PRIVATMEGLEREN

RØNNINGLIA 60 D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

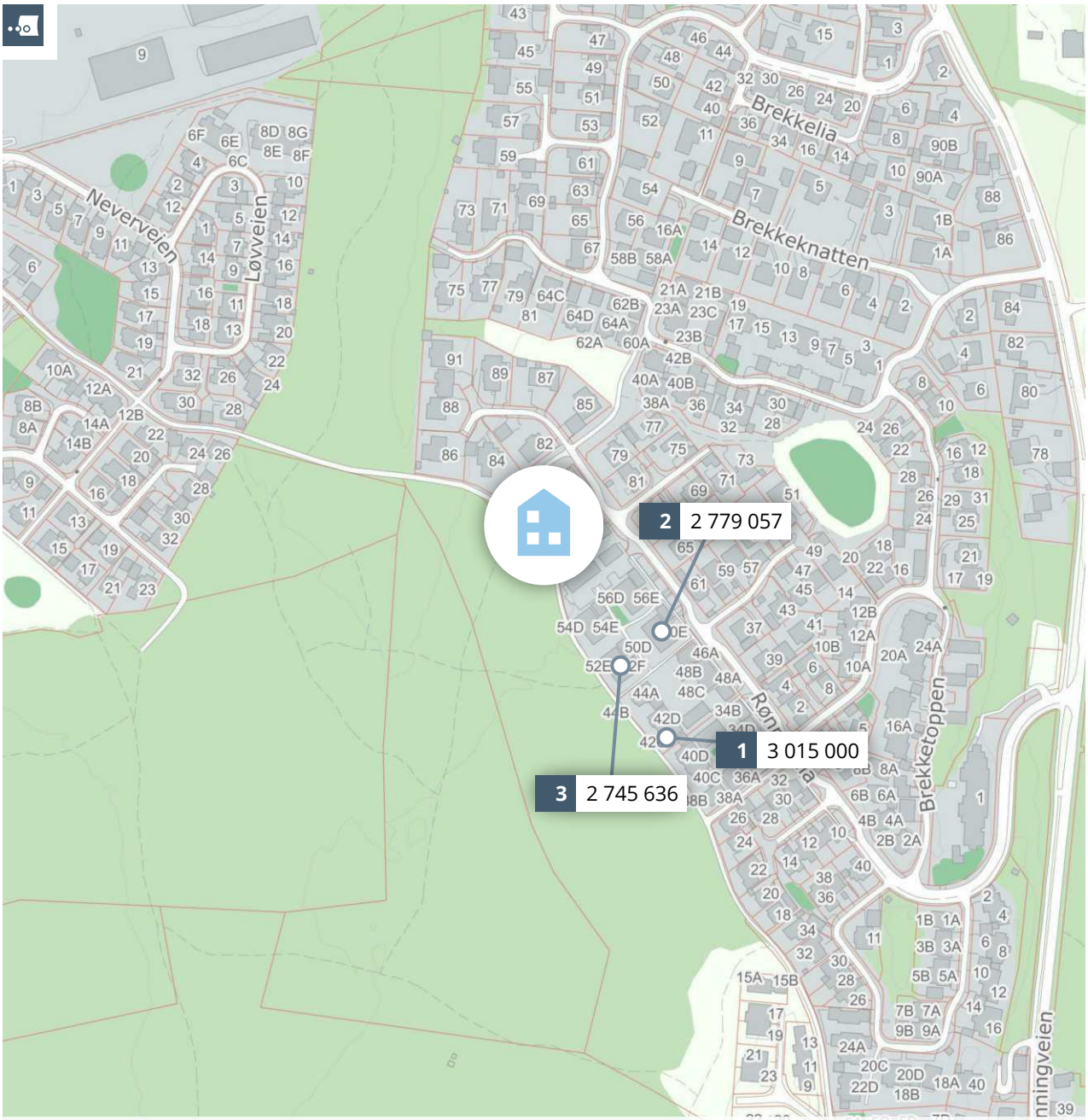
Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

RØNNINGLIA 60 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Wivestad & Skogsholm AS den 27.08.2026

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

Rønninglia 60 D, 3153 TOLVSRØD

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 89 BNR 178 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3905 TØNSBERG GRUNNKRETS Skallevold

Verdivurdert til

2 350 000

445 640	2 795 640	44 375
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	63 m²	6 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2005

Fellesutgifter	8 958
Formue	26 073
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rønninglia 42 C 70 m² 2001		1. etg	2 sov	05.05.2025	2 690 000	**2 700 000**	315 000	3 015 000	**43 071**
2	Rønninglia 50 F 58 m² 2004		2. etg	2 sov	27.02.2026	2 400 000	**2 350 000**	429 057	2 779 057	**47 915**
3	Rønninglia 52 A 57 m² 2004		1. etg	2 sov	15.06.2026	2 200 000	**2 300 000**	445 636	2 745 636	**48 169**

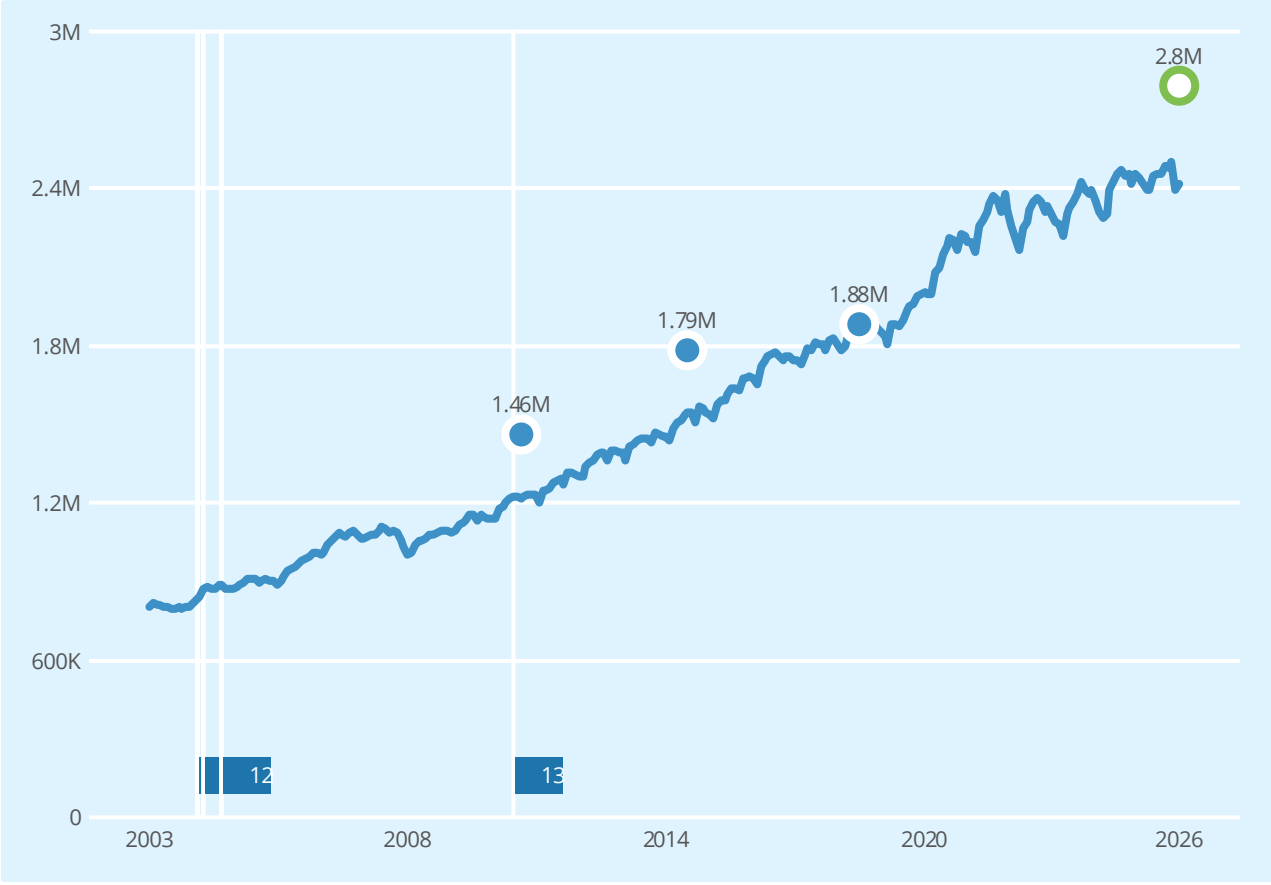
Lys og innbydende 3-roms leilighet i 2. etasje med terrasse og hyggelige uteområde. Her bor du komfortabelt på ett plan i et etablert og populært borettslag på Tolvsrød.
Leiligheten har en praktisk planløsning med vanlig standard.
Leiligheten ligger i et velholdt borettslag med pene fellesarealer og lekeplass for de minste. Det er gode parkeringsmuligheter, samt en utebod på 5 kvm for oppbevaring.
Fra boligen er det kort vei til dagligvarebutikk, skoler, barnehage og øvrige servicetilbud.

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
2
3
4
5
6
7

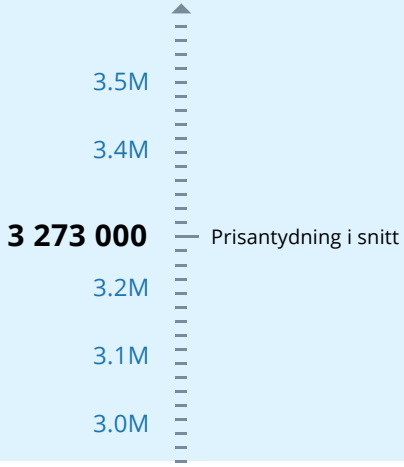
+6 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
23.03.2019	06.04.2019	28.06.2019	1 250 000	1 250 000	629 000	1 879 000	14
30.04.2015	11.05.2015	18.06.2015	900 000	1 010 000	776 437	1 786 437	
27.04.2011	28.07.2011	07.09.2011	590 000	590 000	870 305	1 460 305	

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

Leiligheter til salgs i Skallevold grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
66
dager

Leiligheter solgt i Skallevold grunnkrets siste 9 mnd

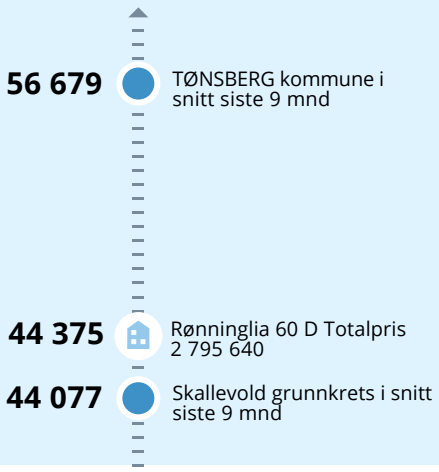
11
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
55
dager

for 1.2% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Rønninglia 60 D , 3153 TOLVSRØD

TØNSBERG kommune

gnr. 89, bnr. 178

Andelsnummer 34

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 19.08.2026 **Rapportdato:** 24.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22499-1161 **Eiendomsverdi ref nr:** NP1260

Foretak: BYGG & TAKSERING JOAKIM SOLBERG

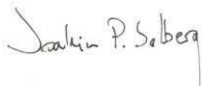
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bygg & Taksering Joakim Solberg

Vi har mer enn 20 års erfaring i byggebransjen med bl. a. nybygg, rehabilitering og bygningsskade.



Rapportansvarlig



Joakim Patrick Solberg
Uavhengig Takstingeniør
joakim.byggtakst@gmail.com
454 78 876

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

3-roms andelsleilighet beliggende i 2. etasje i seksmannsbolig fra 2005, tilhørende Basberggrenda borettslag. Leiligheten holder gjennomgående god standard med parkettgulv fra 2025 og vegg-til-vegg-teppe i deler av oppholdsrommene. Badet har varmekabler og opplegg for vaskemaskin, med fliser og innredning fra 2020. Stuen har store vindusflater som gir gode lysforhold, samt utgang til sydvendt balkong. Overflater ble oppgradert med nye gipsplater og maling i 2022. Kjøkkeninnredningen er fra 2005 og har slette fronter, laminert benkeplate, god skap- og benkeplass samt frittstående hvitevarer.

Leiligheten disponerer en utvendig bod på ca. 6 m² samt felles parkeringsareal på gårdsplassen. Relevante bygningsdeler er vurdert og nærmere beskrevet under de enkelte punktene i rapporten.

Det presiseres at rapporten er en forenklet vurdering som kun omfatter denne andelen. Utvendige fasader og øvrige felles bygningsdeler ligger under borettslagets ansvar og er derfor ikke vurdert, med mindre dette er særskilt kommentert. Bygget er oppført etter andre forskriftskrav enn de som gjelder i dag. Dagens krav til isolasjon, ventilasjon, brann mm. er vesentlig strengere. Det må derfor på generelt grunnlag påpekes et avvik i forhold til forskrifter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass fra byggeår.
Leiligheten har brann- og lydklassifisert ytterdør merket B30 35 db og balkongdør med 2- lags glass fra byggeår. Normal tilstand vurdert etter alder.
Sydøstvendt balkong ca. 6 m2 med utgang fra stuen.

Topprekke i rekkverk har noe råteskade og værslitasje. Dette gis TG2. Balkongen forøvrig fremstår i god stand og gis TG1. Rekkverk målt til 93 cm på tilfeldig valgt sted. Dagens forskriftskrav er 100 cm.

INNVENDIG Gå til side

Bygningen har bjelkelag mellom etasjene. Konstruksjonene er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvene, da kontroll av etasjeskillene ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova.

Kjøper anbefales å undersøke etasjeskillene og gulvkonstruksjonene nærmere, selv eller ved hjelp av bygningskyndig. Undersøkelsen bør om mulig gjennomføres fra begge sider, med særlig kontroll av undersiden fra kjeller eller krypkjeller. Kontroll av oversiden bør foretas etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at konstruksjonene kan vurderes på et best mulig grunnlag.

Ifølge NGU sitt aksomhetskart ligger eiendommen i et usikkert området med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt tiltak.
Boligen har malte rammedører.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2005 med fliser på gulv og vegger og slett himling. Eier opplyser at det i 2020 ble lagt nye fliser på eksisterende underlag. Arbeidet skal være utført som vennetjeneste av fagutdannet person, det foreligger derfor ikke dokumentasjon. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og servant i innredning. Ventilasjon via aggregat på loft, med spalte for tilluft under døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter og benkeplate av laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål. Hvitevarer er ikke vurdert. Vi anbefaler å montere komfyrvakt og waterguard for økt sikkerhet.
Kjøkkenhette med avtrekk via sentral på loftet. Ny i 2026 ifølge eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber. Det er besiktiget i fordelerskap på bad. Stoppekran i kjøkken.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.
Leiligheten ventileres ved spalteventiler i vinduer og avtrekk fra kjøkken og bad.
Det er installert luft-til-luft varmepumpe i stuen. Det er ikke opplyst om service ved anlegget, dette anbefales derfor utført.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank under kjøkkenbenk fra byggeår.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr. elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet av takstmann.
Boligen har brannvarsler og husbrannslange i kjøkken.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

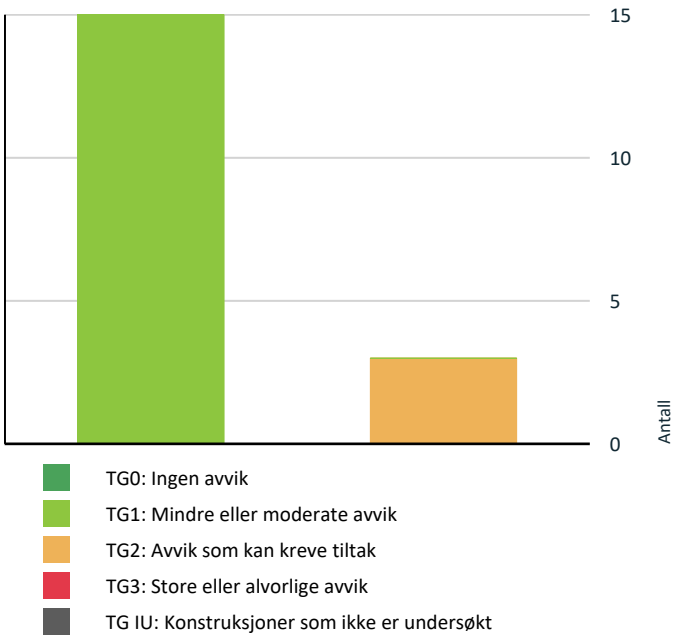
Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger ferdigattest datert 07.07.2005.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 2.etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2005

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse
Benyttes som bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Nye fliser og innredning på bad.	Opplysning gitt av eier, arbeider utført ved egeninnsats/vennetjenester.
2022	Nye overflater med gipsplater og maling.	"
2025	Nytt parkettgulv.	"
2026	Div. malingsarbeider, ny kjøkkenhette.	"

UTVENDIG

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Boligen har uisolert loft med luketilkomst fra soverom. Mulighet for noe lagring. Det er noe vepsebol av eldre år, eier informerer at dette tidligere ble håndtert av borettslaget.





TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass fra byggeår.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Leiligheten har brann- og lydklassifisert ytterdør merket B30 35 db og balkongdør med 2- lags glass fra byggeår. Normal tilstand vurdert etter alder.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Sydøstvendt balkong ca. 6 m2 med utgang fra stuen.

Topprekke i rekkverk har noe råteskade og værslitasje. Dette gis TG2. Balkongen forøvrig fremstår i god stand og gis TG1. Rekkverk målt til 93 cm på tilfeldig valgt sted. Dagens forskriftskrav er 100 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



Tilstandsrapport



INNVENDIG

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Bygningen har bjelkelag mellom etasjene. Konstruksjonene er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvene, da kontroll av etasjeskillene ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingslova.

Kjøper anbefales å undersøke etasjeskillene og gulvkonstruksjonene nærmere, selv eller ved hjelp av bygningskyndig. Undersøkelsen bør om mulig gjennomføres fra begge sider, med særlig kontroll av undersiden fra kjeller eller krypkjeller. Kontroll av oversiden bør foretas etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at konstruksjonene kan vurderes på et best mulig grunnlag.

⚠ Radon

Beskrivelse

Ifølge NGU sitt aksomhetskart ligger eiendommen i et usikkert området med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt tiltak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte rammedører.

Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Gjelder baderomsdøren.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2005 med fliser på gulv og vegger og slett himling. Eier opplyser at det i 2020 ble lagt nye fliser på eksisterende underlag. Arbeidet skal være utført som vennetjeneste av fagutdannet person, det foreligger derfor ikke dokumentasjon. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og servant i innredning. Ventilasjon via aggregat på loft, med spalte for tilluft under døren.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Fliser montert 2020 på eksisterende underlag.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fliser montert 2020 på eksisterende underlag.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Sluk i dusjsone samt hjelpesluk. Membranløsning av banemembran el. i gulv. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for tettesjiktet. Takstmann har derfor ikke vurderingsgrunnlag utover hva som er synlig.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Banemembran under påstøp på gulv er eldre enn 20 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Vi anbefaler å montere dusjkabinett som et tiltak for å redusere fuktbelastningen i badet.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Eier informerer at det ble montert ny innredning ifm. nye fliser i 2020.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

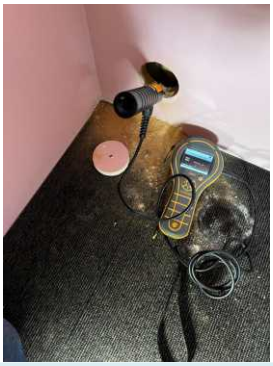
Avtrekk via sentral på loftet. Denne styres fra kjøkkenet. Spalte for tilluft under døren.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: Mindre enn 6 vekt% fuktighet.



KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter og benkeplate av laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål. Hvitevarer er ikke vurdert. Vi anbefaler å montere komfyrvakt og waterguard for økt sikkerhet.



2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenhette med avtrekk via sentral på loftet. Ny i 2026 ifølge eier.

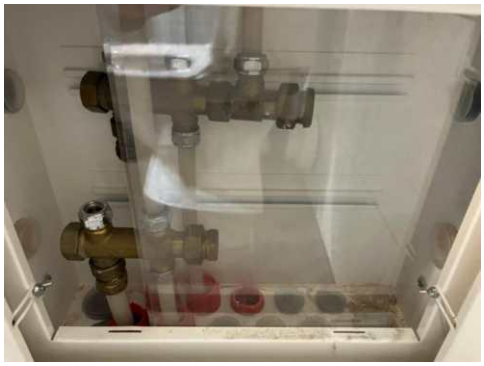
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber. Det er besiktiget i fordelerskap på bad. Stoppekran i kjøkken.

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten ventileres ved spalteventiler i vinduer og avtrekk fra kjøkken og bad. Avtrekksaggregatet på loft var i normal drift under befaring. Forøvrig er tilstand ukjent, det anbefales derfor en service/rens for å sikre fremtidig funksjon.



TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe i stuen. Det er ikke opplyst om service ved anlegget, dette anbefales derfor utført.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank under kjøkkenbenk fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



⚠ 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

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr. elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet av takstmann.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.





Branntekniske forhold

Beskrivelse
Boligen har brannvarsler og husbrannslange i kjøkken.

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:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

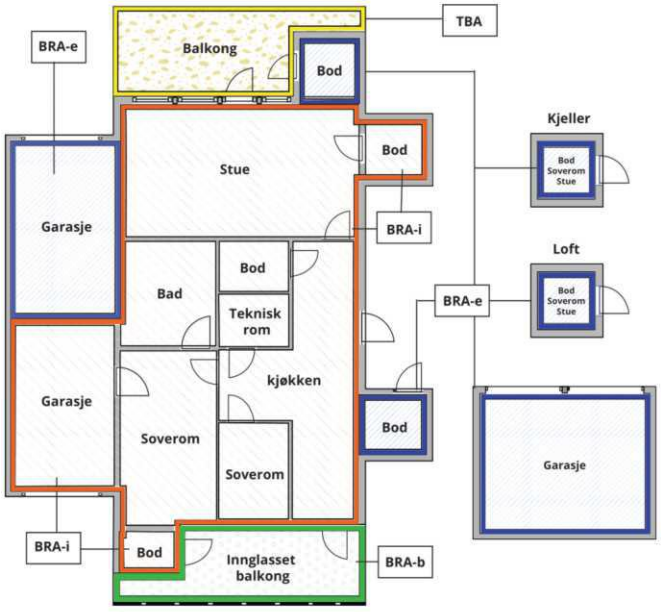
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.etasje	57	6		63	6
SUM	**57**	**6**			**6**
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Entré, bad, bod, soverom, soverom 2, stue/kjøkken	Bod utvendig	

Kommentar

Utvendig bod ca. 6 m2 er medtatt som BRA-e.
Sydøstvendt balkong ca. 6 m2 er angitt som TBA.
Det er oppgitt areal etter arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, piper, påforede vegger og innhugg ved dører/vinduer som går til gulv som er medtatt i arealberegningen.
Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet. Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigattest datert 07.07.2005.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ifølge eier: 2022- Oppussing med nye overflater. 2025- Nytt parkettgulv. 2026- Div. malingsarbeider overflater/vinduskarmer. Arbeidet er ifølge eier utført ved egeninnsats/vennetjeneste og er ikke dokumentert. Skjult utførelse kan ikke verifiseres ved visuell kontroll.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2026	Joakim Patrick Solberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	89	178		0	6876.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rønninglia 60 D

Hjemmelshaver
Basberggrenda Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BASBERGGRENDA BORETTSLAG	986454667			Zajac Eva, Zajac Jan

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
34

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert, rolig og barnevennlig boligområde. Det er kort vei til Skallevold- og Ringshaugstranda, samt flere skog- og friområder med gode turmuligheter, blant annet Karlsvika og Essoskogen. Barnehager, Ringshaug barne- og ungdomsskole ligger innen gang -/sykkelavstand, og området har gode bussforbindelser. Det er ca. 3 km til Tolvsrød med butikker og øvrige servicetilbud, og ca. 7 km til Tønsberg sentrum.

Adkomstvei

Fra Tønsberg kjører man nedre vei mot Åsgårdstrand, og følger veien gjennom Presterødkrysset og rundkjøringen på Gauterød. Ta Rønningveien til høyre i avkjøringen til Skallevold, og ta deretter til høyre inn Rønninglia. Følg veien og leiligheten ligger på venstre hånd.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp.

Regulering

Reguleringsforhold er ikke vurdert.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommens tinglyste forhold fremgår av grunnboken hos Kartverket. Det kan være tinglyst servitutter og rettigheter som heftelser på eiendommen, herunder bestemmelser om veirett, ledningsnett, byggegrenser eller andre rådighetsbegrensninger.

Det forutsettes at kjøper setter seg inn i eiendommens grunnboksutskrift for en fullstendig oversikt over eventuelle heftelser og rettigheter. Det er ikke foretatt en detaljert gjennomgang av tinglyste dokumenter i denne sammenheng, med mindre annet er særskilt angitt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.08.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere

Forutsetninger

bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Etasjeskille/gulv mot grunnen er ikke vurdert ref. side 3 i rapporten. Anbefaler interessenter å gjøre egne undersøkelser, gjerne i samråd med fagfolk.
Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Holmestrand	Oppdragsnr.	234260037
Addresse	Rønninglia 60 D		
Postnr.	3153	Sted	TOLVSRØD
Selgers navn	Eva Zajac		
Selgers navn	Jan Zajac		

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?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7,5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
E Z
J Z

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

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

Ny fliser på vegen og gulve. lagt op på gamle fliserny gips plate på takk med våtrømsmaling og våtrom sparkelnye møbler og dusj vegg

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

faglært kolega fra jobben

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Initialer selger:
E Z
J Z

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

nye terasse gulv og byttet rekkverk. iBygg as

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

borettslag

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller 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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

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:

montere av varmepumpe

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:

faglært elekriker

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

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

mc varme

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:

mc varme

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

Initialer selger:
E Z
J Z

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

isoert alle hjørner med isolasjon tape. nye gips på veggene og takket på alle rom. hell sparkle og male. byttet spot light. nye parkett på gulvet. nye fliser på baderom og nye møbler. nye dører. ny malt vinduer og balkong dør. ny teppe på begge to soverom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse:

borettslag

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ 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 10.08.2026

Signert av *Eva Zajac*

Signert av *Jan Zajac*

Initialer selger:
E Z
J Z

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Rønninglia 60D

Nabolaget Skallevold - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ringshaug skole (1-7 kl.) 511 elever, 29 klasser	8 min 0.7 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 23 klasser	8 min 0.7 km
Wang Toppidrett Tønsberg	13 min
Slottsfjellet videregående Steiners... 56 elever, 3 klasser	16 min 7.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Brekkelia Linje 116A, N116	6 min 0.5 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	14 min 7.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	31 min

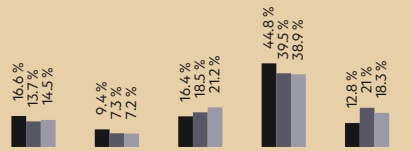
BARNEHAGER

Ilebrekke barnehage (1-6 år) 70 barn	5 min 0.4 km
Solsikken Kanvas-barnehage (1-5 år) 84 barn	5 min 0.5 km
Ringshaug barnehage (1-6 år) 58 barn	8 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Ilebrekke	7 min
Kiwi Gauterød	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Skallevold	1 083	468
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

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
- Buss

SPORT

Basbergrønningen	4 min
Ringshaug Skole	7 min
Level treningssenter	7 min
Pro Gym Vallø	9 min

«Koselig miljø for barnefamilier»

— Sitat fra en lokalkjent

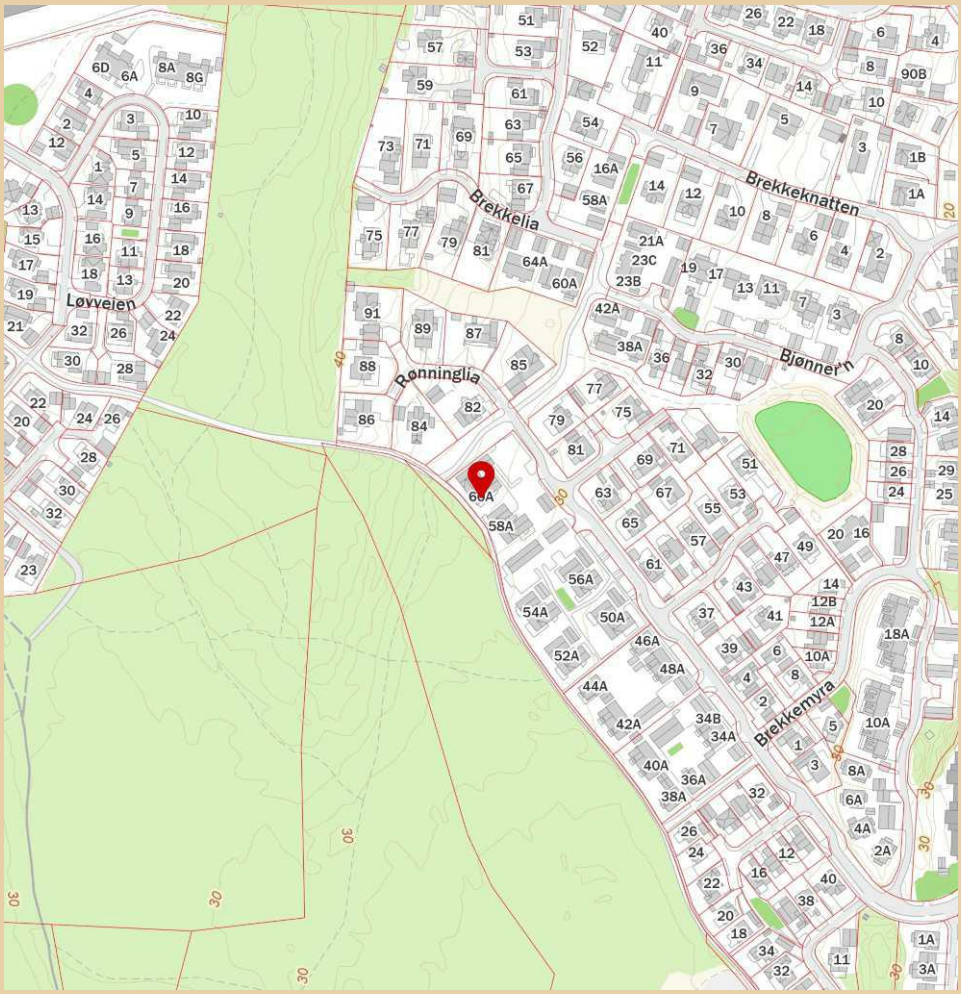
Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

Trafikk
Lite trafikk 90/100



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	
Rønninglia 60D, 3153 TOLVSRØD	
Dato for energimerking **10.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-329278**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **22191675**
Gårdsnummer **89**	Bruksnummer **178**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



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 **2004**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **54,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **50,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **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
145,93 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
150,01 kWh/m²	**7 501 kWh**

Rønninglia 60D, 3153 TOLVSRØD

Detaljering

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

Rønninglia 60D, 3153 TOLVSRØD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: 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 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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.

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

Wivestad & Skogsholm AS
PrivatMegleren Holmestrand v/Hege Svebakk Nøstdahl
Apotekergata 14, 3187 HORTEN
E-post: hege.svebakk@privatmegleren.no

Deres ref.: 234260037 . Vår ref.: 3255-1-34 Dato: 10.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	BASBERGGRENDA BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	986454667
Andelseier:	Zajac, Eva
Medeier:	Zajac, Jan
Leilighetsnummer:	34
Adresse:	Rønninglia 60 D, 3153 TOLVSRØD
Andelsnummer:	34
Gnr.	89
Bnr.	178

Borettsinnskudd: Kr. 256 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 561636.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Faktiske renter og avdrag på byggelån blir avregnet halvårlig. Avfallsboder er brannsikret. Borettslaget har 10 stk. garasjeplasser. Garasjeleie er ikke inkl. i felleskostnad.Garasjen følger ikke enheten ved salg, det søkes styret om plass. Borettslaget har 36 plasser ute, p-plass ute er inkl. i felleskostnaden. Garasjeleien skal dekke renter og avdrag på garasjelånet samt driftskostnader til garasje. Garasjeleien øker til kr 650 fra 01.01.25

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11495224 5
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	3,46%
Restsaldo	8 014 346,00
Innfrielsesdato:	01.07.2035
Type rente:	Fastrente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11496838 1
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,06%

Restsaldo	2 551 483,00
Innfrielsesdato:	01.01.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	2
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	94817238496
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,50%
Restsaldo	0,00
Innfrielsesdato:	01.09.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208201034
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,74%
Restsaldo	1 446 229,00
Innfrielsesdato:	30.03.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208711555
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,74%
Restsaldo	55 026,00
Innfrielsesdato:	30.12.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208711563
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,74%
Restsaldo	2 888 529,00
Innfrielsesdato:	30.09.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 958,30,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Finanskostnad	4 485,00	
Felleskostnad	3 919,41	
Kabel-tv	553,89	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	45,-
Fradragsberettigede kostnader:	19 819,-

Annen formue:	26 073,-
Gjeld:	445 640,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11495224 5
Restsaldo:	218 580,39
Kapitalkostnader:	
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11496838 1
Restsaldo:	69 582,62
Kapitalkostnader:	
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94817238496
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	1 554,33
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208201034
Restsaldo:	39 445,56
Kapitalkostnader:	595,93
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208711555
Restsaldo:	1 510,94
Kapitalkostnader:	307,92
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208711563
Restsaldo:	79 315,19
Kapitalkostnader:	529,05
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 408 434,70,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Beate Karterud-Ødegaarden pr. e-post: beate.karterud@OBOS.NO eller telefon: 33 30 94 06.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Birgitte Samsing, e-post: basberggrenda@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om

salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.

- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)

Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

HUSORDENSREGLER FOR
BASBERGGRENDA BORETTSLAG

Det skal være trivelig å bo i borettslag! Husordensregler innebærer ikke bare plikter, de skal først og fremst sikre borettshaverne ro, orden og først og fremst hygge i og rundt hjemmene!

Hver enkelt borettshaver kan bidra til å skape et hyggelig bomiljø, slik at alle trives. Som alle andre steder gjelder det selvfølgelig også i borettslag at man tar hensyn til sine naboer.

Her er noen enkle regler:

Etter kl 2300 må TV, radio og stereoanlegg dempes, slik at det ikke forstyrrer naboene dine. Det er en selvfølge at alle får sin nattesøvn !

Det er vel et naturlig ønske for alle at felles utearealer blir holdt pene og ryddige ved at plenen blir klipt og innkjørslene holdt ryddige. Alle har likt ansvar for dette, og det bidrar til å høyne kvaliteten betraktelig i laget ditt!

KLESVASK

Man bør søke å unngå å la klesvask henge ute på felles tørkesnor på søn- og helligdager, og ellers ta den inn på kvelden de øvrige dager.

PARKERING

Bare helt nødvendig bilkjøring og parkering tillates inne på området**. Bileiere skal i størst mulig grad plassere sine kjøretøy på parkeringsplassene eller i garasjen for de som har det.**

Det er ikke tillatt å parkere bilhengere, campingvogner, båthengere eller ha båter i vinteropplag på borettslagets eiendom.

SANITÆRANLEGG

Her som alle andre steder gjelder at bind, bleier, kaffegrut etc selvfølgelig ikke må kastes i toalettet. Det medfører tilstopping og kan i sin tur påføre borettslaget, dvs. samtlige andelseiere, store merutgifter. Skulle dette allikevel skje, vil utgiftene bli belastet den som har forårsaket det hvis det er påviselig.

HUSDYR

Det er i utgangspunktet ikke tillatt å anskaffe husdyr etter at man har flyttet inn. I så fall må det foreligge en spesiell tillatelse fra styret. Har man allerede hund eller katt når man flytter inn, kan man beholde den. Styret kan vedta at dyrehold skal tillates. Det anbefales allikevel at avgjørelsen blir tatt i generalforsamlingen som er lagets øverste myndighet.

