert funksjon, luktproblemer eller uforutsette lekkasjer fra rørene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Eldre avløpsrør har økt risiko for lekkasjer, noe som kan gi omfattende vannskader i boligen.

Rørene er i en alder hvor utskiftning nærmer seg, og i forbindelse med oppgradering av våtrom bør de skiftes ut av fagkyndig for å redusere risikoen for lekkasjer og sikre forskriftsmessig funksjon.



Avløpsrør av støpejern

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert en luft-til-luft varmepumpe fra 2016, plassert i stuen.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Varmesentralen fungerer i dag, og det er ikke registrert avvik som krever omgående utbedring. Ut fra alder må det likevel påregnes at skader eller driftsstans kan oppstå plutselig på eldre anlegg.

Bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og uforutsette reparasjoner eller utskiftninger kan bli nødvendig. Det anbefales at eier er forberedt på økte vedlikeholds- og utskiftningskostnader, og vurderer planlegging/avsetning til fornyelse av varmesentralen innen rimelig tid.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i kjeller.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Varmtvannstanken bør tilkobles fast av registrert elektroinstallatør i henhold til gjeldende forskriftskrav, for å redusere risiko for varmeutvikling og brannfare. På grunn av høy alder bør tank skiftes. Ved utskifting bør fast elektrisk tilkobling og forsvarlig avrenning etableres etter gjeldende krav.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasje, driftsstans og skader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i felles trappegang 2. etasje. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter.

Det elektriske anlegget ble oppgradert i senere tid, der inkludert installasjon av ny innmat i sikringsskap. Arbeidet ble utført av autoriserte installatører fra Vartdal elektriske AS.

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.
   1940 Montering ved nybygg

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

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?
   Ukjent

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?
   Ukjent

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

Inntak og sikringsskap

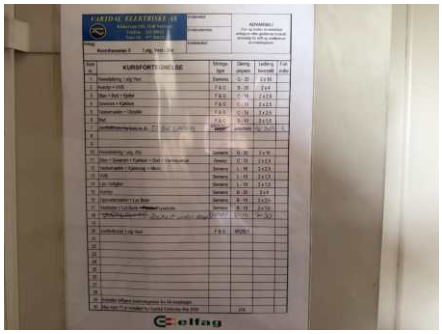
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Ukjent

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ingen dokumentasjon på det elektriske anleggets tilstand, herunder samsvarserklæring eller annen bekreftelse på at arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter.

    Det anbefales utvidet el-kontroll utført av registrert elektrovirksomhet for å kartlegge anleggets tilstand og avdekke eventuelle sikkerhetsmessige avvik.

Tilstandsrapport



Kursfortegnelse



Sikringsskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om drenering, og det er ikke observert forhold som tyder på at grunnmuren er fuktsikret.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke registrert dokumentasjon eller synlige tegn til moderne fuktsikring.
Manglende dokumentasjon og observasjoner medfører økt usikkerhet rundt tilstedeværelsen av utvendig fuktsikring.

Boligen ble oppført uten fuktsperre mot grunnen, slik praksis var på oppføringstidspunktet. Dette medfører økt risiko for kapillært oppsug av fuktighet fra grunnen, som over tid kan gi forhøyet fuktinnhold i kjellergulv og nedre deler av veggkonstruksjoner.

Dette kan føre til saltutslag, misfarging og materialnedbrytning, spesielt nederst på yttervegger og innvendige skillevegger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere etablering eller oppgradering av drenering og fuktsikring for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på bygningsmaterialer.

Manglende tiltak kan over tid føre til omfattende fuktskader og redusert levetid for konstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i spare steinsbetong, en eldre støpemetode der naturstein eller sprengstein er blandet inn i betongmassen. Denne typen konstruksjon er ofte utført uten armering, og kan ha ujevn tetthet, varierende bestandighet mot fukt og økt risiko for sprekkdannelser.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert diverse riss og småsprekker i grunnmuren. Rissene er av mindre omfang og fremstår som typiske for alder og materialtype. Slike sprekker kan skyldes naturlig krymping, setninger eller temperaturbevegelser i konstruksjonen. I tillegg ble det registrert sprekker i muren som kan tyde på setninger i grunnen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Eldre riss og sprekker bør følges opp, og eventuelle nye eller økende skader bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og forverring av konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for fuktskader og redusert levetid på grunnmuren.

Tilstandsrapport



Sprekker som kan tyde på setninger i grunnen



Sprekker som kan tyde på setninger i grunnen



Riss og småsprekker i mur

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger på en flat tomt med jordmasser. Det er etablert gruset innkjørsel, og tomten fremstår som lett tilgjengelig og funksjonell for formålet. Terrengforholdene vurderes som normale med hensyn til avrenning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Det er registrert dårlig fall, eller tilnærmet flatt terreng inn mot grunnmuren. Dette kan medføre oppsamling av overflatevann inntil veggen og øker risikoen for fuktbelastning på grunnmur og kjellerkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør foretas terrengjustering slik at terrenget får tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.

Manglende fall kan føre til oppsamling av overflatevann inntil veggen, noe som øker risikoen for fuktbelastning på grunnmur og kjellerkonstruksjon. Dette kan på sikt medføre råte, mugg, sopp og frostskader, samt økt belastning på dreneringssystemet.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon, ifølge tilgjengelige kartdata. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å kartlegge radonnivået og sikre et trygt innemiljø.

Manglende måling medfører usikkerhet om radonnivået, noe som kan innebære helserisiko ved forhøyede verdier, spesielt for eventuelle utleieenheter hvor det stilles krav til måling i henhold til forskrift om strålevern og bruk av stråling.



Opplysning fra NGU 02/06/2026 viser lav til moderat aktsomhetsgrad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

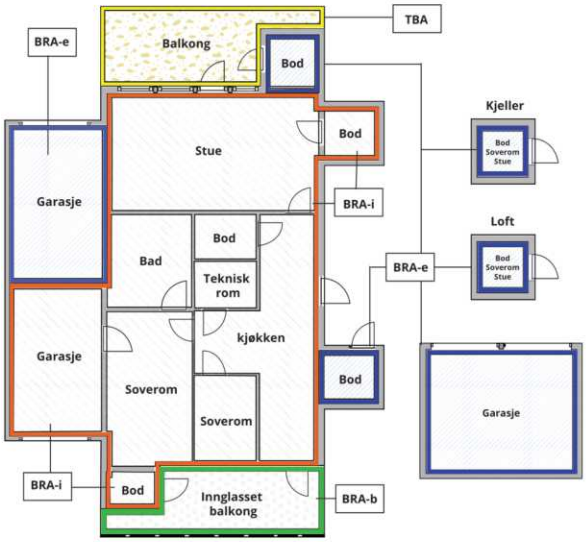
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		4		4	
1. etasje	45			45	11
SUM	**45**	**4**			**11**
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod	
1. etasje	Entré, toalettrom, bad, kjøkken, soverom, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente tegninger som viser dagens planløsning. Rommene er derfor beskrevet etter faktisk bruk på befaringsdagen. Det er ikke kontrollert om dagens planløsning og rombruk er byggesøkt eller godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Bygningen er oppført som enebolig i 1940 men bygget om til flermannsbolig senere. Ved befaringen ble det registrert at boenhetene ikke er adskilt med tilfredsstillende brannskille. Boenhetene fremstår derfor ikke som egne brannceller etter dagens krav.

Gulag Takst og Eiendom AS
Knarbergveien 8G
3133 DUKEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.5.2026	Gunnar Sverrisson	Takstingeniør
	Jenny Serine Seth Esborg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	1	401		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kvernhusveien 3

Hjemmelshaver
Esborg Jenny Serine Seth

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	29.05.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	29.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/NT1740

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 27.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Holmestrand	Oppdragsnr.	234260024
Addresse	Kvernhusveien 3		
Postnr.	3121	Sted	NØTTERØY
Selgers navn	Jenny Serine Seth Esborg		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

April 2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden august 2024

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

87385524

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Manglende ubrennbar plate foran ildstedet, samt stein og mørtel i bunnen av skorstein må fjernes.Fyringsforbud.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Satt opp elbil-lader i 2025.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumenter ligger i Boligmappa. Deler tilgang til takstmann.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Ansvar for egen terrasse. Delt ansvar for rengjøring og vedlikehold av hage og fellesareal.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 27.05.2026

Signert av *Jenny Serine Seth Esborg*

Initialer selger:
J E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kvernhusveien 3

Nabolaget Teie - vurdert av 61 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Teie skole (1-7 kl.) 434 elever, 23 klasser	14 min 1 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 24 klasser	14 min 1 km
Færder videregående skole 750 elever	10 min 0.9 km
Slottsfjellet videregående Steiners... 56 elever, 3 klasser	6 min 2.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Teie Torv Tønsberg	7 min
Bellevue Senteret	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Teie veidele Totalt 6 ulike linjer	1 min 0.1 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	6 min 2.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	27 min

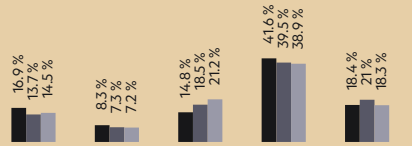
BARNEHAGER

Teiehøyden barnehage (1-5 år) 120 barn	6 min 0.4 km
Teie Hageby barnehage (1-5 år) 26 barn	6 min 0.6 km
Teie Kirkes barnehage (1-5 år) 30 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Meny Teie Torg	6 min
Rema 1000 Teie	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Teie	2 050	877
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Bryggerijordet Balløkke	4 min
Færder VGS - Idrettshall	9 min
Fresh Fitness Tønsberg	12 min
Spenst Tønsberg	20 min

«Flott sted å bo for alle.»

— Sitat fra en lokalkjent

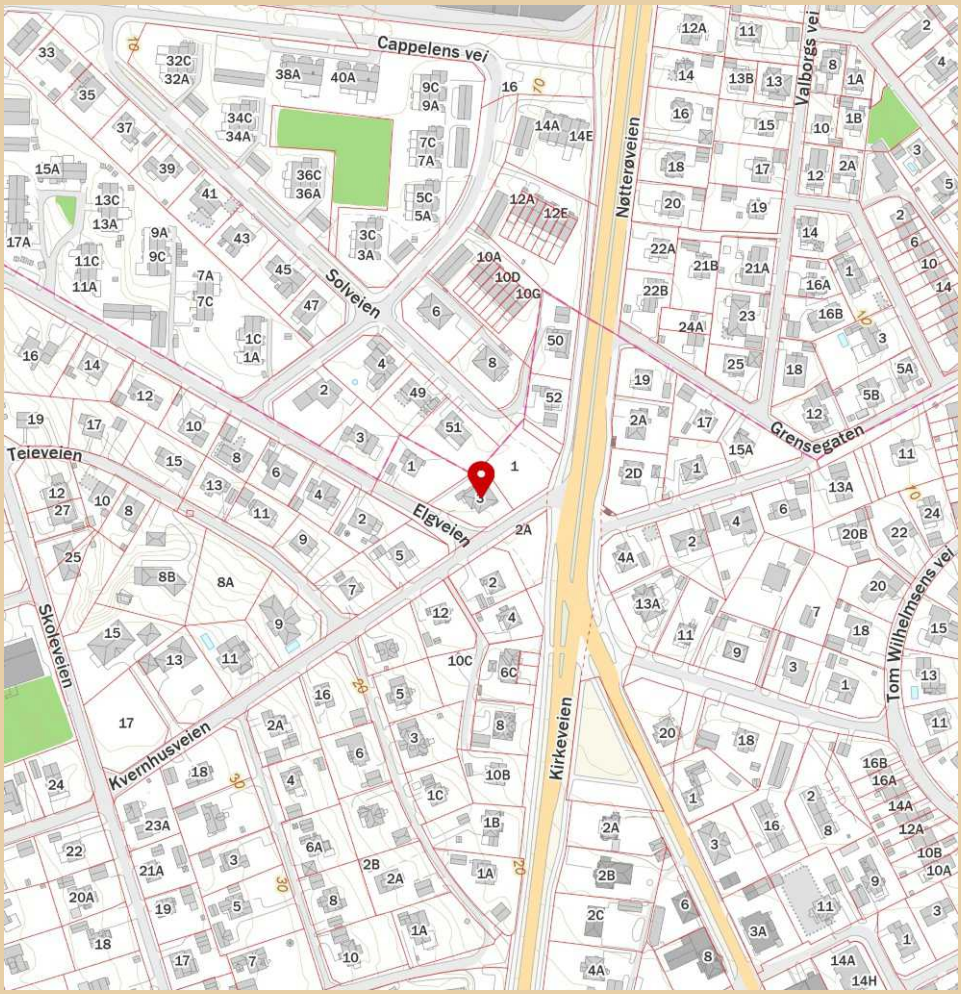
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Gateparkering
Lett 87/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 84/100



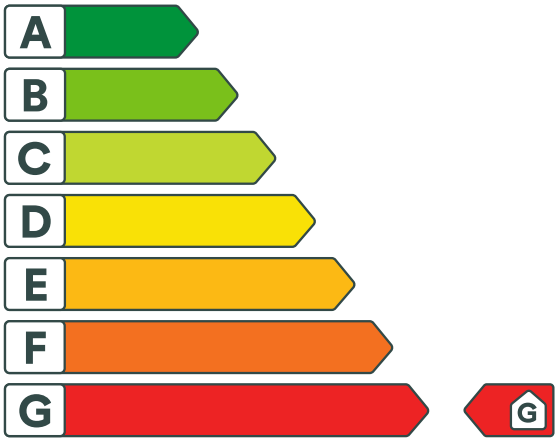
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse **Kvernhusveien 3, 3121 NØTTERØY**	
Dato for energimerking **27.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-303018**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **163762358**
Gårdsnummer **1**	Bruksnummer **401**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1942**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **56,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **56,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **355,76 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **352,91 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **19 763 kWh**

Kvernhusveien 3, 3121 NØTTERØY

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Kvernhusveien 3, 3121 NØTTERØY

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Skatteetaten

Dato
26.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

WIVESTAD & SKOGSHOLM AS
Apotekergata 14
3187 HORTEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3911 FÆRDER

Gnr 1 Bnr 401 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

Kvernhusveien 3, 3121 NØTTERØY

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 528 162
Som sekundærbolig:	kr 2 112 647

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Dato: 26.05.2026

Gnr:	1	Bnr.:	401	Fnr:		Snr:	2
Adresse:	Kvernhusveien 3, 3121 Nøtterøy						
Selger/Megler	Privatmegleren – Horten						

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: Eiendommen vil få pålegg om å oppgradere sitt vann- og avløpsanlegg, eier må påregne kostnader for dette arbeidet.

Adkomst:

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

Kommunale gebyrer 2026:

Gebyr	**Årlig beløp**
Vann	3282
Avløp	7205
Ved bruk av vannmåler er fastgebyr og m^3-pris oppgitt. Vannmålerleie:	
Slamtømming	
Miljøgebyr	
Renovasjon Tillegg+/fradrag- Helårs ☒ Sommer ☐	3130 -470
Feiing	516
Merknad: Rabatt for felles beholdere.	

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.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 26.05.2026 10:08

Eiendom 3911-1/401/0/2 Seksjon nr 2

Bruksnavn	Seksjon nr 2				
Type	Seksjon	Etablert dato	19.10.1988	Andel	
Kommunenr	3911	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	1	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	401	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	2	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Kvernhusveien 3	3121 Nøtterøy	Teie	Teie	Teie

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
19.10.1988	Seksjonering	3911-1/401	Mottaker	0
		3911-1/401	Avgiver	0
01.01.2018	Omnummerering	3911-1/401	Mottaker	0
01.01.2020	Omnummerering	3911-1/401	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3911-1/401	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsnr	163762358			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	369/18	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.12.1940	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	369/18	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	90	0	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	45	0	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	96	0	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	83	0	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	134/0	0/0	134/0
H02	Hovedetasje	2	103/0	0/0	103/0
K01	Kjelleretasje	0	114/0	0/0	114/0
L01	Loft	0	18/18	0/0	18/18

Feie og tilsynsopplysninger:

3911-1/401/0/2
Adresse
Kvernhusveien 3
3121 Nøtterøy

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 04.11.24 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	12.12.24	X	

Saksnummer	2024/10974
Dokumentdato	04.11.2024
Kontrolldato	04.11.2024
Saksbehandler	Bjørn Andersen
Gnr/bnr.	1/401/0/2
Adresse	Kvernhusveien 3
Leilighet	H0102

JENNY SERINE SETH ESBORG
SEVIKVEIEN 3
3143 KJØPMANNSKJÆR

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Kvernhusveien 3, bruksenhet H0102, 3121 NØTTERØY den 04.11.2024

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Kap. 2.

Til stede:
Eier/representant for eier: JENNY SERINE SETH ESBORG
For brannvesenet: Bjørn Andersen

Formål
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfatter tilsyn med at eier/bruker etterlever kravet om at fyringsanlegget er bygget, vedlikeholdt og virker som forutsatt.

Innledning
Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Feiing og tilsyn utføres hver for seg. Dersom avvik som har betydning for brannsikkerheten eller atkomsten for feieren blir avdekket, vil det blir gjort oppmerksom på dette nedenfor. Ved gjennomføring av feiing har vi konsentrert oss om det som naturlig oppdages ved feiing. Tilsynet vil være mer omfattende og tar for seg større deler av fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at det ikke finnes flere avvik da feiing/tilsyn utføres visuelt.

Definisjoner
Avvik
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.
Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.
Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt
Melding til kommunen (brannvesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.
Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

Beskrivelse av avvik
Utfyllende beskrivelse av avvik/funn som beskriver de faktiske forhold ved anlegget.

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

Fakturaadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg

Avvik
Følgende avvik ble avdekket:

Skorsteinsløp 22357, Ukjent
1. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. ***Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.***
Beskrivelse avvik:
Kjeller.
Mørtel og stein i bunn av skorstein må fjernes.

Ildsted, Peisinnsats, 1 etasje, stue
2. Ildsted ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår ***Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.***
Beskrivelse avvik:
1.etg.
Det mangler ubrennbar plate på gulvet foran ildstedet og minst 30 cm foran ilegget.

Andre forhold:

Det må sørges for at det er tilstrekkelig og hensiktsmessig brannslukningsutstyr i boligen som alle beboerne kan betjene. Kravet er enten 6 kg pulverapparat, 9 liter skumapparat eventuelt 6 liter med slukkeeffekt minst 21A eller husbrannslange tilkoblet vann som rekker alle ytterpunktene i boligen. Brannslukkeutstyr skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. I henhold til forskrift om brannforebygging § 7.

Røykvarsler må monteres i tilstrekkelig antall og hensiktsmessig. Røykvarsler/brannalarmanlegg skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. I henhold til forskrift om brannforebygging § 7.

Tilbakemelding
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.
Fremdriftsplanen oversendes til VIB innen 03.01.2025 . Eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Vi ber om at dere oppgir saksnummeret **2024/10974** ved svar.

Spørsmål rettes til Bjørn Andersen på **brannforebygging@vibr.no** eller **98 26 30 35**.

Med vennlig hilsen

Bjørn Andersen

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Saksnummer	2024/10974
Dokumentdato	04.12.2024
Kontrolldato	04.11.2024
Saksbehandler	Bjørn Andersen
Gnr/bnr.	1/401/0/2
Adresse	Kvernhusveien 3
Leilighet	H0102

JENNY SERINE SETH ESBORG
SEVIKVEIEN 3
3143 KJØPMANNSKJÆR

Vi minner dere om å sende oss tilbakemelding for å lukke avdekkede avvik på fyringsanlegget.

Det vises til tidligere tilsendte rapport med saksnummer 2024/10974 gjennomført 04.11.2024.
Du må sende en skriftlig tilbakemelding til Vestfold Interkommunale brannvesen.

Hva må du gjøre?
Du må sende en skriftlig tilbakemelding til oss med en fremdriftsplan som viser
· hvordan du vil rette avvikene
· når hvert avvik skal være rettet

Avvik
Følgende avvik ble avdekket:

Skorsteinsløp 22357, Ukjent
1. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. ***Jf. Forskrift om brannforebygging § § 6.***
Beskrivelse avvik:
Kjeller.
Mørtel og stein i bunn av skorstein må fjernes.

Ildsted, Peisinnsats, 1 etasje, stue
2. Ildsted ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår ***Jf. Forskrift om brannforebygging § § 6.***
Beskrivelse avvik:
1.etg.
Det mangler ubrennbar plate på gulvet foran ildstedet og minst 30 cm foran ilegget.

Tilbakemelding med eventuelle spørsmål rettes til Bjørn Andersen på **brannforebygging@vibr.no** eller **98 26 30 35**.