Vedtekter

For Basberggrenda borettslag org nr 986454667

vedtatt på ordinær generalforsamling den 15.12.2003, endret 26.3.2007, endret 29.4.2013 og sist endret 27.6.2016.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Basberggrenda borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra fusjonsdato 17.04. 2010 tidligere Tønsberg-Nøtterøy boligbyggelag sitt navn.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,- - ett hundre kroner.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf.lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Styret fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.
Styret gis fullmakt til å godkjenne terrasser bygget på bakkeplan.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, inntakssikringer, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereder og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2- to andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3)I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3255
BASBERGGRENDA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BASBERGGRENDA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

19. mai 2025 kl. 18:00, Solsikken Barnehage.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Styret ønsker avstemming om borettslaget skal tinglyse parkeringsplasser til faste leiligheter. Det kommer informasjon ang parkering, elbil vedtekter, måking og div som påvirker fellesskapet.

Dugnad er lagt til lørdag 24.05.25, vi går gjennom plan.

Vi i styret tenker det er viktig for beboere å delta på både dugnad og general forsamling. General forsamlinger er øverste organ i et borettslag og en god mulighet for å dele meninger og stille spørsmål.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i BASBERGGRENDA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Even Birkelund Bjørn foreslått. Som protokollvitner ble Mikael Gaup og Truls Smee foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Kommentarer til åresregnskap_3255.pdf
2. Årsregnskap 2024_3255.pdf
3. Revisjonsberetning_3255.pdf.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Philip Grov

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Innstilling
Mikael og Birgitte fortsetter dette i 2025

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Birgitte Samsing

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Mikael Nilsen

Styrets årsrapport

Årsrapport Basberggrenda Borettslag 2024/25

1. Ferdigstilt ladestasjon for elbil

2. Asfaltert tre nye parkeringsplasser

3. Satt opp midlertidige stolper og nummerert parkeringsplasser

4. Satt opp hekk ved bygg nr 58

5. Tatt ned skog på vår del av grensen

6. Nedbetalt lån på 815000.-

7. Økt garasjeleien fra 400.- til 650.-

8. Gjennomført styremøter, budsjettmøte og årsregnskap

9. Bestilt ny utelykt og sandkasse til strøsand

10. Byttet ut lokk på to søppelcontainere

11. Dugnad gjennomføres mai 2025

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

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

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 35 945,-.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 8,5 % % økning av felleskostnadene
fra 01.01.2025.

Styret har vedtatt å øke garasjeleien fra kr 400 tilbake til kr 650,- fra 01.01.2025

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BASBERGGRENDA BORETTSLAG
ORG.NR. 986 454 667, KUNDENR. 3255

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 337 497**	**275 592**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		965 850	-601 581
Tilbakeføring av avskrivning	13	57 100	57 100
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	-78 880	0
Tillegg for nye langsiktige lån		0	3 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-2 243 524	-1 392 441
Innsk. øremerk. bankkto		-2 098	-1 173
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 301 552**	**1 061 905**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**35 945**	**1 337 497**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 072 337	2 226 263
Kortsiktig gjeld	-1 036 392	-888 766
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**35 945**	**1 337 497**

BASBERGGRENDA BORETTSLAG
ORG.NR. 986 454 667, KUNDENR. 3255

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 654 597	3 503 458	3 558 000	3 780 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 654 597**	**3 503 458**	**3 558 000**	**3 780 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-9 024	-9 165	-9 000
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	13	-57 100	-57 100	-57 100	-57 000
Revisjonshonorar	5	-6 413	-7 422	-6 500	-7 000
Andre honorarer		0	-4 000	-5 000	0
Forretningsførerhonorar		-152 930	-145 230	-154 000	-162 000
Konsulenthonorar	6	-14 070	-15 063	-10 000	-20 000
Kontingenter		-7 200	-7 200	-7 200	-7 000
Drift og vedlikehold	7	-355 980	-2 017 248	-608 000	-553 000
Forsikringer		-315 579	-277 267	-304 982	-366 000
Kommunale avgifter	8	-521 803	-464 374	-509 550	-586 035
Energi/fyring		-9 811	-9 621	-25 000	-12 000
TV-anlegg/bredbånd		-239 936	-220 248	-228 502	-238 000
Andre driftskostnader	9	-127 173	-144 658	-97 050	-118 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 876 455**	**-3 438 455**	**-2 082 049**	**-2 195 285**
DRIFTSRESULTAT		**1 778 142**	**65 003**	**1 475 951**	**1 584 715**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	26 648	27 116	0	0
Finanskostnader	11	-838 940	-693 700	-847 000	-842 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-812 292**	**-666 584**	**-847 000**	**-842 000**
ÅRSRESULTAT		**965 850**	**-601 581**	**628 951**	**742 715**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		965 850	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-601 581		

BASBERGGRENDA BORETTSLAG
ORG.NR. 986 454 667, KUNDENR. 3255

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	38 670 578	38 670 578
Tomt		1 908 000	1 908 000
Andre varige driftsmidler	13	821 274	799 494
Miljøbankkonto, øremerket		65 168	55 399
SUM ANLEGGSMIDLER		**41 465 020**	**41 433 471**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		20 448	17 964
Andre kortsiktige fordringer		0	5 749
Driftskonto OBOS-banken		1 024 000	1 876 761
Sparekonto OBOS-banken		27 889	325 789
SUM OMLØPSMIDLER		**1 072 337**	**2 226 263**
SUM EIENDELER		**42 537 357**	**43 659 734**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Opptjent egenkapital		15 527 030	14 561 180
SUM EGENKAPITAL		**15 530 630**	**14 564 780**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	17 159 631	19 403 155
Borettsinnskudd	15	8 749 000	8 749 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	61 704	54 033
SUM LANGSIKTIG GJELD		**25 970 335**	**28 206 188**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		162 311	6 091
Påløpte renter		265 104	277 589
Påløpte avdrag		608 977	605 086
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 036 392**	**888 766**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**42 537 357**	**43 659 734**
Pantstillelse	17	45 094 773	45 094 773
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 21.03.2025 Styret i Basberggrenda Borettslag

Birgitte Samsing/S/ Mikael Gaup Nilsen/S/

Truls Smee Landfald/S/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Finanskostnader	1 967 316
Felleskostnader	1 422 000
Kabel-TV	215 568
Garasjeleie	48 000
Finansavregning	1 713
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 654 597**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 413.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 070
SUM KONSULENTHONORAR	**-14 070**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse	Obos Prosjekt as	-18 750
Hovedentreprenør I	I-Farge as	-113 028
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD		**-131 778**
Drift/vedlikehold elektro		-86 563
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		-123 894
Egenandel forsikring		-10 000
Kostnader dugnader		-3 745
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD		**-355 980**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-521 803
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-521 803**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-62 388
Snørydding	-41 183
Andre fremmede tjenester	-672
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-400
Andre kontorkostnader	-1 095
Reisekostnader	-515
Kontingenter	-18 000
Bank- og kortgebyr	-2 431
Velferdskostnader	-490
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-127 173**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 690
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 958
SUM FINANSINNTEKTER	**26 648**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Handelsbanken	-179 271
Renter og gebyr på lån Husbanken	-336 206
Renter og gebyr på lån Husbanken	-166 774
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-110 904
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-36 231
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-9 554
SUM FINANSKOSTNADER	**-838 940**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2005	40 578 578
Utskilt tomteverdi	-1 908 000
SUM BYGNINGER	**38 670 578**

Tomten ble kjøpt i 2005
Gnr.89/bnr.178
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Tilgang 2011	1 142 094	
Avskrevet tidligere	-342 600	
Avskrevet i år	-57 100	
		742 394
Ladebokser elbil		
Tilgang 2024	78 880	
		78 880
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**821 274**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-57 100**

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,00 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2023	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	19 223	
		-2 980 777
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 21 år.		
Opprinnelig 2012	-3 569 092	
Nedbetalt tidligere	1 698 016	
Nedbetalt i år	155 474	

OBOS-banken AS	-1 715 602

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 36 år.		
Opprinnelig 2012	-955 853	
Nedbetalt tidligere	280 456	
Nedbetalt i år	675 397	
		0
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2012	-700 000	
Nedbetalt tidligere	506 832	
Nedbetalt i år	193 168	
		0
Husbanken 1		
Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.10.2027.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 3,46 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2005	-18 720 000	
Nedbetalt tidligere	8 822 101	
Nedbetalt i år	733 629	
		-9 164 270
Husbanken		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 26 år.		
Opprinnelig 2007	-9 360 000	
Nedbetalt tidligere	5 594 385	
Nedbetalt i år	466 633	
		-3 298 982
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-17 159 631**

NOTE: 15
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2005	-8 749 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-8 749 000**

NOTE: 16
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-61 704
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-61 704**

NOTE: 17
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 749 000
Pantelån	17 159 631
Påløpte avdrag	608 977
TOTALT	**26 517 608**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	38 670 578

Tomt	1 908 000

TOTALT	**40 578 578**

Resultatanalyse 2024
Basberggrenda Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	3 654 597	3 558 000	-96 597	-3 %
Sum driftsinntekter	**3 654 597**	**3 558 000**	**-96 597**	**-3 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-8 460	-9 165	-705	8 %
Styrehonorar	-60 000	-60 000	0	0 %
Avskrivninger	-57 100	-57 100	0	0 %
Revisjonshonorar	-6 413	-6 500	-87	1 %
Andre honorarer	0	-5 000	-5 000	100 %
Forretningsførerhonorar	-152 930	-154 000	-1 070	1 %
Konsulenthonorar	-14 070	-10 000	4 070	-41 %
Kontingenter	-7 200	-7 200	0	0 %
Drift og vedlikehold	-355 980	-608 000	-252 020	41 %
Forsikringer	-315 579	-304 982	10 597	-3 %
Kommunale avgifter	-521 803	-509 550	12 253	-2 %
Energi/fyring	-9 811	-25 000	-15 189	61 %
TV-anlegg/bredbånd	-239 936	-228 502	11 434	-5 %
Andre driftskostnader	-127 173	-97 050	30 123	-31 %
Sum driftskostnader	**-1 876 455**	**-2 082 049**	**-205 594**	**10 %**
Driftsresultat	**1 778 142**	**1 475 951**	**-302 191**	**-20 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	26 648	0	-26 648	100 %
Finanskostnader	-838 940	-847 000	-8 060	1 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-812 292**	**-847 000**	**-34 708**	**4 %**
Årsresultat	**965 850**	**628 951**	**-336 899**	**-54 %**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BASBERGGRENDA BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BASBERGGRENDA BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MEUVF-5YOPN-U3088-QHI14-EVAVP-FGKZJ

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Haukvik, Ole Jarle
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-26 17:44:39 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: MEUVF-5YOPN-U3088-QHI14-EVAVP-FGKZJ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 19.05.25
Selskapsnummer: 3255 **Selskapsnavn:** BASBERGGRENDA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3255

BASBERGGRENDA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BASBERGGRENDA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

23. april 2026 kl. 18:00, Solsikken Barnehage .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Velkommen til Generalforsamling 2026.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring 8-1 (1)
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i BASBERGGRENDA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Birgitte Samsing er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Mikael Gaup Nilsen og Philip Grov er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 3255 Årsregnskap 2025.pdf
2. 3255 Kommentarer til årsregnskapet_mal 2026.pdf
3. 3255 BASBERGGRENDA BORETTSLAG_revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000,-

Styrets innstilling
Øke styrehonoraret fra 60000.- til 75000.- Det er mer fysisk jobbing på medlemmene i styret nå og honorarbeløpet har ikke vært justert tidligere.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 75 000.-

Sak 7

Vedtektsendring 8-1 (1)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I dagens vedtekter står det i 8-1 (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 - to andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

Foreslått endring i vedtektene 8-1 (1) : Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 - to andre medlemmer med en til to varamedlemmer.

Styrets innstilling

Vi har i dag kun et varamedlem som ikke samsvarer med vedtektene. Erfaringsmessig har det vært vanskelig å få folk til å bli med i styret, foreslår derfor å endre størrelsen på antall krav til varamedlemmer i vedtektene.

Forslag til vedtak

Endring i vedtektene 8-1 (1) : Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 - to andre medlemmer med en til to varamedlemmer.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Birgitte Samsing
  Stiller til gjenvalg

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Even Birkelund Bjørn
  Går inn som nestleder
- Mia Maria Jahrmann
  Ordinært medlem

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Edel Marie Hyge

  Er i dag styremedlem og ikke på valg før i 2027, men stiller til varamedlem.

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Birgitte Samsing

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Even Birkelund Bjørn

Styrets årsrapport

Styrets Rapport

Styret har i løpet av året avholdt 5 styremøter. Arbeidet har vært preget av oppfølging av borettslagets økonomiske utvikling og drift. Styret har hatt søkelys på kostnadskontroll, effektiv drift og trivsel.

I året som har gått har borettslaget betalt ned 839 706 kroner i lån. Felleskostnader økte med 11 % grunnet økte kostnader knyttet til blant annet forsikringspremie, kommunale avgifter og oppsparing til fremtidig vedlikeholds-buffer.

Vi har sagt opp avtalen med Stensland og Meum som har hatt vinterdrift i borettslaget og inngått ny avtale med Strandmann AS med oppstart til ny sesong.

Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet. Styret mener at denne forutsetningen er til stede.

For kommende år planlegger styret å sette sammen en fremtidsrettet vedlikeholdsplan og gjennomføre nødvendig vedlikeholdsarbeid. Profesjonell hjelp og befaring vil bli innhentet før året er omme for å hjelpe til med vedlikeholdsplan.

Vedtekter er oppdatert.

Styret i Basberggrenda Borettslag

Birgitte Samsing, Styreleder
Mikael Gaup Nilsen, Nestleder
Edel Marie Hyge, Styremedlem

BASBERGGRENDA BORETTSLAG
ORG.NR. 986454667, KLIENTNR. 3255

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**35 945**	**1 337 497**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 419 229	965 850
Tilbakeføring av avskrivning	13	83 300	57 100
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-78 880
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-839 706	-2 243 524
Innsk. øremerk. bankkto		3 046	-2 098
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**665 869**	**-1 301 552**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**701 814**	**35 945**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		954 874	1 072 337
Kortsiktig gjeld		-253 059	-1 036 392
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**701 814**	**35 945**

BASBERGGRENDA BORETTSLAG
ORG.NR. 986454667, KLIENTNR. 3255

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 804 970	3 654 597	3 810 000	4 003 000
Ladeinntekter elbil		831	0	0	0
Andre inntekter	3	61 704	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 867 505**	**3 654 597**	**3 810 000**	**4 003 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-9 000	-9 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	13	-83 300	-57 100	-57 000	-57 000
Revisjonshonorar	6	-8 502	-6 413	-7 000	-7 210
Forretningsførerhonorar		-159 045	-152 930	-162 000	-169 290
Konsulenthonorar		-4 590	-14 070	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-106 301	-355 980	-553 000	-1 000 000
Forsikringer		-350 407	-315 579	-366 000	-409 920
Kommunale avgifter		-553 528	-521 803	-586 035	-644 735
Energi/fyring	8	-10 736	-9 811	-12 000	-12 000
TV-anlegg/bredbånd		-272 455	-239 936	-238 000	-245 140
Andre driftskostnader	9	-107 090	-134 373	-125 250	-128 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 724 414**	**-1 876 455**	**-2 195 285**	**-2 762 395**
DRIFTSRESULTAT		**2 143 091**	**1 778 142**	**1 614 715**	**1 240 605**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 651	26 648	0	0
Finanskostnader	11	-725 513	-838 940	-842 000	-842 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-723 862**	**-812 292**	**-842 000**	**-842 000**
ÅRSRESULTAT		**1 419 229**	**965 850**	**772 715**	**398 605**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		1 419 229	965 850		

BASBERGGRENDA BORETTSLAG
ORG.NR. 986454667, KLIENTNR. 3255

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	38 670 578	38 670 578
Tomt		1 908 000	1 908 000
Andre varige driftsmidler	13	737 974	821 274
Øremerkede bankinnskudd		11 758	65 168
SUM ANLEGGSMIDLER		**41 328 310**	**41 465 020**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		23 148	20 448
Driftskonto OBOS-banken		931 682	1 024 000
Sparekonto OBOS-banken		44	27 889
SUM OMLØPSMIDLER		**954 874**	**1 072 337**
SUM EIENDELER		**42 283 184**	**42 537 357**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Opptjent egenkapital		16 946 259	15 527 030
SUM EGENKAPITAL		**16 949 859**	**15 530 630**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	16 319 925	17 159 631
Borettsinnskudd	15	8 749 000	8 749 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	11 340	61 704
SUM LANGSIKTIG GJELD		**25 080 265**	**25 970 335**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		12 965	162 311
Påløpte renter		236 002	265 104
Påløpte avdrag		0	608 977
Annen kortsiktig gjeld	17	4 092	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**253 059**	**1 036 392**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**42 283 184**	**42 537 357**
Pantstillelse	18	42 094 773	45 094 773
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 08.04.2026
Styret i Basberggrenda Borettslag

Birgitte Samsing/S/ Mikael Gaup Nilsen/S/

Edel Marie Hyge/S/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnad	1 542 936
Garasje	77 350
Kabel-tv	215 568
Finanskostnad	1 973 208
Finansavregning	-4 092
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 804 970**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Miljøtilskudd fra OBOS	61 704
SUM ANDRE INNTEKTER	**61 704**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-60 000

SUM STYREHONORAR	**-60 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 502
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 502**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-17 750
Drift/vedlikehold VVS	-5 960
Drift/vedlikehold elektro	-29 705
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-43 112
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 097
Kostnader dugnader	-1 677
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-106 301**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-10 736
SUM ENERGI / FYRING	**-10 736**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-58 154
Snørydding	-18 015
Andre driftskostnader	-711
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-400
Andre kontorkostnader	-424
Kontingenter	-25 200
Bank- og kortgebyr	-2 431
Velferdskostnader	-1 755
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-107 090**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 190
Renter av sparekonto i OBOS-banken	461
SUM FINANSINNTEKTER	**1 651**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-310 597
Pantegjeldsrenter	-144 744
Pantegjeldsrenter	-172 848
Pantegjeldsrenter	-97 324
SUM FINANSKOSTNADER	**-725 513**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2005		38 670 578
SUM BYGNINGER		**38 670 578**

Tomten ble kjøpt i 2005
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Tilgang 2011	1 142 094	
Avskrevet tidligere	-399 700	
Avskrevet i år	-57 100	
		685 294
Ladebokser elbil		
Tilgang 2024	78 880	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-26 200	
		52 680
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**737 974**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-83 300**

NOTE 14
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Fast rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 3,46 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2005	-18 720 000	
Nedbetalt tidligere	9 555 730	
Nedbetalt i år	377 639	
		-8 786 631
Husbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,07 %. Løpetiden er 26 år.		
Opprinnelig 2007	-9 360 000	
Nedbetalt tidligere	6 061 018	
Nedbetalt i år	242 271	
		-3 056 711
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,50 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2023	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	19 223	
Nedbetalt i år	53 619	
		-2 927 158
OBOS-banken AS		
Flytende rente		

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 21 år.		
Opprinnelig 2012	-3 569 092	
Nedbetalt tidligere	1 853 490	
Nedbetalt i år	166 177	
		-1 549 425
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-16 319 925

NOTE 15
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2005	-8 749 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-8 749 000**

NOTE: 16
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-11 340
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-11 340**

NOTE 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Finansavregning	-4 092
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-4 092**

NOTE 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 749 000
Pantelån	16 319 925
TOTALT	**25 068 925**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	38 670 578
Tomt	1 908 000
TOTALT	**40 578 578**

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 701814 ,-

Budsjett 2026
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert med en økning i felleskostnader og TV internett på 11 % fra 01.01.2026

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i BASBERGGRENDA BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BASBERGGRENDA BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: XEZLC-AMPZX-XXLN5-LWC8G-1BZCE-H0WM7

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-09 16:27:52 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: XEZLC-AMPZX-XXLN5-LWC8G-1BZCF-H0WM7

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 23.04.26
Selskapsnummer: 3255 **Selskapsnavn:** BASBERGGRENDA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3255
BASBERGGRENDA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BASBERGGRENDA BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 1. juli kl. 09:00 og lukker 5. juli kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3255

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Varamedlem

Nåværende varamedlem fratrer rollen grunnet flytting.

Styret ønsker at generalforsamlingen velger inn villig kandidat.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BASBERGGRENDA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder leder møtet

Forslag til vedtak

Birgitte Samsing er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at nestleder er protokollvitne

Forslag til vedtak

Veigar Bjørn-Vidarsson er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Varamedlemskap i styret ved Basberggrenda Borettslag.

Innstilling

Styret anbefaler å velge inn Rikke Evensen som varamedlem i perioden

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Rikke Elise Evensen
  -

Styrets årsrapport

Styret med dette inn til ekstraordinær generalforsamling for behandling av én sak: valg av nytt varamedlem til styret.

Bakgrunnen er at nåværende varamedlem Edel Marie Hyge flytter ut av borettslaget og dermed fratrer rollen. Styret vil da mangle et varamedlem for å være et fulltallig styres om ble fastsatt ved ordinær generalforsamling april 2026. Styret vurderer det som viktig å sikre nødvendig kontinuitet i styrearbeidet ved å få valgt inn ny medlem

Styret har siden sist generalforsamling ivaretatt den løpende forvaltning av vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Det har ikke vært forhold som krever behandling av generalforsamlingen utover valg av nytt varamedlem.

Driften av borettslaget følger ordinære rutiner, og styret vurderer at borettslaget interesser er ivaretatt på en tilfredsstillende måte.

FORSLAG TIL VEDTAK

Styret forslår at generalforsamlingen velger kandidat Rikke Elise Evensen som varamedlem frem til neste ordinære generalforsamling.

Kandidaten har sagt seg villig til å påta seg vervet.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 1.07.26 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 5.07.26
Selskapsnummer: 3255 **Selskapsnavn:** BASBERGGRENDA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Birgitte Samsing er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Veigar Bjørn-Vidarsson er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Rikke Elise Evensen

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for BASBERGGRENDA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 986454667
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. september kl. 09:00 til 26. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> Forslag til vedtak:
> OBOS Eiendomsforvalter, Beate Karterud er valgt.
>
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> Forslag til vedtak:
> Landfald Kathrine Smee og Even Birkelund Bjørn er valgt.
>
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> Forslag til vedtak:
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Birgitte Samsing (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Birgitte Samsing

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Mikael Gaup Nilsen (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mikael Gaup Nilsen

Protokollen signeres av:
Møteleder: Beate Karterud /S/
Protokollvitne: Landfald Kathrine Smee /S/
Protokollvitne: Even Birkelund Bjørn /S/

Protokoll til årsmøte 2026 for BASBERGGRENDA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 986454667
Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:00, Solsikken Barnehage .

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Birgitte Samsing er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Mikael Gaup Nilsen og Philip Grov er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000,-

Styrets innstilling
Øke styrehonoraret fra 60000.- til 75000.- Det er mer fysisk jobbing på medlemmene i styret nå og honorarbeløpet har ikke vært justert tidligere.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 75 000.-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Vedtektsendring 8-1 (1)

I dagens vedtekter står det i 8-1 (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 - to andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

Foreslått endring i vedtektene 8-1 (1) : Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 - to andre medlemmer med en til to varamedlemmer.

Styrets innstilling
Vi har i dag kun et varamedlem som ikke samsvarer med vedtektene. Erfaringsmessig har det vært vanskelig å få folk til å bli med i styret, foreslår derfor å endre størrelsen på antall krav til varamedlemmer i vedtektene.

> **Forslag til vedtak:**
> Endring i vedtektene 8-1 (1) : Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 - to andre medlemmer med en til to varamedlemmer.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Birgitte Samsing

Følgende stilte til valg:
Birgitte Samsing

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Even Birkelund Bjørn
Mia Maria Jahrmann

Følgende stilte til valg:
Even Birkelund Bjørn
Mia Maria Jahrmann

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Edel Marie Hyge

Følgende stilte til valg:
Edel Marie Hyge

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Birgitte Samsing

Følgende stilte til valg:
Birgitte Samsing

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Even Birkelund Bjørn

Følgende stilte til valg:
Even Birkelund Bjørn

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 10.08.2026 12:39

Eiendom 3905-89/178

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	01.12.2000	Andel	
Kommunenr	3905	Oppgitt areal	6881 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	89	Beregnet areal	6876,6	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	178	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (36)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Rønninglia 50A	3153 Tolvsrød	Skallevold	Presterød	Slagen
Rønninglia 50B	3153 Tolvsrød	Skallevold	Presterød	Slagen
Rønninglia 50C	3153 Tolvsrød	Skallevold	Presterød	Slagen
Rønninglia 50D	3153 Tolvsrød	Skallevold	Presterød	Slagen
Rønninglia 50E	3153 Tolvsrød	Skallevold	Presterød	Slagen
Rønninglia 50F	3153 Tolvsrød	Skallevold	Presterød	Slagen
Rønninglia 52A	3153 Tolvsrød	Skallevold	Presterød	Slagen
Rønninglia 52B	3153 Tolvsrød	Skallevold	Presterød	Slagen
Rønninglia 52C	3153 Tolvsrød	Skallevold	Presterød	Slagen
Rønninglia 52D	3153 Tolvsrød	Skallevold	Presterød	Slagen
Rønninglia 52E	3153 Tolvsrød	Skallevold	Presterød	Slagen
Rønninglia 52F	3153 Tolvsrød	Skallevold	Presterød	Slagen
Rønninglia 54A	3153 Tolvsrød	Skallevold	Presterød	Slagen
Rønninglia 54B	3153 Tolvsrød	Skallevold	Presterød	Slagen
Rønninglia 54C	3153 Tolvsrød	Skallevold	Presterød	Slagen
Rønninglia 54D	3153 Tolvsrød	Skallevold	Presterød	Slagen
Rønninglia 54E	3153 Tolvsrød	Skallevold	Presterød	Slagen
Rønninglia 54F	3153 Tolvsrød	Skallevold	Presterød	Slagen
Rønninglia 56A	3153 Tolvsrød	Skallevold	Presterød	Slagen
Rønninglia 56B	3153 Tolvsrød	Skallevold	Presterød	Slagen
Rønninglia 56C	3153 Tolvsrød	Skallevold	Presterød	Slagen
Rønninglia 56D	3153 Tolvsrød	Skallevold	Presterød	Slagen
Rønninglia 56E	3153 Tolvsrød	Skallevold	Presterød	Slagen
Rønninglia 56F	3153 Tolvsrød	Skallevold	Presterød	Slagen
Rønninglia 58A	3153 Tolvsrød	Skallevold	Presterød	Slagen
Rønninglia 58B	3153 Tolvsrød	Skallevold	Presterød	Slagen
Rønninglia 58C	3153 Tolvsrød	Skallevold	Presterød	Slagen
Rønninglia 58D	3153 Tolvsrød	Skallevold	Presterød	Slagen
Rønninglia 58E	3153 Tolvsrød	Skallevold	Presterød	Slagen
Rønninglia 58F	3153 Tolvsrød	Skallevold	Presterød	Slagen
Rønninglia 60A	3153 Tolvsrød	Skallevold	Presterød	Slagen
Rønninglia 60B	3153 Tolvsrød	Skallevold	Presterød	Slagen
Rønninglia 60C	3153 Tolvsrød	Skallevold	Presterød	Slagen
Rønninglia 60D	3153 Tolvsrød	Skallevold	Presterød	Slagen
Rønninglia 60E	3153 Tolvsrød	Skallevold	Presterød	Slagen
Rønninglia 60F	3153 Tolvsrød	Skallevold	Presterød	Slagen

Forretninger (9)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
01.12.2000	Kart- og delingsforretning	3905-89/55	Avgiver	-6875,1
		3905-89/178	Mottaker	6875,1
10.02.2004	Grensejustering	3905-89/178	Mottaker	52,9
		3905-89/178	Avgiver	-47

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		3905-89/55	Mottaker	47
		3905-89/55	Avgiver	-52,9
11.02.2004	Kart- og delingsforretning	0704-89/210	Mottaker	1880,2
		0704-89/209	Mottaker	2693,9
		3905-89/178	Avgiver	-2693,9
		3905-89/178	Avgiver	-1880,2
01.11.2006	Sammenslåing	0704-89/210	Avgiver	-1880,2
		3905-89/178	Mottaker	2693,9
		0704-89/209	Avgiver	-2693,9
		3905-89/178	Mottaker	1880,2
01.01.2020	Omnummerering	3905-89/178	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3905-89/178	Mottaker	0

Bygninger (13)

Bygg 1 av 13: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Bygningsnr	22191497			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.02.2004	Areal, bolig (bruk/brutto)	340/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	02.03.2005	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	6	Areal, totalt (bruk/brutto)	340/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	49	2	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	63	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	57	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	49	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	63	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	57	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	3	170/0	0/0	170/0
H02	Hovedetasje	3	170/0	0/0	170/0

Bygg 2 av 13: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Bygningsnr	22191489			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.02.2004	Areal, bolig (bruk/brutto)	340/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	29.10.2004	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	6	Areal, totalt (bruk/brutto)	340/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	49	2	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	63	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	57	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	49	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	63	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	57	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	3	170/0	0/0	170/0
H02	Hovedetasje	3	170/0	0/0	170/0

Bygg 3 av 13: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	22191705			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	07.09.2004	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	07.07.2005	Areal, annet (bruk/brutto)	30/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	30/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	30/0	30/0

Bygg 4 av 13: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Bygningsnr	22191470			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.04.2004	Areal, bolig (bruk/brutto)	340/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	02.03.2005	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	6	Areal, totalt (bruk/brutto)	340/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	49	2	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	63	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	57	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	49	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	63	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	57	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	3	170/0	0/0	170/0
H02	Hovedetasje	3	170/0	0/0	170/0

Bygg 5 av 13: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	22191691			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	07.09.2004	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	07.07.2005	Areal, annet (bruk/brutto)	30/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	30/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	30/0	30/0

Bygg 6 av 13: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Bygningsnr	22191462			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.02.2004	Areal, bolig (bruk/brutto)	340/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	29.10.2004	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	6	Areal, totalt (bruk/brutto)	340/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	49	2	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	63	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	57	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	49	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	63	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	57	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	3	170/0	0/0	170/0
H02	Hovedetasje	3	170/0	0/0	170/0

Bygg 7 av 13: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Bygningsnr	22191683			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei

Igangsatt	07.09.2004	Areal, bolig (bruk/brutto)	356/0	Avløp	
Tatt i bruk	07.07.2005	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	6	Areal, totalt (bruk/brutto)	356/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	57	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	63	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	58	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	57	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	63	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	58	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	3	178/0	0/0	178/0
H02	Hovedetasje	3	178/0	0/0	178/0

Bygg 8 av 13: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	22191535			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.02.2004	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	02.03.2005	Areal, annet (bruk/brutto)	34/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	34/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	34/0	34/0

Bygg 9 av 13: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Bygningsnr	22191675			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	07.09.2004	Areal, bolig (bruk/brutto)	356/0	Avløp	
Tatt i bruk	07.07.2005	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	6	Areal, totalt (bruk/brutto)	356/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	57	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	63	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	58	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	57	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	63	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	58	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	3	178/0	0/0	178/0
H02	Hovedetasje	3	178/0	0/0	178/0

Bygg 10 av 13: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	22191527			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.04.2004	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	02.03.2005	Areal, annet (bruk/brutto)	44/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	44/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	44/0	44/0

Bygg 11 av 13: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	22191519			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.02.2004	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	29.10.2004	Areal, annet (bruk/brutto)	34/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	34/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	34/0	34/0

Bygg 12 av 13: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300271271			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Igangsettingstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	05.05.2011	Areal, bolig (bruk/brutto)	173/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	173/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	180/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	173/0	0/0	173/0

Bygg 13 av 13: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	22191500			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.02.2004	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	29.10.2004	Areal, annet (bruk/brutto)	44/0	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	44/0	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	44/0	44/0

Utskriftsdato: 17.03.2026

Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG
Telefon: 90725905

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3905	**Gårdsnr.**	89	**Bruksnr.**	178	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rønninglia 50A, 3153 TOLVSRØD								

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn og feiegebyr uten mva.	0%	5 stk.	501.00	1/1	0 %	2 505,00 kr	626,25 kr
Standard renovasjon	25%	36 stk.	3688.00	1/1	0 %	132 768,00 kr	33 192,00 kr
Rabatt fellesløsning	25%	36 stk.	-553.20	1/1	0 %	-19 915,20 kr	-4 978,80 kr
Vanngebyr bolig 0-70m²	15%	36 stk.	3331.55	1/1	0 %	119 935,80 kr	29 983,95 kr
Fastledd vann	15%	36 stk.	1562.85	1/1	0 %	56 262,60 kr	14 065,65 kr
Avløpsgebyr bolig 0-70m²	15%	36 stk.	4733.40	1/1	0 %	170 402,40 kr	42 600,60 kr
Fastledd avløp	15%	36 stk.	2807.15	1/1	0 %	101 057,40 kr	25 264,35 kr
					Sum	**563 016,00 kr**	**140 754,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	**89**	**178**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	6876,6	6881	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
01.12.2000	Nei	Nei	Nei			Nord: 6573416,76 Øst: 584455,46 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			89/178	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			89/178	0
Sammenslåing	01.11.2006			Mottaker	89/178	2693,9
				Avgiver	89/209	-2693,9
Sammenslåing	01.11.2006			Avgiver	89/210	-1880,2
				Mottaker	89/178	1880,2
Kart- og delingsforretning	11.02.2004		04003-03	Avgiver	89/178	-1880,2
				Mottaker	89/210	1880,2
Kart- og delingsforretning	11.02.2004		04003-02	Mottaker	89/209	2693,9
				Avgiver	89/178	-2693,9
Grensejustering	10.02.2004		04003-01	Avgiver	89/178	-47
				Mottaker	89/55	47
Grensejustering	10.02.2004		04003-01	Avgiver	89/55	-52,9
				Mottaker	89/178	52,9
Kart- og delingsforretning	01.12.2000		00079-02	Mottaker	89/178	6875,1
				Avgiver	89/55	-6875,1

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
22191497	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Bolig	Tatt i bruk	340	0	340

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Rønninglia	52	A		Nord: 6573333 Øst: 584495 System: EPSG:25832		Postnummerområde 3153-TOLVSRØD Tettsted 2521-Tønsberg Kirkesokn 2-Slagen Stemmekrets 7-Presterød SKOLEKRETS 13-Ringshaug Grunnkrets 605-Skallevold

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	J-Journalnummer: 2000079 M-Målebrevsnummer: 120.047 M-Målebrevsnummer: 123.200 J-Journalnummer: 2004003

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
6876,6	Nord: 6573416,76017744 Øst: 584455,45999421 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Utskriftsdato: 17.03.2026

Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG

Telefon: 90725905

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3905	**Gårdsnr.**	89	**Bruksnr.**	178	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rønninglia 50A, 3153 TOLVSRØD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

Selger må selv gi opplysninger om beliggenhet, alder og eventuelt varsler/pålegg i forbindelse med private vann - og avløpsanlegg. Samt om det finnes en septiktank på eiendommen.