Med vennlig hilsen

Bjørn Andersen

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Skjema planopplysninger

Eiendom: 3911 - 1/401/0/2 - Kvernhusveien 3

Kommuneplan

Vedtatt dato	06.09.2023
Kommuneplanformål	Boligbebyggelse - Nåværende

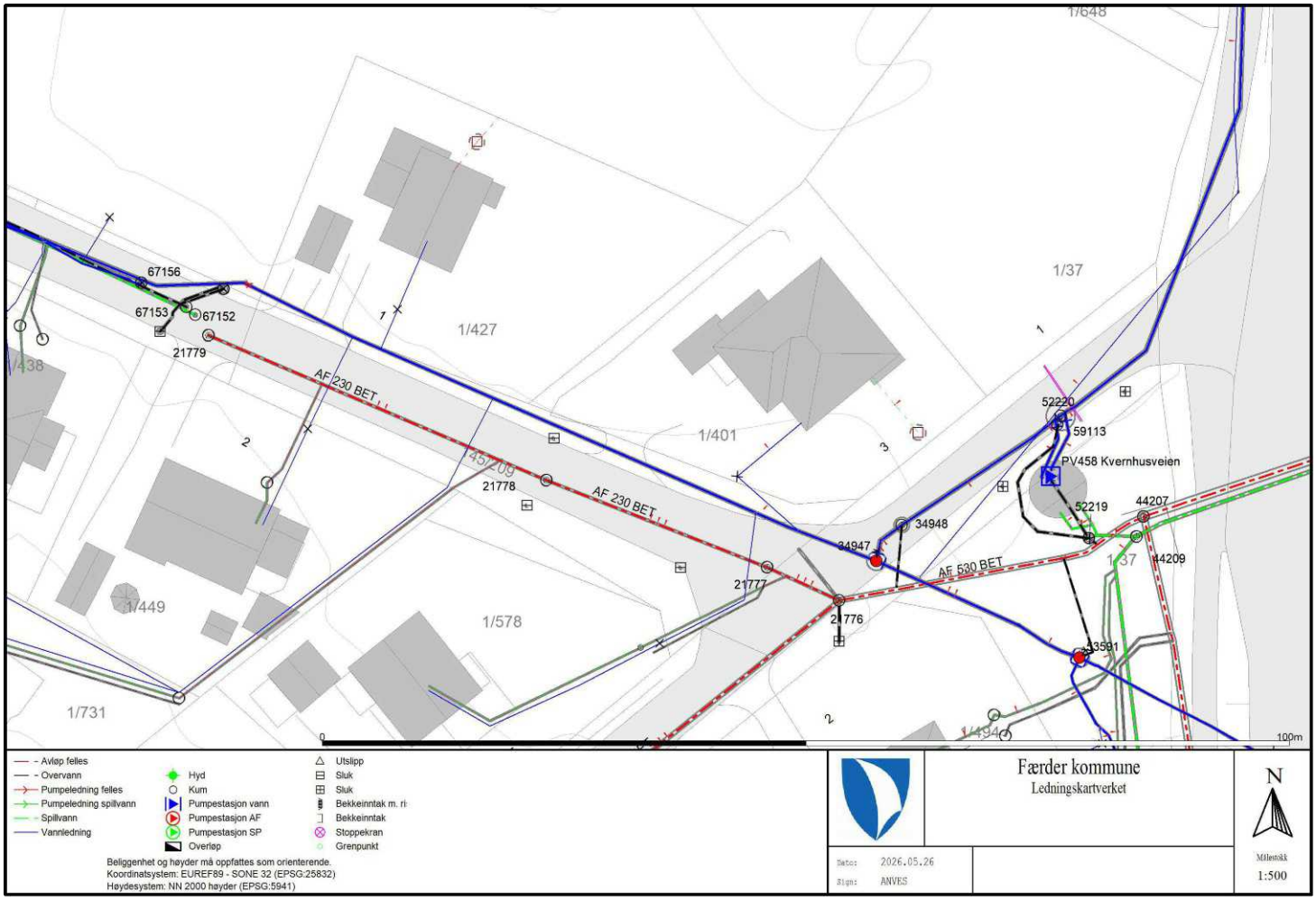
Reguleringsplan

Plannr./plannavn	92-2 - Teie sentrum
Reguleringsformål	Boligbebyggelse

Planforslag / igangsatt planlegging som berører eiendommen

Nei

Kommentar



- 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

Dato: 2026.05.26
Sign: ANVES

N

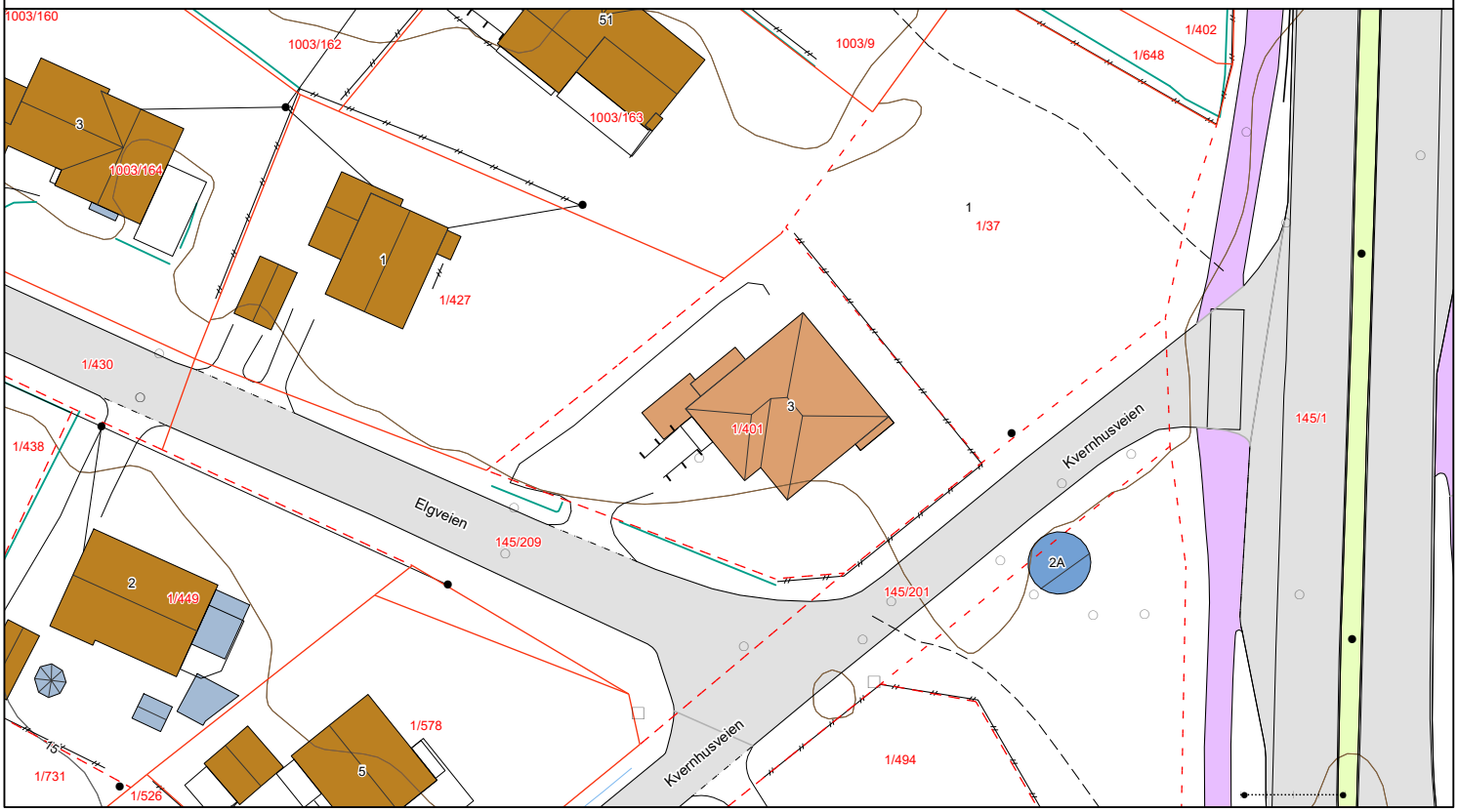
Målestokk
1:500

Oversiktskart

Adresse: **Kvernhusveien 3, 3121 Nøtterøy**
Gnr/Bnr: **3911/1/401/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 826 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 26.05.2026

N



Matrikkelkart

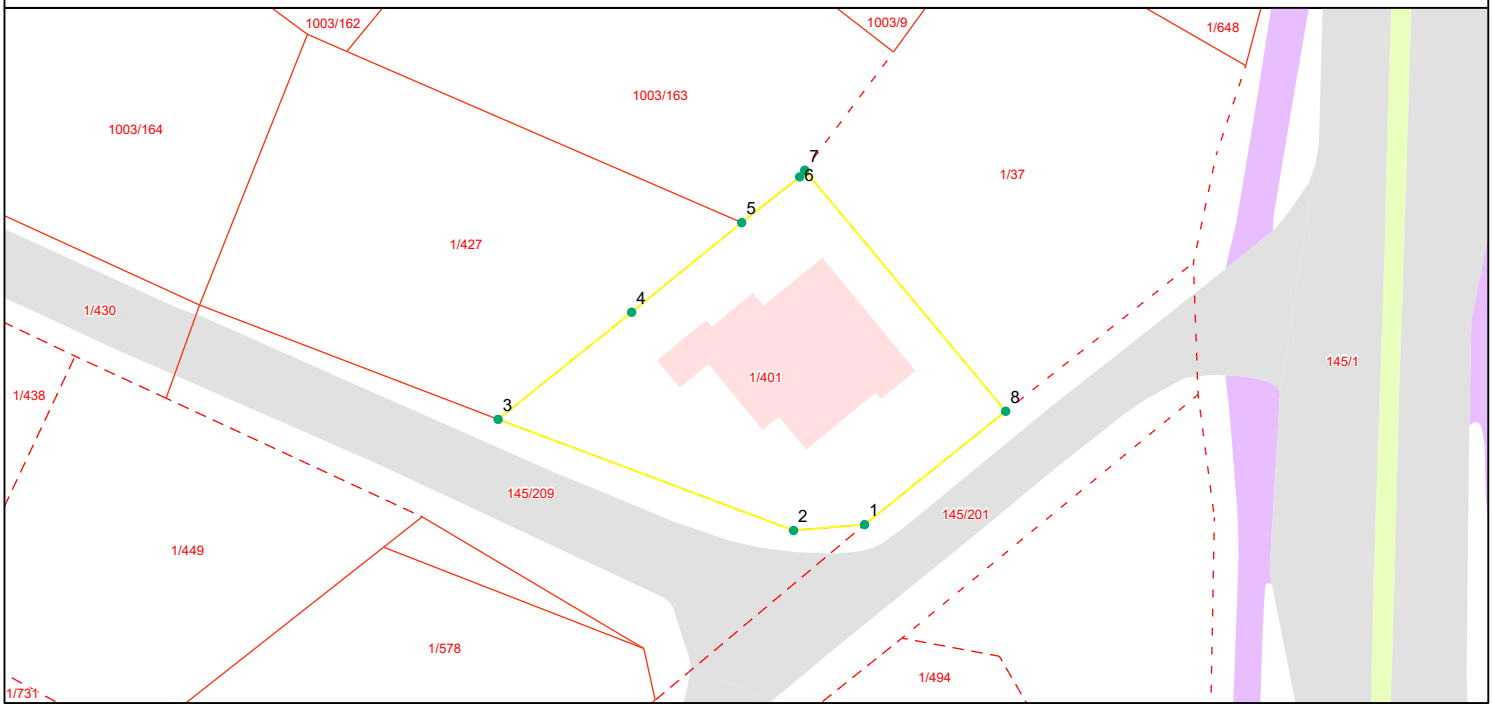
Adresse: **Kvernhusveien 3, 3121 Nøtterøy**
Gnr/Bnr: **3911/1/401/0/2**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 826 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 26.05.2026

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: 826 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

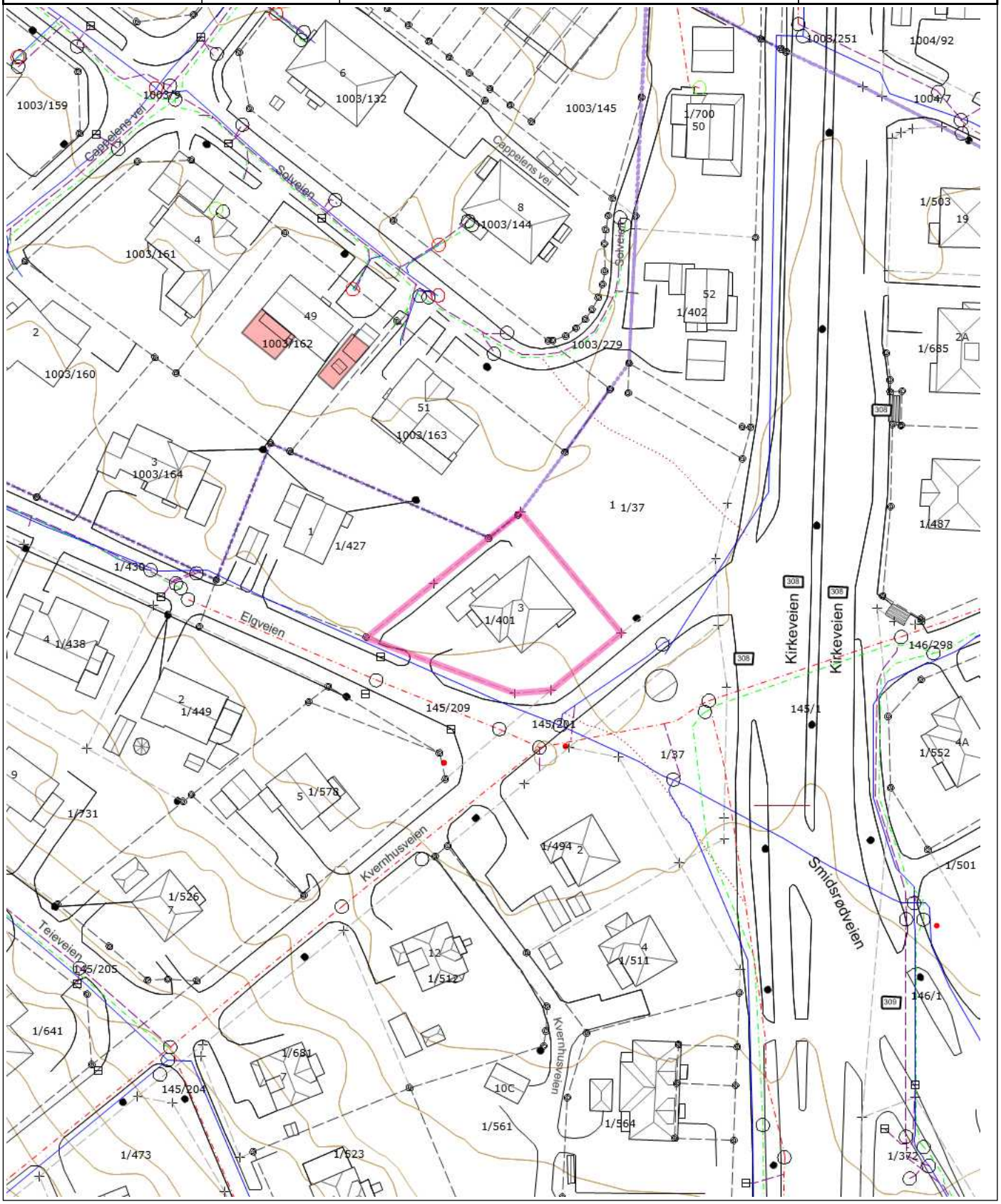
Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6569319.67	580639.42	Ikke spesifisert	Ukjent	Dig. på skjerm fra scannet samkopi	58	6.66	0
2	6569319.12	580632.79	Ikke spesifisert	Ukjent	Dig. på skjerm fra scannet samkopi	58	29.49	0
3	6569329.51	580605.21	Ikke spesifisert	Rør	Teodolitt med elektronisk	12	16.01	0
4	6569339.53	580617.68	Ikke spesifisert	Ukjent	Dig. på skjerm fra scannet samkopi	58	13.27	0
5	6569347.91	580627.95	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	6.9	0
6	6569352.19	580633.36	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	0.78	0
7	6569352.81	580633.83	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	200	29.35	0
8	6569330.27	580652.59	Ikke spesifisert	Ukjent	Dig. på skjerm fra scannet samkopi	58	16.92	0

Færder kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 1	Bnr: 401	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Kvernhusveien 3 3121 NØTTERØY			
Annen info:				

Målestokk
1:1000

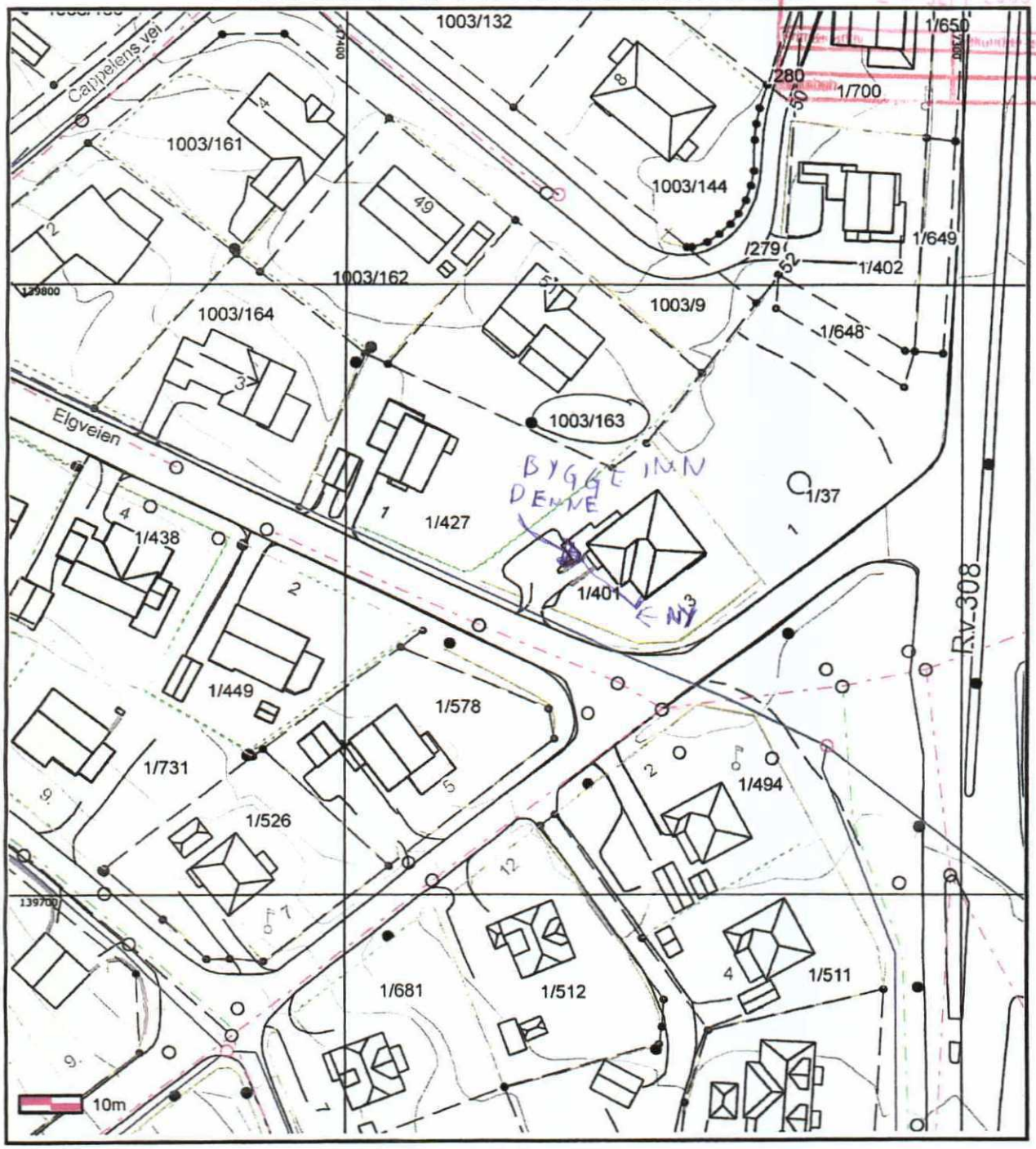


Tegnforklaring

- Brannventil
- Kran
- Septiktank
- Kum - annen eier
- Sandfangskum
- Sluk
- Avløp felles
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Skiltportal
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Kommunegrense
- Høydekurve
- Høydekurve

Nøtterøy kommune
Saks-nr 1 D 1
24 SEPT 2006
M137/06

FORENKLET SITUASJONSKART



©NØTTERØY KOMMUNE

Dato: 25/4-2006

Adresse:

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 1/401/0/0

NGO III

N

Målestokk 1:1000

Tegnforklaring:

- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spillvann
- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forebehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 18/35384

Tiltakshaver:
Joshua Michael Qvist Safonovs
Kvernhusveien 3
3121 NØTTERØY

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse :	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Kvernhusveien 3	1	401		

Tiltakets/byggets art
Ettrinnstillatelse for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i husets 3. etasje datert den 25.04.18, og endringsmelding datert den 03.07.18.

Vedtaksdato	Saksnr
25.04.18	327/18

Dato for søknad om ferdigattest:	26.09.18

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl §20-2).

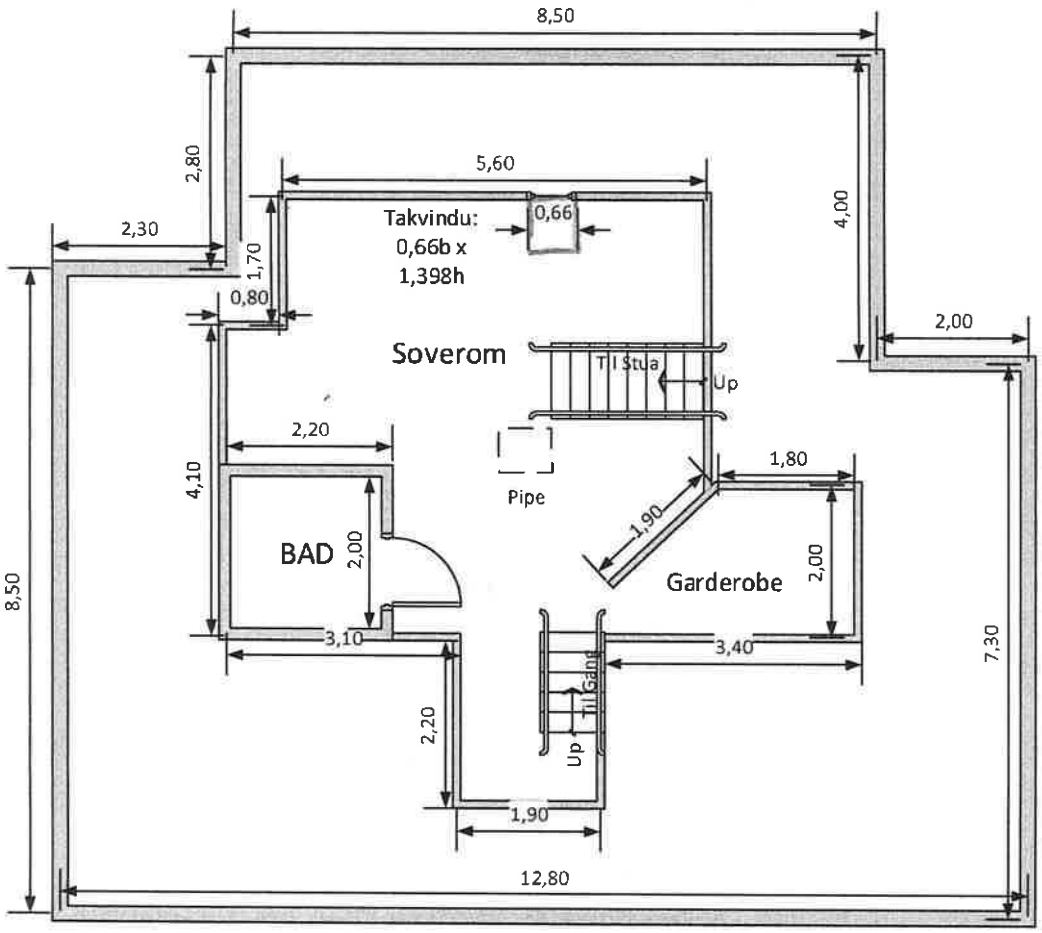
Merknader:
Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Sted	Dato	Underskrift
Nøtterøy	10.10.2018	Janne Sundsten *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Gnr: 1, Bnr: 401, Seksjonsnr: 3
Kvernhusveien 3, 3121 NØTTERØY
Ombygging av kaldloft (3e etg.) til boenhet
Tegningsnr: 1 versjon 1
Skale: 1:100 Dato: 24022016

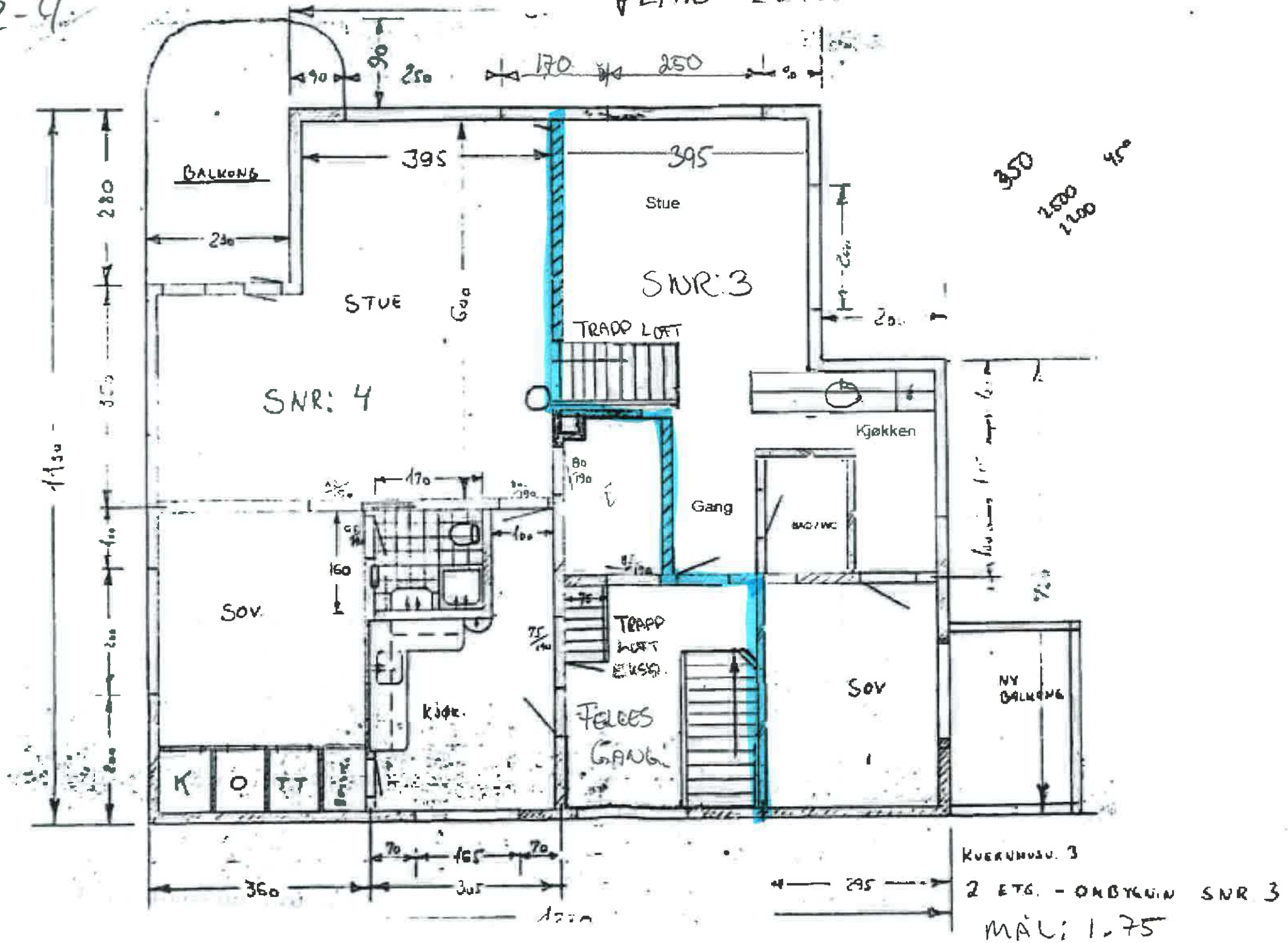
PLAN LOFT

E-1-4



E2-4

PLAN 2 ETG



KVERNHUSV. 3

2 ETG. - ENDRINGER SNR 3

MÅL: 1:75

E3-4

SUITE

SCALE: 1:75

E 4 - 4

FASADE SYD



N

MÅL 1:75

E1

Nøtterøy kommune
Saksnr: 1 Dokumentnr:
22 SEPT 2006
Primær arkiv: Sekundær arkiv:
Saksbeh: M 135/06



FASADE VEST etter tiltaket.

4 300 450

DANIEL ØIERHOLDT
KVÆRNHUSVEIEN 3 - 31 TØNSBERG
GNR. 1 BNR 401 NØTTERØY
INNBYGGING AV EKSISTERENDE BALKONG OG NY TERRASSE 1.ETG.

MÅL 1:50

0704100000SNO1744561

E 7

Nøtterøy kommune
Sak-nr. | Dokument-nr.
1
22 SEPT 2006
Primær arkiv | Sekundær arkiv
Saksnavn
M139/06



FASADE SYD etter tiltaket.

NY TARRASSE

1:50

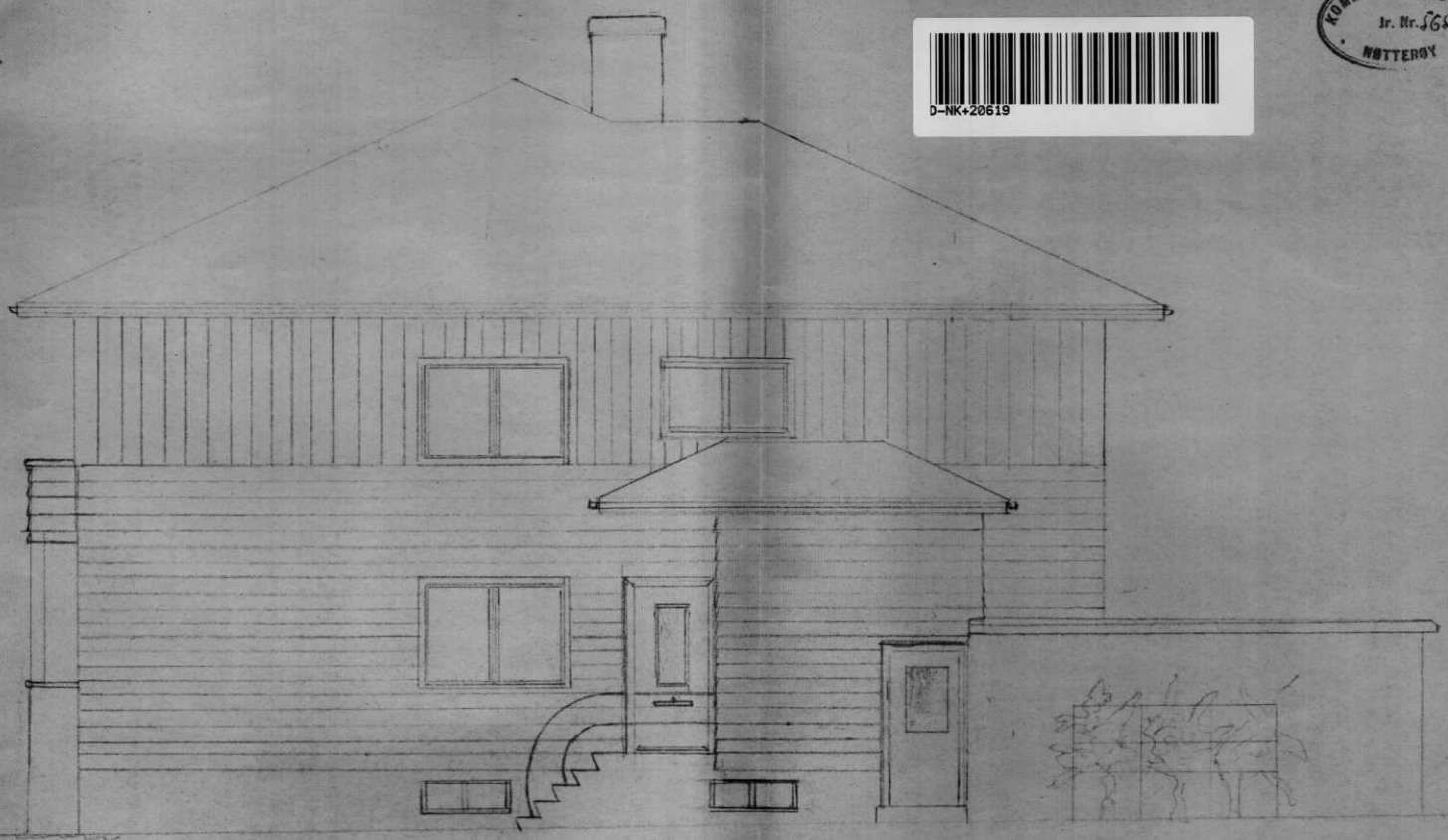
DANIEL OTERHOLDT
KVÆRNHUSVEIEN 3
GNR. 1 BNR. 401 NØTTERØY
INNBYGGING AV EKSISTERENDE BALKONG
OG NY TERRASSE