Har eiendommen en registrert septiktank blir den tømt annet hvert år via kommunens tømmeordning. Det må påregnes å bytte til godkjent renseløsning (for avløpsvann) i løpet av de neste årene.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

DOK-analyse for eiendom 3905-89/178

Dato for analyse	17.03.2026 kl.12:06	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	82	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	11	Ikke berørte datasett	71
Kommunens valgte	84	Utelatte datasett	29

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse
'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

Datoer:
'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.
'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	16.03.2026	17.03.2026
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	16.03.2026	17.03.2026
Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig	Kartverket	15.03.2026	17.03.2026
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	Miljødirektoratet		09.03.2026
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		09.03.2026
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		09.03.2026
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		09.03.2026
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		04.03.2026
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	16.03.2026	16.03.2026
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.03.2026	23.02.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Basis geodata: FKB-Vann		Geovekst	16.03.2026	16.03.2026
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	17.03.2026	09.03.2026
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.03.2026	09.03.2026
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		09.03.2026
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442		Statens vegvesen	23.10.2025	27.10.2025
Forurensning: Støysoner Avinors lufthavner		Avinor	17.01.2025	07.04.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser		Forsvarsbygg	19.05.2025	26.05.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt		Forsvarsbygg	19.12.2025	22.12.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		09.03.2026
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	16.03.2026	09.03.2026
Geologi: Bergrettigheter		Direktoratet for mineralforvaltning	16.03.2026	09.03.2026
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		09.03.2026
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		09.03.2026
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		09.03.2026
Kulturminner: Kulturminner - Brannsmitteområder		Riksantikvaren	20.02.2026	23.02.2026
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	12.03.2026	09.03.2026
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	12.03.2026	09.03.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	17.03.2026	09.03.2026
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	11.03.2026	09.03.2026
Kulturminner: Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer		Riksantikvaren	15.02.2026	19.01.2026
Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter		Fiskeridirektoratet	17.03.2026	09.03.2026
Kyst og fiskeri: Gyteområder		Fiskeridirektoratet	28.02.2026	02.03.2026
Kyst og fiskeri: Korallrev		Havforskningsinstituttet	11.03.2026	09.03.2026
Kyst og fiskeri: Låssettingsplasser		Fiskeridirektoratet	28.02.2026	02.03.2026
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Avtaleområde		Landbruksdirektoratet		09.03.2026
Landbruk: Reindrift - Beitehage		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Ekspropriasjonsområde		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Flyttlei		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Konsesjonsområde		Landbruksdirektoratet		02.02.2026
Landbruk: Reindrift - Konvensjonsområde		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Oppsamlingsområde		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Reindriftsanlegg		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Restriksjonsområde		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Samebyavtale		Landbruksdirektoratet		09.03.2026
Landbruk: Reindrift - Samebyrettsavgjørelse		Landbruksdirektoratet		09.03.2026
Landbruk: Reindrift - Siidaområde		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Trekklei		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		19.02.2026
Natur: Kulturlandskap - verdifulle		Miljødirektoratet		11.03.2026
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		13.03.2026
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		13.03.2026
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		13.03.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Natur: Verneplan for vassdrag		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.03.2026	02.03.2026
Natur: Villreinområder		Miljødirektoratet		02.09.2025
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.03.2026	02.03.2026
Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen		Kommunal- og distriktsdepartementet	11.03.2025	05.05.2025
Samferdsel: Ankringsområder		Kystverket	15.02.2026	20.02.2026
Samferdsel: Hovedled og Biled		Kystverket	02.01.2026	02.01.2026
Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning		Kystverket	02.01.2026	02.01.2026
Samferdsel: Jernbane - Banenettverk		Bane NOR SF	06.03.2025	14.05.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.03.2026	16.02.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.03.2026	10.03.2026
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land		Forsvarsbygg	19.12.2025	22.12.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.03.2026	09.03.2026
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.03.2026	09.03.2026
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.03.2026	09.03.2026
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025
Samfunnssikkerhet: Stormflo og havnivå		Kartverket	08.03.2026	11.03.2026

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	16.03.2026
Antall treff	36	Nedlastet	17.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.03.2026



Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikkeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikkeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikkelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelsystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

...

Punkter

ID	ADRESSE
200972850	Rønninglia 50A
200972850	Rønninglia 50B
200972850	Rønninglia 50C
200972850	Rønninglia 50D

Punkter

200972850	Rønninglia 50E
200972850	Rønninglia 50F
200972850	Rønninglia 52A
200972850	Rønninglia 52B
200972850	Rønninglia 52C
200972850	Rønninglia 52D
200972850	Rønninglia 52E
200972850	Rønninglia 52F
200972850	Rønninglia 54A
200972850	Rønninglia 54B
200972850	Rønninglia 54C
200972850	Rønninglia 54D
200972850	Rønninglia 54E
200972850	Rønninglia 54F
200972850	Rønninglia 56A
200972850	Rønninglia 56B
200972850	Rønninglia 56C
200972850	Rønninglia 56D
200972850	Rønninglia 56E
200972850	Rønninglia 56F
200972850	Rønninglia 60A
200972850	Rønninglia 60B
200972850	Rønninglia 60C
200972850	Rønninglia 60D
200972850	Rønninglia 60E
200972850	Rønninglia 60F
200972850	Rønninglia 58A
200972850	Rønninglia 58B
200972850	Rønninglia 58C
200972850	Rønninglia 58D
200972850	Rønninglia 58E
200972850	Rønninglia 58F

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	16.03.2026
Antall treff	12	Nedlastet	17.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.03.2026



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.
Datasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id.

Utgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg.
Produktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.

Distribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

...

Punkter

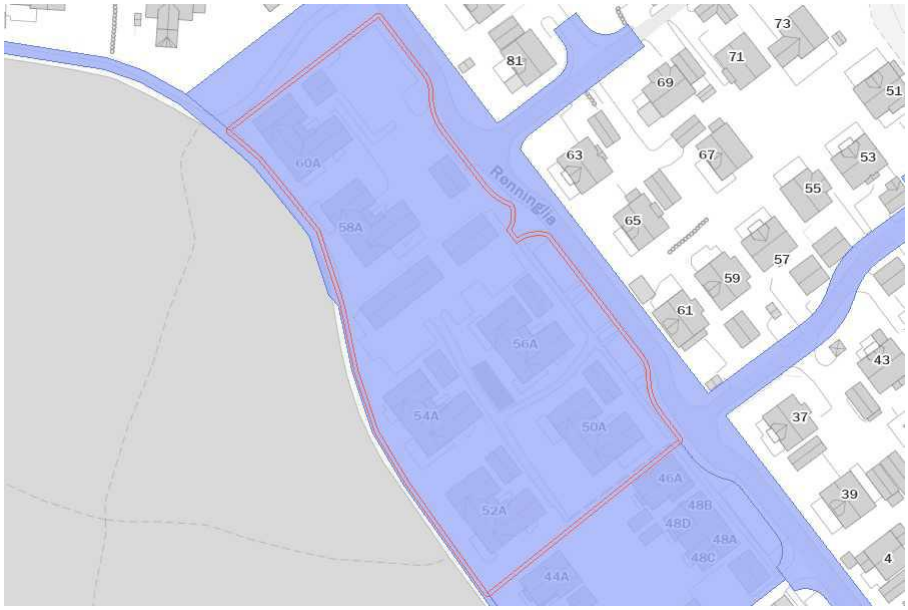
TYPE	NR
Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	22191462
Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	22191470
Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	22191489

Punkter

Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	22191497
Garasjeuthus anneks til bolig	22191500
Garasjeuthus anneks til bolig	22191519
Garasjeuthus anneks til bolig	22191527
Garasjeuthus anneks til bolig	22191535
Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	22191675
Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	22191683
Garasjeuthus anneks til bolig	22191691
Garasjeuthus anneks til bolig	22191705

Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

Kilde	Kartverket	Oppdatert	15.03.2026
Antall treff	4	Nedlastet	17.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.03.2026



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder et utdrag av eiendomsinformasjon som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom. Datasettet inneholder teiger (avgrensede arealer/jordstykker) med informasjon om hvilken eiendom (matrikkelenhet) de tilhører. Matrikkelnummeret (kommunenummer-gårdsnummer/bruksnummer eventulet festenummer, seksjonsnummer) identifiserer eiendommen og ligger til datatypen Matrikkelenhet. Matrikkelenhet inneholder også andre nøkkelopplysninger og "varsel-flagg" om eiendommen. Grensepunkt, grenser og teigareal med kvalitetsopplysninger er med i datasettet. Volumer til anleggseiendommer (eiendommer over/under bakken) leveres som et areal, - et plant "fotavtrykk", men oppgittVolum kan være registrert.

I tillegg fins ulike id-er for enklere gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid). Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle (åpne data). Produktet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder id-er for kobling mellom Adresse, Bygning og Eiendom.

Distribusjonen er satt opp mot en distribusjonsløsning som gir noe forsinkelse fra Matrikkelsystemet, - fra 30 minutters forsinkelse ved nedlasting av data i fritt valgt område fra kart, daglig for WMS og WFS, ukentlige for nedlasting av ferdiglagde filer og databaser (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen være større.

...

Flater

TYPE	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR
Grunneiendom	3905	89	179	0	0
Grunneiendom	3905	89	55	0	0

Flater

Grunneiendom	3905	89	178	0	0
Grunneiendom	3905	89	254	0	0

Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	09.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.03.2026



Beskrivelse

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

...

Flater

TYPE	VERDI	DATAEIER	Antall
lekeOgRekreasjonsområde	sværtViktigFriluftslivsområde	Tønsberg kommune	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	09.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.03.2026



Beskrivelse

Løsmassedataene viser utbredelsen av løsmassetyper (også benevnt jordarter). Løsmassetypene er klassifisert etter deres dannelsesmåte. Dataene viser hvilken løsmassetype som dominerer i terrengoverflaten, og avspeiler landskapets oppbygning og utvikling. Det er viktig å være klar over at andre løsmassetyper kan opptre i dypet. Dataene viser også arealer med fjell uten løsmassedekke. Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen.

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Marin strandavsetning, sammenhengende dekke	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	09.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.03.2026



Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relikt saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra hoydedata.no. Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

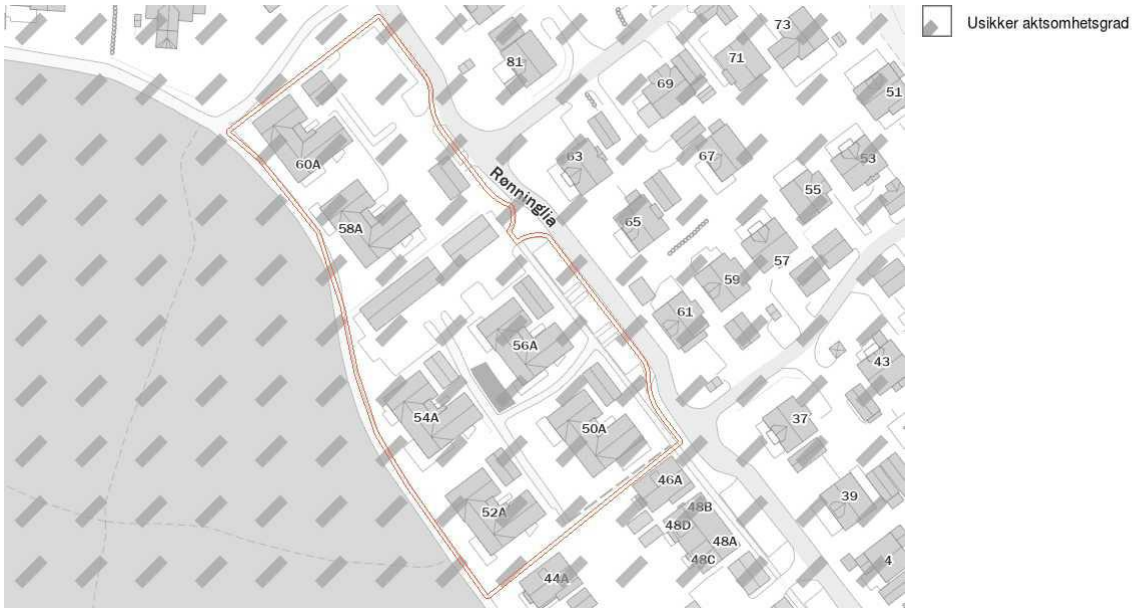
...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	09.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.03.2026



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

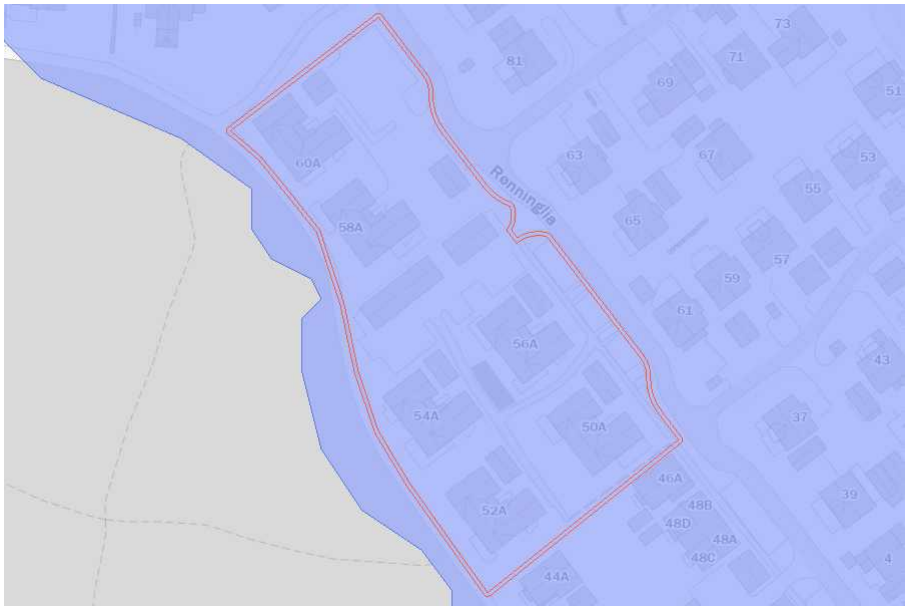
...

Flater

NAVN
Usikker aktsomhet

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	04.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.03.2026



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50. Det viser hovedtyper av arealessurser tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000.
Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt.

For mer informasjon om datasettet AR50, les om Arealressurskart - AR50 Serie på https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/arealressurskart-ar50-serie/4bc2d1e0-f693-4bf2-820d-c11830d849a3

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	16.03.2026
Antall treff	4	Nedlastet	16.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.03.2026



Beskrivelse

FKB-AR5, som står for "Felles Kartdatabase - Arealressurs 5", representerer en omfattende kartlegging og beskrivelse av Norges arealressurser på et svært detaljert nivå. Dette datasettet er designet for å gi en grundig og presis oversikt over landets arealbruk, naturressurser, og topografiske forhold, og er et kritisk verktøy for planleggere, forskere, og beslutningstakere som arbeider med landforvaltning, miljøovervåking, og utviklingsplanlegging.

AR5-datasettet er flatedekkende, noe som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Det skiller seg ut ved sin høye oppløsning og detaljnivå, som muliggjør analyse og kartframstillinger av høy kvalitet. Denne detaljerte innsikten er spesielt verdifull for å forstå og håndtere komplekse arealbruksutfordringer, som balansen mellom bevaring og utvikling, landbruk, skogbruk, og byutvikling.

En av de viktigste funksjonene til AR5 er dens rolle i ajourhold og oppdatering av Norges arealressursinformasjon. Ved å tilby en detaljert og nøyaktig base, gjør AR5 det mulig for ulike aktører å hollegge, oppdatere, og dele relevant informasjon om arealbruksendringer, miljøtilstand, og ressursforvaltning. Dette sikrer at beslutningstaking kan baseres på oppdatert og nøyaktig informasjon, noe som er avgjørende for effektiv forvaltning og bærekraftig utvikling.

Videre er AR5 designet for å være fleksibelt og tilgjengelig for en bred brukergruppe, inkludert offentlige etater, private selskaper, forskningsinstitusjoner, og den generelle offentligheten. Dette gjør datasettet til et verdifullt verktøy for en rekke analyseformål, fra miljøovervåking og risikostyring til urban planlegging og landskapsanalyser.

Samlet sett representerer FKB-AR5 et fundamentalt verktøy for å forstå, forvalte, og utvikle Norges arealressurser på en bærekraftig måte. Dets detaljerte innsikt og omfattende dekning gjør det mulig for brukere å utføre avanserte analyser og skape informative kartframstillinger som understøtter informerte beslutninger og effektiv ressursforvaltning.

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	3
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	14.03.2026



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)».

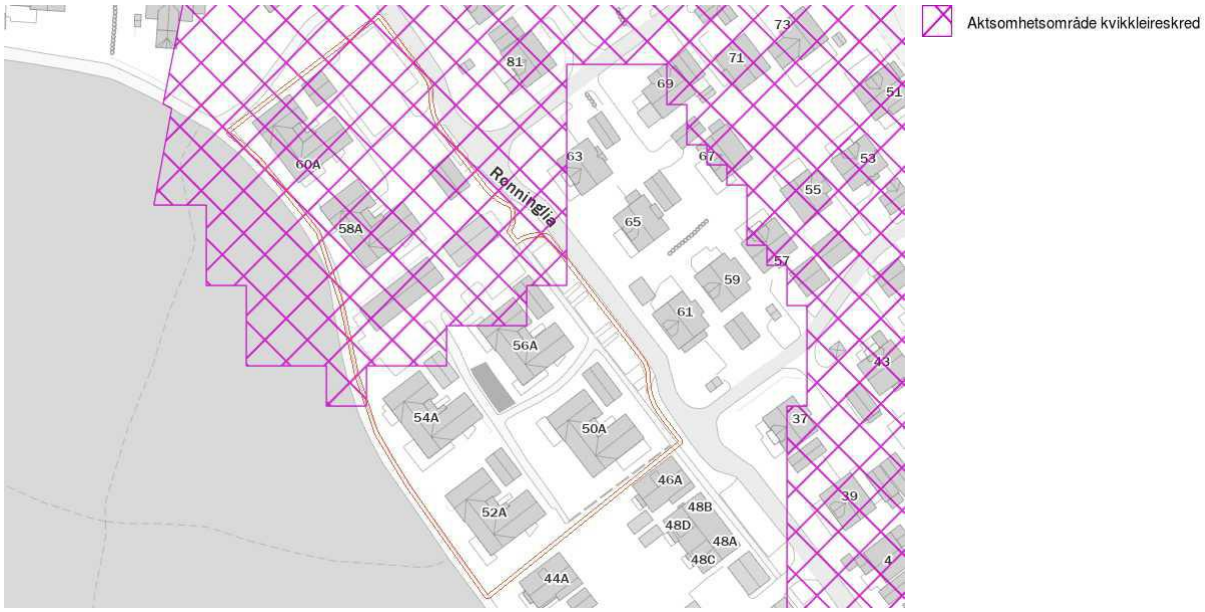
...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Middels eksponert ytre kystslettelandskap med jordbruksdominans

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.03.2026
Antall treff	1	Nedlastet	23.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.03.2026



Beskrivelse

Aktsomhetskart for kvikkleireskred er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Det kan brukes for å følge steg 2 og 3 i «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 3.2.

Tidligere var det kartet «Aktsomhet marin leire» som ble benyttet for å sjekke steg 2 i prosedyren (Avgrens områder med mulig marin leire). «Aktsomhet marin leire» baserte seg på NGUs kart Mulighet for marin leire, og viste mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire basert på løsmassekartene (kvartær-geologisk kartlegging). Det forelå ikke noe verktøy for steg 3 i prosedyren (Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred /kvikkleireskred).

Aktsomhetskartet bruker «Aktsomhet marin leire» som utgangspunkt og tar i tillegg hensyn til terreng-kriteriene som er gitt i NVE veileder 1/2019. Flate områder langt unna skråninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet, i tillegg til områder uten sammenhengende marin leire. Områder kartlagt som «grunnlendt» og «fjell i dagen» i Nibio AR5 Grunnforhold er tatt vekk fra kartet.

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.
Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet.
Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	01/03/2026	NVE

Tønsberg kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**89**	**178**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	22191497	0	Tatt i bruk	Bolig	340	0	0	340

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6573333 Øst: 584495 System: EPSG:25832	Nei	6			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet	Elektrisk
Biobrensel	Annen oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	06.02.2004	16.02.2004	
IG-Igangsettingstillatelse	06.02.2004	04.03.2005	
TB-Tatt i bruk	02.03.2005	04.03.2005	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	49	2	Kjøkken	1	1	Rønninglia 52A	89	178	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	63	3	Kjøkken	1	1	Rønninglia 52B	89	178	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	57	3	Kjøkken	1	1	Rønninglia 52C	89	178	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	49	2	Kjøkken	1	1	Rønninglia 52D	89	178	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr

H0201	Bolig	63	3	Kjøkken	1	1	Rønninglia 52E	89	178	0	0
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	57	3	Kjøkken	1	1	Rønninglia 52F	89	178	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	3	170	0	170

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	3	170	0	170

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: 38/04

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Tønsberg kommune

Seksjoneringstillatelse

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**89**	**178**	**0**	**0**

Ingen dokumenter funnet. For utfyllende opplysninger om seksjoneringssaker, godkjente seksjoneringstegninger o.l. kontaktes Tinglysingen.

TØNSBERG KOMMUNE

850 - Kommuneutvikling

Saksbehandler: Jan Bergan
Direkte innv.: 33348623

Byggholt AS Region Vestfold

Postboks 2053
3103 TØNSBERG

Deres ref.:	Deres brev av:	Vår ref.: (Oppgis ved svar)	Dato:
Hansen	20.12.04	2004/007610 61 0089/0178	07.07.05

Basberg Nord C2C/Rønninglia, bygg 6 - Gbnr. 0089/0178 - Ferdigattest

Gbnr.	:	0089/0178
DFUB-sak	:	301/04
Jnr.	:	2004/007610
Bygningsnr.	:	22191675
Arbeidets art	:	Nybygg
Byggets art	:	Boligbygg med 6 leiligheter

MED HJEMMEL I PBL. § 99 NR. 1 UTFERDIGES HERMED FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTE BYGGEARBEID

Vigdis lockert
saksbehandler

Kopi sendt: Tønsberg kommune v/brannsjefen, WP, AMA
Ansvarshavende

00E2C / 18228 Geomatikk

Postadr.:
Tønsberg kommune
Postboks 2410
3104 TØNSBERG

Besøksadr.:
Byfogdløkken
3111 TØNSBERG

Telefon: 33348000
Telefax: 33348010
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no
Internett: www.tonsberg.kommune.no

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Tove Westdahl
Direkte telefon: 33 34 86 24
Vår ref.: 11/31921
Arkiv: GBR-0089/0178
Deres ref.:

Dato: 27.09.2011

Trond Sveberg Bygg AS
Solhøyveien 14

3080 HOLMESTRAND



Rønninglia 50/60 - 0089/0178 - Garasjer - Ferdigattest

Gbnr.	:	0089/0178
DFUB-sak	:	246/11
Jnr.	:	11/2958
Arbeidets art	:	Nybygg
Byggets art	:	Garasjer

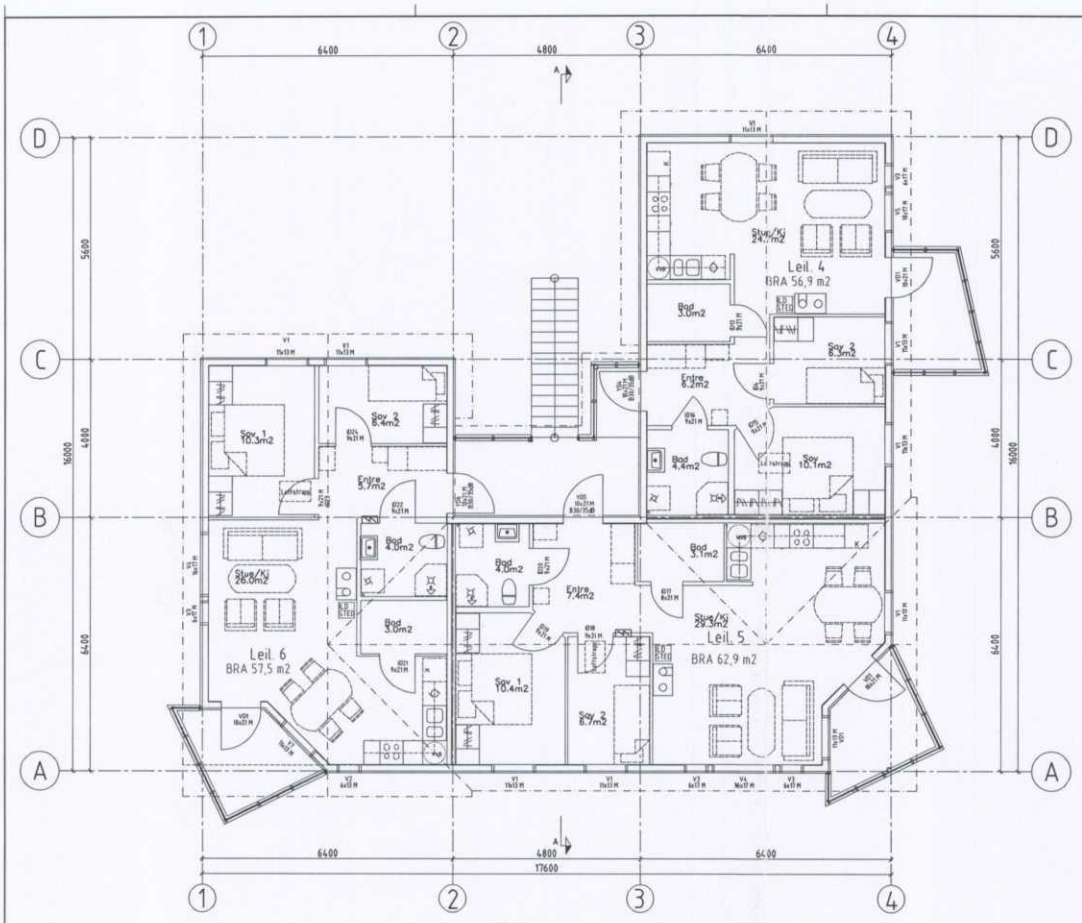
MED HJEMMEL I PBL. § 99 NR. 1 UTFERDIGES HERMED FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTE BYGGEARBEID

Tove Westdahl

Tove Westdahl
saksbehandler

Kopi sendt: Tønsberg kommune v/brannsjefen, WP, AMA

E2



2 etg.

00E2A/18226 Geomatikk

Godkjent av bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
07/04-04 sak 304/04

REV.	FORANDRINGER	DATO	SIGN.

PROSJEKT/TEGNING GJELDER

Basbergrønningen nord felt C2c
(5)
Bygg 1 Hovedplan 2 etg leil. 4-6

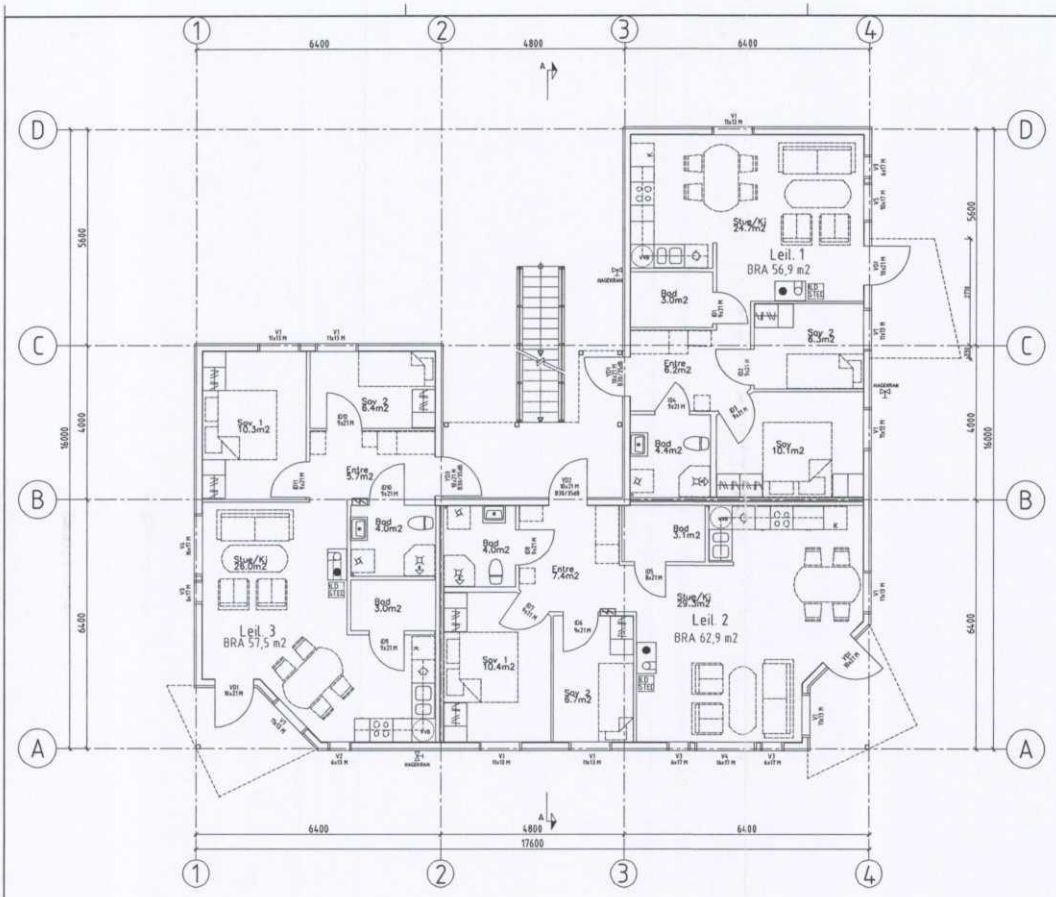
BYGGHOLT
REGION OSLO
REGION VESTFOLD
REGION GRENLAND
REGION BERGEN

DATO	19.04.04
MÅL	1:100
TEGN	srg
FAGL	
KONTR.	

DATAARKIV:

ORIGINALARKIV	PROSJEKT NR.	BYGN. TYPE	LØPENR.	REV.
	405710		102	

E1



1 etg.

Godkjent av bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
07.09.04 sak 304/04

REV.	FORANDRINGER	DATO	SIGN.

PROSJEKT/TEGNING GJELDER

Basbergrønningen nord felt C2c

(5)

Bygg 1 Hovedplan 1 etg leil. 1-3

BYGGHOLT

REGION OSLO
REGION VESTFOLD
REGION GRENLAND
REGION BERGEN

DATO	19.04.04
MÅL	1:100
TEGN	srg
FAGL	
KONTR	

DATAARKIV:

ORIGINALARKIV	PROSJEKT NR.	BYGN. TYPE	LØPENR.	REV.
	405710		101	



VEST



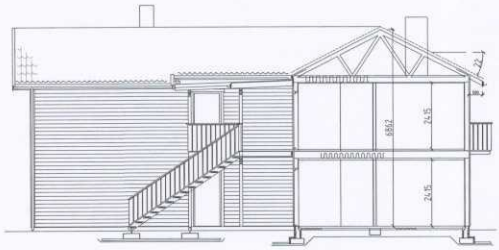
NORD



ØST



SØR



Snitt A-A

Godkjent av bygningsrådet i Tønsberg på vilkår
07/09-04 sak 304/04

REV.	FORANDRINGER	DATO	SIGN

PROSJEKT/TEGNING GJELDER

Basbergrønningen nord felt C2c

Bygg 1 Snitt og fasader leil. 1-6

DATO 19.04.04

MÅL 1:100

TEGN. sfg

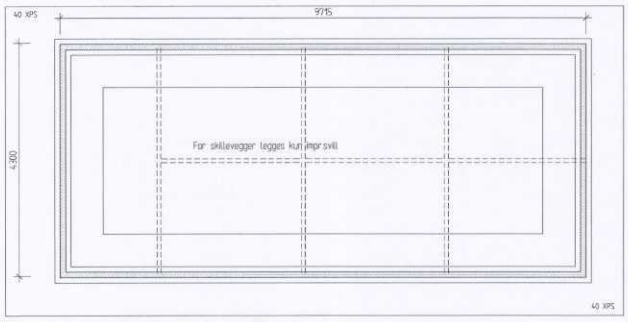
FAGL.

KONTR.

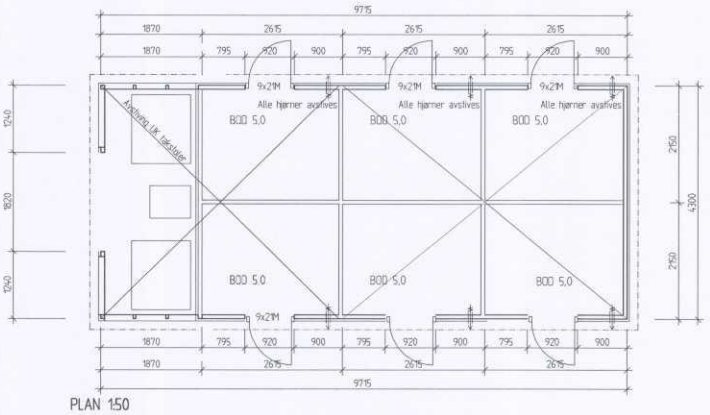
BYGGHOLT
REGION OSLO TLF: 67176000
REGION VESTFOLD TLF: 33300300
REGION GRENLAND TLF: 35543350
REGION BERGEN TLF: 55308640

DATAARKIV:

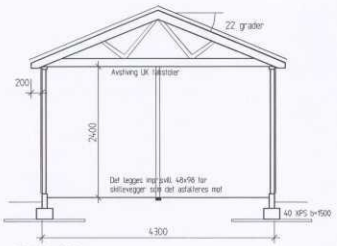
ORIGINALARKIV	PROSJEKT NR.	BYGN. TYPE	LØPENR.	REV.
	405710		103	



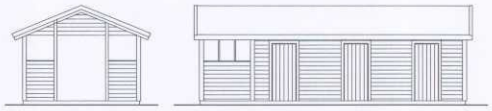
FUNDAMENTPLAN 1:50



PLAN 1:50



SNITT 1:50

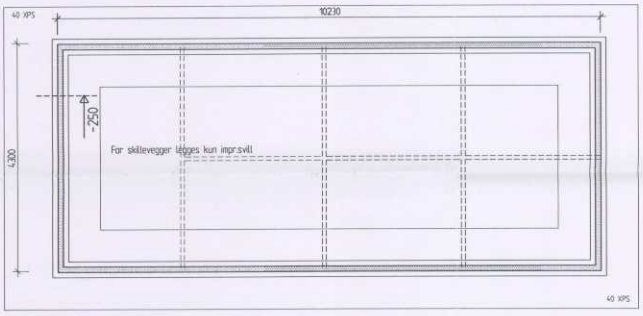


FASADER 1:100

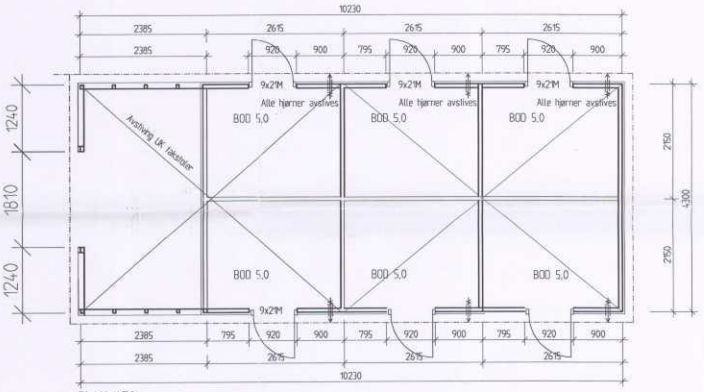
Godkjent av bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
07/09-04 sak 304/04

REV.	FORANDRINGER	DATO	SIGN.
PROSJEKT/TEGNING EJELDER		DATO	08.012004
Basbergrønningen nord felt C2c		MÅL	1:50/100
Boder for bygg 1 m/renovasjon	ESJ	TEGN.	ESJ
BYGGHOLT	REGION OSLO TLF: 67776000 REGION VESTFOLD TLF: 33300300 REGION GRENLAND TLF: 35543350 REGION BERGEN TLF: 55308640	FAGL.	
		KONTR.	
DATAARKIV.			
ORIGINALARKIV	PROSJEKT NR. 405710	BYGN. TYPE	LØPENR. 320

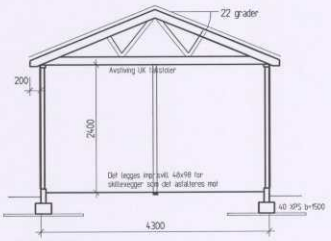
E4



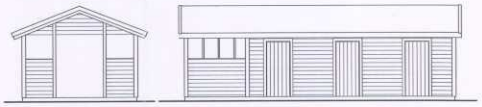
FUNDAMENTPLAN 1:50



PLAN 1:50



SNITT 1:50



FASADER 1:100

Godkjent av byggningsrådet
i Tønsberg på vilkår
06/02-04 sak 035/04

06.02.04
VEDLEGG E4

REV.	FORANDRINGER	DATO	SIGN

PROSJEKT/TEGNING GJELDER
Basbergrønningen Nord C2b
Boder for bygg 1 og 2 m/renovasjon

DATO 08.01.2004
MÅL 1:50/100

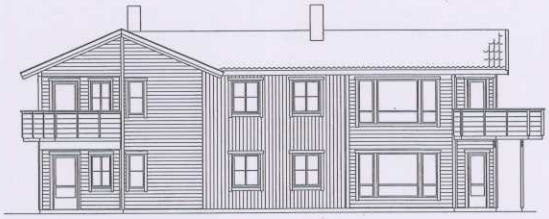
BYGGHOLT
REGION OSLO TLF: 67076000
REGION VESTFOLD TLF: 33300300
REGION GRENLAND TLF: 35543350
REGION BERGEN TLF: 55308640

TEGN ESI
FAGL
KONTR

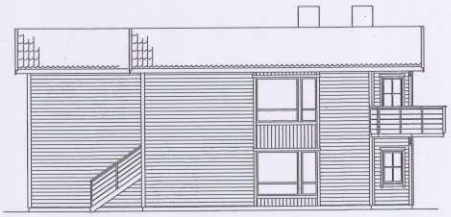
DATAARKIV

ORIGINALARKIV	PROSJEKT NR.	BYGN. TYPE	LØPENR.	REV.
	405700		120	

Godkjent av byggingsrådet
i Tønsberg på vilkår
04/02-04 sak 035/04



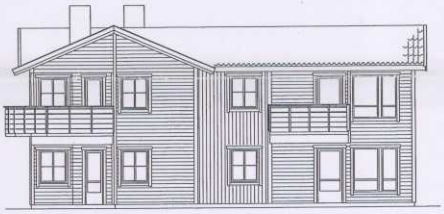
SØR



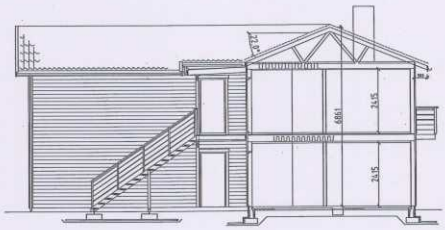
VEST



NORD



ØST



Snitt A-A

06.02.04

REV.	FORANDRINGER	DATO	SIGN

PROSJEKT/TEGNING GJELDER

Basbergrønningen nord felt C2b

Bygg 1 Snitt og fasader Leil. 1-6

DATO 07.10.03

MÅL 1:100

TEGN. srg

FAGL.

KONTR.

BYGGHOLT
REGION OSLO TLF: 67176000
REGION VESTFOLD TLF: 33380300
REGION GRENLAND TLF: 35543350
REGION BERGEN TLF: 55308660

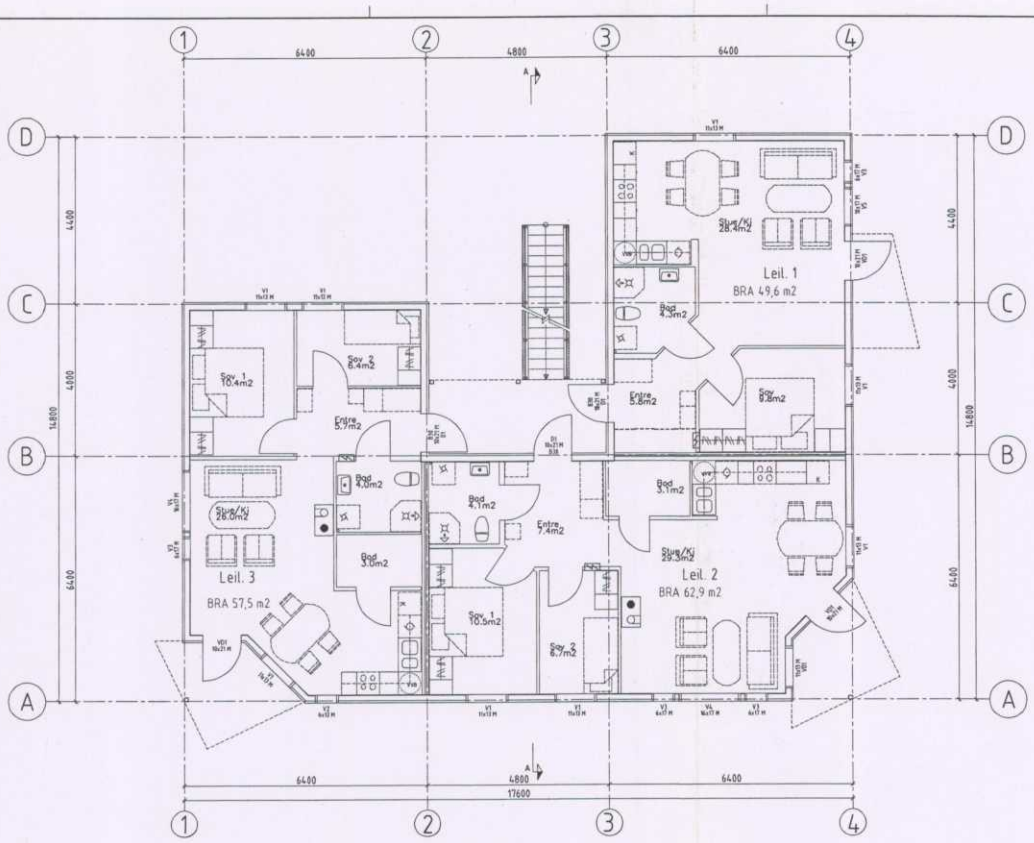
DATAARKIV:

ORIGINALARKIV	PROSJEKT NR.	BYGN. TYPE	LØPENR.	REV.
	405700		103	

03 28107

VEDLEGG E 1

Godkjent av bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
06/02-04, sak 035/04



1 etg.

06.02.04

REV.	FORANDRINGER	DATO	SIGN.

PROSJEKT/TEGNING GJELDER

Basbergrønningen nord felt C2b

Bygg 1 Hovedplan 1 etg Leil. 1-3

BYGGHOLT
REGION OSLO
REGION VESTFOLD
REGION GRENLAND
REGION BERGEN

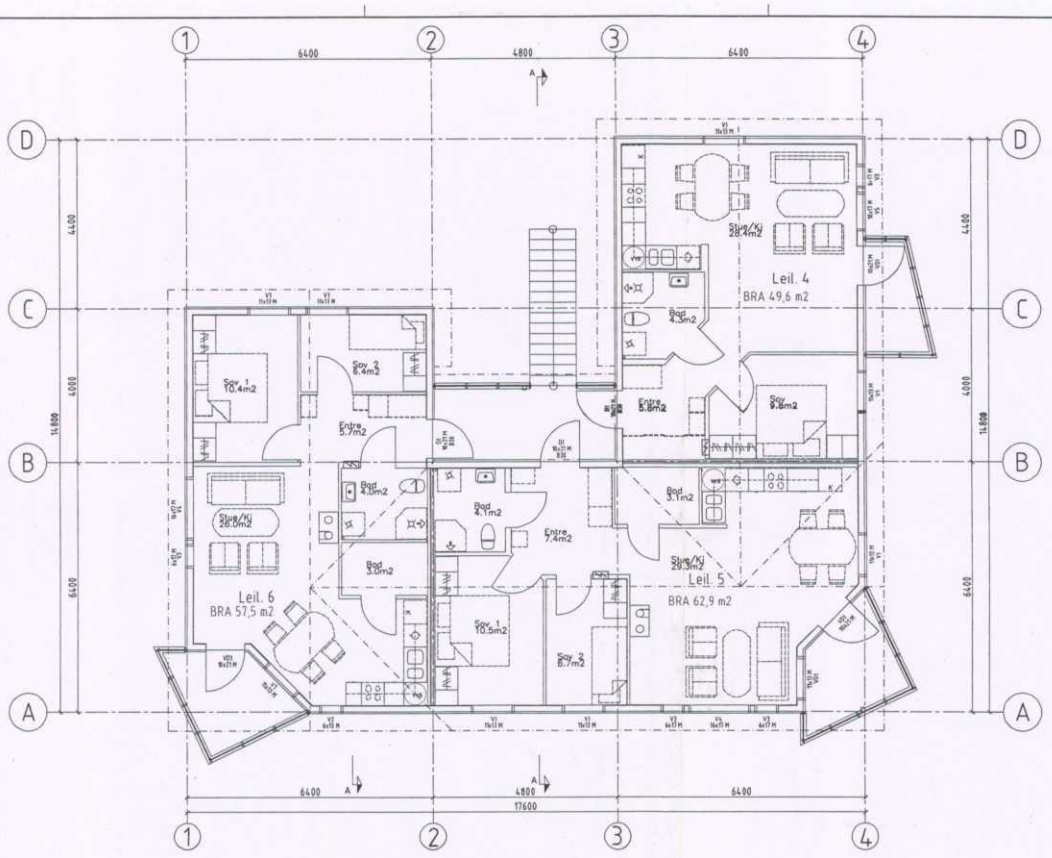
DATO	07.10.03
MÅL	1:100
TEGN	srg
FAGL.	
KONTR.	

DATAARKIV:

ORIGINALARKIV	PROSJEKT NR.	BYGN. TYPE	LØPENR.	REV.
	405700		101	

VEDLEGG E2

Godkjent av bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
06/02-04 sak 035/04



2 etg.

06.02.04
DATO SIGN.

REV. FORANDRINGER

PROSJEKT/TEGNING GJELDER

Basbergrønningen nord felt C2b

Bygg 1 Hovedplan 2 etg Leil. 4-6

BYGGHOLT

REGION OSLO
REGION VESTFOLD
REGION GRENLAND
REGION BERGEN

DATO	07.10.03
MÅL	1:100
TEGN	srg
FAGL	
KONTR	

DATAARKIV:

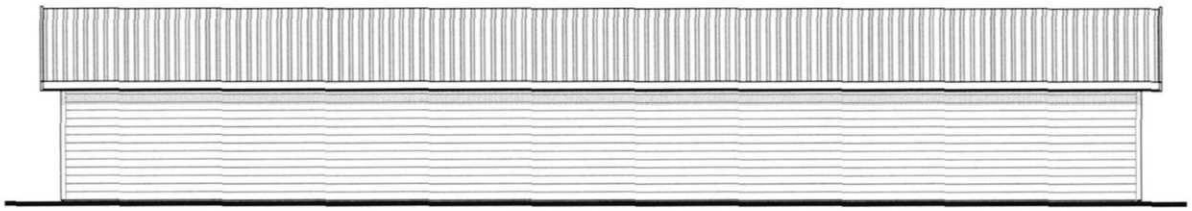
ORIGINALARKIV	PROSJEKT NR.	BYGN. TYPE	LØPENR.	REV.
	405700		102	

0 0 R 0 9 : 35001 Geomatikk

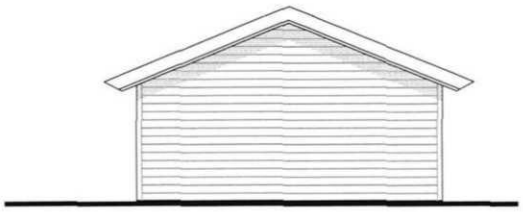
Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 05/05-11 DFUB-sak 246/11



FASADE MOT SYDØST



FASADE MOT NORDVEST

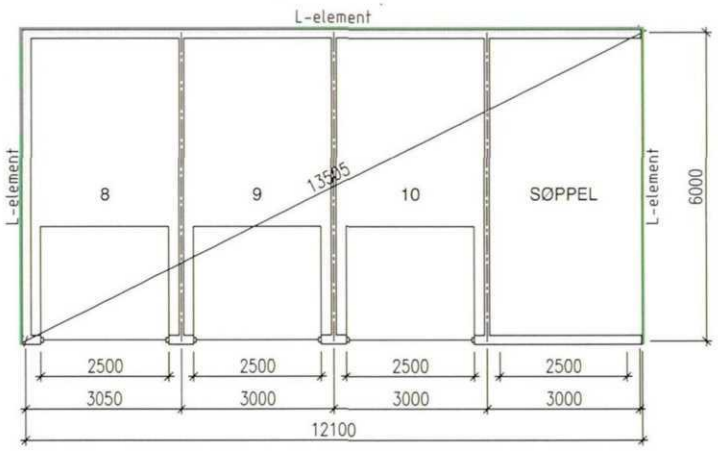


FASADER MOT NORDØST OG SYDVEST

E3

Prosjekt: Garasjer Basberggrenda BRL	Dato: 08.09.2011
	Sist rev.
Tittel: Fasader garasje nr 1-7	Målestokk: 1:100
TS Bygg AS Solhøyveien 14 3080 Holmestrand	Tegningsnummer: A3.01

DAK SERVICE OPPTEGNING AV BYGG OG AREALPLANER
Gro Færvik Gjestad Adr: Svenregate 15, 3257 Larvik
Telefon: 33 19 75 53 Mobil: 924 29 098 Mail: dak.service@gmail.com



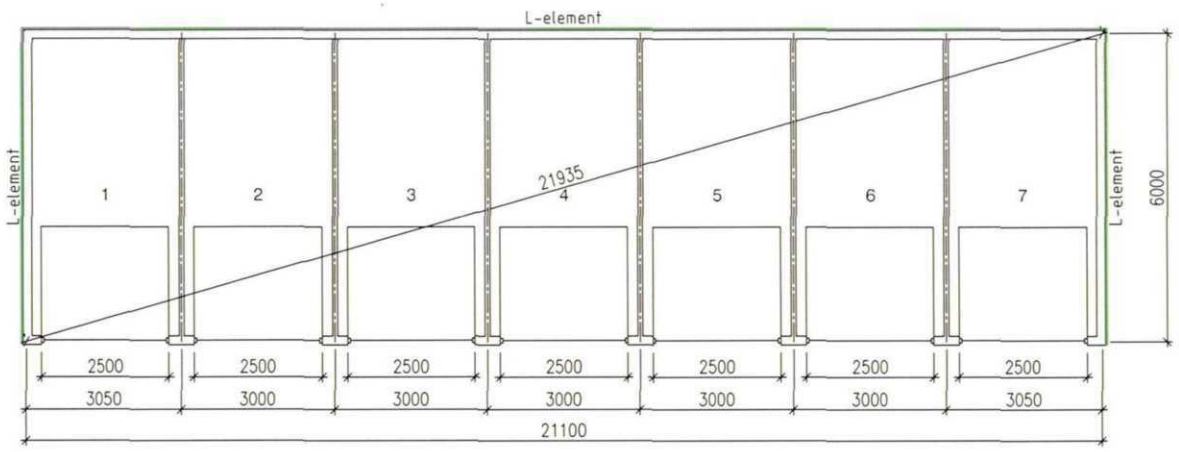
PLAN GARASJER NR. 8–10

Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 05/05-11 DFUB-sak 246/11

E4

Prosjekt	Dato
Garasjer Basberggrenda BRL	08.09.2011
	Sist rev.
Tittel	Målestokk
Plantegning garasje nr 8-10	1:100
TS Bygg AS Solhøyveien 14 3080 Holmestrand	Tegningsnummer A2.01

DAK SERVICE
OPPTEGNING AV BYGG OG AREALPLANER
Gro Færvik Gjekstad Adr: Svenesgate 15, 3257 Larvik
Telefon: 33 19 75 53 Mobil: 924 29 098 Mail: dak.service@gmail.com



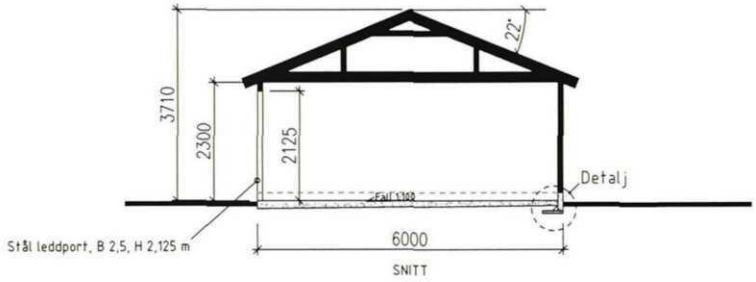
PLAN GARASJER NR. 1–7

E2

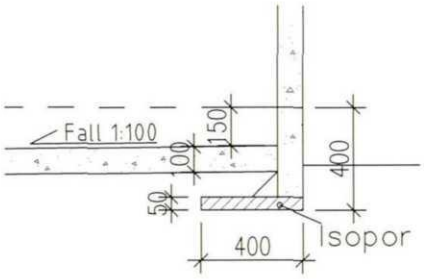
Prosjekt: Garasjer Basberggrenda BRL	Dato: 08.09.2011
	Sist rev.:
Tittel: *Plantegning garasje nr 1-7*	Målestokk: 1:100
TS Bygg AS Solhøyveien 14 3080 Holmestrand	Tegningsnummer: A2.01

DAK SERVICE
OPPTEGNING AV BYGG OG AREALPLANER
Gro Færvik Gjekstad Adr: Sverresgate 15, 3257 Larvik
Telefon: 33 19 75 53 Mobil: 924 29 098 Mail: dak.service@gmail.com

Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 05.05.11 DFUB-sak 246/11



SNITT



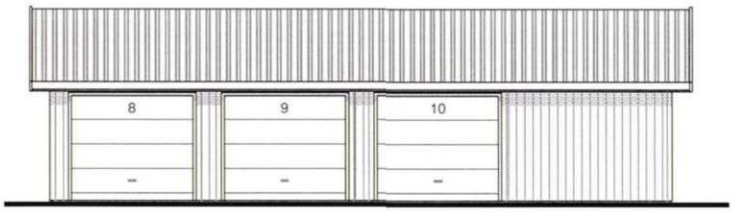
Detalj L-element
M=1:20

Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 05/05-11 DFUB-sak 246/11

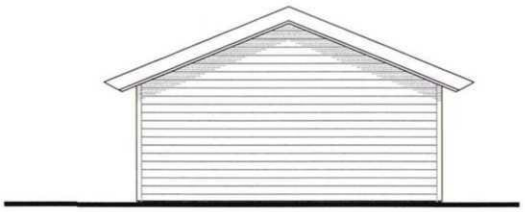
E1

Prosjekt: Garasjer Basberggrenda BRL	Dato: 08.09.2011
	Sist rev.: –
Tittel: Snitt garasjer	Målestokk: 1:100/1:20
TS Bygg AS Solhøyveien 14 3080 Holmestrand	Tegningsnummer: A1.01

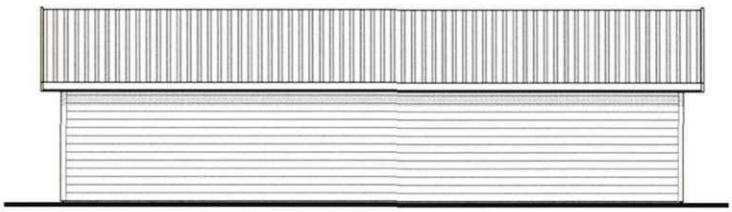
DAK SERVICE
OPPTEGNING AV BYGG OG AREALPLANER
Grs Færvik Gjerstad Adr: Sverresgate 15, 3257 Larvik
Telefon: 33 19 75 53 Mobil: 924 29 098 Mail: dak.service@gmail.com



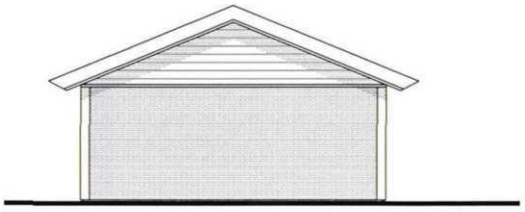
FASADE MOT SYDØST



FASADE MOT SYDVEST



FASADE MOT NORDVEST



FASADE MOT NORDØST

E5

Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 05.05.11 DFUB-sak 276/11

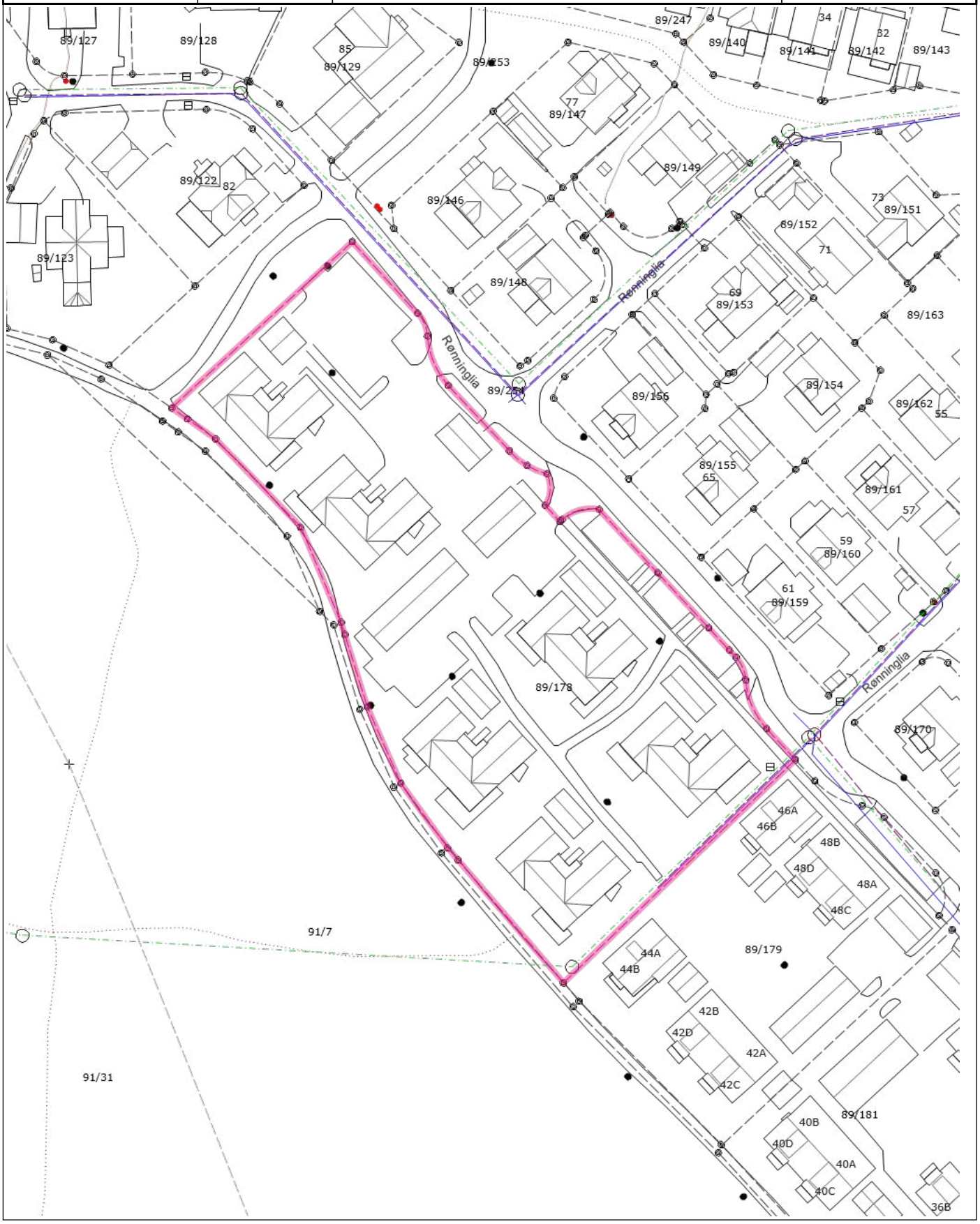
Prosjekt: Garasjer Basberggrenda BRL		Dato: 08.09.2011 Sist rev.
Tittel: Fasader garasje nr 8-10		Målestokk: 1:100
TS Bygg AS Solhøyveien 14 3080 Holmestrand	DAK SERVICE OPPTEGNING AV BYGG OG AREALPLANER Gro Færvik Gjekstad Adr: Sverresgate 15, 3257 Larvik Telefon: 33 19 75 53 Mobil: 924 29 098 Mail: dak.service@gmail.com	Tegningsnummer: A3.01

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 89	Bnr: 178	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rønninglia 52A 3153 TOLVSRØD, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Brannventil	Kum - annen eier	Sluk
Overvannsledning	Spillvannsledning	Vannledning uten Vestfold vann
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Skap	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Sti	Husnummer	Husnummer med bokstav
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	Høydekurve

Vestfold
Interkommunale
VIB Brannvesen IKS

10.08.2026

Feie og tilsynsopplysninger:

3905-89/178/0 Andel 34
Adresse
Rønninglia 60D
3153 Tolvsrød

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

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

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk			X

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

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

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

Kopstad brannstasjon
Nykirke

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

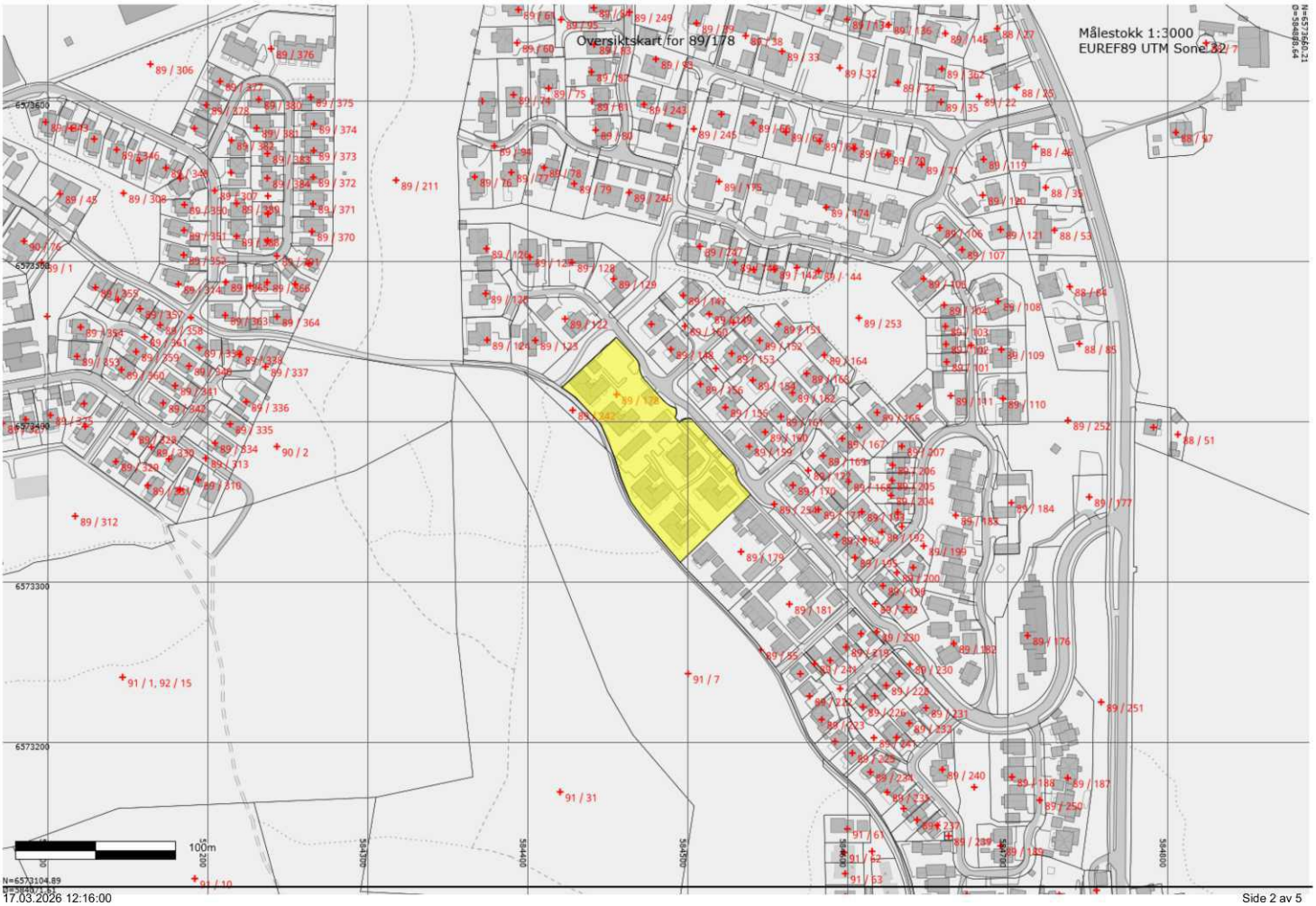
Tønsberg kommune

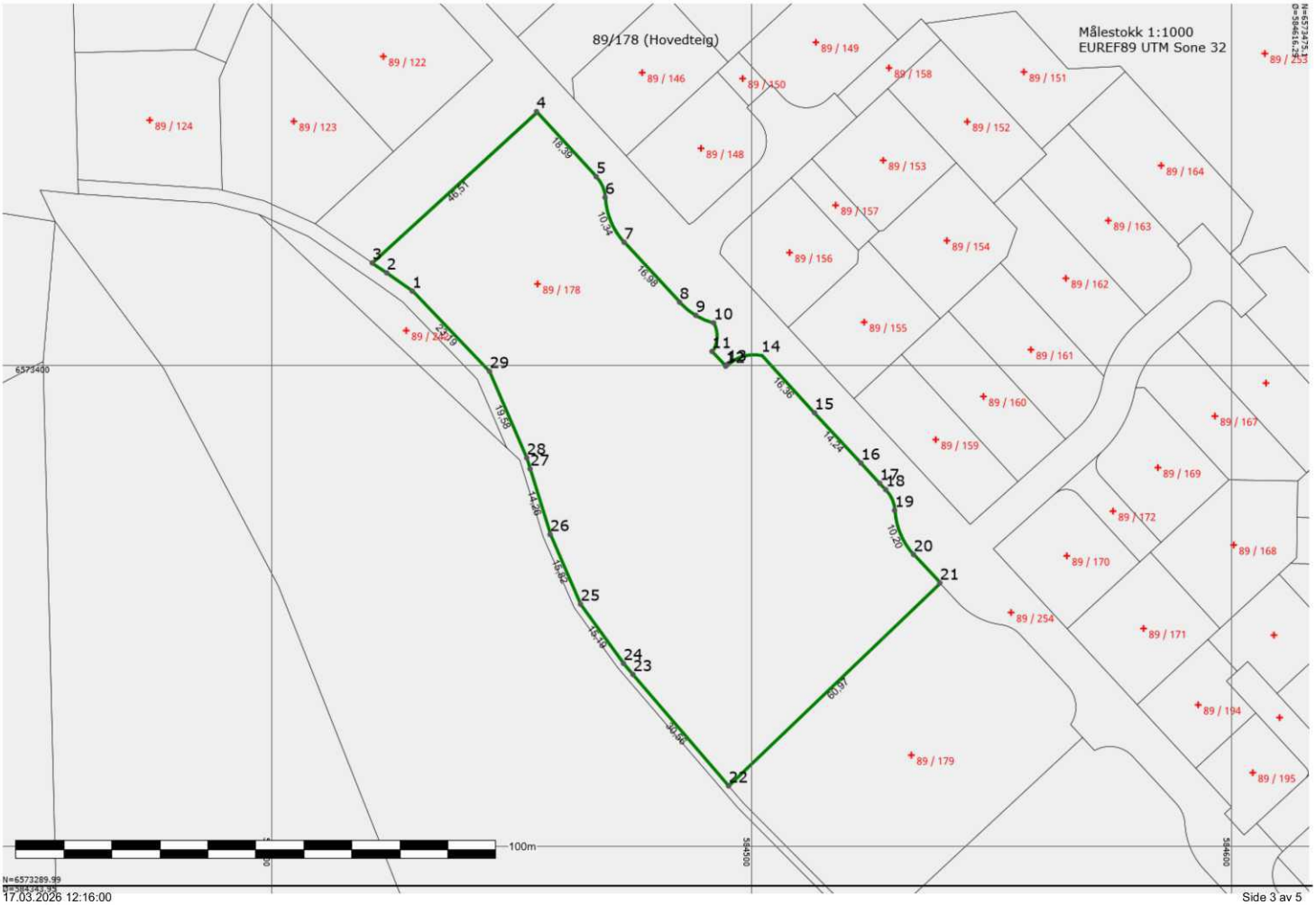
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**89**	**178**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 89/178
Målestokk 1:3000
EUREF89 UTM Sone 32
100m
N=6573104.89
E=564412.02
17.03.2026 12:16:00


89/178 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
89 / 122
89 / 124
89 / 123
89 / 146
89 / 148
89 / 150
89 / 149
89 / 158
89 / 151
89 / 152
89 / 153
89 / 164
89 / 157
89 / 163
89 / 156
89 / 154
89 / 162
89 / 178
89 / 155
89 / 161
89 / 160
89 / 167
89 / 159
89 / 169
89 / 172
89 / 170
89 / 168
89 / 254
89 / 171
89 / 194
89 / 179
89 / 195
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
46.91
16.39
10.54
16.98
16.36
14.24
10.20
60.97
30.56
19.58
14.26
15.62
15.49
6573400
544500
544600
100m
N=6573289.99
17.03.2026 12:16:00

Areal og koordinater

Areal: 6876,60 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6573416,76 Øst: 584455,46

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6573415,30	584429,34	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			6,54	Ikke hjelpelinje		13	
2	6573419,10	584424,02	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			3,67	Ikke hjelpelinje		13	
3	6573421,18	584420,99	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			46,51	Ikke hjelpelinje		13	
4	6573452,66	584455,23	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			18,39	Ikke hjelpelinje		13	
5	6573439,12	584467,67	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	7,10
			4,79	Ikke hjelpelinje		13	
6	6573434,79	584469,51	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	14,96
			10,34	Ikke hjelpelinje		13	
7	6573425,46	584473,48	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			16,98	Ikke hjelpelinje		13	
8	6573413,01	584485,03	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	14,82
			4,36	Ikke hjelpelinje		13	
9	6573410,28	584488,41	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	15,55
			4,05	Ikke hjelpelinje		13	
10	6573408,72	584492,14	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	6,01
			6,23	Ikke hjelpelinje		13	
11	6573402,77	584491,80	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			4,18	Ikke hjelpelinje		13	
12	6573399,70	584494,64	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			0,51	Ikke hjelpelinje		13	
13	6573400,05	584495,01	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	7,99
			7,57	Ikke hjelpelinje		13	
14	6573402,01	584502,04	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	

			16,36	Ikke hjelpelinje		13	
15	6573390,02	584513,16	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			14,24	Ikke hjelpelinje		13	
16	6573379,58	584522,84	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			5,75	Ikke hjelpelinje		13	
17	6573375,36	584526,75	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			1,83	Ikke hjelpelinje		13	
18	6573374,02	584528,00	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	7,07
			4,76	Ikke hjelpelinje		13	
19	6573369,72	584529,85	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	14,92
			10,20	Ikke hjelpelinje		13	
20	6573360,52	584533,80	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			8,04	Ikke hjelpelinje		13	
21	6573354,62	584539,26	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			60,97	Ikke hjelpelinje		13	
22	6573312,43	584495,24	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			30,56	Ikke hjelpelinje		13	
23	6573335,61	584475,32	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			3,05	Ikke hjelpelinje		13	
24	6573337,92	584473,33	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			15,19	Ikke hjelpelinje		13	
25	6573350,21	584464,41	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			15,82	Ikke hjelpelinje		13	
26	6573364,70	584458,05	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			14,26	Ikke hjelpelinje		13	
27	6573378,34	584453,89	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			2,40	Ikke hjelpelinje		13	
28	6573380,64	584453,19	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			19,58	Ikke hjelpelinje		13	
29	6573398,62	584445,45	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			23,19	Ikke hjelpelinje		13	

Returneres til
Byggholt AS
P.b. 2053
3103 Tønsberg

Skjøte [1]

TINGLYST
29 JUNI 2005
TØNSBERG TINGRETT
DAGBOKNR. 8657

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0704	Tønsberg	89	178			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[x] Nei [ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	[ ] Nei [ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet
[x] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Bruk av grunn
[x] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off.vei [ ] A Annet

Type bolig
[ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 12.065.000,00

Utlyst til salg på det frie marked
[x] Ja [ ] Nei

Omsetningstype
[x] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 634.000,00 (tomteverdi - førstegangs overskjøting av nyoppført bolig)

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
829 350 122	Byggholt AS	

Doknr: 8657 Tinglyst: 29.06.2005 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
986454667	Basberggrenda borettslag	[x] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Alle husstander på denne eiendom har plikt til å være medlem av Velforeningen for Basbergrønningen Nord og betale det til enhver tid gjeldende innmeldingsgebyr/medlemsavgift.