MÅL 1:50

0704100008NO1744562

KOMMUNEINGENIØREN
Jr. Nr. 365
NØTTERØY

D-NK+20619



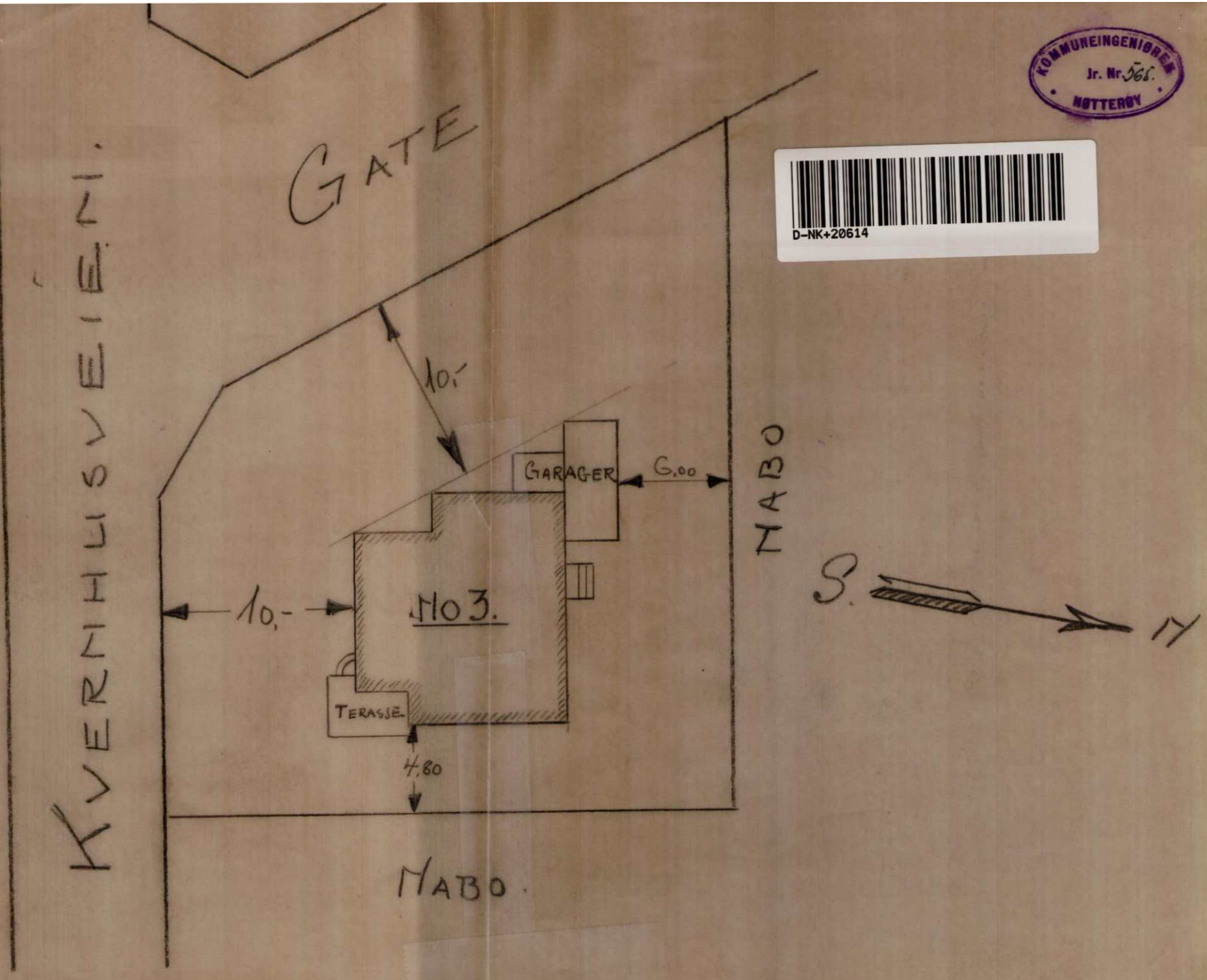
FASADE NORD

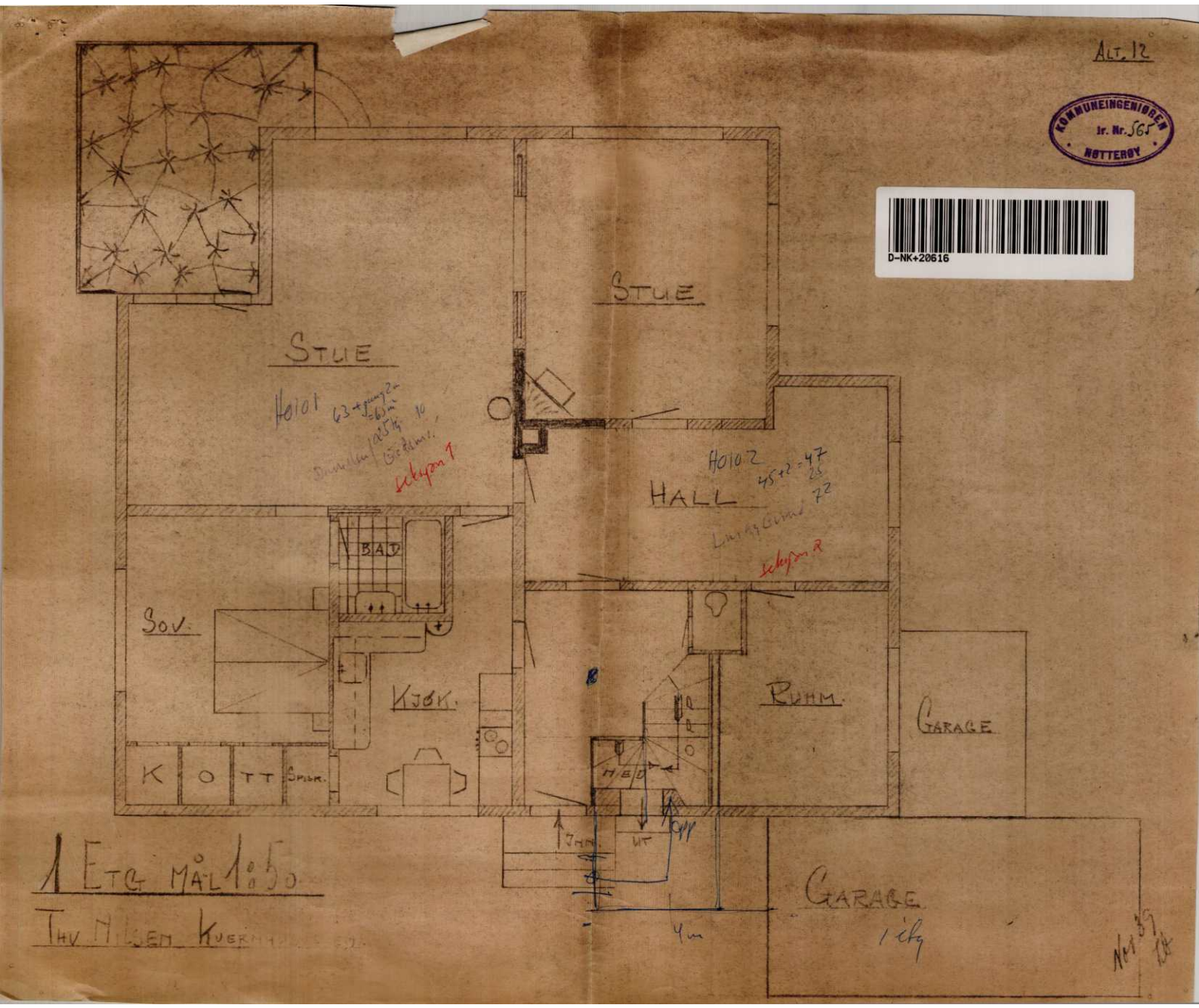
MÅL 1:50

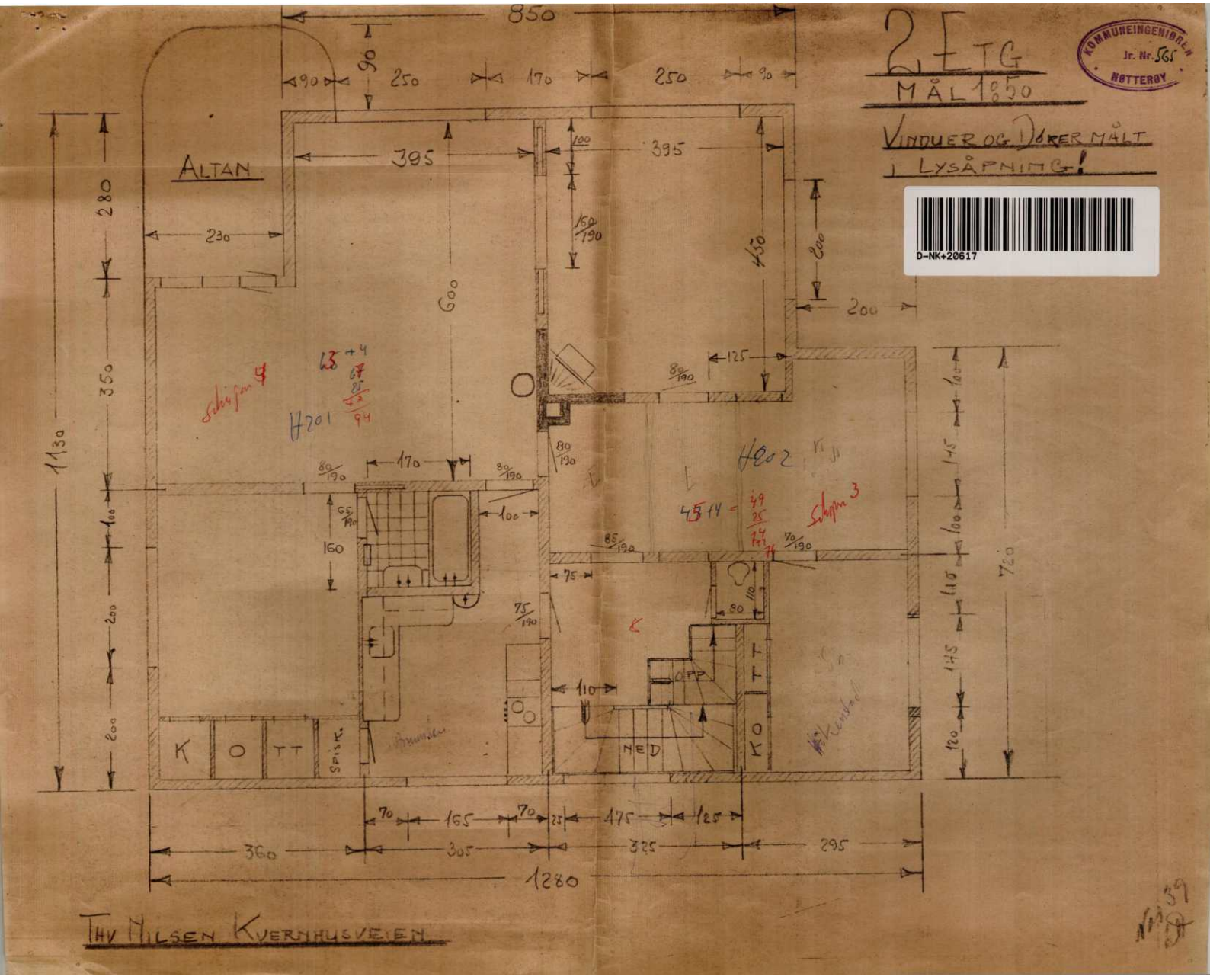
THV. NILSEN KVERNHUSVEIEN 3

KOMMUNEINGENIØREN
Jr. Nr. 565.
NØTTERØY

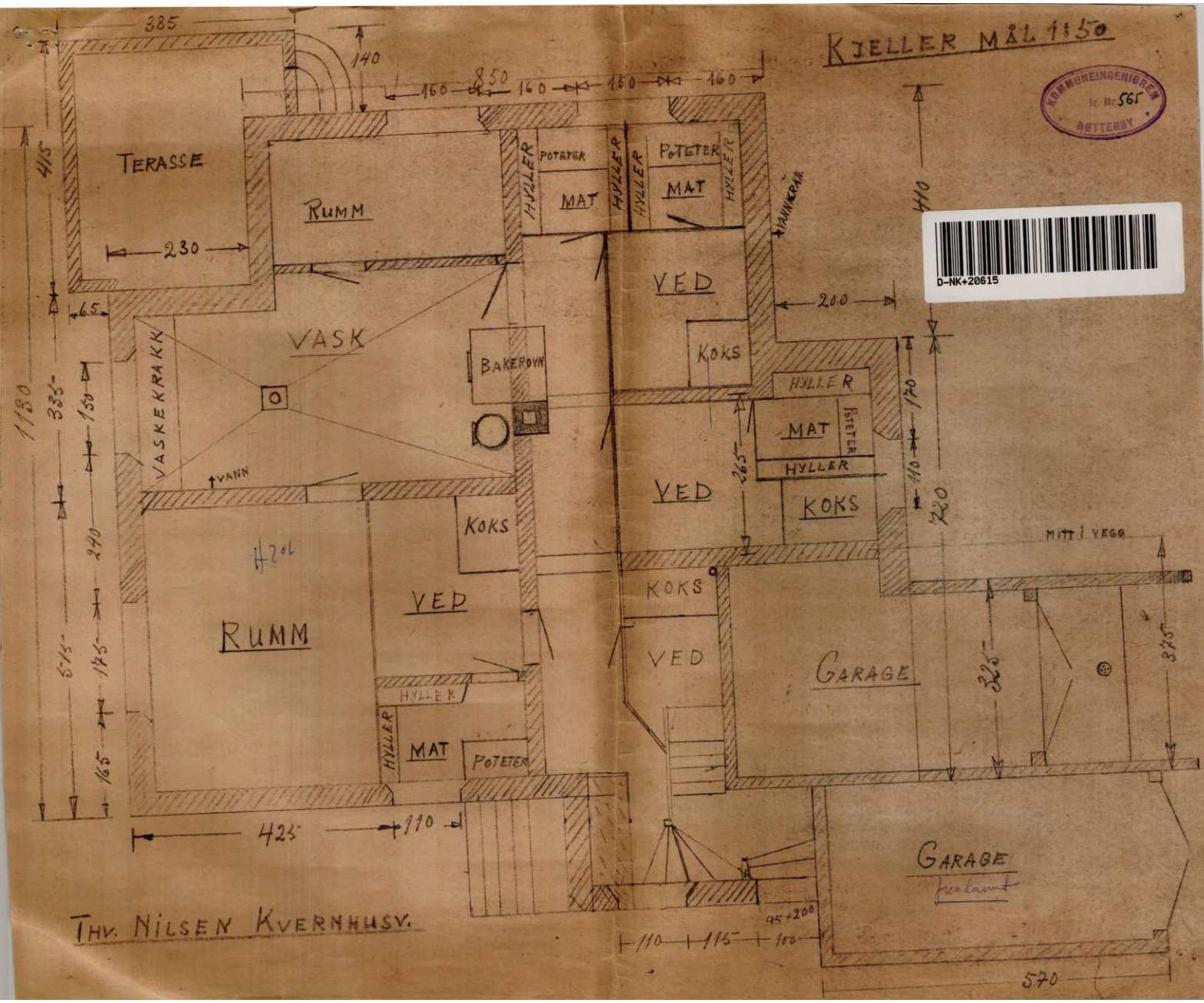
D-NK+20614




ALT. 12
KOMMUNEINGENIØREN
Jr. Nr. 565
HØTTERØY
D-NK+20616
STUE
STUE
HALL
BAD
SOV.
KJØK.
RUMM.
GARAGE
K
O
TT
SPISR.
GARAGE
1 ETG MÅL 1:50
4m



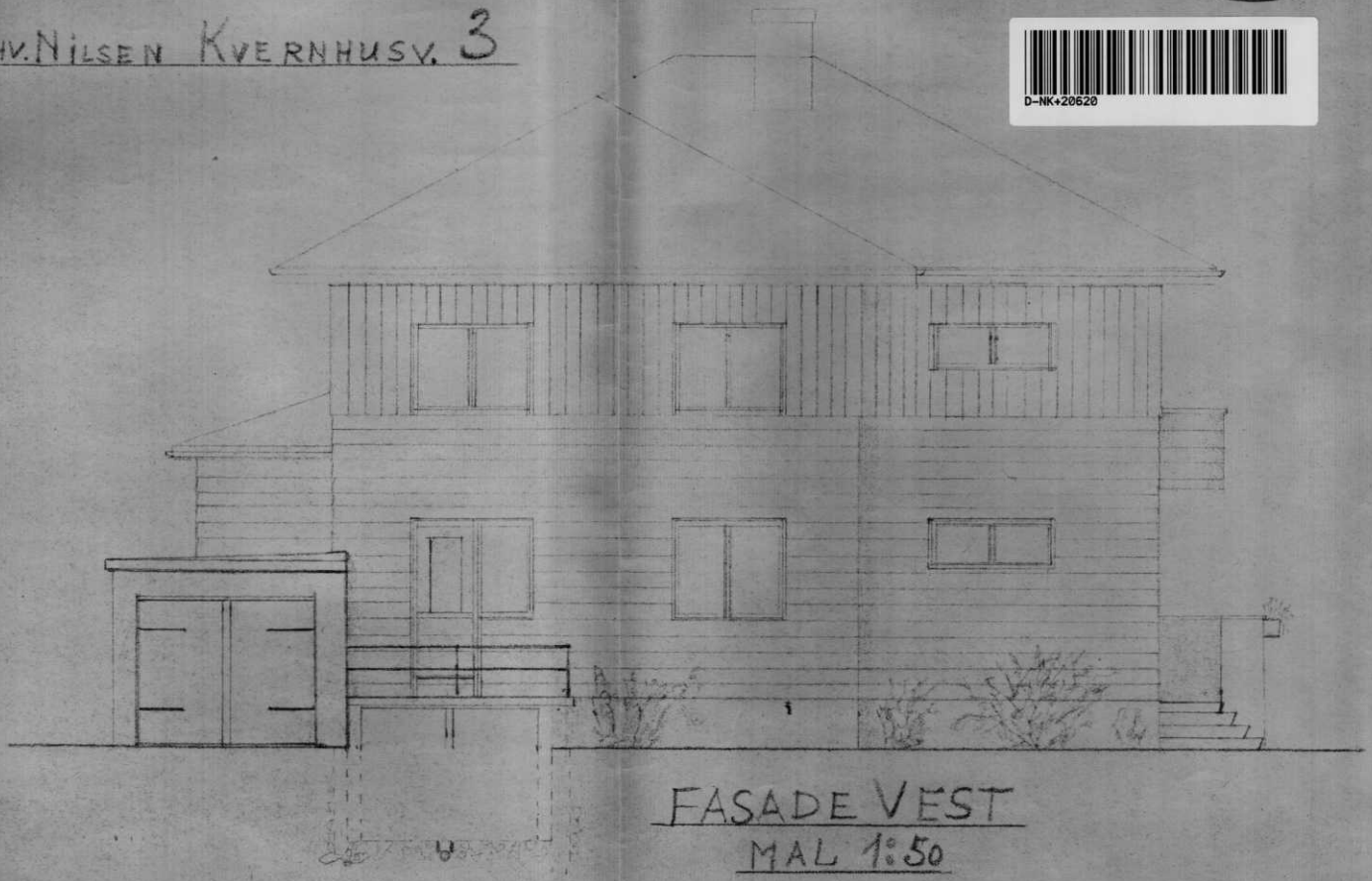
KOMMUNEINGENIØREN
Jr. Nr. 565
NØTTERØY
D-NK+20617


KJELLER MÅL 1:50
TERASSE
RUMM
VASK
VASKEKRAKK
VANN
BAKEROVN
VED
KOKS
HYLLER
POTATER
MAT
POTETER
RUMM
VED
KOKS
HYLLER
MAT
POTETER
VED
KOKS
GARAGE
MITT I VEGG
GARAGE
Innlaunt
THV. NILSEN KVERNHUSV.
385
140
160
850
160
150
160
415
1130
335
150
240
515
175
165
425
110
230
65
200
110
120
110
220
265
325
375
110
115
100
95+200
570

THV. NILSEN KVERNHUSV. 3

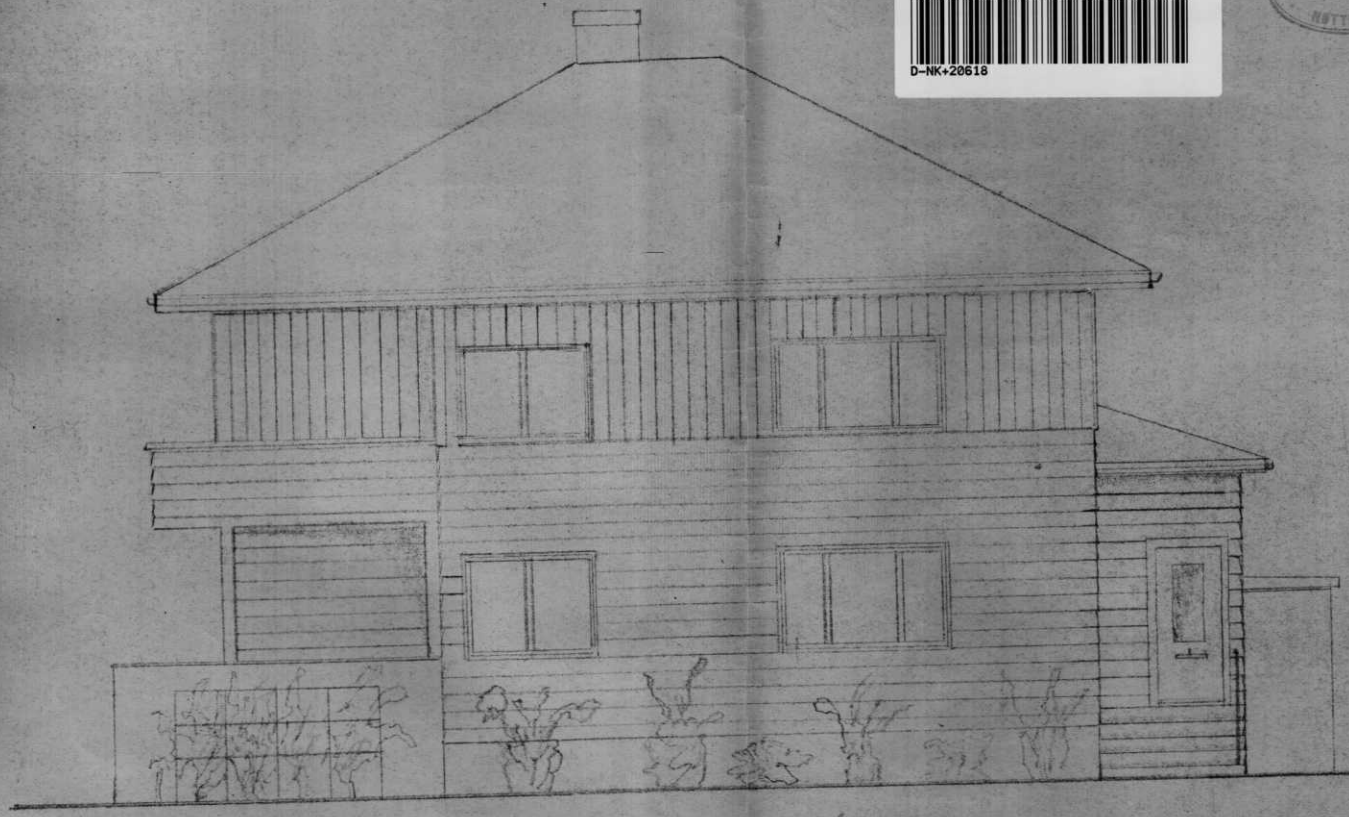
KOMMUNEINGENIØREN
Jr. Nr. 562
NØTTERØY

D-NK+20620



FASADE VEST
MAL 1:50

KOMMUNEINGENIØREN
Nr. 565
ROTTEROY
D-NK+20618

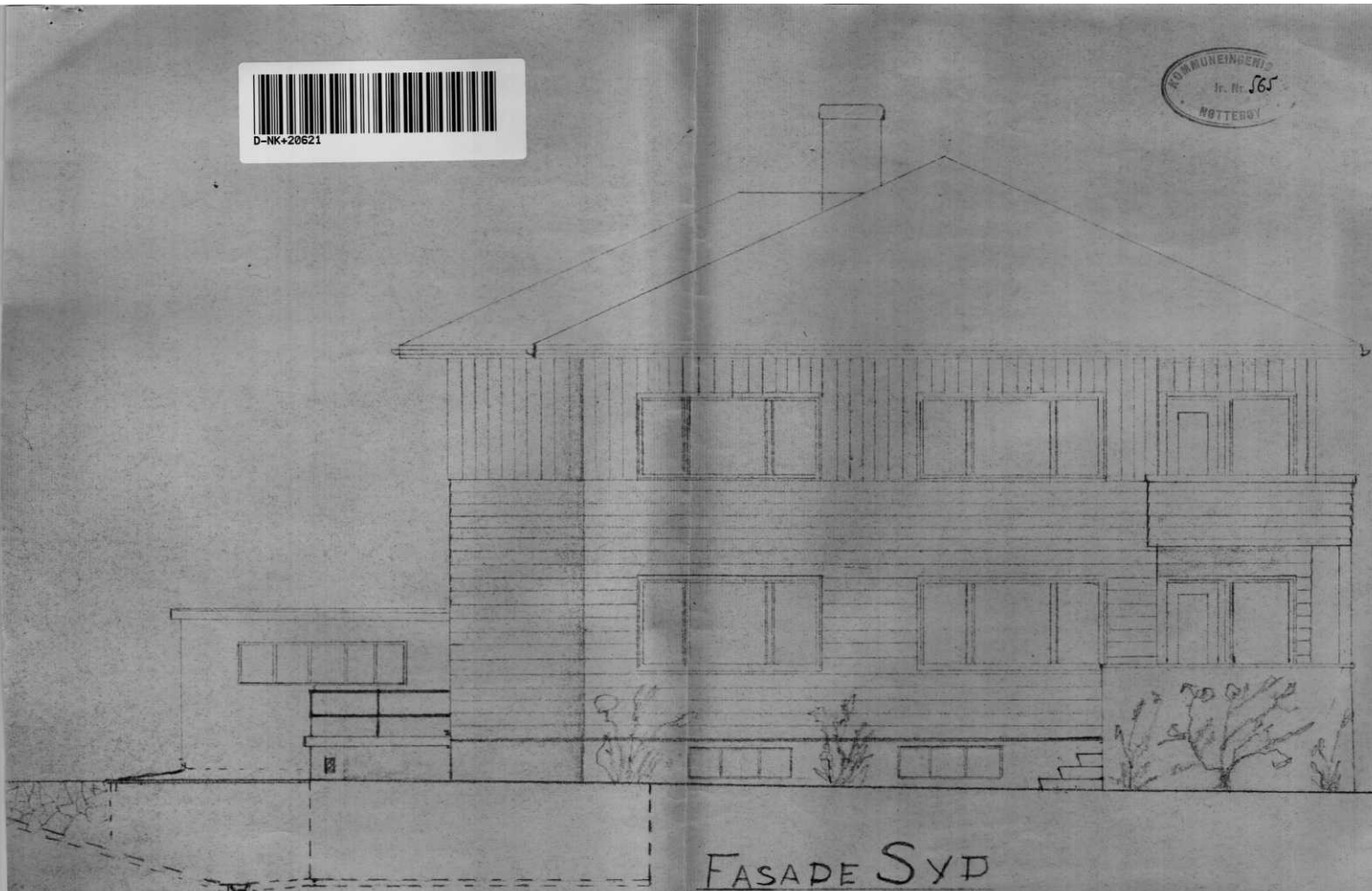


FASADE ØST
MÅL 1:50

THV NILSEN KVERNHUSV. 3

D-NK+20621

KOMMUNEINGENIØR
Jr. Nr. 585
NØTTERØY



FASADE SYD

MAL 1:50

THV. NILSEN KVERNHUSVEIEN 3

Ordre: **92081**

Eiendom: **3911-1/401/0/2**
Kvernhusveien 3
3121 Nøtterøy

K39110016 Legalpant

SIV.OLSTAD.HANSEN@FAERDER.KOMMUNE.NO, 27.05.2026 09:35:

Levert til kunde

Ajour ut mai 2026

Dagbok nr. 15394
Tønsberg Byrett
19 OKT. 1988

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Bjørn Bydal	Storgt. 39, 3100 Tønsberg	14922

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
1	401		Nøtterøy

2. Hjemmelshaver

Navn: Thorvald Nilsen,
Kvernhusveien 3
3100 Tønsberg

Fødselsnummer: 040801 [redacted]

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[ ] bruksenhetenes areal
eller
[X] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	5/18		21				41			
2	B	3/18		22				42			
3	B	5/18		23				43			
4	B	5/18		24				44			
5				25				45			
6				26				46			
7				27				47			
8				28				48			
9				29				49			
10				30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		18/18		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (**formål**) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: .....

7. Supplerende tekst

1. Seksjon nr. 1 har eksklusiv bruksrett til garasje i hovedplan mens seksjon 3 har eksklusiv bruksrett til garasje i kjeller.
2. Hagen ligger i ideellt sameie mellom eierseksjonene.
3. Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til det areal som ligger innenfor eierseksjonen samt til den/de kjellerrom som er avsatt eksklusivt for vedkommende seksjon. Felles bruksrett til vaskekjeller og felles lagerrom i kjeller.
4. Eiendommens felleskostnader (forsikring, strøm til fellesrom, vedlikeholdsutg. m.v. fordeles på eierseksjonene ut fra eierbrøken.

Dato: 31.aug. 1988

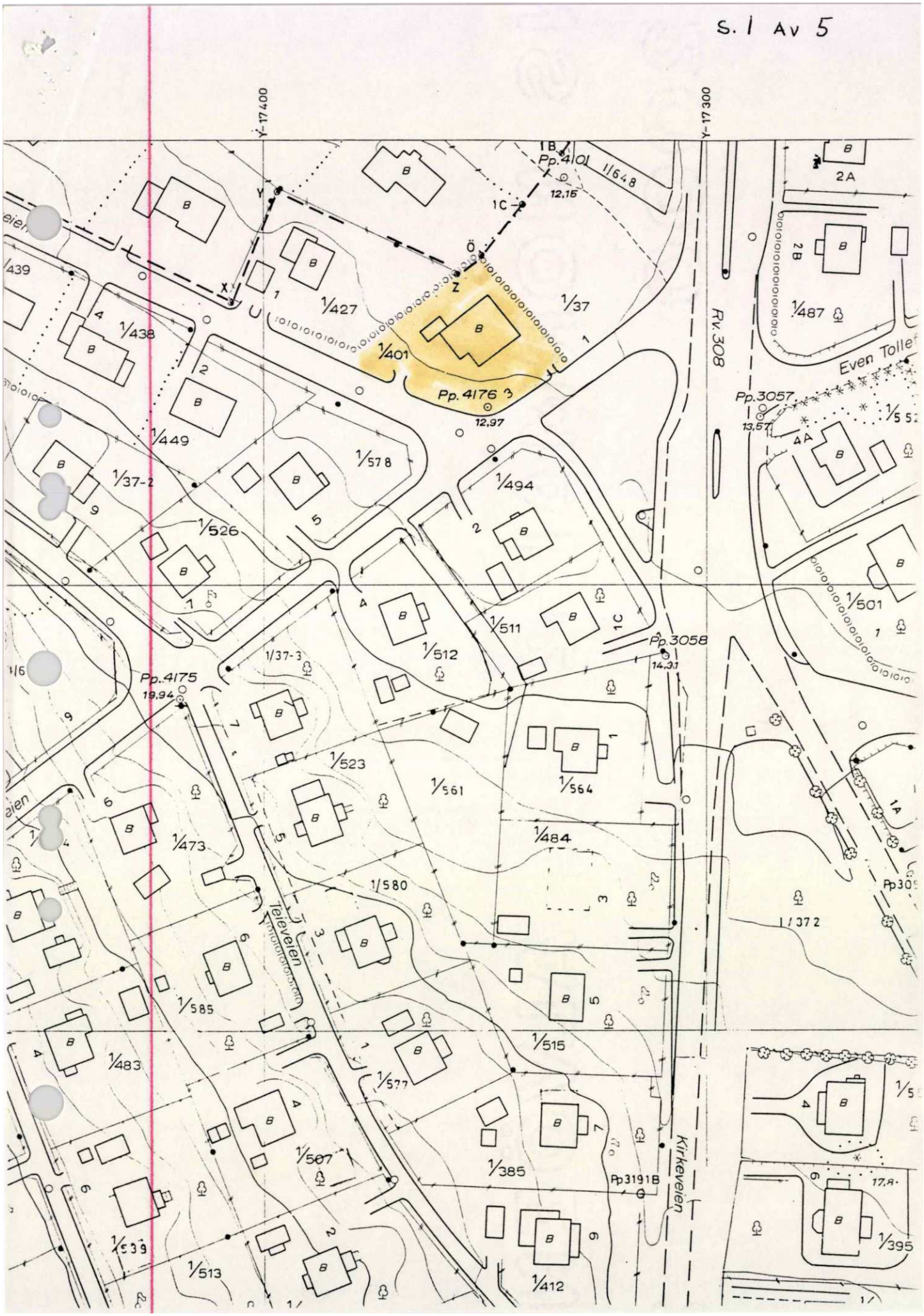
Sted: Tønsberg

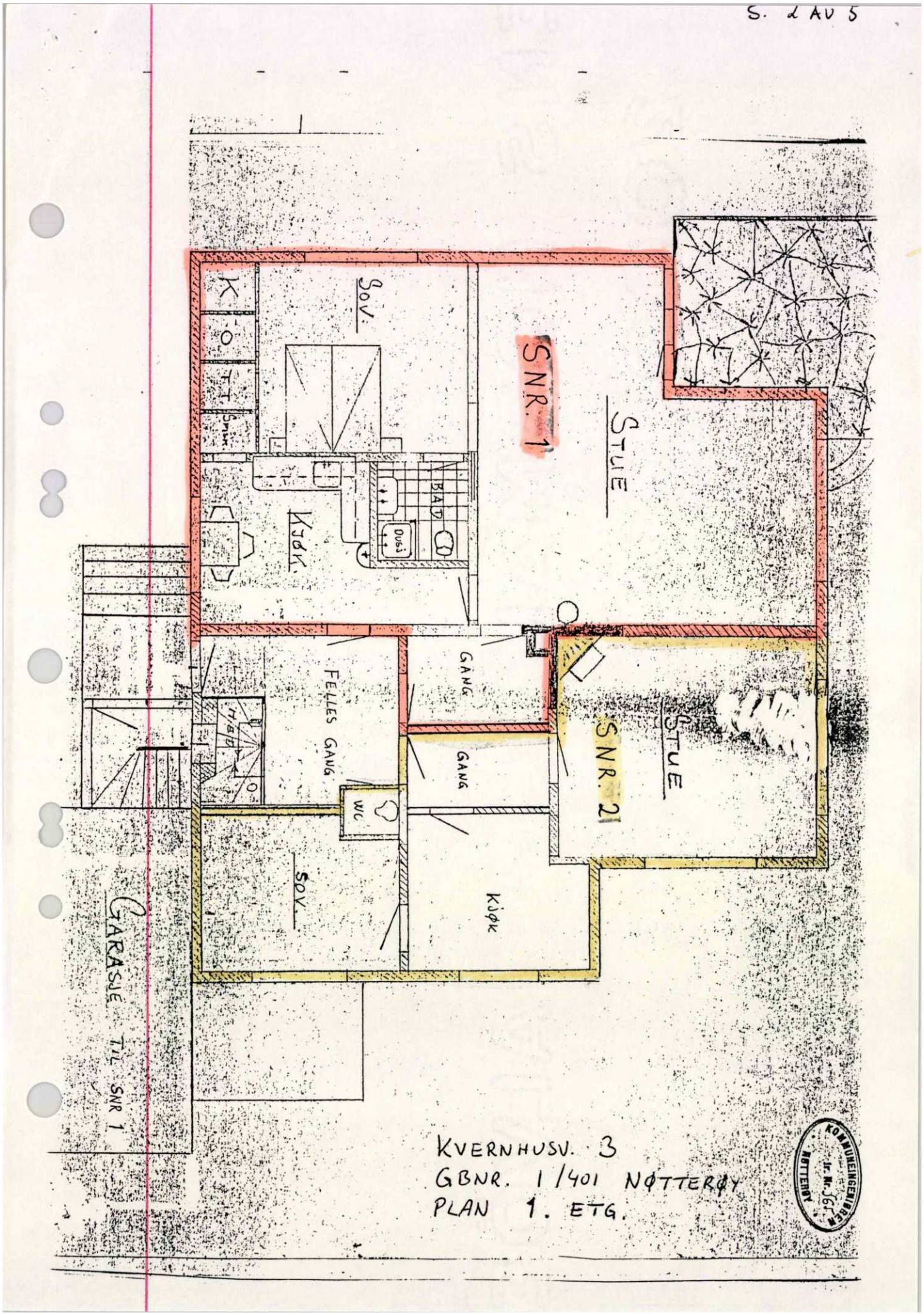
Hjemmelshaver(ne)s underskrift

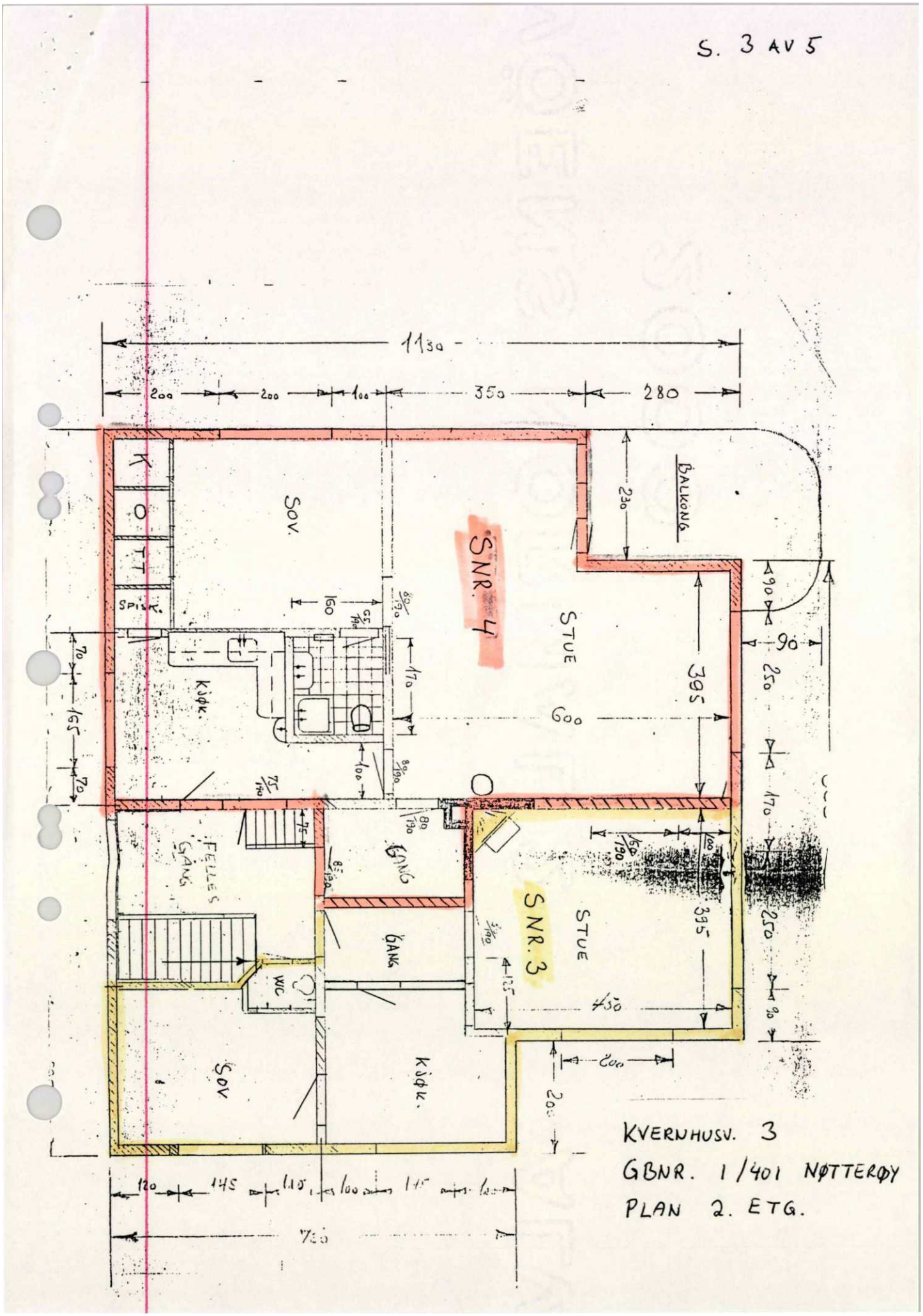
.....
for Thorvald Nilsen - hans dødsbo
Bjørn Bydal - bobestyrer

Tinglysingsstempel

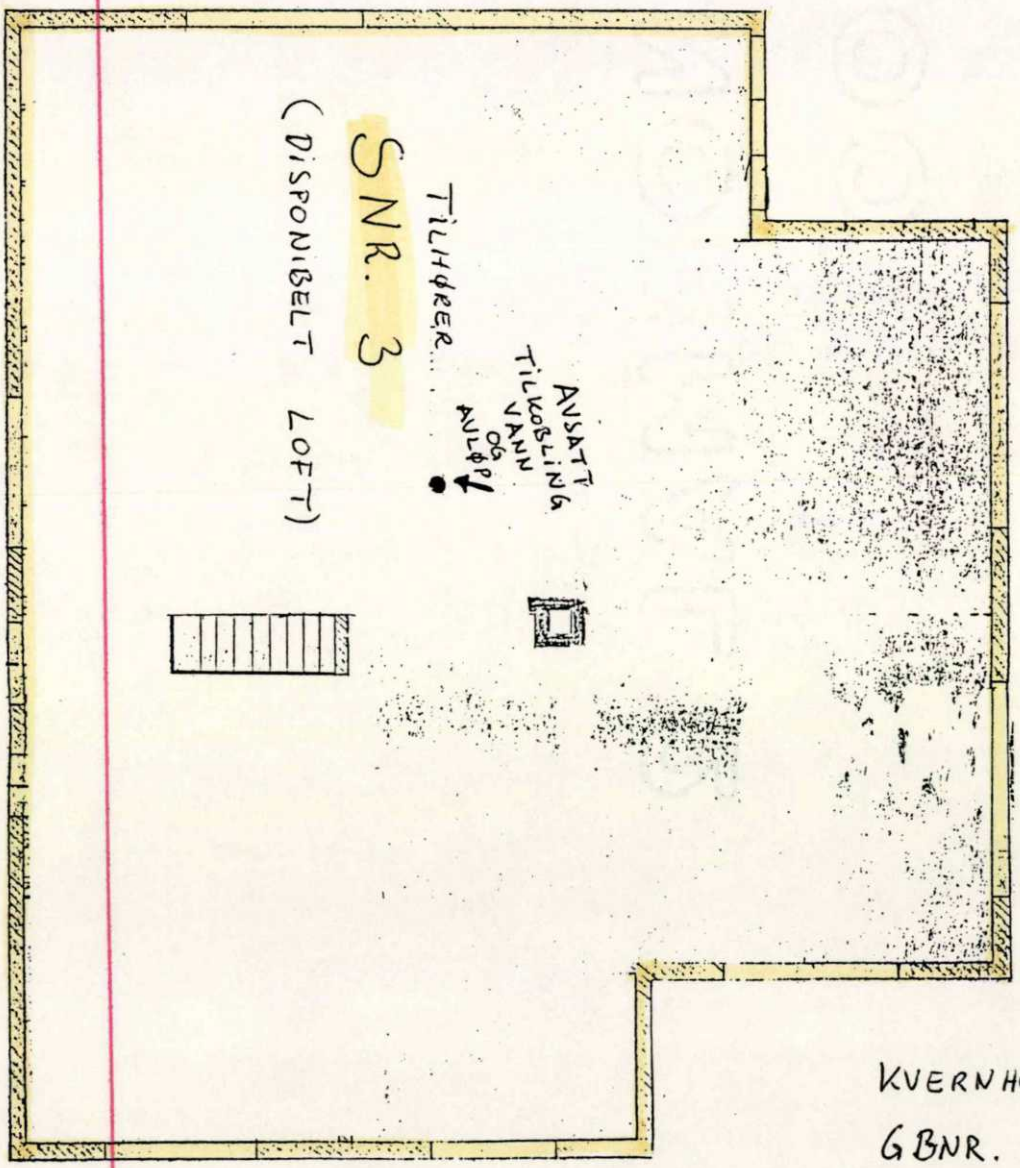
RETT KOPI
.....
ADVOKAT


S. 1 AV 5
Y-17400
Y-17300
Pp.4101
12,15
1/648
1/427
1/438
1/401
Pp.4176
12,97
1/37
Rv.308
1/487
Even Tollef
Pp.3057
13,57
1/449
1/578
1/37-2
1/526
1/494
1/501
1/511
1/512
Pp.3058
14,31
Pp.4175
19,94
1/37-3
1/523
1/561
1/564
1/484
1/473
1/580
Telleveien
1/585
1/515
1/483
1/577
1/507
1/385
Pp3191B
Kirkeveien
1/513
1/412
1/395
1/372


S. 2 AV 5
SOV.
K
TT
SPLINK
SNR. 1
STUE
BAD
DUSJ
KJØK.
GANG
FELLES GANG
H/BAD
GANG
SNR. 2
STUE
WC
SOV.
KJØK
GARASJE TIL SNR 1
KVERNHUSV. 3
GBNR. 1/401 NØTTERØY
PLAN 1. ETG.
KOMMUNEINGENIØREN
NØTTERØY
Kr. nr. 361

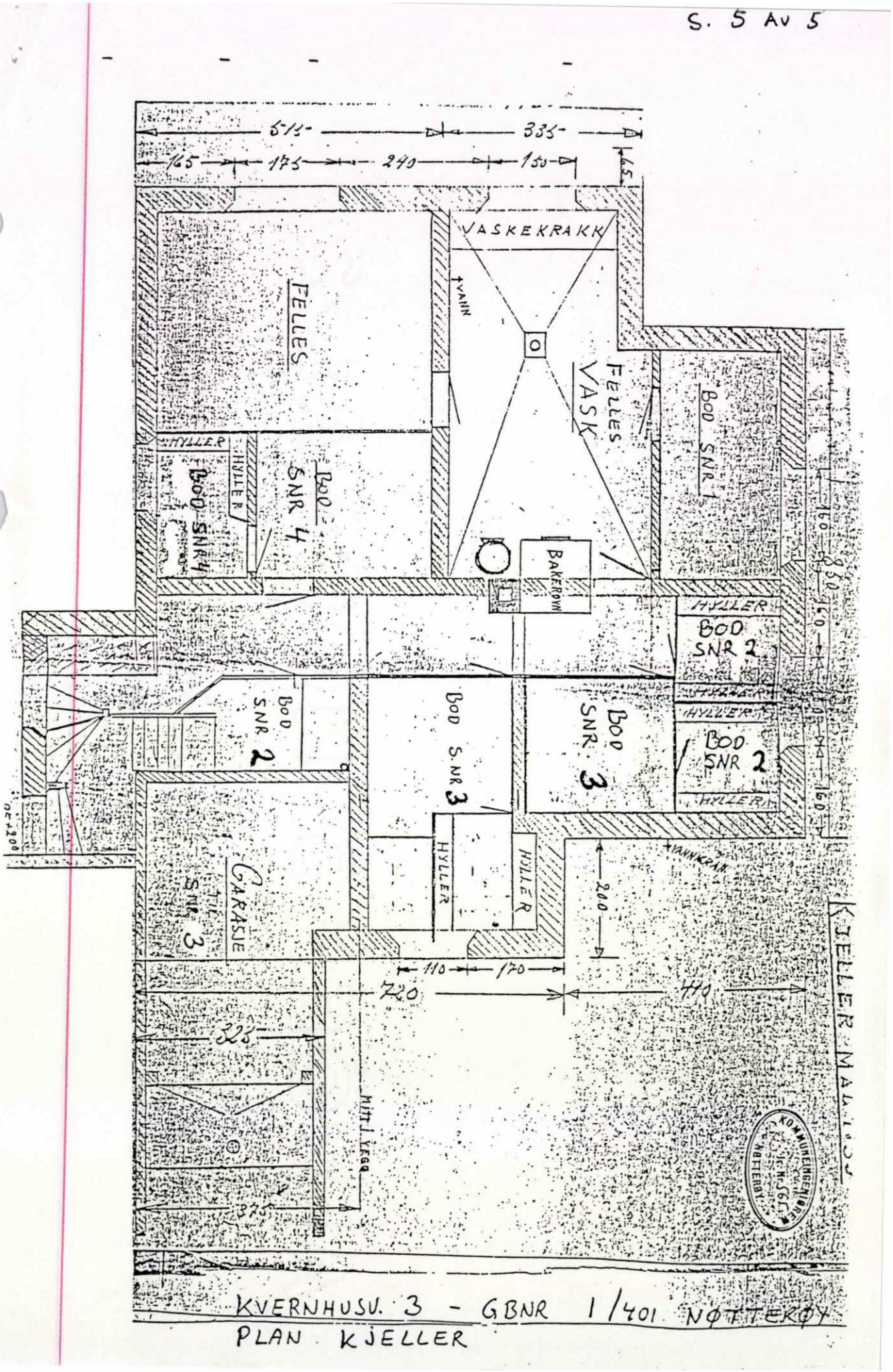

S. 3 AV 5
SOV.
KOTT
SPISK.
KJØK.
SNR. 4
STUE
BALKONG
GANG
FELLES GANG
WC
SOV
KJØK.
SNR. 3
STUE
KVERNHUSV. 3
GBNR. 1/401 NØTTERØY
PLAN 2. ETG.