Dato	Utstederens underskrift
11.06.2004	

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3.ledd.

Sted	Dato
Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) parner(e)?

[ ] Ja [x] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

[ ] Ja [ ] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?

[ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må ektefellen(e) / registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted	Dato
Utsteders underskrift 7)	Gjentas med blokkbokstaver
Thor Olaf Askjer Svein Sundby	Thor Olaf Askjer Svein Sundby

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/reg. partners underskrift**	Gjentas med blokkbokstaver

7) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
IMfermansen	INGUNN SEMB HERMANSEN
Adresse	Tellusvei 2 3113 Tønsberg
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Ann Karin Brørland	[illegible] Lundeneveien 50 2319 Vear
Adresse	

Bortfesters underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift
~~11.06.2004~~	

Rett kopi/gjenpart bekreftes, 14.06.05, IMfermansen

Returneres til
Byggholt AS
P.b. 2053
3103 Tønsberg

TINGLYST
28 FEB. 2005
TØNSBERG TINGRETT
DAGBOKNR.: 2753

Skjøte [1]

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0704	Tønsberg	89	210			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[x] Nei [ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	[ ] Nei [ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet
[x] **1** Bebygd [ ] **2** Ubebygd

Bruk av grunn
[x] **B** Bolig-eiendom [ ] **F** Fritids-eiendom [ ] **V** Forretning/kontor [ ] **I** Industri [ ] **L** Landbruk [ ] **K** Off.vei [ ] **A** Annet

Type bolig
[ ] **FB** Frittligg. enebolig [ ] **TB** Tomanns-bolig [ ] **RK** Rekkehus/kjede [ ] **BL** Blokk-leilighet [ ] **AN** Annet

2. Kjøpesum

Kr 12.065.000,00

Utlyst til salg på det frie marked: [x] Ja [ ] Nei

Omsetningstype
[x] **1** Fritt salg [ ] **2** Gave (helt eller delvis) [ ] **3** Ekspro-priasjon [ ] **4** Tvangs-auksjon [ ] **5** Uskifte [ ] **6** Skifte-oppgjør [ ] **8** Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 515.000,00 (tomteverdi - førstegangs overskjøting av nyoppført bolig)

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
829 350 122	Byggholt AS	

Doknr: 2753 Tinglyst: 28.02.2005 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
986454667	Basberggrenda borettslag	[x] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Alle husstander på denne eiendom har plikt til å være medlem av Velforeningen for Basbergrønningen Nord og betale det til enhver tid gjeldende innmeldingsgebyr/medlemsavgift.
Kommunen har rett til fremtidig vedlikehold av kommunal VA-ledning over eiendommen. Ledningen ligger under stien langs grensen mot g/bnr 89/179.
Forts. side 2

Dato	Utstederens underskrift
~~11.06.2004~~	

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Forts. fra side 1:
Hjemmelshaver til denne eiendom har drift og vedlikeholdsplikt for fortau og parkeringsplasser langs eiendommens grense mot Rønninglia.

G//bnr. 89/209 har rett til drift og vedlikehold av privat VA-anlegg over denne eiendom.

Sti på denne eiendom i sydvest - langs grense mot 89/179 skal være åpen for allmen ferdsel.

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3.ledd.

Sted	Dato

Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) parner(e)?

[ ] Ja [x] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

[ ] Ja [ ] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?

[ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må ektefellen(e) / registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted	Dato

Utsteders underskrift 7)	Gjentas med blokkbokstaver
	Thor Olaf Askjer Svein Sundby

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/reg. partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

7) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
	INGUNN SEMB HERMANSEN
Adresse	Tellusvei 2 3113 Tønsberg

2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver
	ANN KARIN BÆRLAND
Adresse	Marihøneveien 50 3173 Vear

Bortfesters underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift
~~11.06.2004~~	

Nr. 700047e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-2001/5-2002e

Side 2 av 2

+ bekreftes 25.02.05,

Returneres til

Byggholt AS
P.b. 2053
3103 Tønsberg

Skjøte [1]

TINGLYST
- 1 NOV. 2004
TONSBERG TINGRETT
DAGBOKNR: 1590

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0704	Tønsberg	89	209			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[x] Nei [ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	[ ] Nei [ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet
[x] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Bruk av grunn
[x] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off.vei [ ] A Annet

Type bolig
[ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 12.065.000,00

Utlyst til salg på det frie marked: [x] Ja [ ] Nei

Omsetningstype
[x] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 5 Uskifte [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 749.000,00 (tomteverdi - førstegangs overskjøting av nyoppført bolig)

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
829 350 122	Byggholt AS	

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
986454667	Basberggrenda borettslag	[x] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

Doknr: 15905 Tinglyst: 05.11.2004 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtal

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Alle husstander på denne eiendom har plikt til å være medlem av Velforeningen for Basbergrønningen Nord og betale det til enhver tid gjeldende innmeldingsgebyr/medlemsavgift. 24 carportplasser beliggende i nordvest mot g/bnr 89/178 er til felles bruk for denne eiendom og g/bnr. 89/210. Hjemmelshaver til denne eiendom har drift og vedlikeholdsplikt for fortau og parkeringsplasser langs eiendommens grense mot Rønninglia.

Dato	Utstederens underskrift
11.06.2004	

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3.ledd.

Sted	Dato
Kjøpers/erververs underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) parner(e)?

[ ] Ja [x] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

[ ] Ja [ ] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller reg. partner(e) bruker som felles bolig?

[ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må ektefellen(e) / registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted	Dato
Utsteders underskrift 7)	Gjentas med blokkbokstaver: Thor Olaf Askjer, Svein Sundby

Som ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/reg. partners underskrift**	Gjentas med blokkbokstaver

7) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver: INGUNN SEMB HERMANSEN, Teliusvei 2, 3113 Tønsberg
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med blokkbokstaver: ANN KARIN BÆRLAND, Marihønevelen 50, 3173 Vear
Adresse	

Bortfesters underskrift	Gjentas med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift
11.06.2004	

Rett gjengitt bekreftes, 28.10.04, Hermansen

MÅLEBREV

■ uten grensejustering
□ med grensejustering

Kommune: Tønsberg kommune

J.nr.: 2000 079 - 02

Målebrev nr.: 120.047

Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	89	178	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	6875,1 m²		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning *og registreringsbrev, som er nødvendig for å* ***opprette*** *registerenheten i grunnboken,* snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. *Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.*

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	01.12.00
Rekvirent	A.S. Prosjektfinans v/ Sundby
Bestyrer	S. Vistad
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 89 bnr. 55.

Doknr: 16557 Tinglyst: 18.12.2000 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Tønsberg	01.12.00	Christopher J. Dymek	Egil Olaussen

GAB

Registreringsstempel:

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel:
REGISTRERT
18 DES 2000
TØNSBERG BYRETT
Dagboknr.: 16557

Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett **5816** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-96

Gnr	Bnr	Festenr
89	178	

Representasjonspunkt
X 143703 Y -13399 Z

Kartblad	X	Landsnett
CL030-1-8		

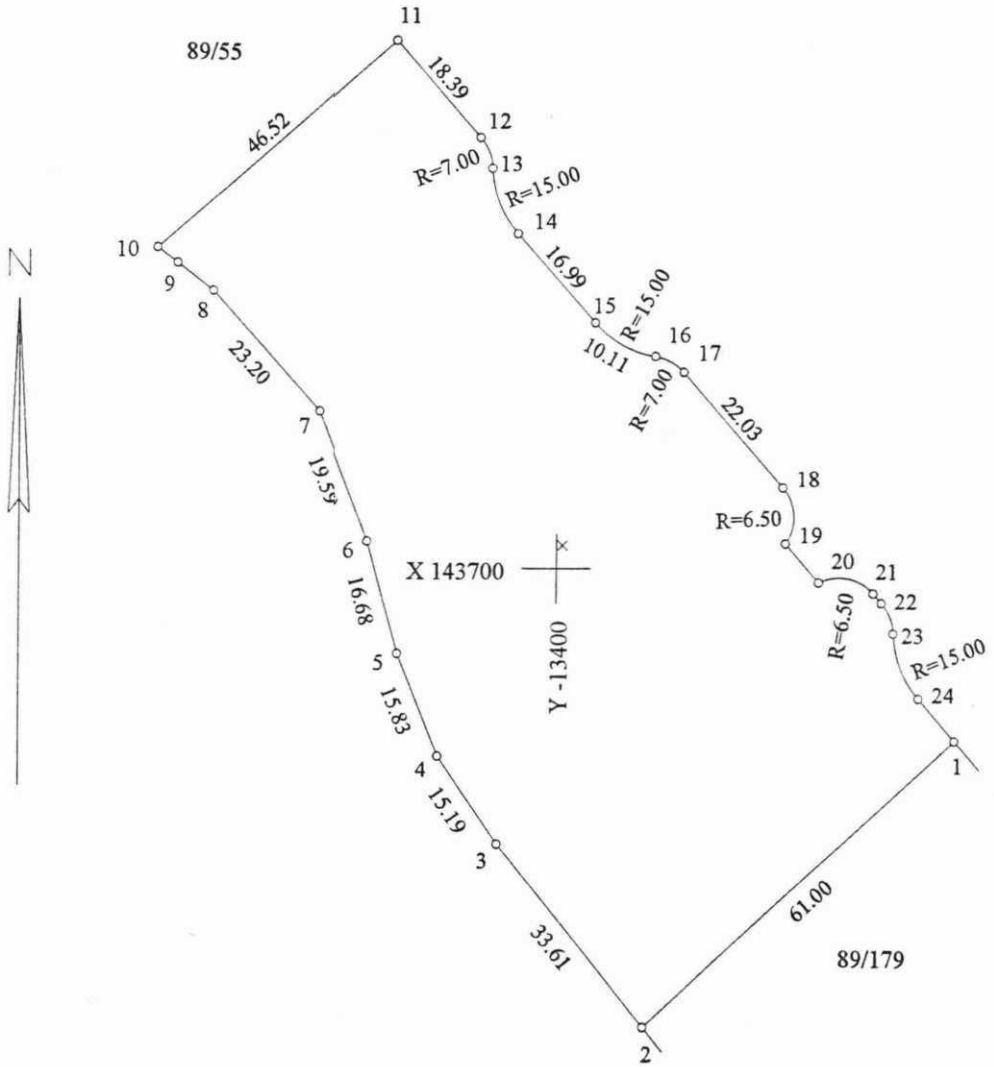
Målestokk	Areal
1:1000	6875.1 m²

MÅLEBREVKART

Jnr
2000 079-02

Målebrev nr
120.047

PUNKT	X	Y	SIDE	RADIUS	MERKING
1 40	143675.548	-13341.900			godkj.merke
			61.00		
2 39	143634.500	-13387.017			godkj.merke
			33.61		
3 31	143660.548	-13408.259			godkj.merke
			15.19		
4 32	143673.070	-13416.863			godkj.merke
			15.83		
5 33	143687.724	-13422.848			godkj.merke
			16.68		
6 34	143703.795	-13427.294			godkj.merke
			19.59		
7 35	143721.978	-13434.571			godkj.merke
			23.20		
8 36	143739.072	-13450.253			godkj.merke
			6.54		
9 37	143743.013	-13455.469			godkj.merke
			3.68		
10 38	143745.168	-13458.449			godkj.merke
			46.52		
11 1	143775.758	-13423.396			godkj.merke
			18.39		
12 652	143761.903	-13411.302			godkj.merke
			4.71	7.000	
13 653	143757.522	-13409.579			godkj.merke
			10.14	15.000	
14 654	143748.090	-13405.845			godkj.merke
			16.99		
15 655	143735.339	-13394.621			godkj.merke
			10.11	15.000	
16 656	143730.443	-13385.771			godkj.merke
			4.72	7.000	
17 657	143728.159	-13381.641			godkj.merke
			22.03		
18 658	143711.620	-13367.083			godkj.merke
			8.06	6.500	
19 659	143703.570	-13366.658			godkj.merke
			7.35		
20 660	143698.051	-13361.801			godkj.merke
			8.06	6.500	
21 661	143696.607	-13353.869			godkj.merke
			1.82		
22 662	143695.237	-13352.663			godkj.merke
			4.68	7.000	
23 663	143690.891	-13350.923			godkj.merke
			10.02	15.000	
24 664	143681.585	-13347.204			godkj.merke
			8.04		


89/55
11
18.39
12
46.52
R=7.00
13
R=15.00
14
10
16.99
9
15
R=15.00
8
16
10.11
17
23.20
R=7.00
22.03
7
18
19.59
R=6.50
19
6
X 143700
20
21
16.68
22
R=6.50
5
23
R=15.00
15.83
24
Y -13400
4
1
15.19
3
61.00
33.61
89/179
2
N

REGISTRERT
18 DES 2000
TØNSBERG BYRETT
Dagboknr.: 16559

Erklæring vedr. gnr. 89 bnr. 178 og 180

Hjemmelshaver til denne eiendom forplikter seg til å vedlikeholde fortau som er en del av eiendommen.

Fortauet skal være tilgjengelig for allmenheten.

Denne erklæring kan ikke slettes uten samtykke fra Tønsberg kommune.

Tønsberg, ...

.....
Johan Foden

.....
Egil Mathias Nilssen

.....
Rolf Göran Tjäder

Doknr: 16559 Tinglyst: 18.12.2000 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

K:\WINVEGA\DB\2000\D5226.DOC

Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	**89**	**178**	**0**	**0**	Rønninglia 50A, 3153 TOLVSRØD Rønninglia 50B, 3153 TOLVSRØD Rønninglia 50C, 3153 TOLVSRØD Rønninglia 50D, 3153 TOLVSRØD Rønninglia 50E, 3153 TOLVSRØD Rønninglia 50F, 3153 TOLVSRØD Rønninglia 52A, 3153 TOLVSRØD Rønninglia 52B, 3153 TOLVSRØD Rønninglia 52C, 3153 TOLVSRØD Rønninglia 52D, 3153 TOLVSRØD Rønninglia 52E, 3153 TOLVSRØD Rønninglia 52F, 3153 TOLVSRØD Rønninglia 54A, 3153 TOLVSRØD Rønninglia 54B, 3153 TOLVSRØD Rønninglia 54C, 3153 TOLVSRØD Rønninglia 54D, 3153 TOLVSRØD Rønninglia 54E, 3153 TOLVSRØD Rønninglia 54F, 3153 TOLVSRØD Rønninglia 56A, 3153 TOLVSRØD Rønninglia 56B, 3153 TOLVSRØD Rønninglia 56C, 3153 TOLVSRØD Rønninglia 56D, 3153 TOLVSRØD Rønninglia 56E, 3153 TOLVSRØD Rønninglia 56F, 3153 TOLVSRØD Rønninglia 58A, 3153 TOLVSRØD Rønninglia 58B, 3153 TOLVSRØD Rønninglia 58C, 3153 TOLVSRØD Rønninglia 58D, 3153 TOLVSRØD Rønninglia 58E, 3153 TOLVSRØD Rønninglia 58F, 3153 TOLVSRØD Rønninglia 60A, 3153 TOLVSRØD Rønninglia 60B, 3153 TOLVSRØD Rønninglia 60C, 3153 TOLVSRØD Rønninglia 60D, 3153 TOLVSRØD Rønninglia 60E, 3153 TOLVSRØD Rønninglia 60F, 3153 TOLVSRØD

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal

Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	6876.39m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	6876.67m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
		Felles gangareal	242.67m^2
		Felles lekeareal	160.38m^2
		Felles parkeringsplass	1062.36m^2
		Konsentrert småhusbebyggelse	3105.76m^2
3905 56008	Basbergrønningen nord (13.3.1996)		

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
56008-B1	Basbergrønningen nord felt C6B, C7B, C8B, C8A (22.9.1999)
56008-B4	Deler av Basbergrønningen nord (29.7.1997)
56008-B5	Basbergrønningen nord, Felt C2c (26.8.2004)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Ja	
3905 56008-B4	Deler av Basbergrønningen nord (29.7.1997)
3905 56008-B5	Basbergrønningen nord, Felt C2c (26.8.2004)

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.

REGULERINGBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BASBERGRØNNINGEN NORD. PLAN NR. 0704 56008

§1
GENERELT

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

a) **Byggeområder** (A,B,C, D, E og G)

b) Offentlige trafikkområder

c) **Friområder** (F)

d) **Fellesområder** (f)

1.1 Bebyggelses-, tomtedelings- og situasjonsplaner

a) For A og B - feltene (eneboligfelt) omfatter reguleringsplanen tomtedelingsplan. kfr. § 2.c.1

b) For C – feltene skal det i tillegg utarbeides bebyggelsesplaner. kfr. § 2.c.2

c) For felt A11 tillates det frittliggende småhusbebyggelse med inntil 3 boenheter pr. tomt.

§ 2
FELLESBESTEMMELSER

a) Før utbygging starter skal det foreligge en plan som viser hvordan friområdene skal opparbeides og beplantes. Planen skal godkjennes av kommunen.

b) Radonvurderinger for området skal ivaretas på en faglig forsvarlig måte.

c) Tomtedelings- og bebyggelsesplaner for:

1. A og B- feltene

Før bygging starter for de enkelte tomtene i A og B-feltene skal det prøvestikkes og fremlegges en plan i målestokk 1:500 som viser:

- bygningenes form/plassering og adkomst
- eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon
- forstøtningsmurer m.v.

- garasjer, boder etc.

2. C – feltene

For C – feltene skal det utarbeides bebyggelsesplaner for hvert enkelt delfelt i målestokk 1:500. Bebyggelsesplanen skal vise:

- tomtegrenser
- bygningenes form / plassering
- eksisterende terreng, tilnærmede høyder på gulv og høyder på veier
- interne kjøreveier, gangveier, parkeringsplasser
- forstøtningsmurer m.v.
- eventuelle støyskjermer, vegetasjonsbelter
- fellesområder
- sandlekeplasser

Veier innenfor bebyggelsesplanen i C-feltene skal i størst mulig grad reguleres til offentlige veier dersom de løser ut mer enn 5 boliger. Unntak kan gjøres etter avtale med kommunen.

3. E – feltene og G – feltet

For de eksisterende feltene må det legges frem en situasjonsplan eventuelt bebyggelsesplan dersom bygningsrådet forlanger dette. Planen skal vise alle forhold som har betydning for utbyggingen ovenfor de omkringliggende eiendommer.

d) Allètrær

Hovedadkomstsveiene og gatetun i området skal utstyres med allètrær. Beplantningsplan skal fremlegges og godkjennes av kommunen før arbeidene igangsettes.

e) Mellom garasjeport og gjerdelinje skal det i utkjøringsretningen være en avstand på minst 5,0 meter.

Garasjer / boder kan anlegges parallelt med og en meter fra reguleringsgrense mot trafikkarealene for C- og B feltene, og to meter for A-feltene. Mot nabo kan garasje og bod legges i eiendomsgrensen.

f) For C- og B- feltene kan boliger plasseres i nabogrense dersom annet ikke er vist på reguleringsplanen. Den boligen som legger seg nærmere nabogrensen enn 4 meter forplikter seg å påta seg kostnadene ved brannsikringen iht. Gjeldende brannkrav og ovenfor nabobygg dersom annet ikke er avtalt mellom partene.

For A - feltene kan boligen legges to meter fra sin nordgrense. Tilsvarende må nabo legge sitt hus seks meter fra sin sydgrense. Hvor dette gjelder er vist på reguleringsplanen.

Byggegrenser er vist på reguleringsplanen.

g) Parkeringskrav.

For A og E feltene skal det avsettes minst 3 biloppstillingsplasser inklusive garasjeplass.

For B-feltene skal det avsettes 1,2 biloppstillingsplasser i tillegg til 1 garasje pr. bolig.

For C-feltene skal det avsettes 1,2 biloppstillingsplasser i tillegg til 1 garasje pr. bolig.

For felt A11 skal det avsettes 1,2 biloppstillingsplass i tillegg til 1 garasje pr. boenhet.

h) Sykkelkrav

For hver boenhet skal det avsettes tomt eller fellesplass for 2 sykler pr. boenhet.

i) Trafoer, fellesboder etc. Innenfor området skal ha en enhelhetlig, helhetlig og harmonisk utførelse i stil med den øvrige bebyggelsen som kledning, farge, takvinkler etc.

j) Gjerder

Det skal settes opp gjerder hvor dette er vist på reguleringsplanen, ellers er det ikke gjerdeplikt i området. Høyden skal være 1,1 meter. Gjerder skal settes i eiendomsgrensene. Hekk kan erstatte gjerde. Mot vei/nabo tillates ikke hekker å vokse lenger enn 0,3 meter utover naboens eiendomsgrense. Vedlikehold tillegges den som planter hekken eller setter opp gjerde dersom annet ikke er avtalt.

k) Tilbygg/uthus/garasjer

Tilbygg/uthus/garasjer skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialvalg, form, farge og takvinkler.

l) Fargekode

Bygningsrådet kan kreve at det utarbeides en felles fargekode for de enkelte boligtunene i B og C - feltene.

m) Sandlekeplasser

Sandlekeplasser skal opparbeides, utstyres og vedlikeholdes iht. kommunale retningslinjer for Tønsberg kommune datert 07.12.92. Ferdigstillelse skal være tilnærmet samtidig med innflyttingen av de første boligene/leilighetene som sogner til lekeplassen. Dersom dette ikke lar seg praktisk gjennomføre skal det opparbeides en midlertidig lekeplass.

n) Utbygger skal så snart det er bygd ca. 40 boenheter i området ta initiativ til å danne en velforening for området.

o) Montering av eget antennelag tillates ikke.

p) Siktsonene ved kryss tillates ikke beplantet med mindre det foreligger godkjennelse av bygningsrådet. Sikthinder vil bli fjernet av kommunen dersom slikt skulle bli satt opp.

§ 3
BYGGEOMRÅDER

3.1 GENERELT

a) Nye boligområder skal reguleres iht. bystyrevedtak 95/23 etter følgende cirka boligfordeling:

-20% av byggearealene avsettes til eneboligtomter på minst 800m^2 (A-feltene)

-30% av byggearealene avsettes til tomter på ca. 500m^2 (B-feltene)

-50% av byggearealene avsettes til konsentrert bebyggelse (C-feltene)

Prosentfordelingen (P) skal beregnes ut fra følgende formel:

$$(P) = \frac{\text{summen av de gule arealene for byggeområdene A, eller B, eller C}}{100\% \text{ x summen av de gule arealene for byggeområdene A+B+C}}$$

b) Bytte fra A til B til C felt og omvendt kan skje uten at dette anses som en vesentlig reguleringsendring, forutsatt at dette ikke øker utnyttelsen i området totalt.

c) Boliger i byggeområdene skal sikres mot sjenerende trafikkstøy. I bebyggelsen skal fasade- og vinduskonstruksjon og ventilasjonsanlegg oppfylle miljøverndepartementets krav til et tilfredsstillende støynivå.

Uteoppholdsareal og lekearealer skal tilfredsstille krav til utendørs støynivå.

3.2 BOLIGAREALER

3.2.1 A – feltene

Feltene merket A skal bebygges med frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan viser tomteinndelingen, kfr. pkt. § 2.c.1. Utbygger må imidlertid før byggestart utarbeide en situasjonsplan med de opplysningene som kreves iht. fellesbestemmelsene i § 2.c.1.

Utnyttelse og utnyttelsesgrad for A – feltene.

a) Størrelse på eneboligtomtene skal være minimum 800 m^2. Bebygget grunnflate inklusiv garasje skal ikke overskride 25% BYA av tomtens nettoareal.

b) Det kan:

1. I skrånende terreng oppføres bygg med sokkeletasje + 1 etasje + loftsetasje. Loftsetasje kan innredes til boligareal. Bygninger som beskrevet over vil iht. byggeforskriftene betegnes som 3 – etasjers bygg. Loftsetasje kan utstyres med arker og/eller oppløft. Sokkeletasjen skal regnes som 1 etasje.

   Utsprengte steinmasser tillates ikke lagt i høye fyllinger over 1,5 m. Ved fyllinger høyere enn ca. 1,5 m benyttes natursteinmurer for å ta opp høydesprang i terrenget, og at det foreligger en godkjent utomhusplan som bl.a. skal vise planeringshøyde og fallforhold.

2. På flatt terreng oppføres bygg med kjeller + 1 etasje + loft. Bygninger som beskrevet over vil iht. byggeforskriftene betegnes som 2 - etasjers bygg. Loftsetasje kan utstyres med knevegg, med arker og/eller oppløft.

c) 1. Gesimshøyde på bygninger med sokkeletasje skal ikke overskride henholdsvis 5,8 m i front og 3,4 m mot tibakefyllingen, og mønehøyden skal ikke overskride 9,5 m regnet fra laveste terrengnivå.

   2.Gesims- og mønehøyder på bygningene med kjeller + 1 etasje + loft skal ikke overskride henholdsvis 4,6 og 9 meter.

d) Takvinklene kan variere fra 27 til 45 grader.

3.2.2 B – feltene.

Feltene merket B skal bebygges med boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan viser tomteinndelingen. Dersom det samlede antallet tomter ikke endres innenfor feltet kreves ikke bebyggelsesplan for disse feltene. Utbygger må imidlertid før byggestart utarbeide en situasjonsplan med de opplysningene som kreves iht. fellesbestemmelsene i § 2.c.1.

Utnyttelse og utnyttelsesgrad.

a) Størrelsen på tomtene i feltene skal være ca. 500m^2 netto. Bebygget grunnflate på boligene inklusiv garasje skal ikke overskride 23 % BYA av tomtens nettoareal.

b) For felt B6 skal bebygget grunnflate på boligene inklusiv garasje skal ikke overskride 25 % BYA av tomtens nettoareal.

   For felt B6 skal BYA beregnes etter det regelverk som gjelder på vedtakstidspunktet dvs 24.9.2021.

c) Det kan

1. I skrånende terreng oppføres bygg med sokkeletasje + 1 etasje + loftsetasje. Loftsetasje kan innredes til boligareal. Bygninger som beskrevet over vil iht. byggeforskriftene betegnes som 3 - etasjers bygg. Loftsetasje kan utstyres med knevegg, arker og/eller oppløft. Sokkeletasje skal regnes som 1 etasje

   Utsprengte steinmasser tillates ikke lagt i høye fyllinger over 1,50 m. Ved fyllinger høyere enn ca.1,50 m benyttes natursteinmurer for å ta opp høydesprang i terrenget, og at det foreligger en godkjent utomhusplan som bl.a. skal vise planeringshøyde og fallforhold.

2. På flatt terreng oppføres bygg med kjeller + 2 etasjer.

c)

1. Gesimshøyde på bygninger med sokkeletasje skal ikke overskride henholdsvis 5,8 m i front og 3,4 m mot den oppfylte delen av sokkeletasjen. Mønehøyden skal ikke overskride 9,5 m regnet fra det laveste terrengnivå.

2 Gesims- og mønehøyder på bygningene med kjeller + 2 etasje skal ikke overskride henholdsvis 5,8 m og 9,0 m.

d) Takvinklene kan variere fra 27 til 45 grader.

3.2.3 C – feltene.

Feltene merket C kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse, eneboliger, rekkehus og flerleilighetsbygg med tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal gis en variert men harmonisk utforming.

Utnyttelse og utnyttelsesgrad.

a) Bebygd grunnflate inklusiv garasjer / garasjeanlegg skal ikke overskride 32% BYA.

BYA utregnes på grunnlag av feltenes samlede areal, kfr. reguleringsplan. (I feltenes samlede areal inngår ikke eventuelle framtidige offentlige veier).

b) Det kan oppføres bygninger i inntil 2 etasjer + loftsetasje. Loftsetasje kan innredes til boligareal. Bygninger som beskrevet over vil iht. byggeforskriftene betegnes som 3 – etasjers bygg. Loftet/3dje etasje kan utstyres med knevegg, arker og/eller oppløft. Sokkeletasje regnes som en etasje.

c) Gesimshøyder på bygningene skal ikke overskride 6,2 m og mønehøyde 10,2 m over terreng.

d) Takvinkler mellom 23 og 45 grader tillates.

Endringene i bebyggelsesplanene tillates for C – feltene forutsatt at man ikke endrer antall boenheter og plasseringen vesentlig, og/eller at dette medfører endringer i reguleringsplan. Endringer/justeringer av bebyggelsesplanene behandles av bygningsrådet i forbindelse med byggemeldingen for det enkelte delfelt.

3.2.4 E - feltene og G- feltet.

Feltene merket E er i dag bebygde eiendommer. Bygningsrådet kan tillate at disse deles forutsatt at det foreligger forsvarlig avkjøring og tilfredsstillende vann/avløps- og overvannstilknytning. Tomtene skal bebygges med frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg, tilpasset stedets byggestil.

Reguleringen viser ikke en eventuell tomteoppdeling.

Dersom nye tomter medfører at man kobler seg på tekniske anlegg som utbygger for hovedområdet har bekostet skal hjemmelshaver av fraskilte eiendom betale sin rettmessige andel av kostnadene for disse anleggene.

I området merket G er det i dag produksjonslokale for byggmestere. Området reguleres til bolig. Bebygget grunnflate skal ikke overstige 25% av tomtens nettoareal.

3.2.5 Område for offentlige formål

I området merket D kan det oppføres barnehage / nærgrendehus. Bebygget grunnflate skal ikke overskride 25% av tomtens nettoareal.

Gesimshøyder på bygningene skal ikke overskride 5,8 m og mønehøyde 10,2 m over terreng.

Parkering for personale skal skje ved innkjøringen ved Rønningveien fra veg A, merket P1.

§ 4

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Av reguleringsplanen fremkommer hvilke veier / fortau / gangveier / gatetun som er offentlige. Innenfor arealet skal det opparbeides kjøreveier, gangveier, parkering som er vist på planen. I forbindelse med utarbeidelse av bebyggelsesplaner for C – feltene vil man få ytterligere veier og gangveier som offentlige. For disse kan mindre justeringer av veitraseene godkjennes uten reguleringsendring.

Det tillates kjøring for vedlikeholdskjøretøyer og eventuelt minibuss på gangvei nr. 1 og gatetunet gjennom området C8A/C8B. Vedlikeholdskjøretøyer kan også kjøre på en eventuell vei/gangvei som kobling gjennom feltene C4/C5.

Gangvei nr. 1 og en ev. vei/gangvei som kobling gjennom feltene C4/C5 kan stenges med bom eller lignende dersom dette blir nødvendig.

§ 5

FRIOMRÅDER

Av reguleringsplanen fremkommer hvor i friområdene man forutsetter å etablere sandlekeplasser. Mellom og gjennom friområdene kan det anlegges turstiforbindelser med tilhørende vegetasjon og steingjerder. I friområdene kan det oppføres mindre bygg som trafoer, redskapsboder tilknyttet aktiviteten i området etc.

Friområde F1

I området skal det opparbeides balløkke av gress, jordvoller, lekeplasser, naturstier. Området beplantes med stedlig vegetasjon. Friområdet vil i første utbyggingsfase bli benyttet som oppfyllingsområde for overskuddsmasser og utformes etter egen detaljplan godkjent av kommunen før oppstart. Området skal være ferdig planert og tilrettelagt når ca. halve området er bygd ut.

Friområde F2

Deler av friområde F2 er regulert til en vernesone for vegetasjon. Uttynning av hogstmoden skog skal gjøres av kommunen og utbygger i fellesskap. Langs gangveien/Rønningveien forutsettes det lagt opp jordvoller. I området kan det anlegges naturstier.

Friområde F3

Eksisterende vegetasjon mellom områdene A1 og A4/C8 skal i størst mulig grad bevares. I området kan det anlegges hoppbakke, akebakke, adkomstlekearealer og natursti over til skogen i vest. En offentlig asfaltert gangvei skal anlegges gjennom området. Gangveien tillates benyttet av vedlikeholdskjøretøyer og ev. minibuss. For deler av grensene mellom bolig- og friområde er det gjerdeplikt.

Friområde F4

Deler av friområde F4 er regulert til vegetasjon. Utnytting av hogstmoden skog skal gjøres av kommunen og utbygger i fellesskap.

Kombinert adkomstvei/turvei mellom vei A4 og friområde F1 skal benyttes som kjøreadkomst til tilstøtende boliger og være åpen for allmenn ferdsel.

Kombinert adkomstvei/turvei mellom vei A4 og friområde F1 skal benyttes som kjøreadkomst til tilstøtende boliger og være åpen for allmenn ferdsel.

§ 6

FELLESOMRÅDER

a) Private felles veiområder inkludert parkering og fortau skal vedlikeholdes av oppsittere/brukere.

b) Felles grøntområder skal vedlikeholdes av velforeningen.

Fellesområde f 1

Vegetasjonsbelte mellom område C2 og A1.

Fellesområde f 2

Område for lek og gruset stiforbindelse mellom boligfeltene. Rundt området er det gjerdeplikt.

Fellesområdet f 3

Nærlekeplass. Lek.

Fellesområde f 4

Området skal i størst mulig grad bevares som naturområde. Vegetasjon skal beskjæres og ryddes opp i og røttene beskyttes mot slitasje i forbindelse med lek. Området inngår som naturlig del av C1 nærоppholds- og lekeareal, men skal være tilgjengelige for alle.

Fellesområde f 5

Nærlekeplass. Lek. Stiforbindelse mellom grønnkorridor og vei C3.

Fellesområde f 6

Sti mellom Brekkestien 9 og Brekkestien 11 skal ha reguleringsbredde 2 m, målt fra eksisterende gjerde. Det monteres gjerde mot Brekkestien 11. Hekk må plantes på den enkelte eiendom.