4 AV 5



KVERNHUSV. 3
GBNR. 1/401 NØTTERØY
PLAN LOFTSETG.

S. 5 AV 5


VASKEKRAKK
VANN
FELLES
VASK
FELLES
BOD SNR 1
HYLLER
BOD SNR 4
BOD SNR 4
BOD SNR 4
BAKEROVN
HYLLER
BOD SNR 2
BOD SNR 2
BOD SNR 2
BOD SNR 3
BOD S.NR 3
HYLLER
HYLLER
HANNKRAK
GARASJE
SNR 3
KJELLER MA
KOMMUNENEMNDA
HØTTERØY
MITT I VEGG
KVERNHUSV. 3 - GBNR 1/401 NØTTERØY
PLAN KJELLER

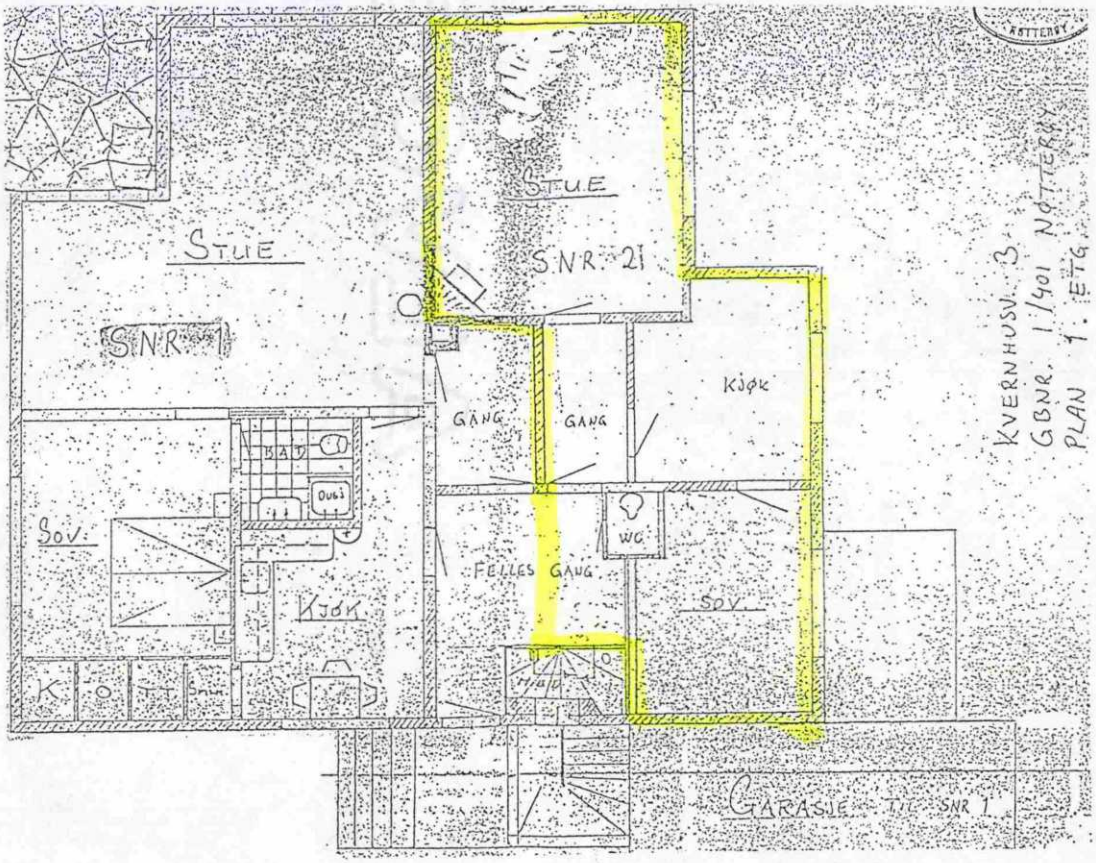
Doknr: 10367 Tinglyst: 01.09.1993 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

E R K L Æ R I N G

REGISTRERT
0 1 SEPT. 1993
Tønsberg Byrett
Dagboknr. 10367

Som sameiere til eiendommen gnr. 1, bnr. 401, seksjon nr. 1, ~~2~~, 3 og 4 erklærer vi herved at vi er inneforstått med og godkjenner ombyggingen av seksjon nr. 2 med innredning av nytt baderom som leiligheten fremstår idag og som fremgår av nedenstående plantegning.

Denne erklæring kan tinglyses som heftelse på eiendommen gnr. 1, bnr. 401, seksjon nr. 1, ~~2~~, 3 og 4 i Nøtterøy kommune.



RIKTIG UTSKRIFT BEKREFTES
OLA CHR. THORUD
ADVOKAT

Som sameiere og hjemmelshavere til gnr. 1, bnr. 401 seksjon nr. 1, ~~2~~, 3 og 4 i Nøtterøy kommune :

Nøtterøy 21.06.1993

OTTAR EIDSMO

~~TORE E. ERIKSEN~~

FOR A/S BYGALS EIENDOMSAVD. AS
(Adv.)

NINA AMUNDSEN

Færder kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3911 - Færder kommune	**1**	**401**	**0**	**2**	Kvernhusveien 3, 3121 NØTTERØY

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Andre sikringssoner	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	237.37m^2
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	826.2m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	826.2m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	826.2m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	826.2m^2
	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3911 92-2	Teie sentrum (9.11.2011)	Boligbebyggelse	825.86m^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?

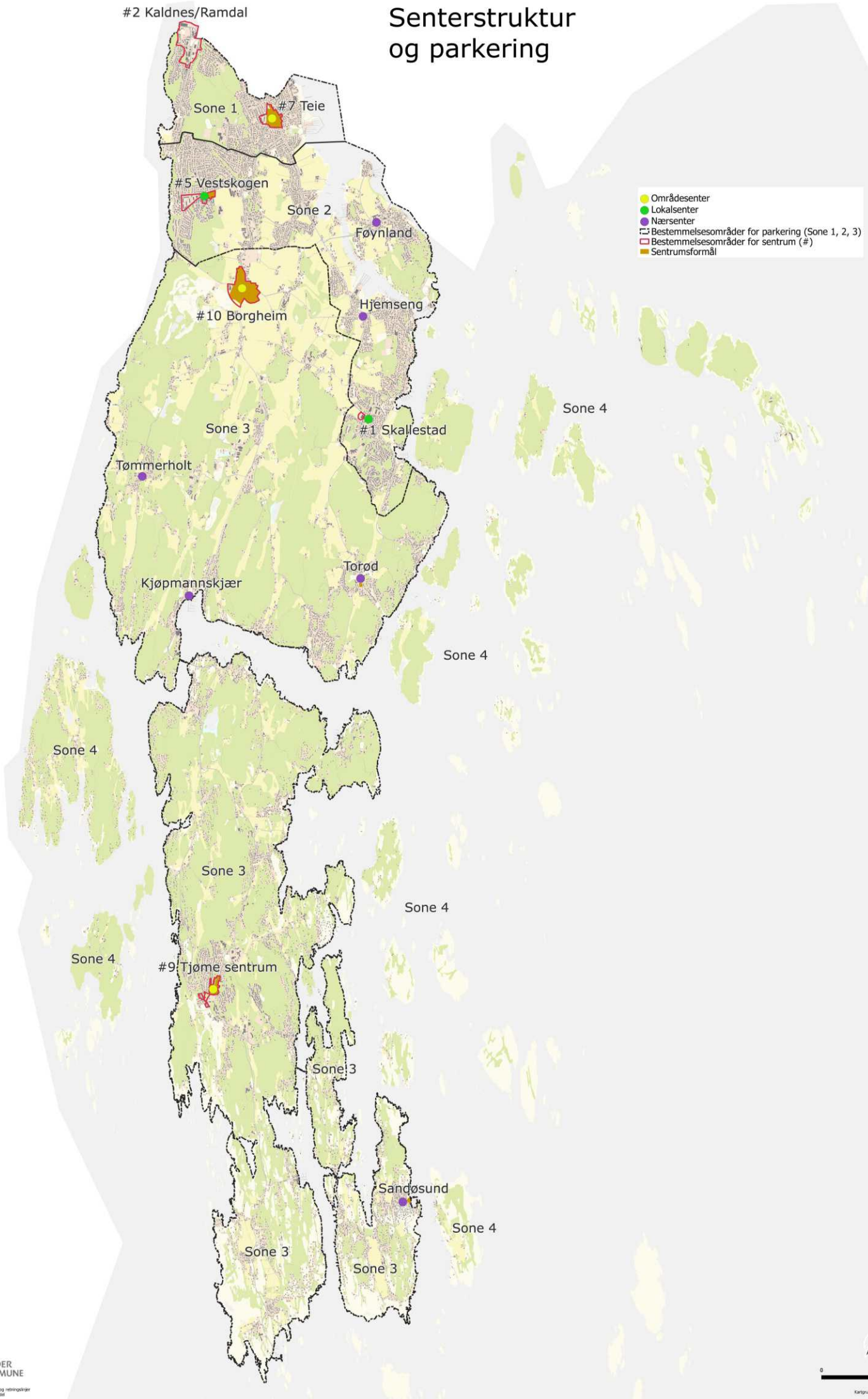
PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Senterstruktur og parkering



FÆRDER KOMMUNE

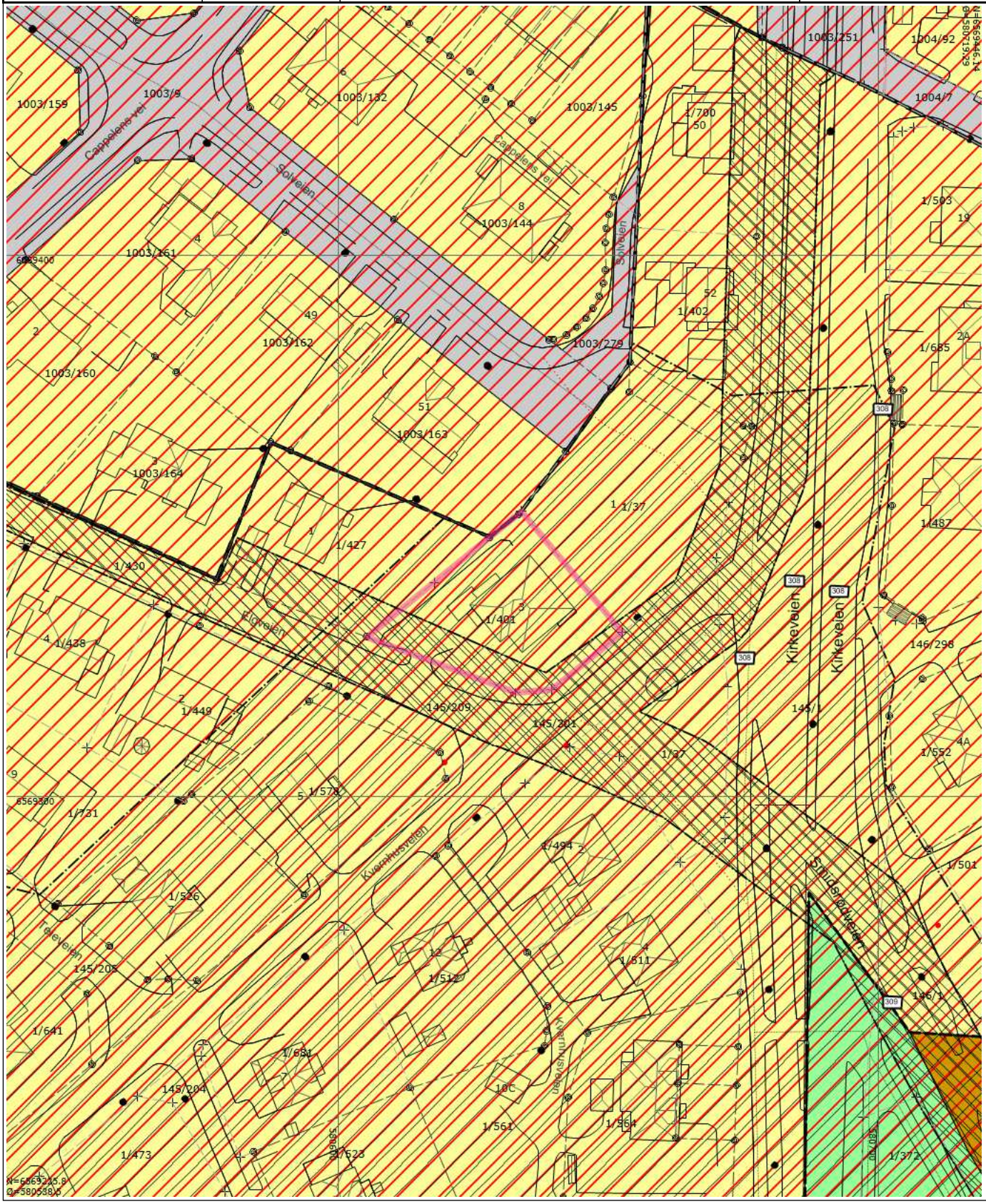
Vedlegg til bestemmelser og retningslinjer for kommuneplanens arealdel

Færder kommune

Kommuneplan

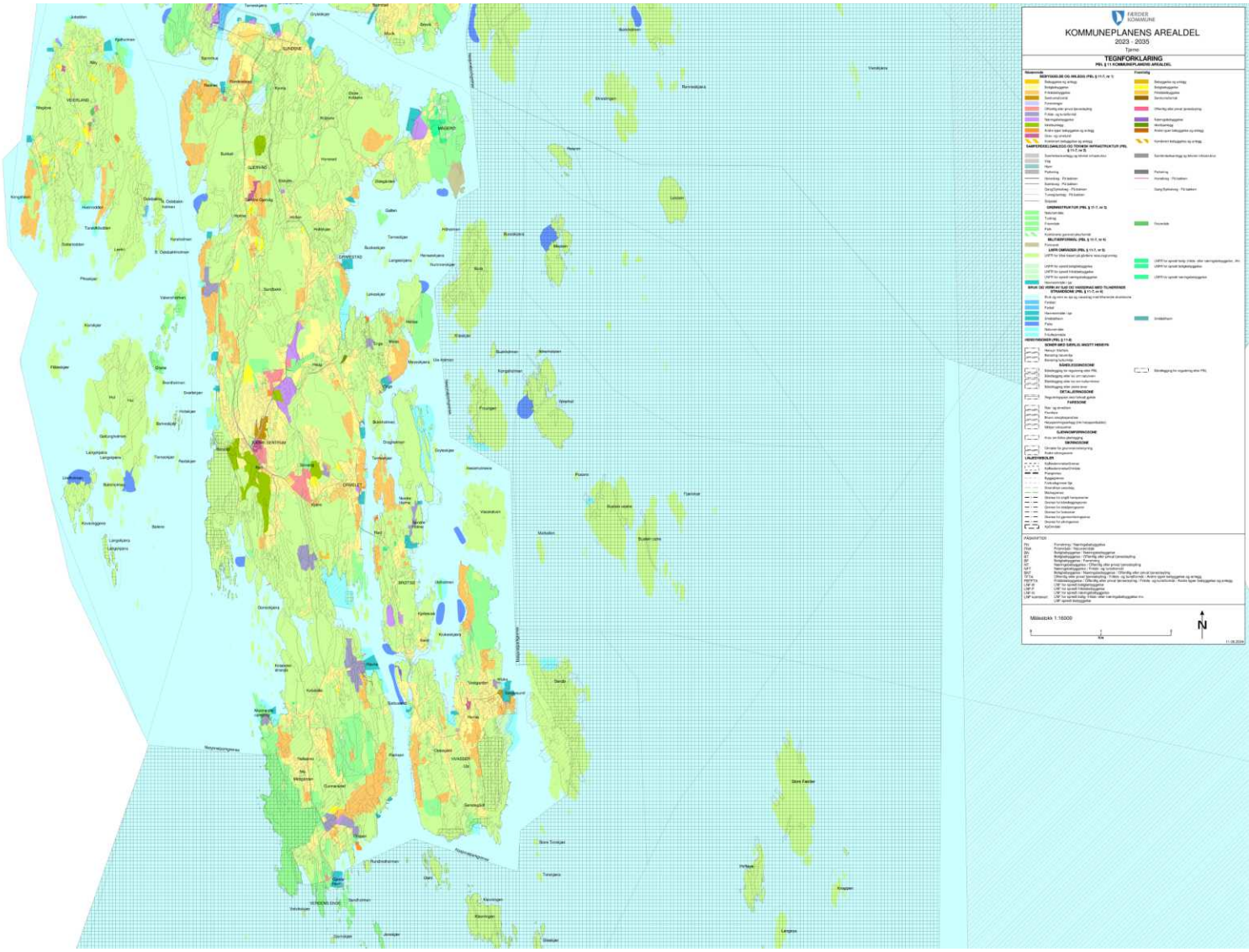
Eiendom:	Gnr: 1	Bnr: 401	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Kvernhusveien 3 3121 NØTTERØY			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Annen sikring
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Skiltportal
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- 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
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for faresoner
- Grense for sikringsoner
- Bevaring kulturmiljø
- Ras- og skredfare
- Andre sikringssoner
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Park - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Kommunegrense
- Høydekurve
- Høydekurve


FÆRØERNE KOMMUNEPLANENS AREALDEL
2023 - 2035
Tjørnuvík
TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL
Målestokk 1:16000
0
1
2
Km
N
11.06.2024



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (PBL) § 25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER
(PBL §25, 1. ledd nr. 1)
- Område for boliger m/ tilhørende anlegg

FRIOMRÅDER
(PBL §25, 1. ledd nr. 4)
- Anlegg for lek

SPESIALOMRÅDER
(PBL §25, 1. ledd nr. 6)
- Frisiktsone ved veg
- Avkjøring / Parkering for nybygg
- Snøopplagsplass

FORNYELSESOMRÅDER
(PBL §25, 1. ledd nr. 8)
- Byggeområdet A 2

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Frisiktlinje i vegkryss
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Avkjørsel

Kartgrunnlag: Digitalt kart i sosi.format fra Nøtterøy Kommune
Kartet er konverter til dwg og tilbake til sosi.

Digitalisering av plan er utført av:
Vårdal Byggdesign AS, Pb. 80, 3164 Revetal tlf: 33 06 49 23 fax: 33 06 49 24

Konvertering av utført av:
Ingeniørservice Øst AS, Pb. 37, 3107 Sem tlf: 33 33 18 14 fax: 33 33 18 35

Koordinatsystem:
Ekvidistanse: 1m
Kartmålestokk: 1:1000

0 25 50m

N

...ebyggelsesplan med tilhørende bestemmelser for:

Kartblad:
Kartprodusent:

Del av området Holmenveien, Kirkeveien og Gimleveien.
Nøtterøy Kommune 336

Holmenveien 2, Gnr/bnr 1/163 og Kirkeveien 20 Gnr/Bnr 1/206

DATO 30.09.05

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
1.gangs behndling i det faste utvalget for plansaker 23.11.05			
Offentlig ettersyn, fra - til 02.12.05 - 04.01.06			
2.gangs behandling i det faste utvalget for plansaker 25.01.06			
Kommunestyrets vedtak:			

PLANEN ER UTARBEIDET AV:	SAKSNR.	TEGNNR.	SAKSBEH.
Seniorarkitektene Holm & Anthonisen			
Postboks 85, 3174 Revetal Tlf: 33 06 24 55 Fax: 33 06 24 56			

PLANFORSLAG

PLAN NR. 336

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN

for del av området Holmenveien, Kirkeveien og Gimleveien
Gnr/Bnr 1/163 og 1/206
Nøtterøy Kommune.

§ 1.
Generelt

Området bebyggelsesplanen gjelder for er av grenset med signaturen "plangrense". Innenfor plangrensen gjelder følgende formål:

- Byggeområdet A1 – eksisterende bebyggelse
- Byggeområdet A2 – ny bebyggelse
- Friområdet - Lek
- Spesialområdet – Frisiktsone.

Planen viser oppriss av eksisterende og ny bebyggelse og avkjøring

For dispensasjon fra disse bestemmelsene må det foreligge særlig grunn jfr. Plan og bygningsloven § 7.

§ 2.
Byggeområdet A1.

Byggeområdet A1 gjelder eksisterende bebyggelse. Denne skal opprettholdes slik som den er i dag.

Ved evt. brann, skader ol. som krever at bygningen rives og erstattes av ny bebyggelse, skal ny bebyggelse føres opp innenfor oppriss av eksisterende bebyggelse vist på plankartet, med høyder og etasje antall likt det bygningene har i dag, og en utforming og materialbruk som harmonerer med eksisterende bebyggelse i området.

§ 3.
Byggeområdet A2.

Byggeområdet gjelder ny bebyggelse.

Det tillates oppført en ny bygning med inntil 4 boenheter, som skal plasseres innenfor oppriss av ny bygning på plankartet.

Bygningen skal gis en utforming som harmonerer med eksisterende bebyggelse og som er tilpasset eksisterende terreng. Den tillates oppført med 2 etasjer + underetasje der

underetasjen skal benyttes til garasjer og boder. Mønehøyden kan max. være på kote 36,5, og BYA må ikke overskride 175m².

Bygningen tillates oppført i tre og mur, og skal fargesettes slik at den bryter minst mulig med fargebruken ellers i området.

§ 3-1
Uteoppholdsareal

Det skal settes av 50m² pr. boenhet til felles uteoppholdsareal. Dette arealet skal være forbeholdt lek.
I tillegg til dette skal hver boenhet ha private uteplasser på balkong eller bakkeplan.

Det skal settes av plass til snøopplag og fellessøppelkasser.

§ 3-2
Parkering

Hver boenhet skal ha 2 p-plasser der den ene skal være i garasje.

§ 3-3.
Ubebygdareal.

Areal som ikke blir bebygd, benyttet til avkjøring, parkering el. skal opparbeides og planeres til uteareal.

Fyllingsskråninger brattere enn 1:2 må sikres mot utrasing/ utskliding på forskriftsmessig måte.

§ 3-4
Avkjøring.

Avkjøringen tillates lagt i nabogrensen som vist på plankartet.

§ 3-5
Byggesøknad

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges situasjonskart i 1:500 som viser plassering av fremtidig bygning og hvordan ubebygd areal tenkes utnyttet. Det skal og angis parkering, plass for søppelkasser, snøopplagsplass og eventuelle forstøtningsmurer. Terrengmessig behandling skal angis med høydeangivelse.

§ 4

Spesialområdet Frisiktsone

For å sikre en god og sikker av- og på kjøring av Holmenveien er det ikke tillatt å plante med planter høyere enn 0,5m i frisiktsonen.

Revetal 30.09.05

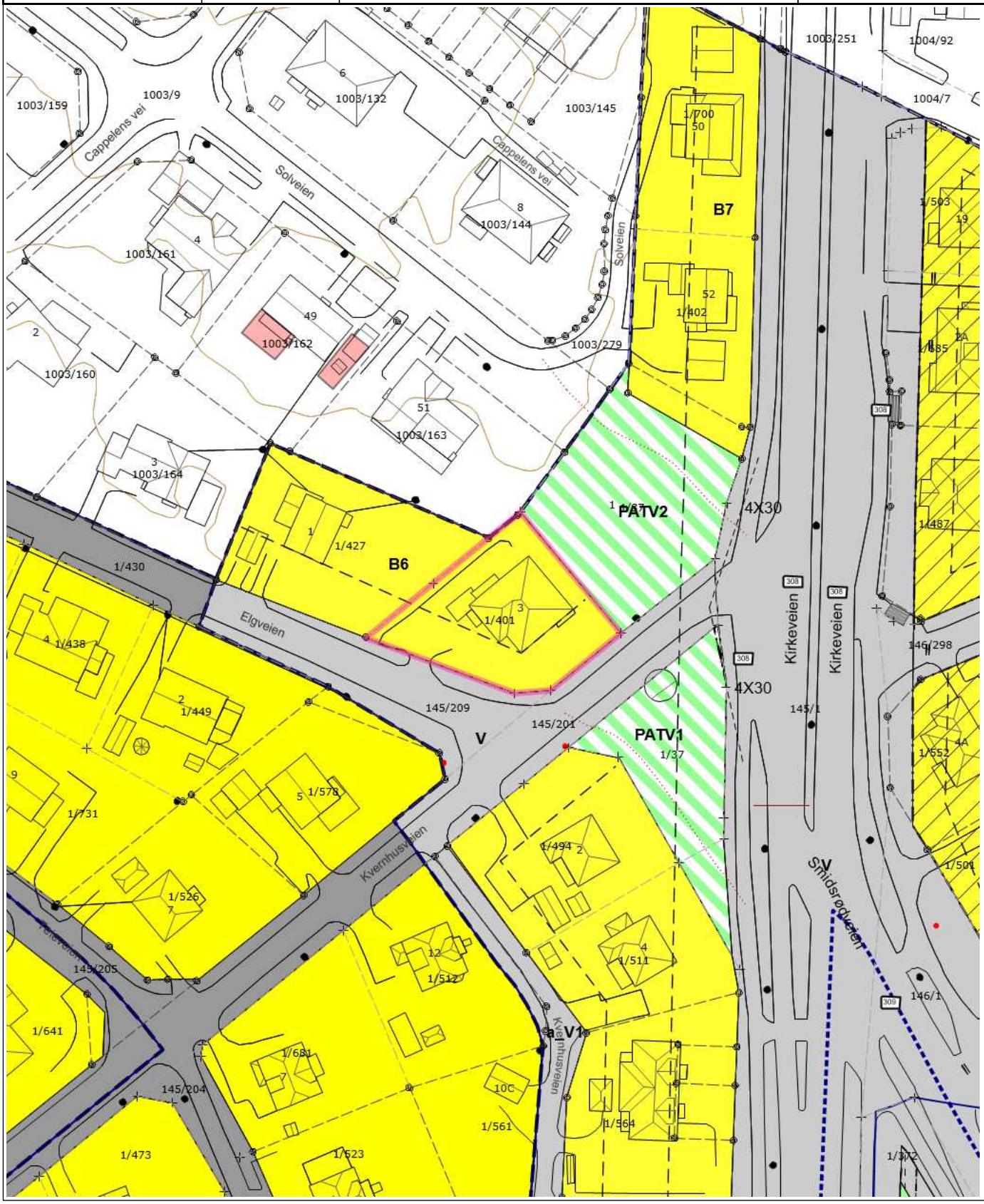
Seniorarkitektene Holm & Anthonisen
v/ Olav Anthonisen

Færder kommune

Reguleringsplaner

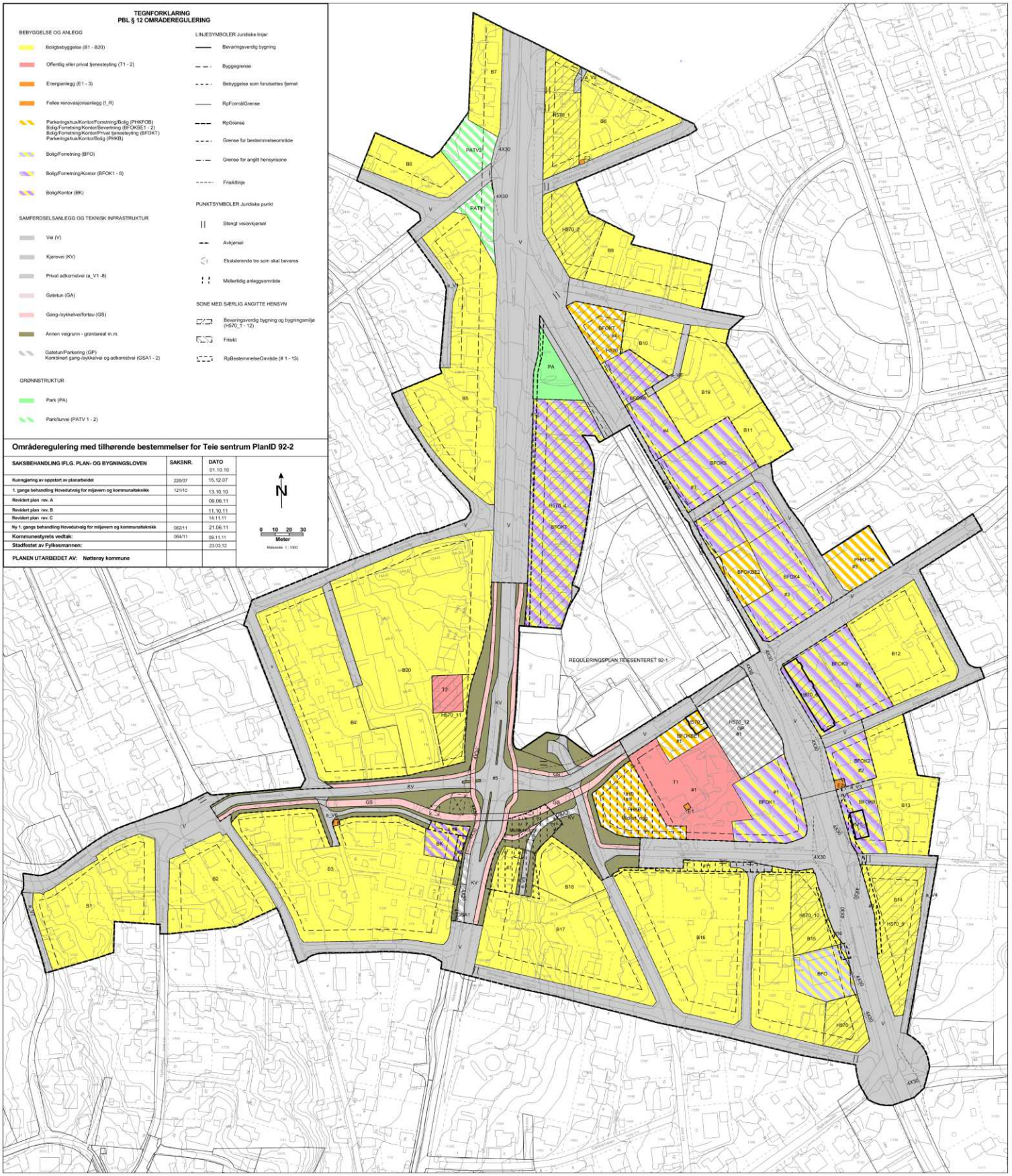
Eiendom:	Gnr: 1	Bnr: 401	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Kvernhusveien 3 3121 NØTTERØY			
Annen info:				

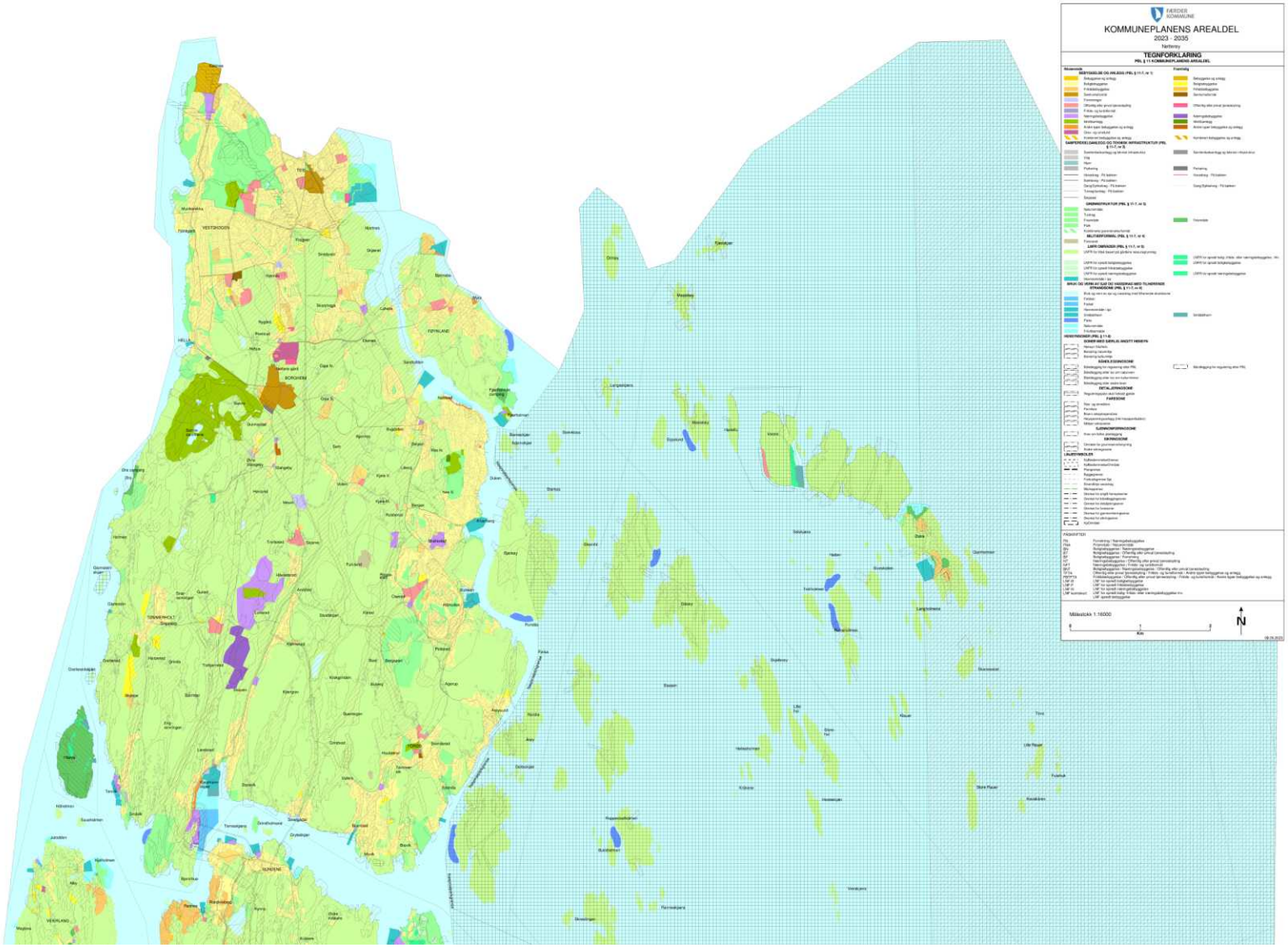
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Skiltportal
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Grense midlertidig bygg- og anleggsområde
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Stengning av avkjørsel
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Boligområde
- Offentlig trafikkområde
- Bevaring kulturmiljø
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Veg
- Park
- Grønnstruktur kombinert i samsvar med angitte bestemmelser
- Kommunegrense
- Høydekurve
- Høydekurve


TEGNFORKLARING
PBL § 12 OMRÅDEREGULERING
BEBYGGELSE OG ANLEGG
Boligbebyggelse (B1 - B20)
Offentlig eller privat tjenesteyting (T1 - 2)
Energianlegg (E1 - 3)
Felles renovasjonsanlegg (f_R)
Parkeringshus/Kontor/Forretning/Bolig (PHKFOB)
Bolig/Forretning/Kontor/Bevertning (BFOKBE1 - 2)
Bolig/Forretning/Kontor/Privat tjenesteyting (BFOKT)
Parkeringshus/Kontor/Bolig (PHKB)
Bolig/Forretning (BFO)
Bolig/Forretning/Kontor (BFOK1 - 8)
Bolig/Kontor (BK)
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Vei (V)
Kjørevei (KV)
Privat adkomstvei (a_V1 -8)
Gatetun (GA)
Gang-/sykkelveil/fortau (GS)
Annen veigrunn - grøntareal m.m.
Gatetun/Parkering (GP)
Kombinert gang-/sykkelvei og adkomstvei (GSA1 - 2)
GRØNNSTRUKTUR
Park (PA)
Park/turvei (PATV 1 - 2)
LINJESYMBOLER Juridiske linjer
Bevaringsverdig bygning
Byggegrense
Bebyggelse som forutsettes fjernet
RpFormålGrense
RpGrense
Grense for bestemmelseområde
Grense for angitt hensynsone
Frisiktlinje
PUNKTSYMBOLER Juridiske punkt
Stengt vei/avkjørsel
Avkjørsel
Eksisterende tre som skal bevares
Midlertidig anleggsområde
SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN
Bevaringsverdig bygning og bygningsmiljø (H570_1 - 12)
Frisikt
RpBestemmelseOmråde (# 1 - 13)
Områderegulering med tilhørende bestemmelser for Teie sentrum PlanID 92-2
SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
SAKSNR.
DATO
01.10.10
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet
226/07
15.12.07
1. gangs behandling Hovedutvalg for miljøvern og kommunalteknikk
121/10
13.10.10
Revidert plan rev. A
09.06.11
Revidert plan rev. B
11.10.11
Revidert plan rev. C
14.11.11
Ny 1. gangs behandling Hovedutvalg for miljøvern og kommunalteknikk
082/11
21.06.11
Kommunestyrets vedtak:
064/11
09.11.11
Stadfestet av Fylkesmannen:
23.03.12
PLANEN UTARBEIDET AV: Nøtterøy kommune
N
0 10 20 30
Meter
Målestokk 1 : 1000
REGULERINGSPLAN TEIESENTERET 92-1
B1
B2
B3
B4
B5
B6
B7
B8
B9
B10
B11
B12
B13
B14
B15
B16
B17
B18
B19
B20
PA
BK
BFO
T1
T2
KV
GS
V
PATV1
PATV2
4X30
H570_1
H570_2
H570_3
H570_4
H570_5
H570_6
H570_7
H570_8
H570_9
H570_10
H570_11
H570_12
BFOK1
BFOK2
BFOK3
BFOK4
BFOKBE1
BFOKBE2
PHKFOB
PHKB


FÆRDER KOMMUNE
KOMMUNEPLANENS AREALDEL
2023 - 2035
Nærbø
TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL
Målestokk 1:16000
0
1
2
Km
N

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

OMRÅDEREGULERING NR. 92-2
TEIE SENTRUM

NØTTERØY KOMMUNE

Vedtatt av kommunestyret 09.11.2011, stadfestet av Fylkesmannen 23.03.12.

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket med PlanID 92-2, datert 01.10.10, sist revidert 23.03.12 ihht. klagebehandling 15.02.12 og Fylkesmannens stadfestelse 23.03.12..

§ 2 RETTSVIRKNING

Reguleringsplanens kart med bestemmelser er juridisk bindende og er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 nr. 71. Der det i det etterfølgende er vist til § er det plan- og bygningsloven det vises til med mindre annet fremgår.

§ 3 PLANTYPE

Foreliggende plan er en områdeplan. For bestemmelsesområde # 1, 2, 3, 4 samt formålsområde FOK og BFOK7 kreves det detaljregulering før det kan gjennomføres større søknadspliktige tiltak. Detaljreguleringen skal minst inneholde utnyttelsesgrad, antall boenheter, etasjeantall, tillatt kote-, møne- og gesimshøyde, byggegrenser, vurdering av adkomster med sikttrekanter, utomhusplan samt kommunalteknisk plan.

Det skal utarbeides konsekvensvurderinger for virkninger av planforslagene. For alle detaljreguleringer skal trafikk, bomiljø, parkering, universell utforming, energiløsninger, estetikk og beredskap og samfunnssikkerhet (ROS-analyse) konsekvensvurderes.
For bestemmelsesområde #1 skal i tillegg bruk av torget utredes. For bestemmelsesområde #2 skal i tillegg alternative adkomster utredes.

§ 4 FORMÅL

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg
- boligbebyggelse (B1 – 20)
- offentlig eller privat tjenesteyting (T1 - 2)
- energianlegg (E1 - 3)
- renovasjonsanlegg (f_R)
- bolig/kontor (BK)
- bolig/forretning (BFO)

- bolig/forretning/kontor (BFOK1 - 8)
- bolig/forretning/kontor/privat tjenesteyting (BFOKT)
- bolig/forretning/kontor/bevertning (BFOKBE1 - 2)
- parkeringshus/kontor/bolig (PHKB)
- parkeringshus/kontor/forretning/bolig (PHKFOB)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- vei (V)
- kjørevei (KV)
- privat adkomstvei (a_V1-8)
- gang-/sykkelvei/fortau (GS)
- kombinert gang-/sykkelvei og adkomstvei (GSA1 – 2)
- gatetun/parkering (GP)
- annen veigrunn – grøntareal mm.
- midlertidig anleggsområde

Grønnstruktur
- park (PA)
- park/turvei (PATV1 - 2)

Hensynssoner
- bevaringsverdig bygning og bygningsmiljø (H570 1 – 12)

§ 5 FELLESBESTEMMELSER

§ 5.1 Universell utforming
Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for både bygninger, inne- og utearealer jf. Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK 10).