Fellesområde f 7

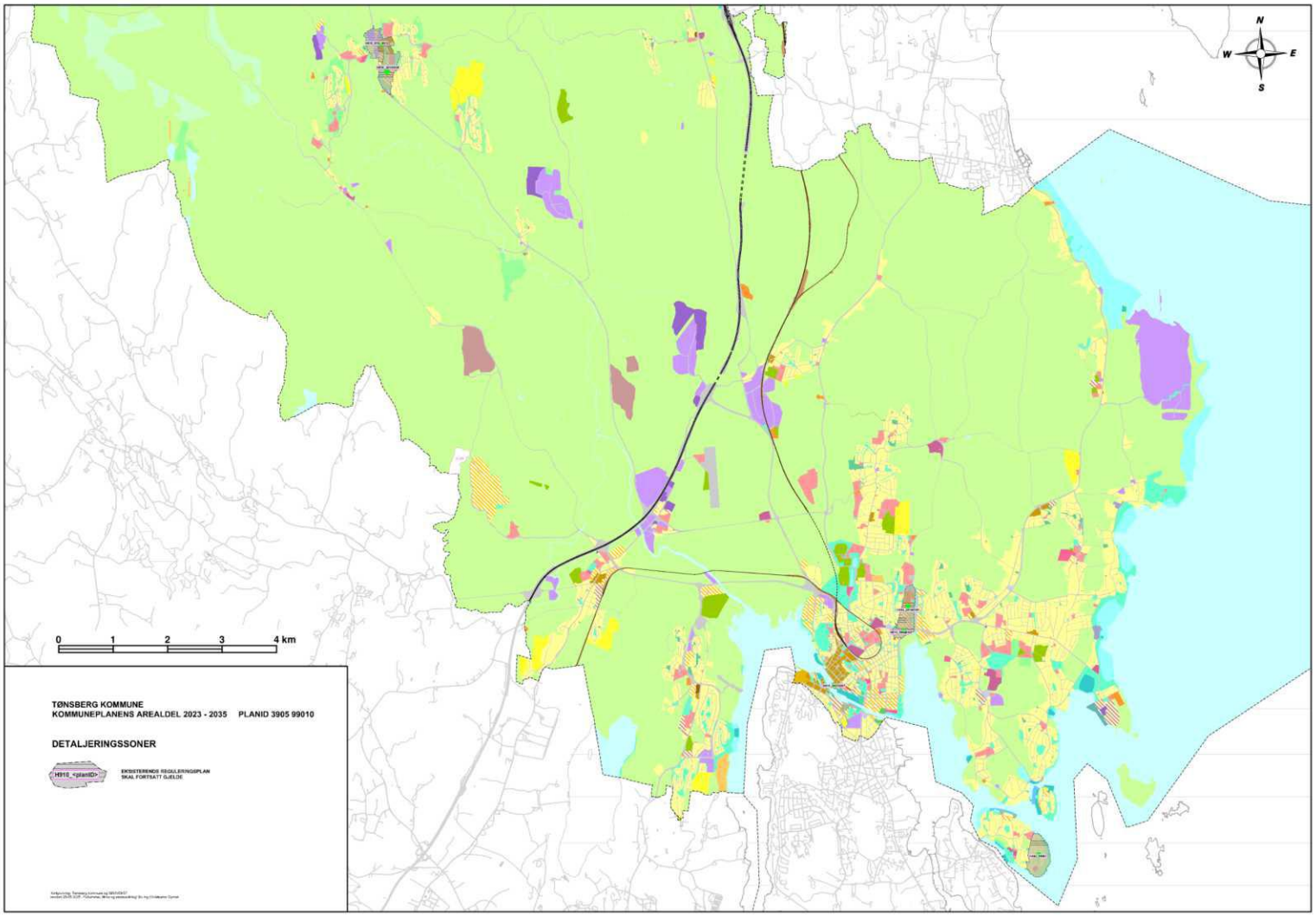
Sti mellom vei A2 og friområde F1 skal ha reguleringsbredde 3 m. Endelig plassering av stien tas opp i forbindelse med utforming av bebyggelsesplan for felt C4.

c) I felt B8 skal det anlegges en nærlekeplass. Plassen skal være på minimum 50 m^2 og endelig plassering foretas i forbindelse med bebyggelsesplan for felt C9 og situasjonsplan for felt B8.

Vedtatt av Tønsberg bystyre
I møte den 13.03.96, sak nr. 96/025.

Per Engeseth
byggessaks- og arealplansjef

Mindre vesentlig reguleringsendring iht. FUP-sak: 089/99 den 18.06.1999
Mindre vesentlig endring iht. DFUB-sak: 529/02 den 05.12.2002
Endret iht. UBA-sak: 020/14 den 27.02.2015
Endring vedtatt i UPB i møte 24.9.2021, sak 192/21

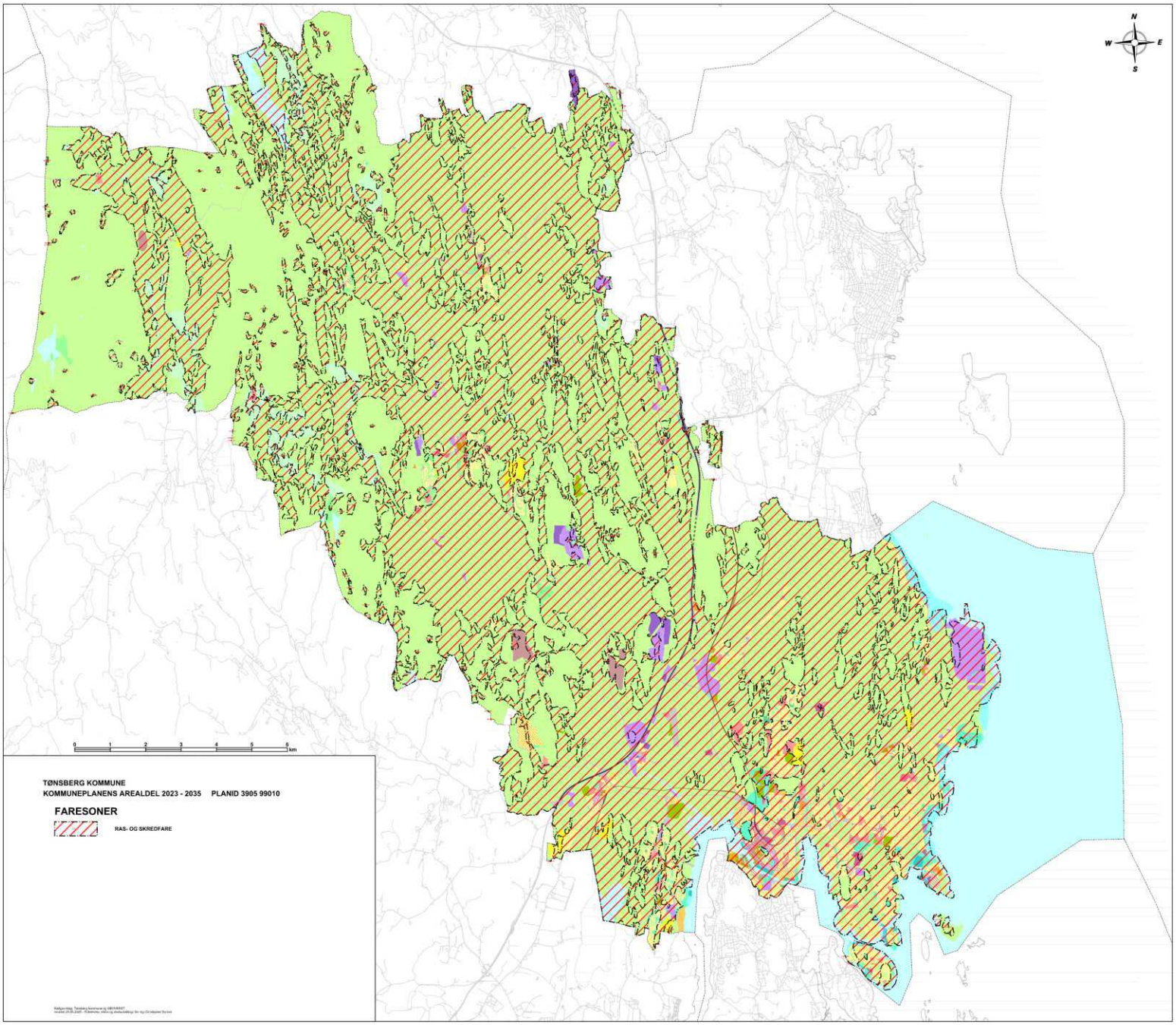


TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023 - 2035 PLANID 3905 99010

DETALJERINGSSONER

H910_ <planID>

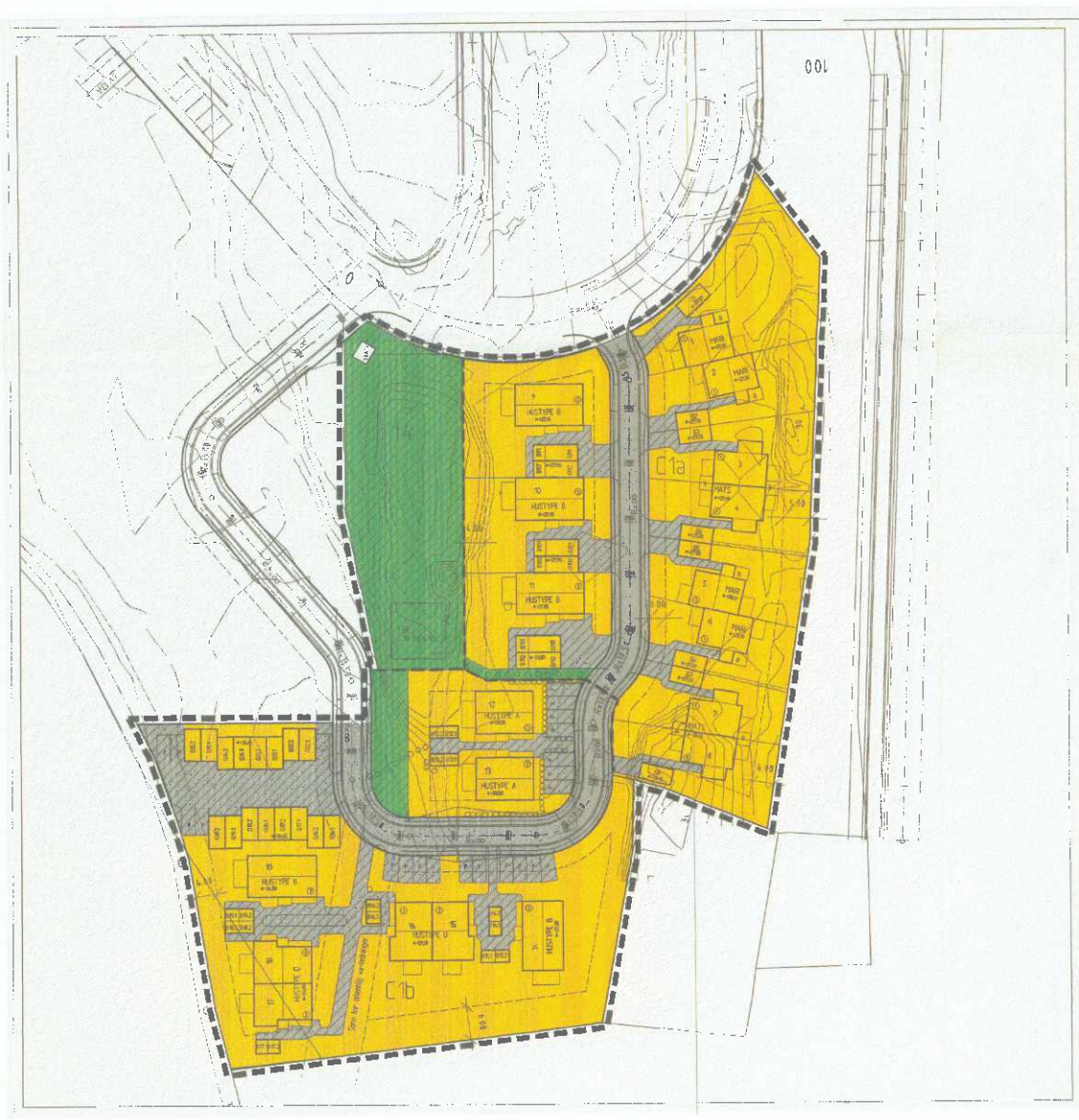
EKSISTERENDE REGULERINGSPLAN
SKAL FORTSATT GJELDE



TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023 - 2035 PLANID 3905 99010

FARESONER

RAS- OG SKREDFARE



TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

Endring
56008-B4

BEBYGGELSESPLAN

Basbergrønningen Nord, Felt C1a og C1b
med mindre vesentlige endringer

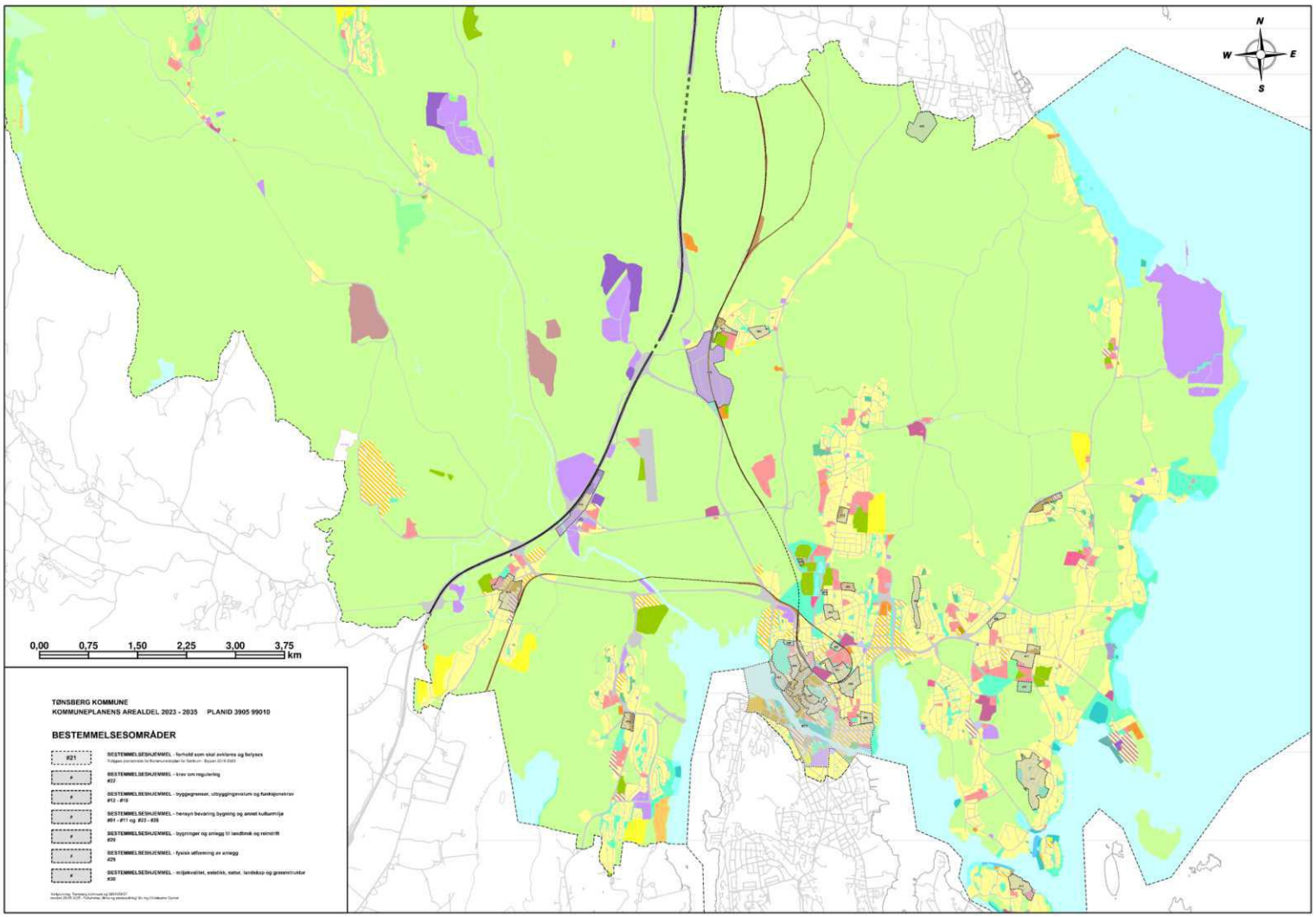
Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur
Ihht vedtak i AC 10	15.09.21		

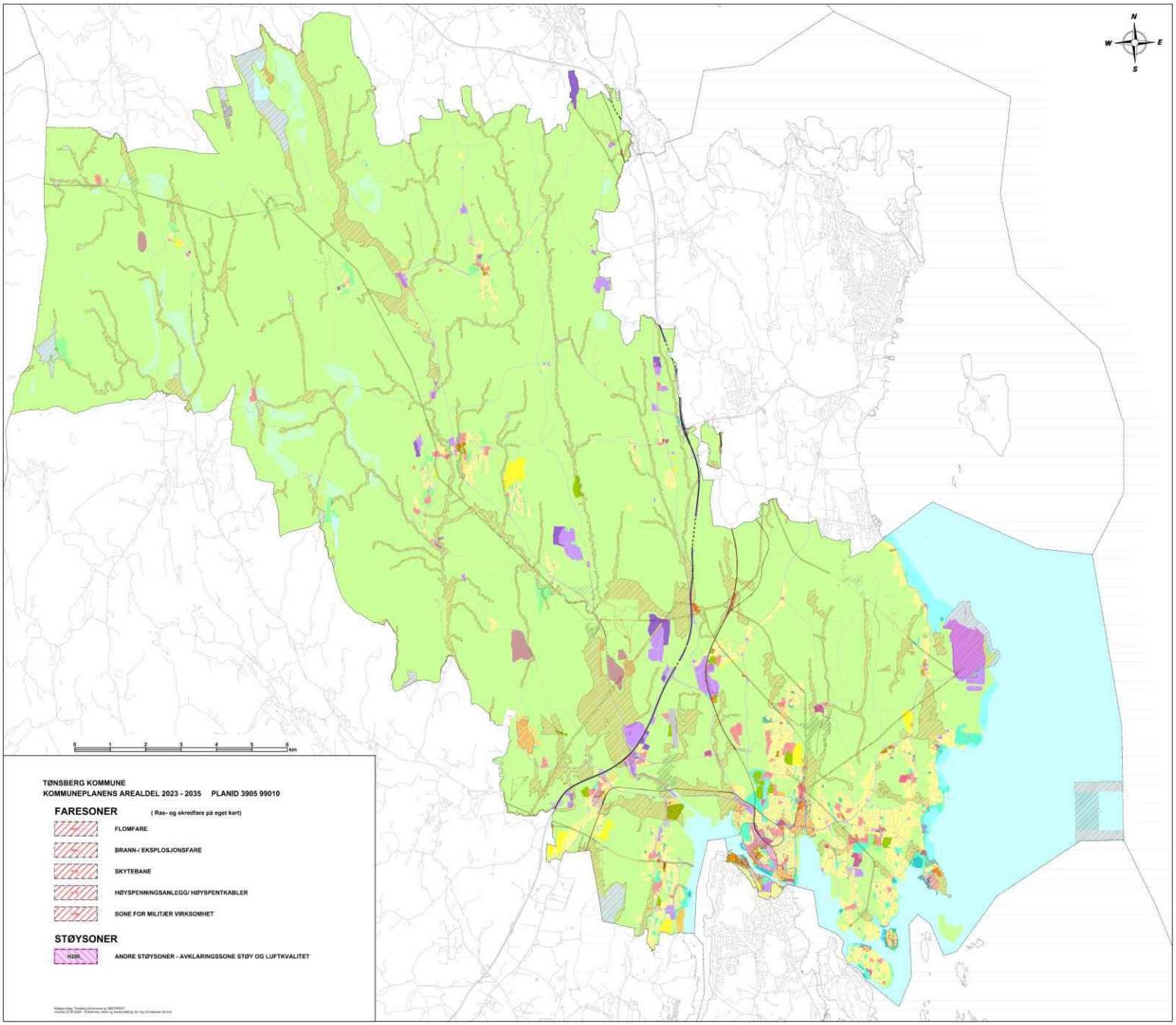
Målestokk 1:500
Kartblad
Forslagstiller: Prosjektfinans
Dato: 23.08.01

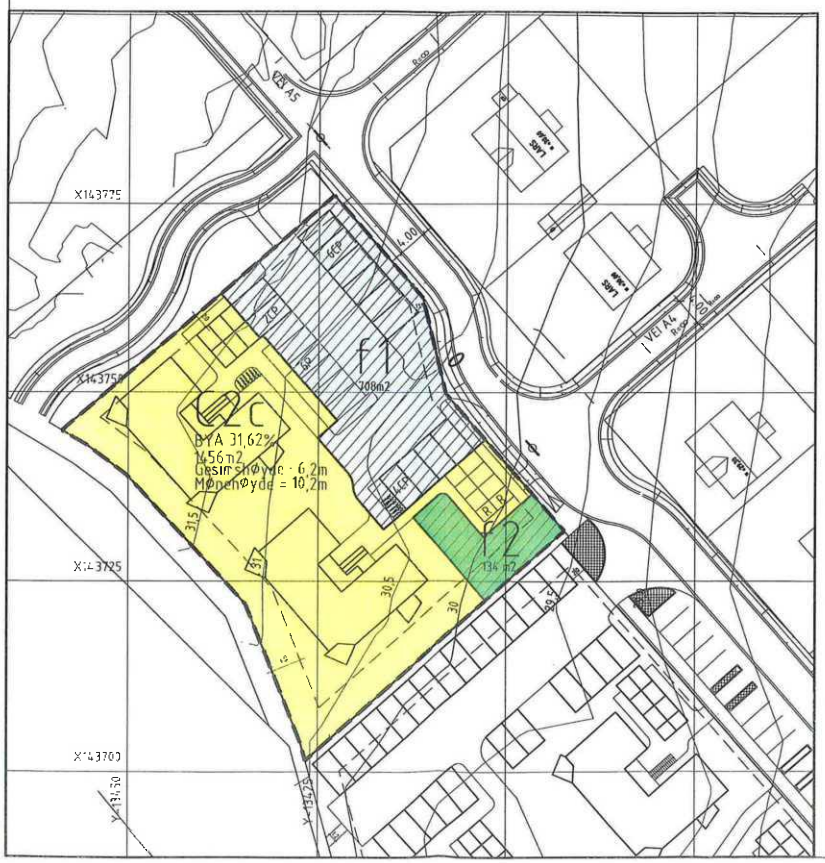
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Signatur
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			
Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn			
Offentlig utleggelse			
Vedtak kommunestyret			

Saksbehandler:
MHE
Tegn. nr.
202000-02

as prosjektfinans


N
W
E
S
0,00
0,75
1,50
2,25
3,00
3,75
km
TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023 - 2035 PLANID 3905 99010
BESTEMMELSESOMRÅDER
#21
BESTEMMELSESHJEMMEL - forhold som skal avklares og belyses
#22
BESTEMMELSESHJEMMEL - krav om regulering
#12 - #10
BESTEMMELSESHJEMMEL - byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
#01 - #11 og #23 - #26
BESTEMMELSESHJEMMEL - hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø
#29
BESTEMMELSESHJEMMEL - bygninger og anlegg til landbruk og reindrift
#29
BESTEMMELSESHJEMMEL - fysisk utforming av anlegg
#30
BESTEMMELSESHJEMMEL - miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur


N
W
E
S
0 1 2 3 4 5 6 km
TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023 - 2035 PLANID 3905 99010
FARESONER
(Ras- og skredfare på eget kart)
FLOMFARE
BRANN-/ EKSPLOSJONSFARE
SKYTEBANE
HØYSPENNINGSANLEGG/ HØYSPENTKABLER
SONE FOR MILITÆR VIRKSOMHET
STØYSONER
H290
ANDRE STØYSONER - AVKLARINGSSONE STØY OG LUFTKVALITET



TEGNFORKLARING

PBL. 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

C2c — KONSENTRERT SMÅHUSBEB./ LEILIGHETER

7. FELLESOMRÅDER

f1 — FELLES PARKERINGSPLASS OG ADKOMST

f2 — FELLES LEKEAREAL

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- FORMÅLSGRENSE
- BYGGEGRENSE
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG

P — PARKERINGSPLASS
CP — CARPORT
R — RENOVASJON

Målestokk 1:500
Ekvidistanse 0,5 m

TØNSBERG KOMMUNE

Arkivnummer:

Bebyggelsesplan for felt C2c
BASBERGRØNNINGEN NORD

56008-B5

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	
Forhåndsvarsling	16.01.04
Vedtatt i FUP-sak 159/04	**27.08.04**

BYGGHOLT AS

Dato 23.02.04

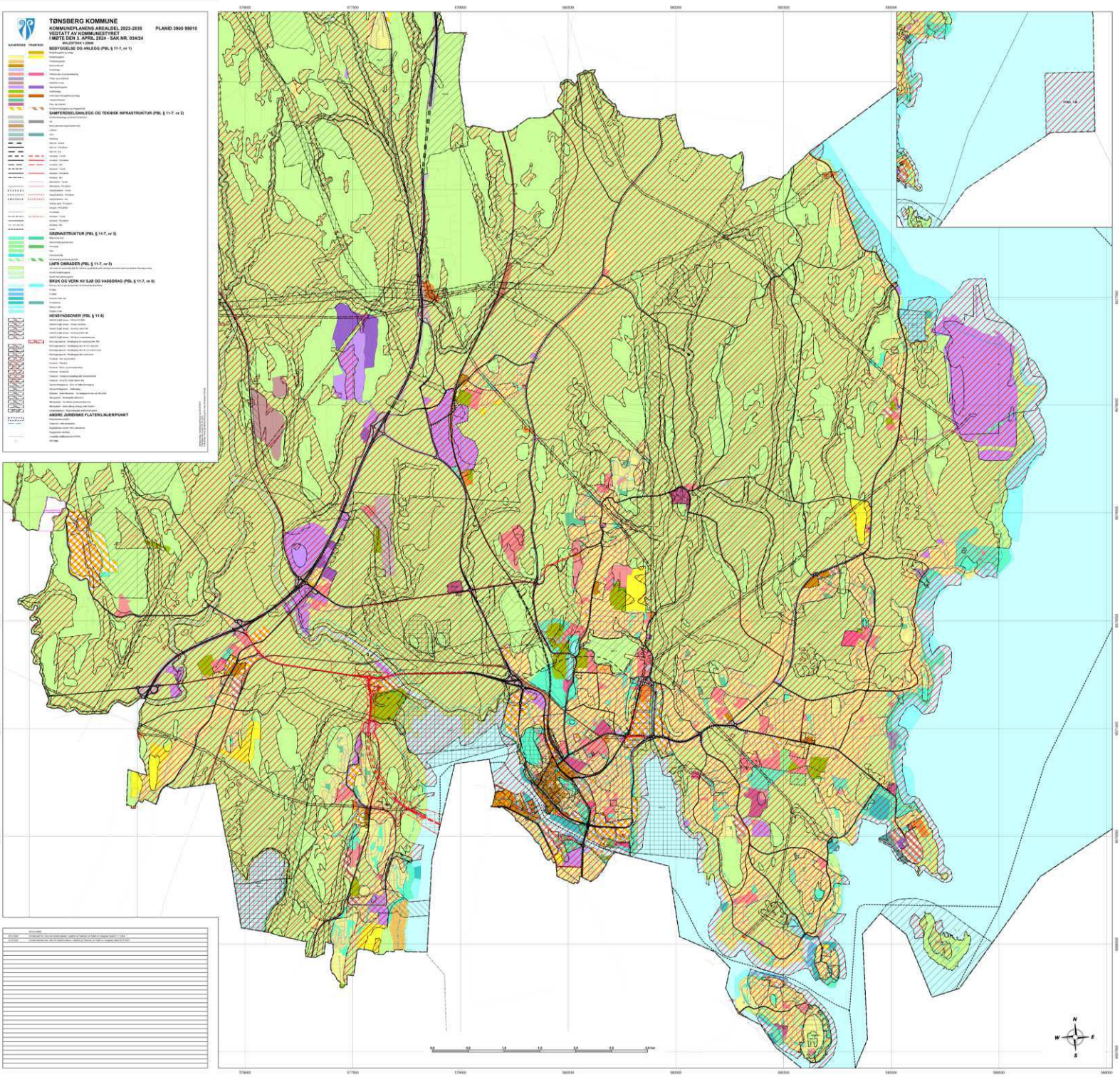
TØNSBERG KOMMUNE

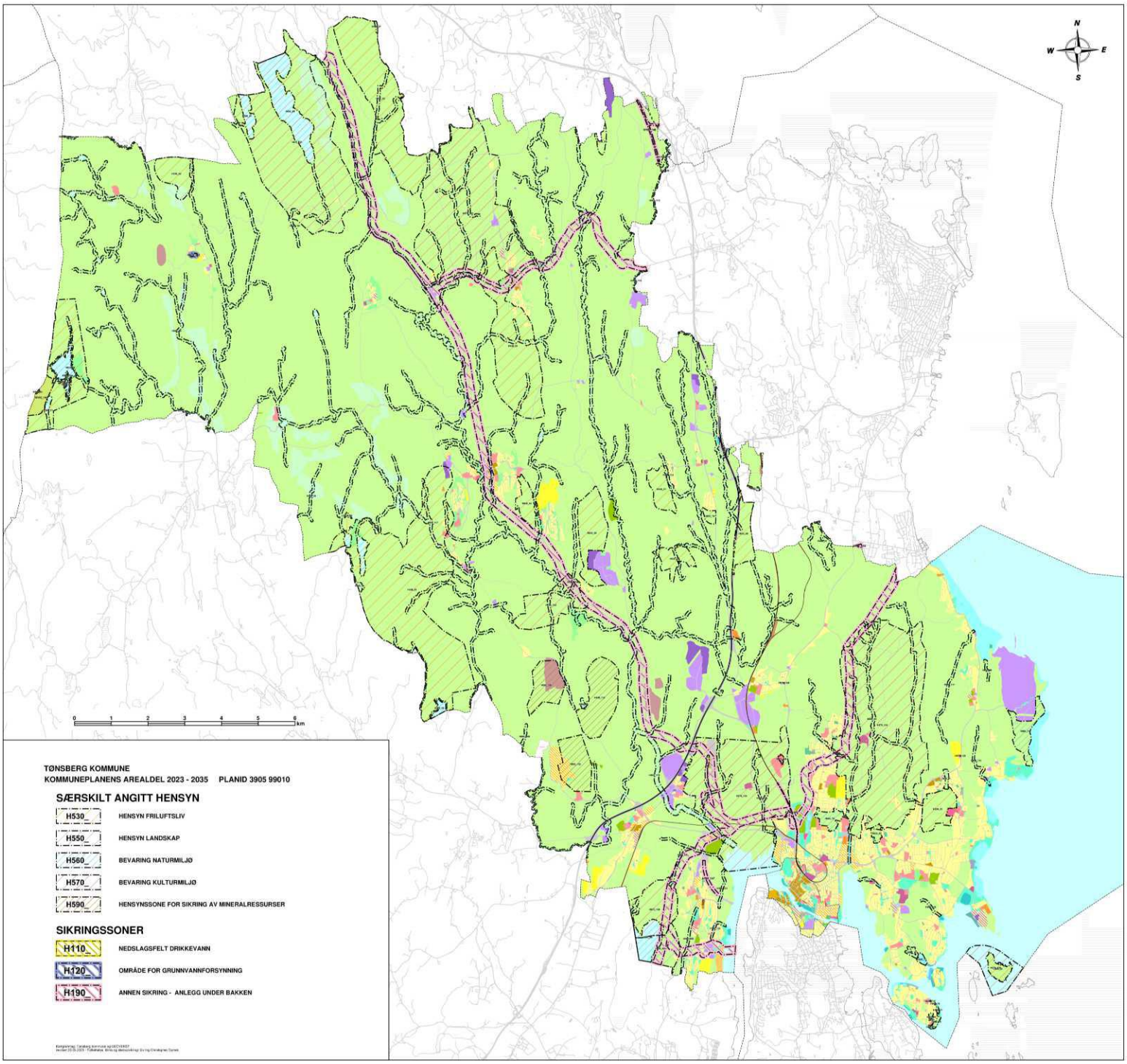
Bebyggelsesplan for Felt C2c innenfor reguleringsplan for Basbergrønningen nord. Plan nr. 56008-B6

I medhold av § 28-2, 5 ledd har det faste utvalg for plansaker i møte 27.08.04, FUP-sak:159/04 vedtatt ovennevte bebyggelsesplan.