§ 5.2 Byggehøyder
Det tillates større byggehøyder i bestemmelsesområde #1 enn i bestemmelsesområdene og formålsområdene som ligger nærmere regulerte boligområder. Det skal vurderes inntrukne toppetasjer i forhold til underliggende etasje for å unngå fasader som er for dominerende.

§ 5.3 Estetikk
Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal nye bygninger og anlegg samt endring av eksisterende, utformes i samspill med omgivelsenes karakter og den tradisjonelle byggeskikken på stedet. Bebyggelsen skal ha en helhetlig form, farge og volumoppbygging, og fremme gode gate- og uterom.

Det skal stilles høye arkitektoniske og estetiske krav til ny bebyggelse mot offentlige gate- og byrom. Gate-etasjen skal være preget av åpenhet mot offentlige gater og plasser. Lukkede sokkeletasjer eller tildekking av store vindusflater tillates ikke.
Tekniske installasjoner for bl.a. ventilasjon og varme skal integreres i

bygningsvolumet på en arkitektonisk god måte. Utvendig plassering på tak eller vegg tillates ikke. Installasjonene skal støydempes mot offentlige arealer og naboer.

§ 5.4 Skilt

Skilt og reklameinnretning skal i type, størrelse, utforming, materialbruk og farge tilpasses bygningens fasader og harmonere med bygningen og miljøet forøvrig og skal ikke virke skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene, eller virke sjenerende på annen måte.
Skilt og reklameinnretninger kan uansett størrelse ikke settes opp uten at kommunen på forhånd har gitt tillatelse. Unntatt fra søknadsplikten er et enkelt skilt på en fasade, dersom skiltet er mindre enn 0,5 m2.

All skilting mot fylkesvei skal i tillegg godkjennes av Statens vegvesen. Kun skilt fastmontert på fasade er tillatt, og fremmedreklame tillates ikke.

§ 5.5 Frisikt

Det skal i alle kryss og adkomster være fri sikt i en høyde på 0,5m over tilstøtende veiers planum. Arealene innenfor frisiktsonen må ikke brukes slik at sikten blir hindret på noe tidspunkt.
Frisiktsonen skal i kryss med fartsgrense 30km/t være 6,0 x 30,0m og i adkomster være 3,0 x 20,0m.

§ 5.6 Støy

Innendørs og utendørs lydnivå skal tilfredsstille retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, rundskriv T-1442 og NS 8175-Lydforhold i bygninger. Eventuelle fasade- og skjermingstiltak skal omsøkes og beskrives i søknad om rammetillatelse. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis.

§ 5.7 Klima og energi

Kommunens til en hver tid vedtatte klima- og energiplan skal legges til grunn for energispørsmål i saker etter plan- og bygningsloven.

I forbindelse med utarbeidelse av detaljplan må utbyggerne innenfor planområdet i fellesskap utrede muligheter for oppvarmingsløsninger basert på fornybar energi. I utredningen skal det vurderes muligheter for å anlegge nærvarmenett for området med miljøvennlig energikilde, så som pellets-, flisfyrings-, bergvarmeanlegg eller lignende. Det skal utredes for konvertering til vannbåren varme i eksisterende bygninger og oppvarmingsløsninger i planlagte bygg. Det bør installeres vannbåren varme i nybygg over 1000m2. Dersom noen av byggene i dag har oppvarming basert på ikke fornybar energi, må en utrede mulighetene for å konvertere disse til miljøvennlig oppvarming.

Nye utbyggere skal ta kontakt med Skagerak nett for avklaring av behov for

nettutbygging og utforming av evt. nettløsning.

§ 5.8 Kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakhaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 5.9 Bevaring av trær

Alle eiketrær innenfor planområdet som har en diameter på minst 63 cm målt 1,3m over bakken skal bevares jfr. Forskrift av 12. mai 2011 om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven.

Andre større eksisterende trær innenfor planområdet skal også søkes bevart.

§ 5.10 Parkering

Parkering på tak tillates ikke.

§ 6 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 6.1 Bestemmelsesområde 1 (#1)

For bestemmelsesområde 1 kreves det en samlet detaljregulering for hele området før det kan gjennomføres større søknadspliktige tiltak.

§ 6.1.1 Bolig/forretning/kontor (BFOK1)

Tillatte formål er bolig, forretning og kontor.
Parkering kan legges under bakkeplan.
Minste private MUA pr. boenhet skal være 10 m2. I tillegg skal det avsettes min. 125m2 pr. 3 – 20 boenheter til felles nærlekeplass. Dette arealet skal øke med 5m2/boenhet der det etableres flere boenheter enn maks antall. Lekeplassen skal være godkjent og opparbeidet i henhold til utomhusplan godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen før opparbeidelsen.

§ 6.1.2 Bolig/forretning/kontor/bevertning (BFOKBE)

Tillatte formål er bolig/forretning, kontor og bevertning.
Parkering kan legges under bakkeplan
Minste private MUA pr. boenhet skal være 10 m2. I tillegg skal det avsettes min. 125m2 pr. 3 – 20 boenheter til felles nærlekeplass. Dette arealet skal øke med 5m2/boenhet der det etableres flere boenheter enn maks antall. Lekeplassen skal være godkjent og opparbeidet i henhold til utomhusplan godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen før opparbeidelsen.

§ 6.1.3 Parkeringshus/kontor/bolig (PHKB)
Tillatte formål er parkeringshus, kontor og bolig.
Minste private MUA pr. boenhet skal være 10 m2. I tillegg skal det avsettes min. 125m2 pr. 3 – 20 boenheter til felles nærlekeplass. Dette arealet skal øke med 5m2/boenhet der det etableres flere boenheter enn maks antall. Lekeplassen skal være godkjent og opparbeidet i henhold til utomhusplan godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen før opparbeidelsen.

§ 6.1.4 Offentlig eller privat tjenesteyting – religionsutøvelse (T1)
Tillatt formål er offentlig eller privat tjenesteyting.
Det tillates religionsutøvelse (kirke) med tilhørende servicetilbud, som hår/fotpleie, søndagsskole o.l.

§ 6.1.5 Energianlegg (E1)
Tillatt formål er energianlegg.
Det er etablert trafokiosk innenfor formålet.

§ 6.1.6 Gatetun/parkering (GP)
Tillatte formål er gatetun og parkering.
Kan omfatte mindre byggkonstruksjoner for torgsalg, toalettanlegg og lignende.

§ 6.2 Bestemmelsesområde 2 (# 2)
For bestemmelsesområde 2 kreves det en samlet detaljregulering for hele området før det kan gjennomføres større søknadspliktige tiltak.

§ 6.2.1 Bolig/forretning/kontor (BFOK2 - 3)
Tillatte formål er bolig, forretning og kontor.
Parkering kan legges under bakkeplan.
Minste private MUA pr. boenhet skal være 10 m2. I tillegg skal det avsettes min. 125m2 pr. 3 – 20 boenheter til felles nærlekeplass. Dette arealet skal øke med 5m2/boenhet der det etableres flere boenheter enn maks antall. Lekeplassen skal være godkjent og opparbeidet i henhold til utomhusplan godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen før opparbeidelsen.

§ 6.2.2 Vei (V)
Tillatt formål er vei.
Det kan vurderes å stenge veien for å bruke arealet til annet formål. Det må i så fall vises løsning for vendehammer ihht. kommunens veinormal.

§ 6.3 Bestemmelsesområde 3 (#3)

For bestemmelsesområde 3 kreves det en samlet detaljregulering for hele området før det kan gjennomføres større søknadspliktige tiltak.
Hovedadkomst til næringsvirksomhet på eiendommene gbnr. 2/85, 2/89 og 2/98 i bestemmelsesområdet skal ikke skje fra Ørsnesalleen via Arenfeldtsvei.

§ 6.3.1 Bolig/forretning/kontor (BFOK4 - 5)

Tillatte formål er bolig, forretning og kontor.
Parkering kan legges under bakkeplan
Minste private MUA pr. boenhet skal være 10 m2. I tillegg skal det avsettes min. 125m2 pr. 3 – 20 boenheter til felles nærlekeplass. Dette arealet skal øke med 5m2/boenhet der det etableres flere boenheter enn maks antall. Lekeplassen skal være godkjent og opparbeidet i henhold til utomhusplan godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen før opparbeidelsen.

§ 6.3.2 Bolig/forretning/kontor/bevertning (BFOKBE2)

Tillatte formål er bolig, forretning, kontor og bevertning.
Parkering kan legges under bakkeplan
Minste private MUA pr. boenhet skal være 10 m2. I tillegg skal det avsettes min. 125m2 pr. 3 – 20 boenheter til felles nærlekeplass. Dette arealet skal øke med 5m2/boenhet der det etableres flere boenheter enn maks antall. Lekeplassen skal være godkjent og opparbeidet i henhold til utomhusplan godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen før opparbeidelsen.

Eiendommens sørlige adkomst tillates kun for innkjøring og eiendommens nordlige adkomst for utkjøring. Ved detaljregulering skal begge adkomstene vurderes på nytt med tanke på stenging.

§ 6.3.3 Parkeringshus/kontor/forretning/bolig (PHKFOB)

Tillatte formål er parkeringshus, kontor, forretning og bolig.
Minste private MUA pr. boenhet skal være 10 m2. I tillegg skal det avsettes min. 125m2 pr. 3 – 20 boenheter til felles nærlekeplass. Dette arealet skal øke med 5m2/boenhet der det etableres flere boenheter enn maks antall. Lekeplassen skal være godkjent og opparbeidet i henhold til utomhusplan godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen før opparbeidelsen.

§ 6.3.4 Vei (V)

Tillatt formål er vei.

§ 6.4 Bestemmelsesområde 4 (#4)

For bestemmelsesområde 4 kreves det en samlet detaljregulering for hele området før det kan gjennomføres større søknadspliktige tiltak.

§ 6.4.1 Bolig/forretning/kontor (BFOK6)
Tillatte formål er bolig, forretning og kontor.
Parkering kan legges under bakkeplan
Minste private MUA pr. boenhet skal være 10 m2. I tillegg skal det avsettes min. 125m2 pr. 3 – 20 boenheter til felles nærlekeplass. Dette arealet skal øke med 5m2/boenhet der det etableres flere boenheter enn maks antall. Lekeplassen skal være godkjent og opparbeidet i henhold til utomhusplan godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen før opparbeidelsen

§ 6.4.2 Bolig/forretning/kontor/privat tjenesteyting (BFOKT)
Tillatte formål er bolig, forretning, kontor og privat tjenesteyting.
Minste private MUA pr. boenhet skal være 10 m2. I tillegg skal det avsettes min. 125m2 pr. 3 – 20 boenheter til felles nærlekeplass. Dette arealet skal øke med 5m2/boenhet der det etableres flere boenheter enn maks antall. Lekeplassen skal være godkjent og opparbeidet i henhold til utomhusplan godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen før opparbeidelsen.

§ 6.5 Boligbebyggelse (B1 – B20)

Tillatt formål er boligbebyggelse. Det tillates en utnyttelse på inntil 30% bebygd areal (BYA).
Kommuneplanens til enhver tid gjeldende bestemmelser for MUA og lek skal tilfredsstilles.

For helårsboliger med tilhørende anlegg tillates en atkomst pr. eiendom. Atkomst skal sikre forsvarlig trafikale forhold.
Garasje kan oppføres med et bruksareal (T-BRA) inntil 50 m2 og med en mønehøyde inntil 5 meter i forhold til målt gulv garasje, jf NS 3940.
Garasje utover 50 m2 T-BRA kan godkjennes når forholdene tillater det og avstanden til nabogrense er 4 meter eller mer. Garasje tillates ikke oppført utenfor byggegrense langs vei.

Fortetting i eksisterende byggeområde for boligbebyggelse ut over 30% BYA og/eller transformasjon av området, kan skje etter utarbeidelse av en samlet detaljregulering for hele formålsområdet.

Detaljreguleringen skal minst inneholde utnyttelsesgrad, antall boenheter, etasjeantall, tillatt kote-, møne- og gesimshøyde, byggegrenser, vurdering av adkomster med sikttrekanter, utomhusplan samt kommunalteknisk plan.

Det skal utarbeides konsekvensvurderinger for virkninger av planforslagene. For alle detaljreguleringer skal trafikk, bomiljø, parkering, universell utforming, energiløsninger, estetikk og beredskap og samfunnssikkerhet (ROS-analyse) konsekvensvurderes.

Ved utarbeidelse av detaljregulering skal det inntas bestemmelse om at lekeplasser skal være godkjent og opparbeidet i henhold til utomhusplan godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen før opparbeidelsen.

§ 6.6 Offentlig eller privat tjenesteyting (T2)

Tillatt formål er offentlig eller privat tjenesteyting.
Innenfor formålet tillates diverse servicetilbud.
Tillatt utnyttelse er lik eksisterende utnyttelse.

§ 6.7 Bolig, forretning/kontor (BFOK8)

Tillatte formål er bolig, forretning og kontor.
For formålsområdet kreves det en detaljregulering
før det kan gjennomføres større søknadspliktige tiltak.
Parkering kan legges under bakkeplan
Minste private MUA pr. boenhet skal være 10 m2. I tillegg skal det avsettes min. 125m2 pr. 3 – 20 boenheter til felles nærlekeplass. Dette arealet skal øke med 5m2/boenhet der det etableres flere boenheter enn maks antall. Lekeplassen skal være godkjent og opparbeidet i henhold til utomhusplan godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen før opparbeidelsen

§ 6.8 Bolig/kontor (BK)

Tillatte formål er bolig og kontor.
Minste private MUA pr. enebolig skal være 300 m2 (ved sekundærleilighet kreves 150 m2 i tillegg), 150 m2 for hver boenhet for sammenbygde småhus og to-mannsboliger.

Garasje kan oppføres med et bruksareal (T-BRA) inntil 50 m2 og med en mønehøyde inntil 5 meter i forhold til målt gulv garasje, jf NS 3940.
Garasje utover 50 m2 T-BRA kan godkjennes når forholdene tillater det og avstanden til nabogrense er 4 meter eller mer.

Garasje tillates ikke oppført utenfor byggegrense langs vei.

Det tillates en utnyttelse på inntil 40 % bebygd areal (BYA).

§ 6.9 Bolig/forretning (BFO)

Tillatte formål er bolig og forretning.
Tillatt utnyttelse er lik eksisterende utnyttelse.

§ 6.10 Bolig/forretning/kontor (BFOK7)

Tillatte formål er bolig, forretning og kontor.

For formålsområde BFOK7 kreves det en samlet detaljregulering for hele området før det kan gjennomføres større søknadspliktige tiltak.
Minste private MUA pr. boenhet skal være 10 m2. I tillegg skal det avsettes min. 125m2 pr. 3 – 20 boenheter til felles nærlekeplass. Dette arealet skal øke med 5m2/boenhet der det etableres flere boenheter enn maks antall. Lekeplassen skal være godkjent og opparbeidet i henhold til utomhusplan godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen før opparbeidelsen.

§ 6.11 Energianlegg (E2-E3)

Tillatt formål er energianlegg.
Det er etablert trafokiosk innenfor formålet.
Tillatt utnyttelse er lik eksisterende utnyttelse.

§ 6.12 Renovasjonsanlegg (f_R)

Tillatt formål er renovasjonsanlegg.
Det kan etableres felles renovasjonsanlegg for gbnr. 1/94, 1/95 og 1/96 innenfor formålet.

§ 7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Alle veier og veiareal som ikke er private, er offentlige.

§ 7.1 Bestemmelsesområde 5 (#5)

Innenfor planområdet kan det anlegges kjøreveier, kollektivfelt, gang-/sykkelveier, kombinerte gang-/sykkelveier/adkomstveier, fortau, holdeplasser, murer, nødvendige støyskjermingstiltak og nødvendige tekniske installasjoner. Her inngår også annet nødvendig trafikkareal som grøntarealer, fylling, skjæring, åpne og lukkede grøfter for overvann og lignende.

§ 7.2 Midlertidig anleggsområde (#6 – 13)

Bestemmelsesområdet kan i anleggsperioden benyttes til mellomlagring av alle type masser og materialer. Det kan også benyttes som midlertidig anleggsområde. Etter avsluttet anleggsperiode opphører midlertidig reguleringsformål og området istandsettes.

§ 7.3 Vei (V)

Området er avsatt til veiformål.

§ 7.4 Privat adkomstvei (a_V1 - 8)

Området er avsatt til adkomstvei.

§ 7.5 Kombinert gang-/sykkelvei og adkomstvei (GSA1 – 2)
Området er avsatt til kombinert gang-/sykkelvei og adkomstvei

§ 8 GRØNNSTRUKTUR

§ 8.1 Park (PA)
Tillatt formål er park.
Innenfor planområdet er det etablert park.

§ 8.2 Park/turvei (PATV 1 – 2)
Tillatte formål er park og turvei.
Innenfor planområdet kan det anlegges gang-/sykkelvei.

§ 9 HENSYNSSONER

§ 9.1 Bevaringsverdig bygning og bygningsmiljø (H570 1 – 12)
Tilbygg / nybygg må utformes i harmoni med og underordne seg hovedbygningen/bygningsmiljøet når det gjelder plassering på tomt og i forhold til gate, møneretninger, størrelse, høyde, volum og form, proporsjoner, material- og fargebruk.

Det er en forutsetning at tilbygget/nybygget ikke reduserer de estetiske og kulturhistoriske verdiene knyttet til hovedbygningen/bygningsmiljøet. Tilbygg, takoppløft, arker og balkonger tillates normalt ikke på fasade mot vei.
Ved tilbygg/nybygg og endring av eksisterende bebyggelse kan kommunen i det enkelte tilfelle stille bestemte krav til plassering, møneretning, høyde, utforming, detaljering og material- og fargevalg.

Ved søknad om fasadeendring kan kommunen kreve at fasader tilbakeføres til dokumentert tidligere utseende for den aktuelle bygningen eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder, stiluttrykk eller områdets karakter. Ved tilbakeføring skal det benyttes historisk riktige detaljer og bygningsdeler. For bygninger/bygningsmiljø med høy autentisitet tillates normalt ikke fasadeendringer eller andre endringer som svekker bygningens/bygningsmiljøets verdi.

Bevaringsverdig bebyggelse tillates kun revet/fjernet dersom det er i svært dårlig teknisk tilstand og det anses som urimelig å pålegge istandsetting. Det må dokumenteres at bygningen/bebyggelsen kan erstattes med nybygg som tilfører området kvaliteter på linje med det som søkes revet/fjernet.
Byggesaker som berører bygninger, anlegg og bygningsmiljøer som er avsatt til bevaring, skal forelegges kulturminnemyndigheten/Vestfold Fylkeskommune til uttalelse før vedtak fattes.

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.*

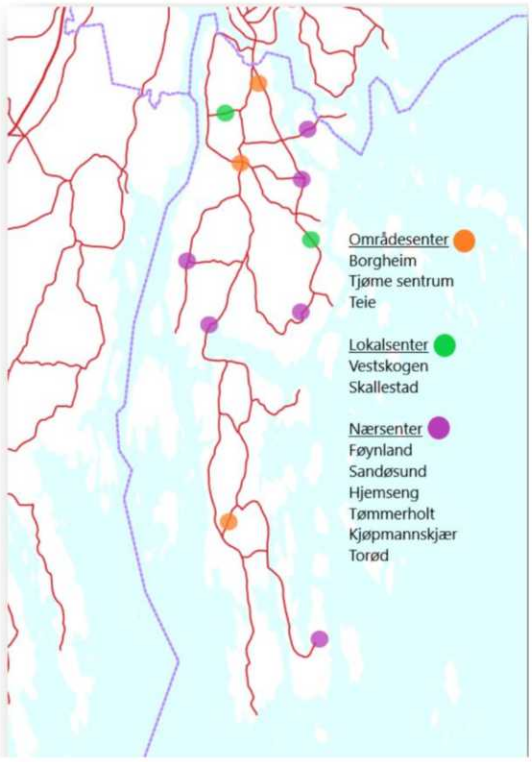
Behovet for nye boliger ses i sammenheng med eksisterende boligmasse i kommunen i utarbeidelsen av kommuneplanens arealdel.

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



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.

FÆRDER KOMMUNE

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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kvernhusveien 3, 3121 Nøtterøy
Gnr. 1, Bnr. 401, Snr. 2, Færder kommune.

Oppdragsnummer:
234260024

Meglerforetak: PrivatMegleren Holmestrand

Saksbehandler: Nikolai Nordqvist

Telefon / Mobil: 48 08 10 00 / 955 24 457

E-post: nikolai.nordqvist@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.