Bebyggelsesplanen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med det faste utvalg for plansakers vedtak.

for Per Engeseth
byggesaks-og arealplansjef


TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023-2035
VEDTATT AV KOMMUNESTYRET
I MØTE DEN 3. APRIL 2024 - SAK NR. 034/24
PLANID 3905 99010
BYGGEOMRÅDER
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)
GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)
LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-7, nr 6)
HENSYNSSONER (PBL § 11-8)
ANDRE JURIDISKE FLATER/LINJER/PUNKT
N
W
E
S



TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023 - 2035 PLANID 3905 99010

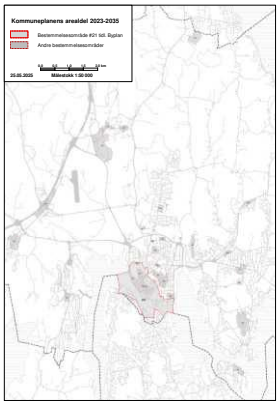
SÆRSKILT ANGITT HENSYN

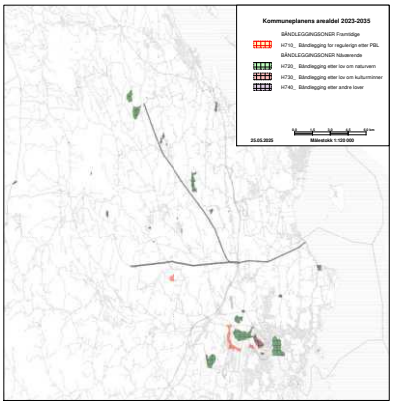
H530_	HENSYN FRILUFTSLIV
H550_	HENSYN LANDSKAP
H560_	BEVARING NATURMILJØ
H570_	BEVARING KULTURMILJØ
H590_	HENSYNSSONE FOR SIKRING AV MINERALRESSURSER

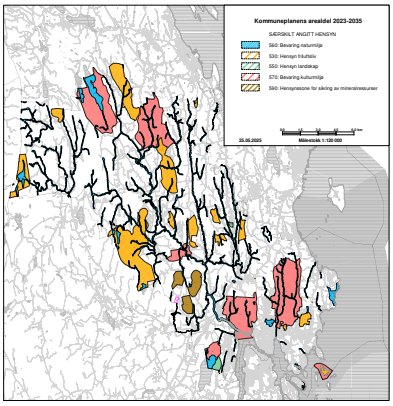
SIKRINGSSONER

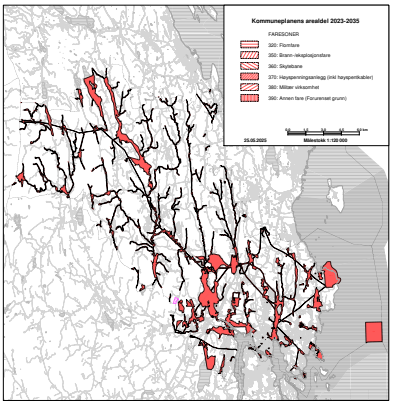
H110_	NEDSLAGSFELT DRIKKEVANN
H120_	OMRÅDE FOR GRUNNVANNFORSYNNING
H190_	ANNEN SIKRING - ANLEGG UNDER BAKKEN

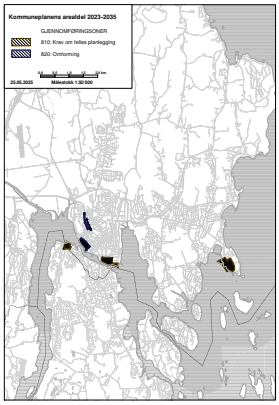
Kartgrunnlag: Tønsberg kommune og GEOVEKST
Revidert 23.09.2025 - Tolkemalus: Miljø og samfunnsutvikling, Øyvind Christopher Dyrnes

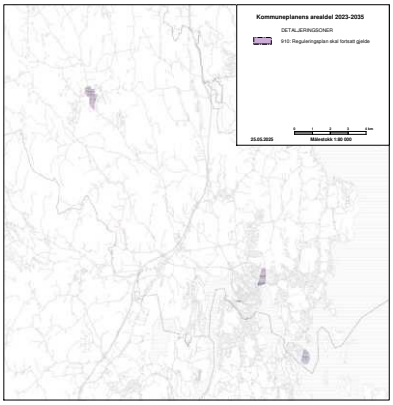

Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Bestemmelsesområde #01 iht. Bgplan
Andre bestemmelsesområder
25.05.2025
Målestokk 1:50 000

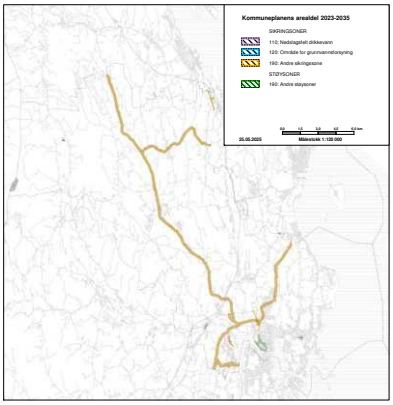

Kommuneplanens arealdel 2023-2035
BÅNDLEGGINGSONER Fremtidige
H710_ Båndlegging for regulerings etter PBL
BÅNDLEGGINGSONER Nåværende
H720_ Båndlegging etter lov om naturvern
H730_ Båndlegging etter lov om kulturminner
H740_ Båndlegging etter andre lover
25.05.2025
Målestokk 1:120 000

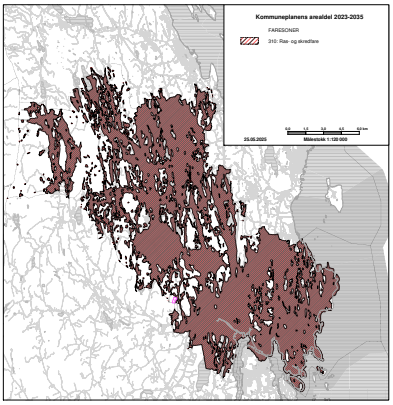

Kommuneplanens arealdel 2023-2035
SÆRSKILT ANGITT HENSYN
540: Bevaring naturmiljø
530: Hensyn friluftsliv
550: Hensyn landskap
570: Bevaring kulturmiljø
590: Hensynssone for sikring av mineralressurser
25.05.2025
Målestokk 1:120 000

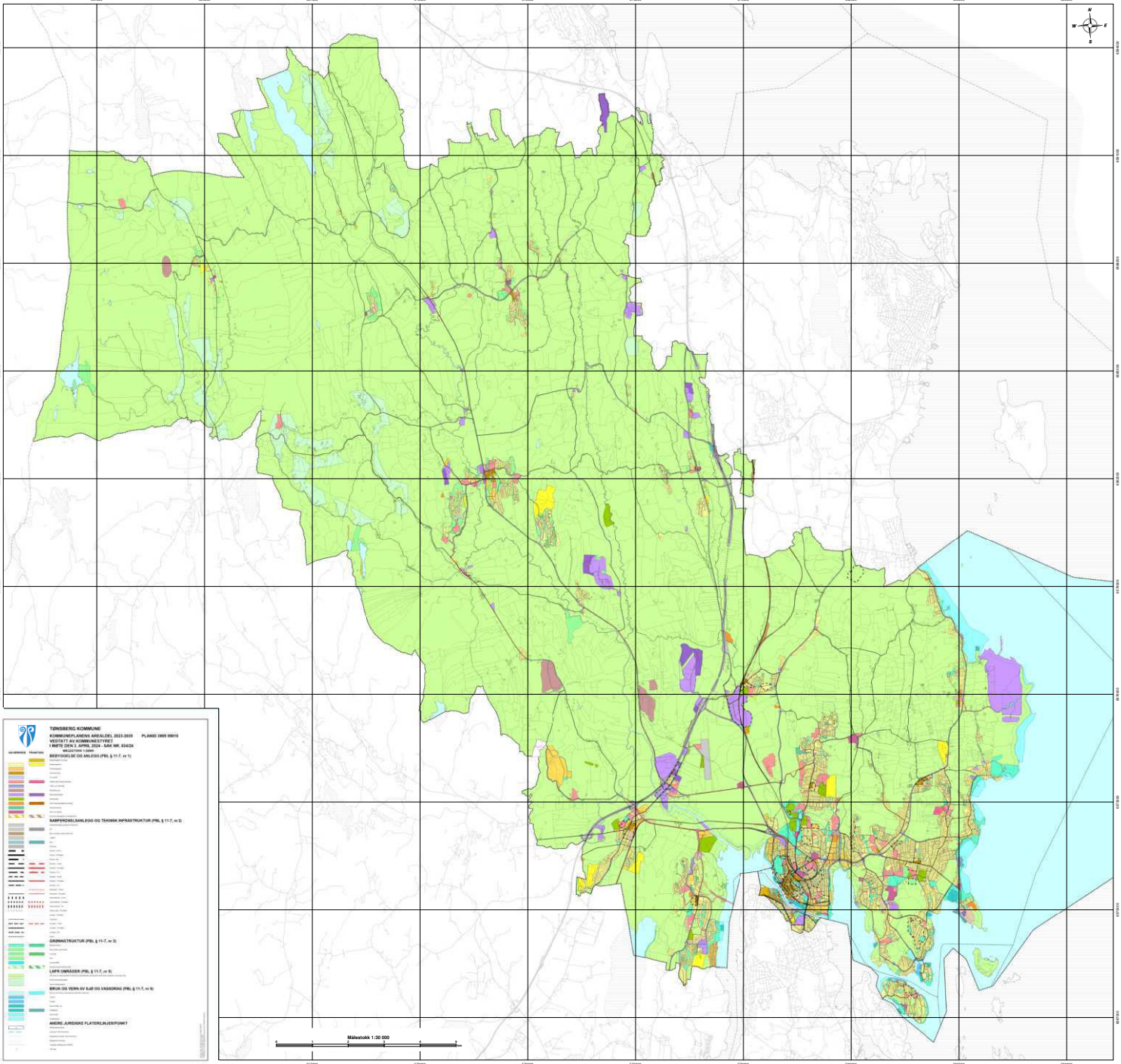

Kommuneplanens arealdel 2023-2035
FARESONER
320: Flomfare
330: Brann-/eksplosjonsfare
360: Skytebane
370: Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
380: Militær virksomhet
390: Annen fare (Forurenset grunn)
25.05.2025
Målestokk 1:120 000


Kommuneplanens arealdel 2023-2035
GJENNOMFØRINGSONER
810: Krav om felles planlegging
820: Omforming
25.05.2025
Målestokk 1:50 000

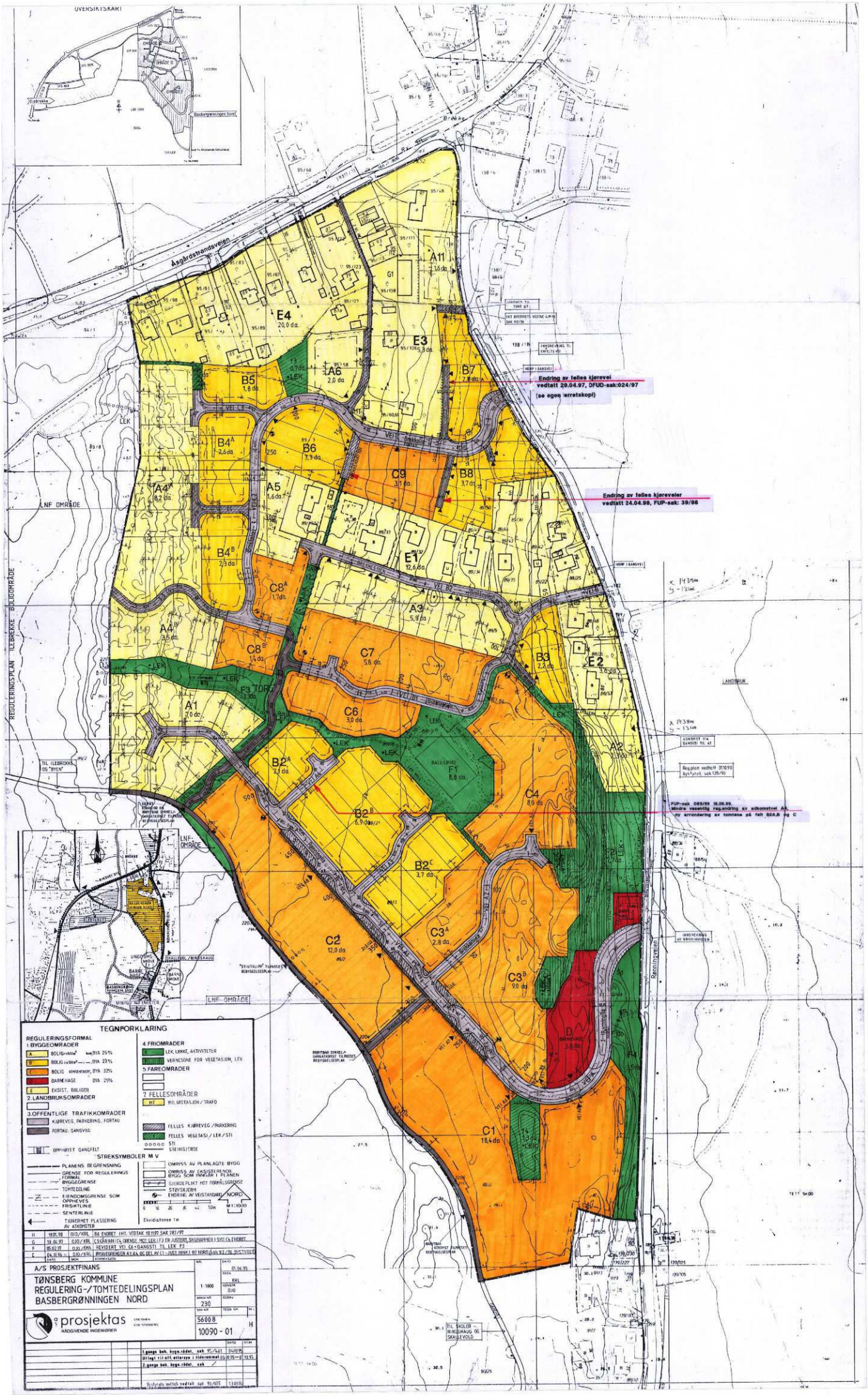

Kommuneplanens arealdel 2023-2035
DETALJERINGSONER
910: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
25.05.2025
Målestokk 1:80 000


Kommuneplanens arealdel 2023-2035
SIKRINGSONER
110: Nedslagsfelt drikkevann
120: Område for grunnvannsforsyning
190: Andre sikringssone
STØYSONER
190: Andre støysoner
25.05.2025
Målestokk 1:120 000


Kommuneplanens arealdel 2023-2035
FARESONER
310: Ras- og skredfare
25.05.2025
Målestokk 1:120 000


N
W
E
S
Målestokk 1:30 000

TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023-2035 PLANID 3905 95010
VEDTATT AV KOMMUNESTYRET
I MØTE DEN 3. APRIL 2024 - SAK NR. 034/24
MÅLESTOKK 1:30000
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)
GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)
LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-7, nr 6)
ANDRE JURIDISKE FLATER/LINJER/PUNKT


Åsgårdstrandsveien
Endring av felles kjøreveg vedtatt 29.04.97, DFUD-sak:024/97 (se egen terretskopi)
Endring av felles kjøreveier vedtatt 24.04.98, FUP-sak: 39/98
FUP-sak 089/99 18.06.99. Mindre vesentlig reg.endring av adkomstvei A4, av arrondering av tomtene på felt B2A,B og C
Regplan vedtatt 31/10/90 bystyret, sak 128/90
LNF OMRÅDE
BOLIGOMRÅDE
REGULERINGSPLAN ILEBREKKE
TIL ILEBREKKE OG "BYEN"
TIL SKOLER BINGEHAUG OG SKALLEVOLD
LANDBRUK
A1 7,0 da
A2 4,0 da
A3 5,9 da
A4A 8,2 da
A4B 3,5 da
B4A 2,6 da
B4B 2,3 da
A5 1,6 da
A6 2,0 da
B5 1,8 da
B6 3,9 da
B7 2,8 da
B8 3,7 da
C9 3,1 da
C8A 1,7 da
C8B 1,4 da
C7 5,8 da
C6 3,0 da
B2A 2,7 da
B2B 6,9 da
B2C 3,7 da
C4 8,0 da
C2 12,0 da
C3A 2,8 da
C3B 9,0 da
C1 18,4 da
D 3,0 da
E1 12,6 da
E2 3,6 da
E3 5,3 da
E4 20,0 da
A11 1,6 da
F1 6,8 da
F2 7,0 da
F3 TORG 1,3 da
G1
VEI C1
VEI B2
VEI B1
GANGVEI
GS-VEI
Basbergrønningen Nord
TEGNFORKLARING
REGULERINGSFORMAL
1.BYGGEOMRÅDER
A BOLIG (enkelt- og småhus) BYA 25%
B BOLIG (enkelt- og småhus) BYA 25%
C BOLIG (konsentrert) BYA 32%
D BARNEHAGE BYA 25%
E EKSIST. BOLIGER
2.LANDBRUKSOMRÅDER
3.OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
KJØREVEG, PARKERING, FORTAU
FORTAU, GANGVEG
OPPHØYET GANGFELT
4.FRIOMRÅDER
LEK, LEKKE, AKTIVITETER
VERNESONE FOR VEGETASJON, LEK
5.FAREOMRÅDER
7.FELLESOMRÅDER
MT MILJØSTASJON / TRAFO
FELLES KJØREVEG / PARKERING
FELLES VEGETASJ. / LEK / STI
STI STEINGJEDDE
STRENSYMBOLER M.V
PLANENS BEGRENSNING
GRENSE FOR REGULERINGS FORMÅL
BYGGEGRENSE
TOMTEDELING
EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
FRISIKTLINJE
SENTERLINJE
TILKNYTNING AV ADKOMSTER
OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
GJERDEPLIKT MOT FORMÅLSGRENSE
STØYSKJERM
NORD
Ekvidistanse 1m
A/S PROSJEKTFINANS
TØNSBERG KOMMUNE
REGULERING-/TOMTEDELINGSPLAN
BASBERGRØNNINGEN NORD
prosjektas
RÅDGIVENDE INGENIØRER
56008
10090 - 01
H
01.06.95
KRL
1:1000
DJO
230
1. gangs beh. bygn.rådet, sak 95/461 26/09/95
Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 03/10/95 – 07/11/95
2. gangs beh. bygn.rådet, sak
Bystyrets vedtak vedtak sak 95/405 13/12/95



TEGNFORKLARING

- Eksisterende trær (skal bevares)
- Nye trær
- Hekk/buskvegetasjon/plen inc.
- Tomtegrense GB - del 1 og 2
- 1-8 Leilighetene GB-del 1 (2-roms/3-roms)
- 9-24 Leilighetene GB-del 2
- Mur, voll/støttende skråter. Eventuelt inn- Angir parkeringsplass for den enkelte leilighet
- Angir bod (5 m2) for den enkelte leilighet
- Angir uteplass (18 m2) for den enkelte leilighet
- Heller/renovasjon

Ending. 56008-B.4

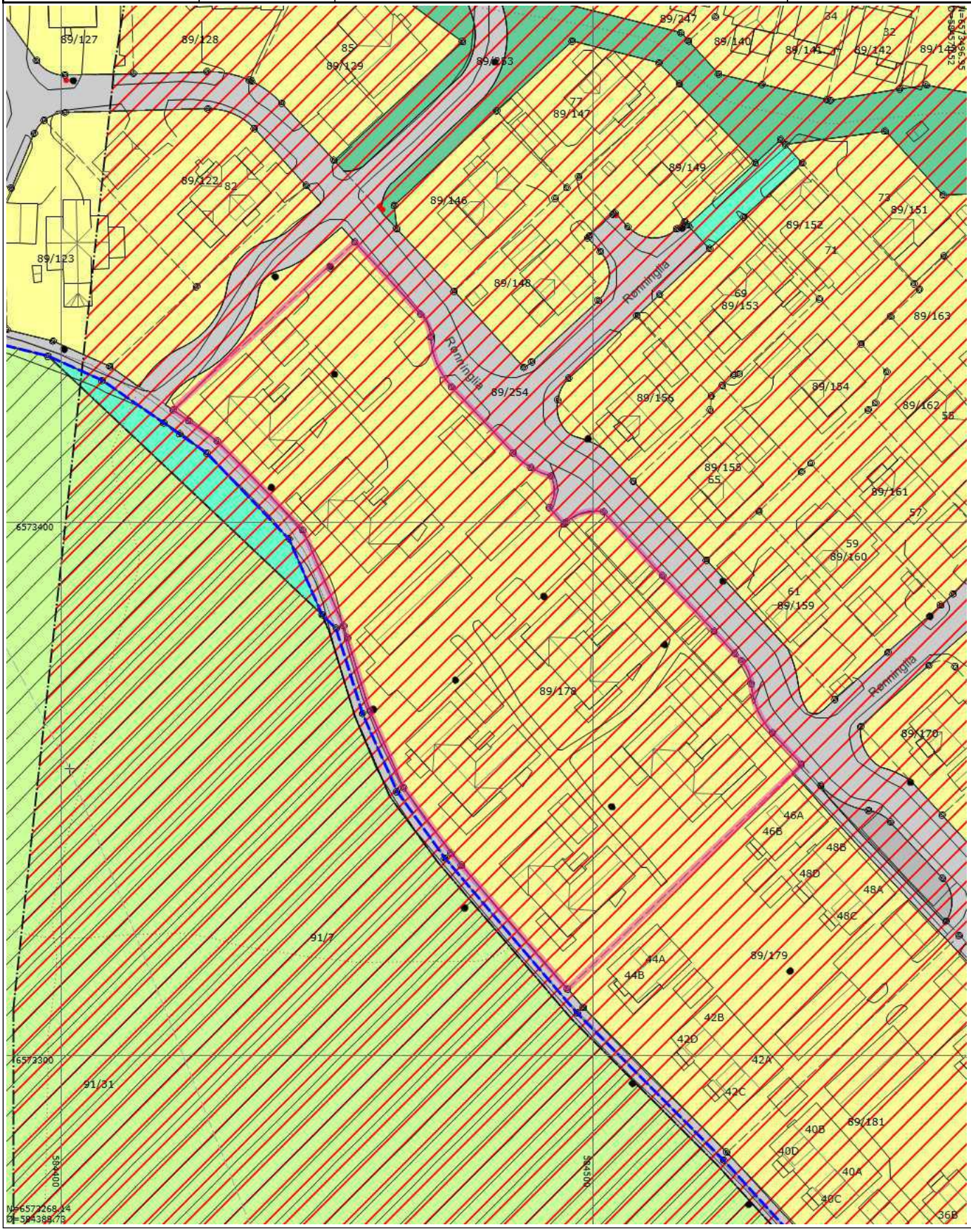
PROSJEKTFINANS AS		DATO	12022007
BASBERGRØNNINGEN NORD	1590	TEGN	MAS
SITUASJONSPLAN GB - DEL 1 OG 2		KONTR.	MAS
as prosjektfinans		GODKJ.	
3103 TØNSBERG TLF. 33 300 300 FAX 33 300 333	10527-08	DATO	REV.

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 89	Bnr: 178	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rønninglia 52A 3153 TOLVSRØD, m.fl.			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

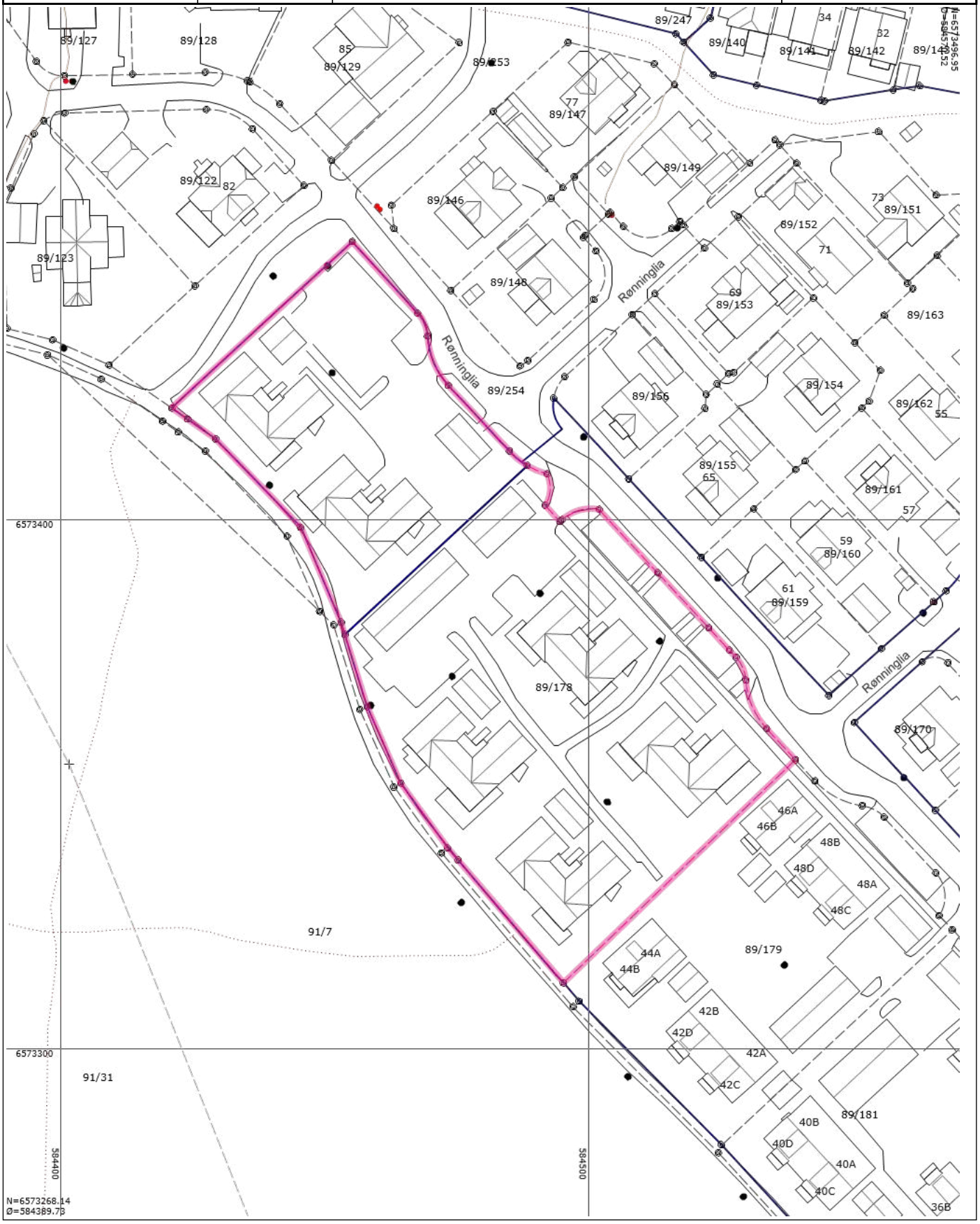
- Langsiktig utviklingsgrense
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for faresoner
- Hensyn friluftsliv
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Uteoppholdsareal - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Parkering - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve

Tønsberg kommune

Bebyggelsesplaner

Eiendom:	Gnr: 89	Bnr: 178	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rønninglia 52A 3153 TOLVSRØD, m.fl.			
Annen info:	Basbergrønningen nord, Felt C2c			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt


RpOmråde vedtatt på bakkenivå

Matrikkelnummer.

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Bygningsdelelinje


Bygningslinje


Mønelinje


Takkant


Takoverbyggkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


Sti

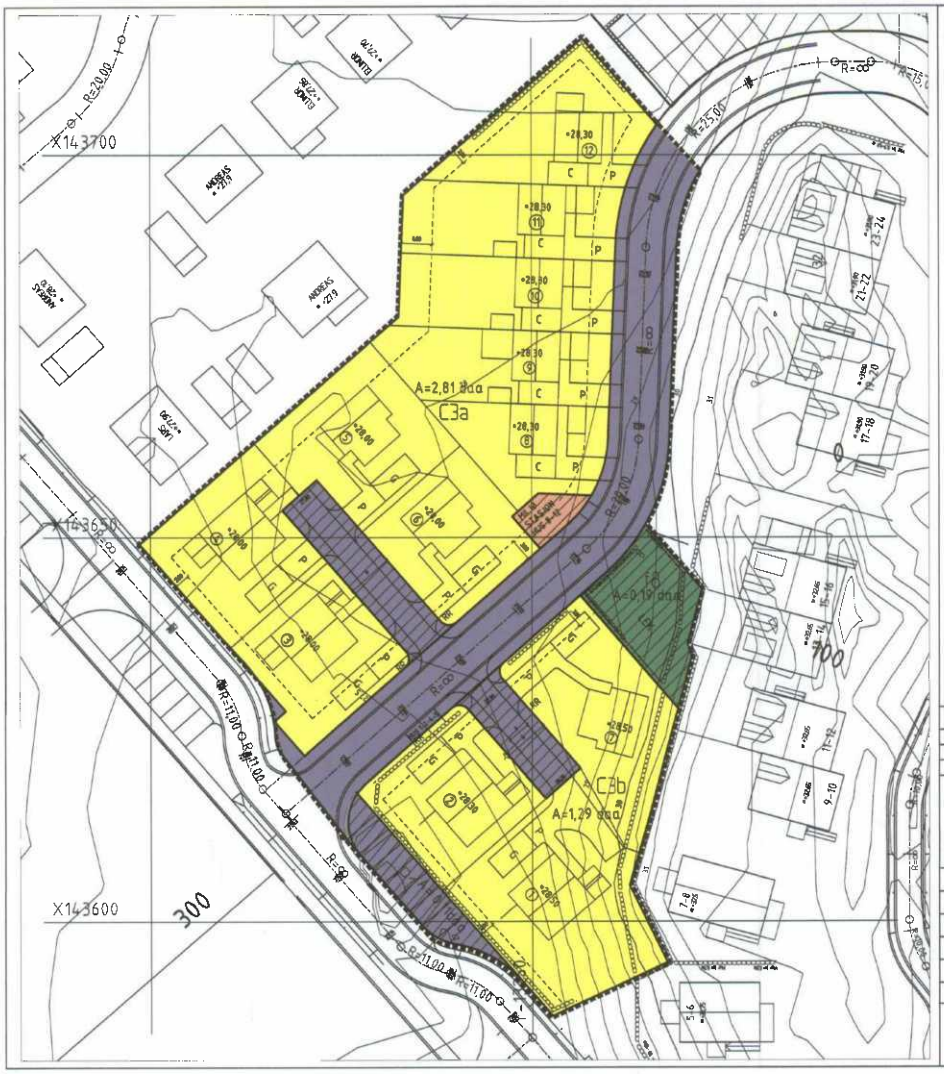
Husnummer

Husnummer med bokstav

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


Høydekurve



TEGNFORKLARING

PBL. § 25 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - BOLIGER
3. TRAFIKKOMRÅDER
   - KJØREVEG, ANNET TRAFIKKAREAL
7. FELLESOMRÅDER
   - FELLES AVKJØRSLER
   - FELLES LEKEPLASS
   - MILJØSTASJON

- PLANENS BEGRENSNING
- GJERDE
- NATURSTEINSMUR
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- (2) HUSNUMMER
- PLANLAGT BEBYGGELSE
- C PLANLAGT CARPORT
- G PLANLAGT GARASJE
- P PARKERING
- RR RENOVASJON
- +28,00 FERDIG HØYDE GULV 1.ETG

0 10 20 30 40 50

Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur
SØPPELDUNKER FOR HUS 1-2-4-5 ER FLYTTET	27.11.02	A	GHØ
TEGNET OM PLANEN	11.12.02	B	GHØ
P1 JUSTERT MOT OFF. VEG IHHT RADIER FRA MÅLEBREV	26.11.03	C	MAS

BEBYGGELSESPLAN

Basbergrønningen N. Felt C3a og del av C3b
med mindre vesentlige endringer

Målestokk: 1 : 500
Kartblad:
Forslagstiller: Prosjektfinans
Dato: 12.11.02

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Signatur
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			
Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn			
Offentlig utleggelse			
Vedtakommunestyret			

prosjektfinans as

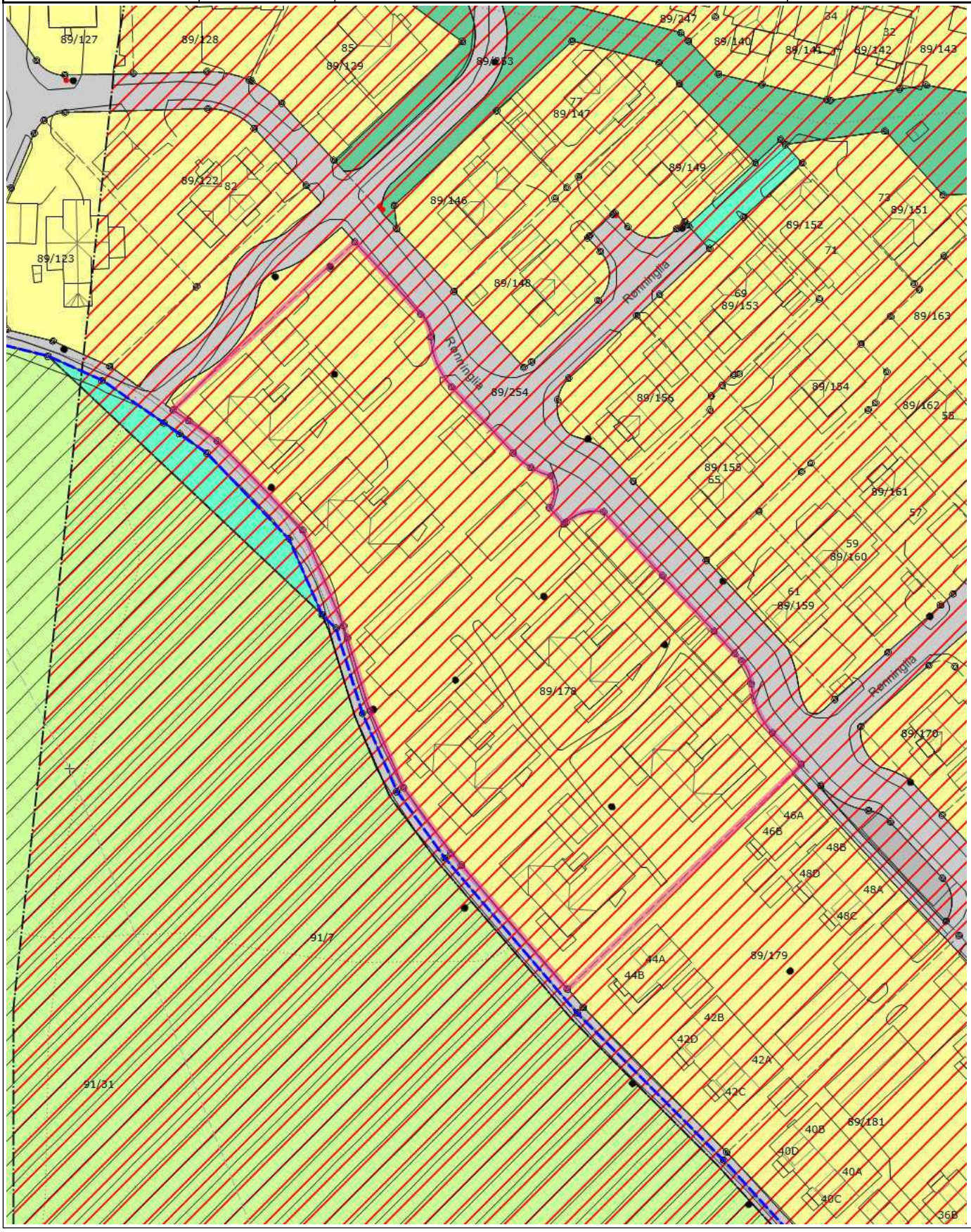
Saksbehandler: MHE
Tegningsnummer: 203100-02B

Tønsberg kommune

Kommuneplan

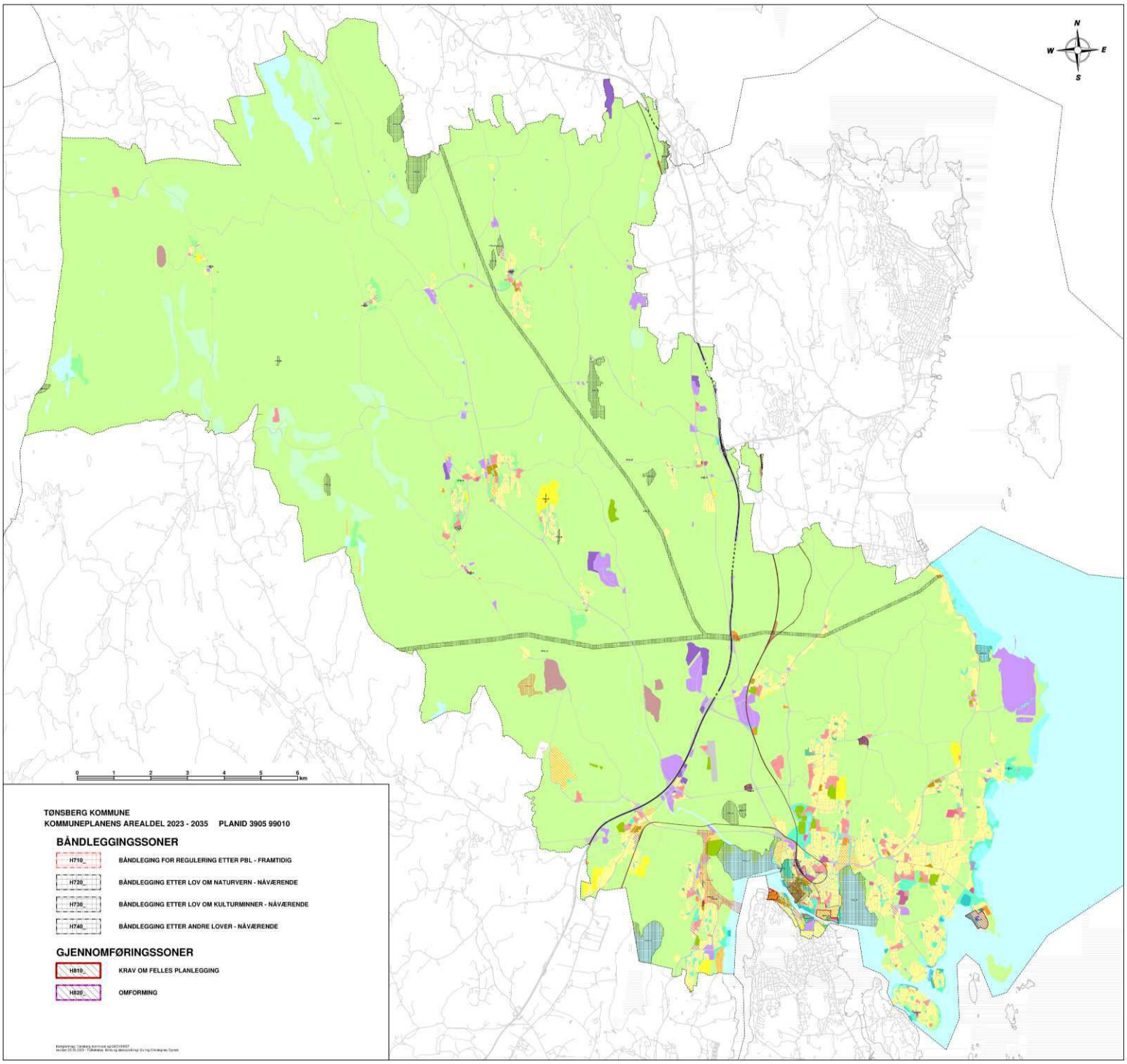
Eiendom:	Gnr: 89	Bnr: 178	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rønninglia 52A 3153 TOLVSRØD, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Langsiktig utviklingsgrense
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for faresoner
- Hensyn friluftsliv
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Uteoppholdsareal - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Parkering - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve



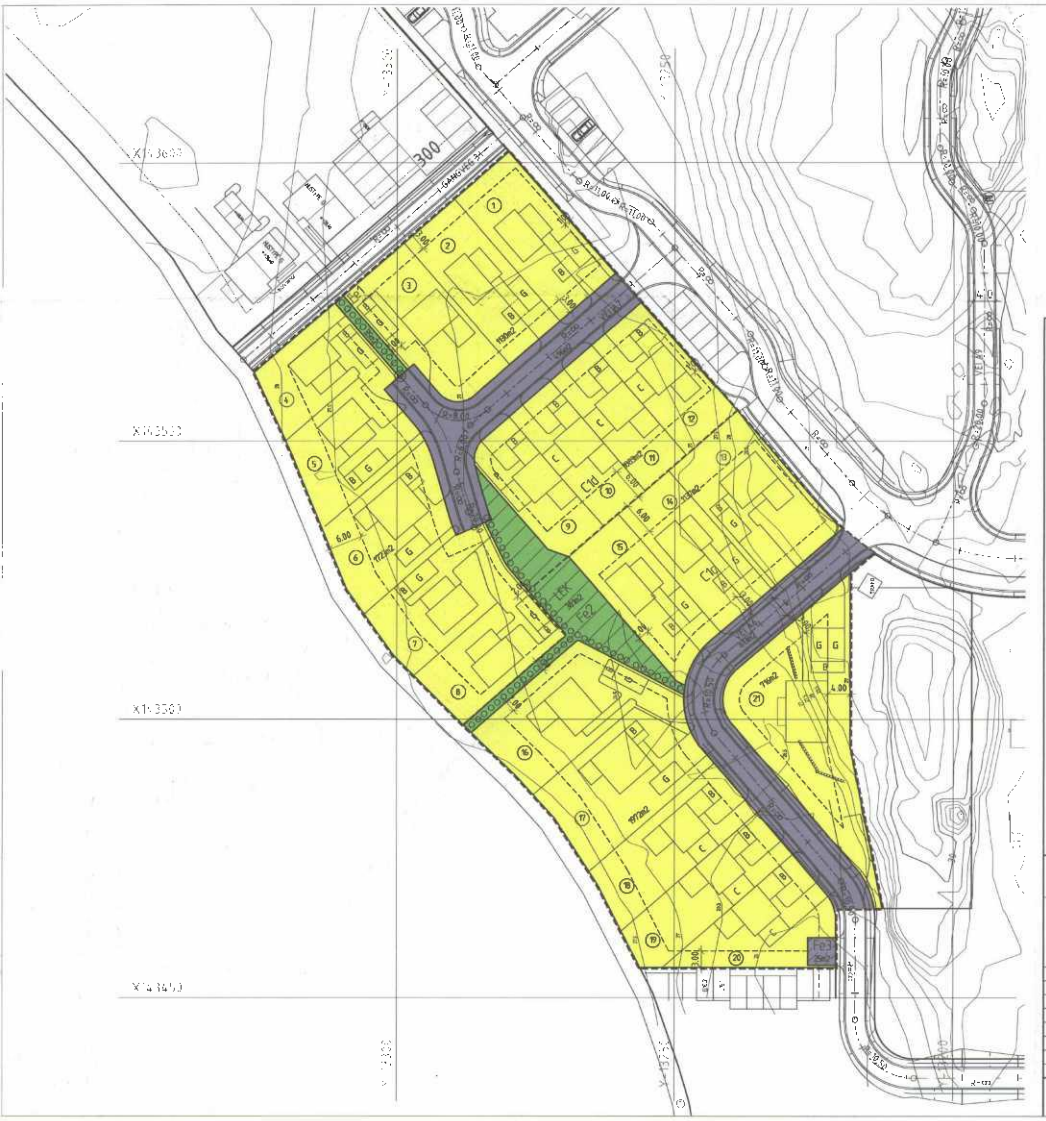
TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023 - 2035 PLANID 3905 99010

BÅNDLEGGINGSSONER

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

GJENNOMFØRINGSSONER

- H810_ KRAV OM FELLES PLANLEGGING
- H820_ OMFORMING



TEGNFORKLARING

PBL. 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - BOLIGER KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE
3. TRAFIKKOMRÅDER
   - KJØREVEG
7. FELLESOMRÅDER
   - FELLES PARKERING
   - FELLES LEKEPLASS, TURSTI

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- FORMÅLSGRENSE
- BYGGEGRENSE
- REGULERT TOMTEGRENSE
- REGULERT SENTERLINJE
- GRENSE MELLOM C1c og C1d
- OMRISS AV P ANLAGT BEBYGGELSE
- SIKT - KLUSTRASJON
- TERRENGMUR
- G CARASJE
- C CARPORT
- B BOD
- (22) NR. PÅ HUS

Målestokk 1:500
-kvalitetsmål: 0,4m²

1. 08.04.04 JMF. MØTE I TOM 2. 05.22.14. PÅ TOMT
2. 10.04.04 PLANEN SATT INN MYE BYGGEGRENSER PM
3. 10.08.04 ENDR. JUSTERT TOMT 13-14-15, BYGGEGRENSER OG SIKTSONER

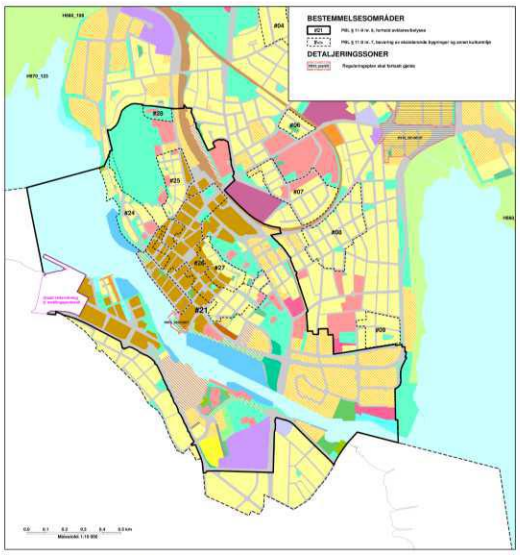
56008-B4

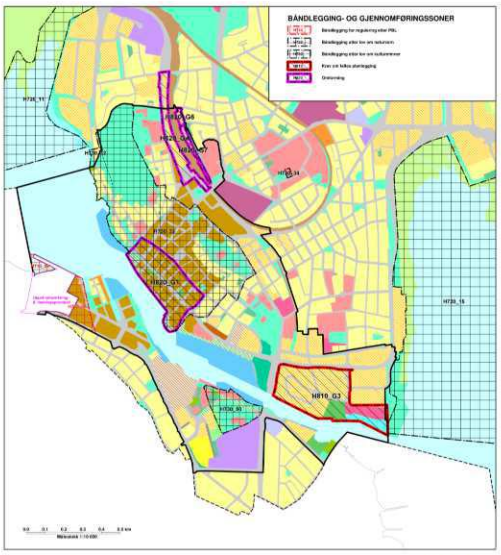
TØNSBERG KOMMUNE

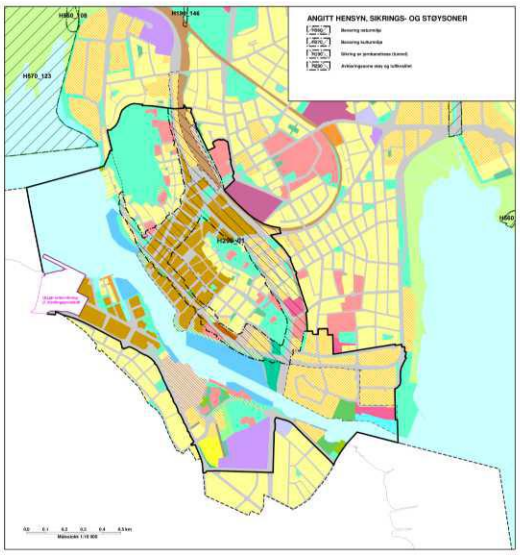
Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for C1c og C1c innenfor Bebyggelsesplan for deler av Nøstegrønningen nord

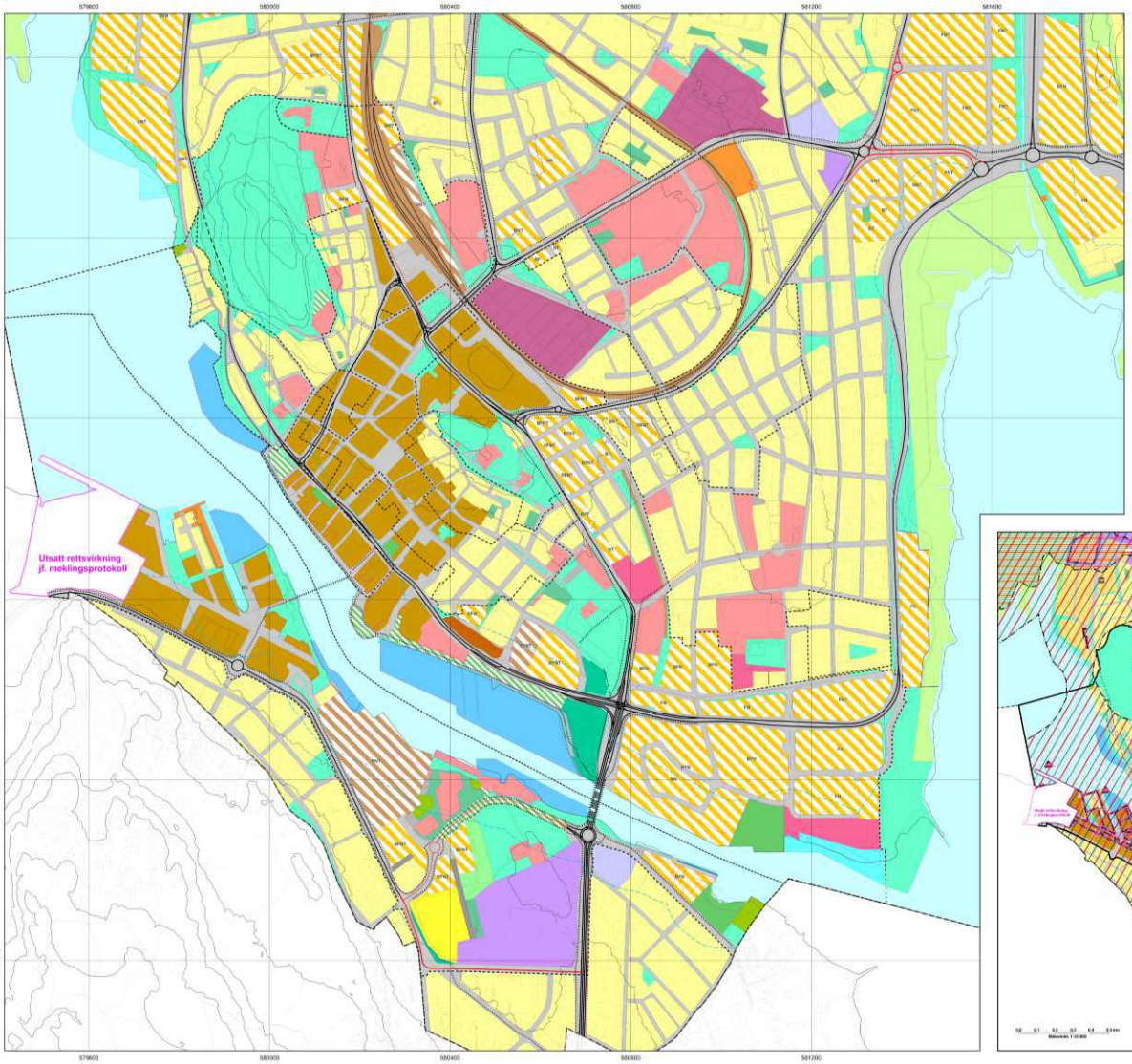
	Dato
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	
Kunngjøring av oppstart av planarbeider	
1. gangsbehandling i sak i det faste utvalg for plansaker	
Offentlig ettersyn fra til	
2. gangs behandling i sak i det faste utvalg for plansaker	
VEDTATT I FUP SAK 102/04	24.08.04

BYGGHO... AS — Dato 05.08.04



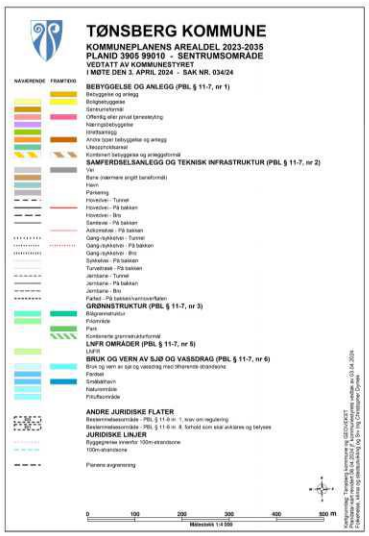


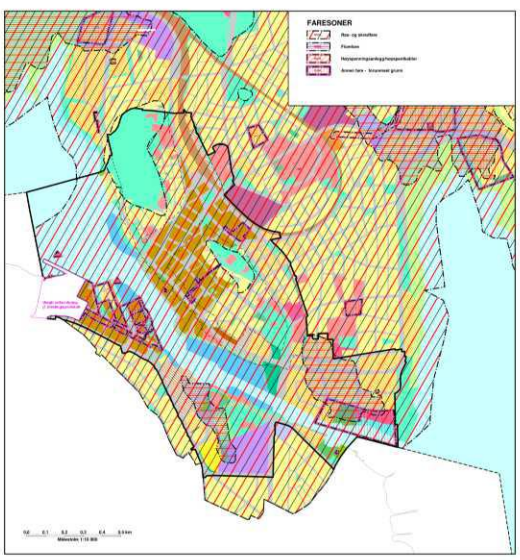


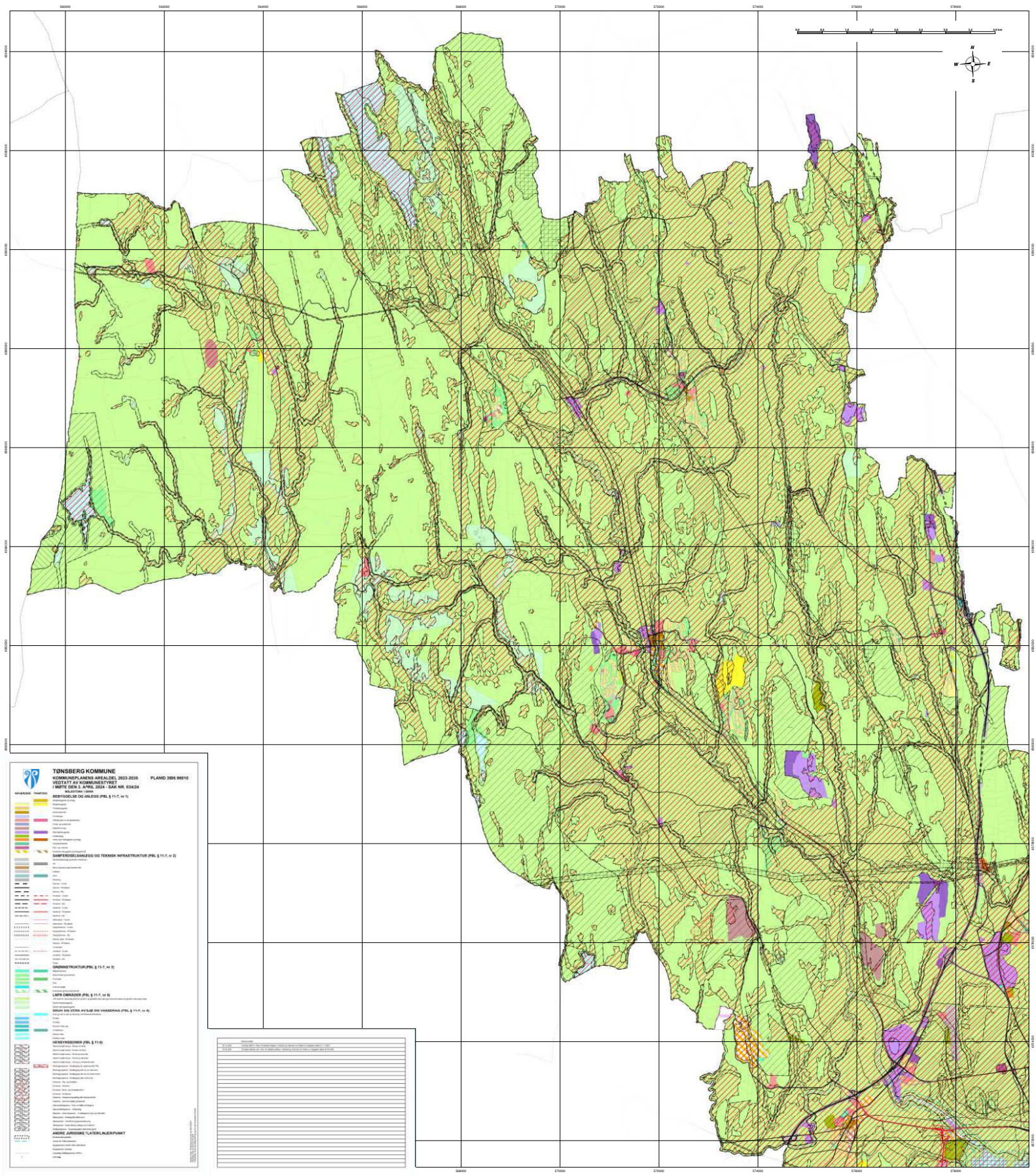


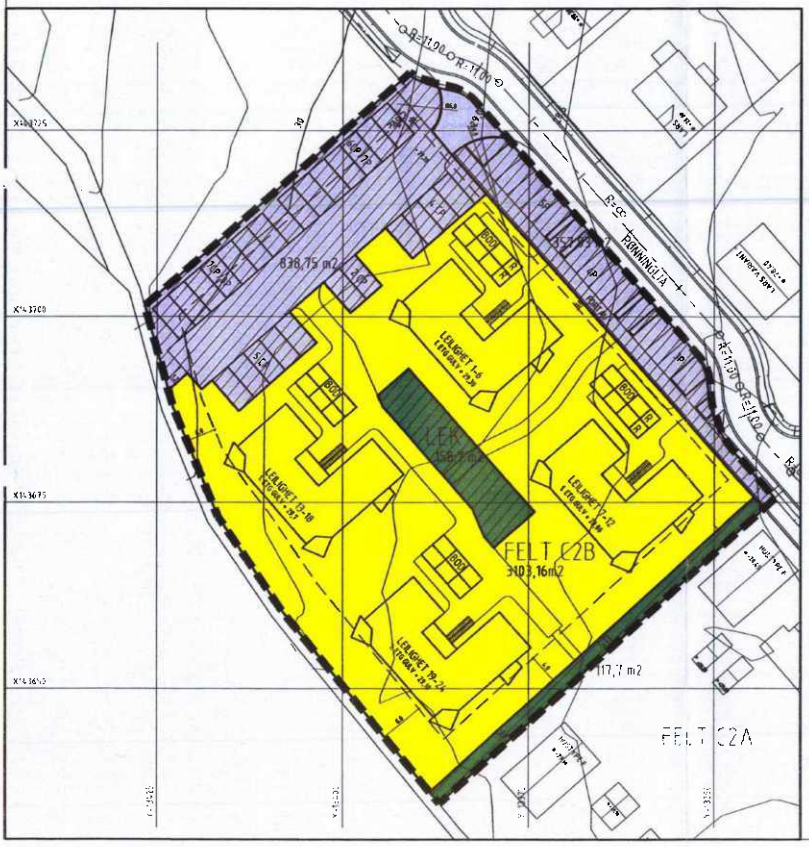
TØNSBERG KOMMUNE

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






TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023-2035
VEDTATT AV KOMMUNESTYRET
I MØTE DEN 3. APRIL 2024 - SAK NR. 034/24
PLANID 3905 99010
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)
GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)
LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)
SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-7, nr 6)
HENSYNSSONER (PBL § 11-8)
ANDRE JURIDISKE FLATER/LINJER/PUNKT
N
W
E
S



TEGNFORKLARING

PBL. 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - KONSENTRERT SMÅHUSBEB./ LEILIGHETER
3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
   - KJØREVEG
7. FELLESOMRÅDER
   - FELLES PARKERINGSPLASS OG FORTAU MM.
   - FELLES LEKEAREAL OG STI

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING
- FORMÅLSGRENSE
- BYGGEGRENSE
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG

P	PARKERINGSPLASS
CP	CARPORT
R	RENOVASJON

Rev. A 24.09.03 MAS Korrigerte arealer.

Målestokk 1 : 500
Ekvidistanse 1 m

TØNSBERG KOMMUNE

Arkivnummer: 56008 - B4

Mindre vesentlig endring av felt C2b innenfor bebyggelsesplan for deler av BASBERGRØNNINGEN NORD

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven

VEDTATT I FUP 31.10.2003, SAK 174/03

BYGGHOLT AS

Dato 17.09.03

56008-B5

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR FELT C2c
INNENFOR REGULERINGSPLAN FOR BASBERGRØNNINGEN NORD
PLAN NR. 56008-B5

§ 1
PLANENS BEGRENSNING

Bestemmelsene gjelder for det området som er avgrenset på plankartet.

§ 2
GJELDENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

Med de unntak som følger av § 3 gjelder reguleringsbestemmelsene for plan nr. 56008 for denne planen.

§ 3
BYGGEOMRÅDE C2c

§ 3.1 Takvinkel
Takvinkelen skal være 22 grader.

§ 3.2 Uteoppholdsareal
Felles uteoppholdsareal og privat uteoppholdsareal for den enkelte boenhet skal i snitt utgjøre minimum 80 m2 pr. boenhet.

§ 3.3 Parkeringsdekning
Kravet til parkeringsdekning er minimum 1,5 biler pr. boenhet.

Vedtatt i FUP den 27.08.04
Sak nr. 159/04

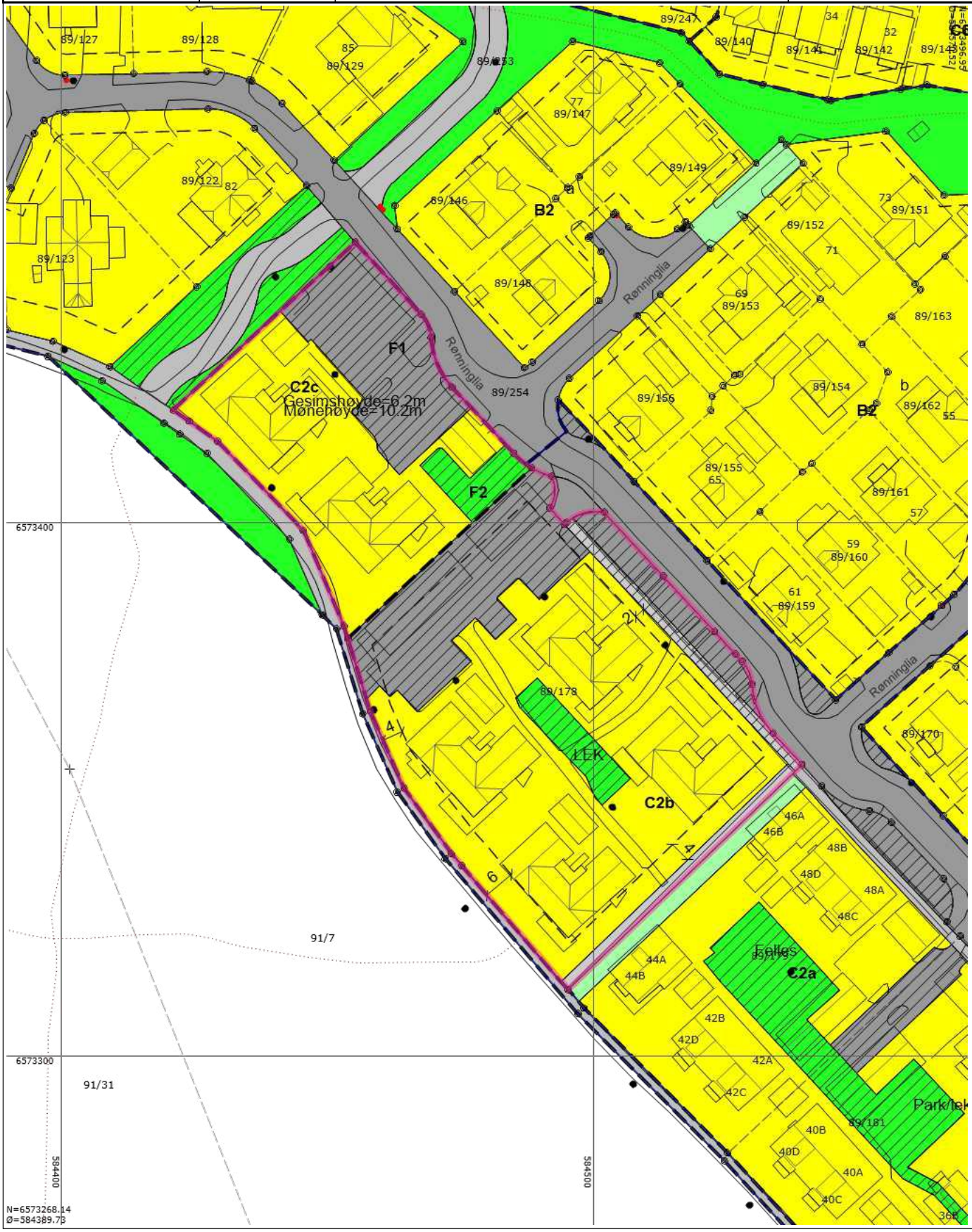
for
Per Engeseth
Byggesaks-og arealplansjef
Kay Bull Stahl.

Tønsberg kommune

Reguleringsplaner

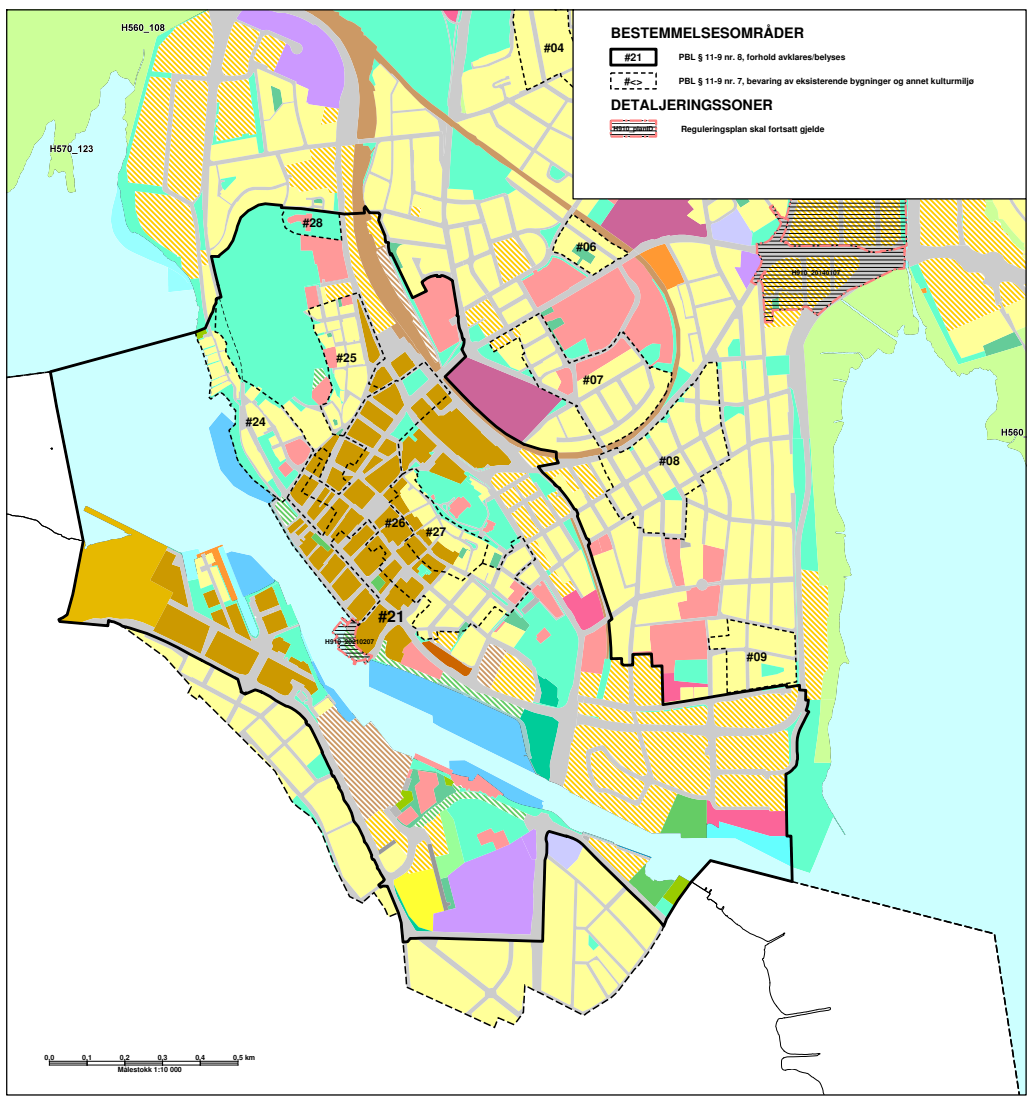
Eiendom:	Gnr: 89	Bnr: 178	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rønninglia 52A 3153 TOLVSRØD, m.fl.			
Annen info:	Basbergrønningen nord			

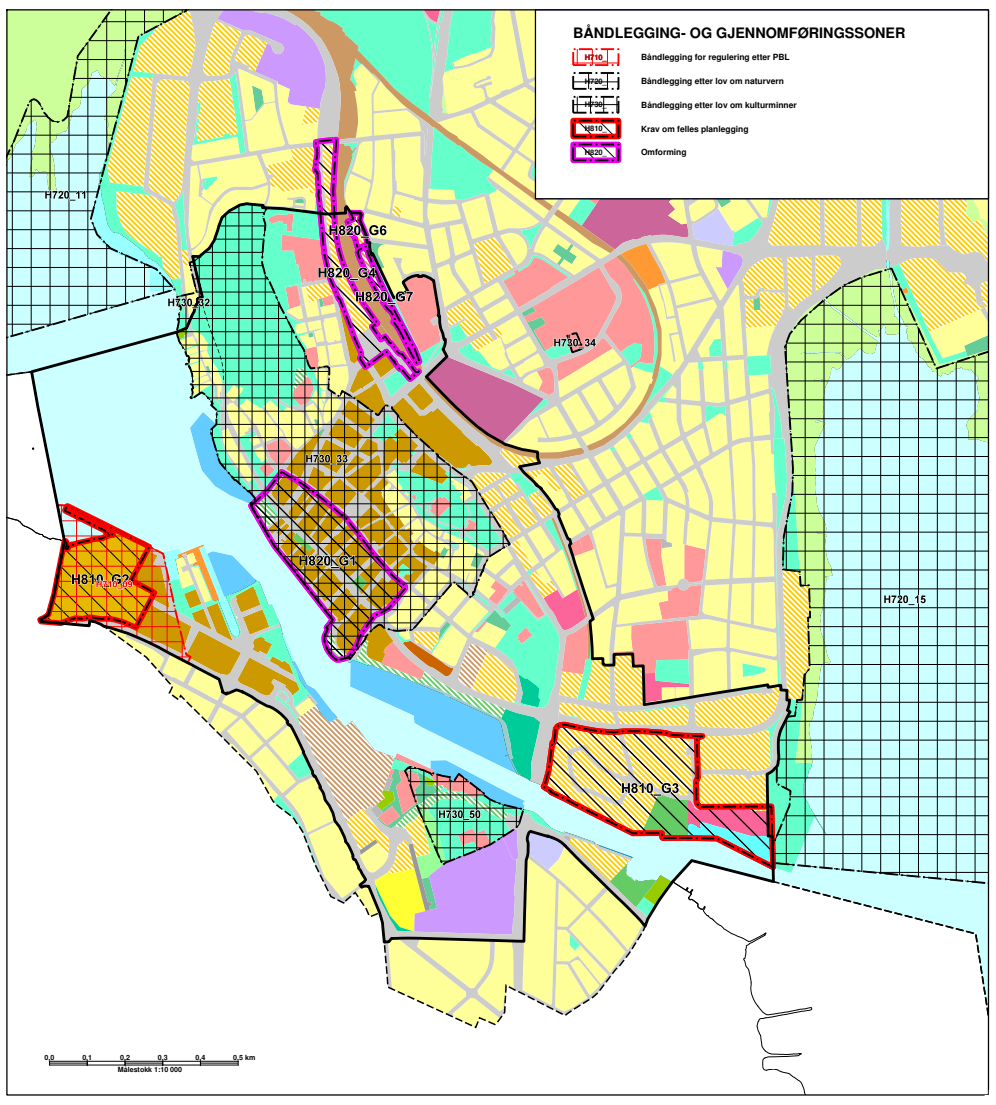
Målestokk 1:1000

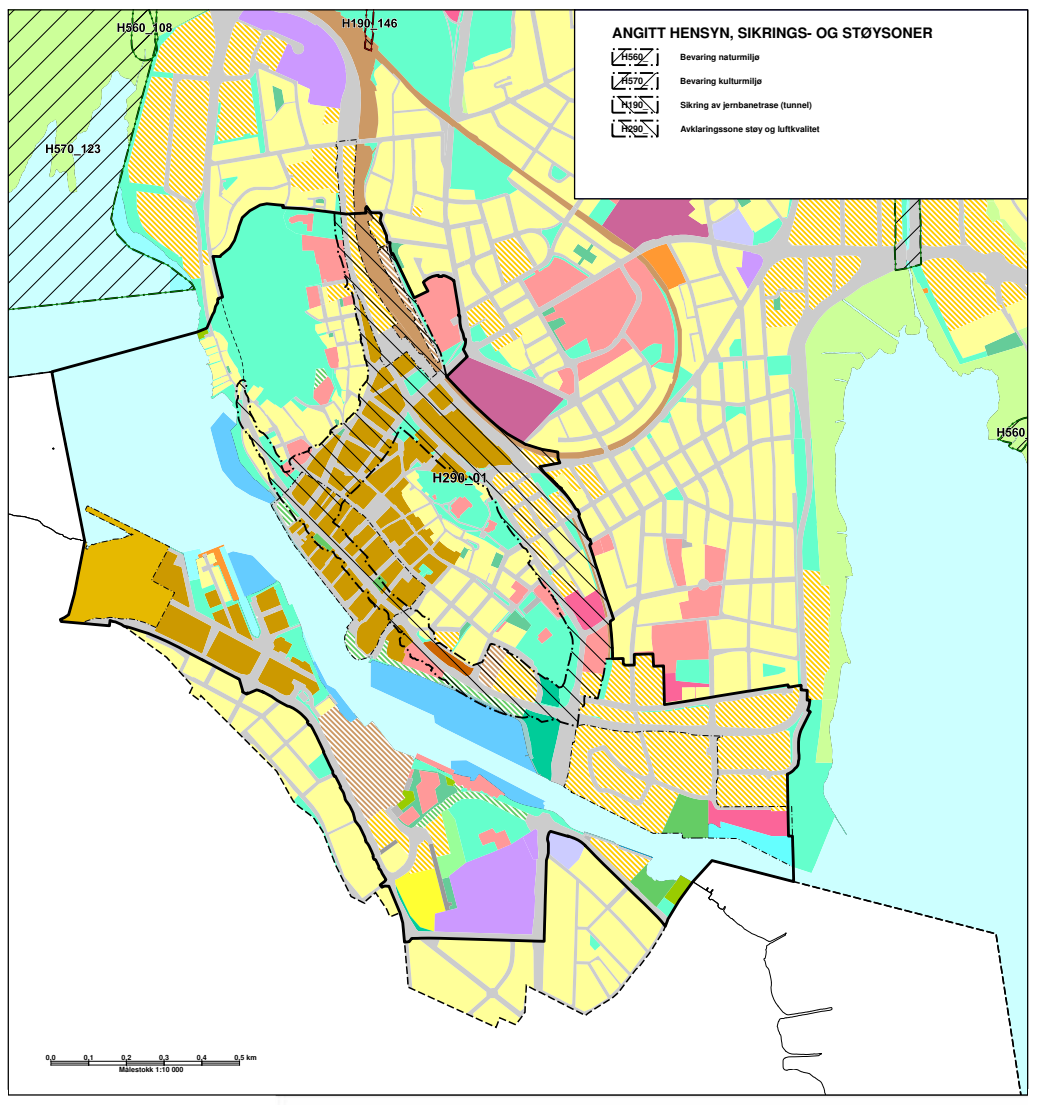


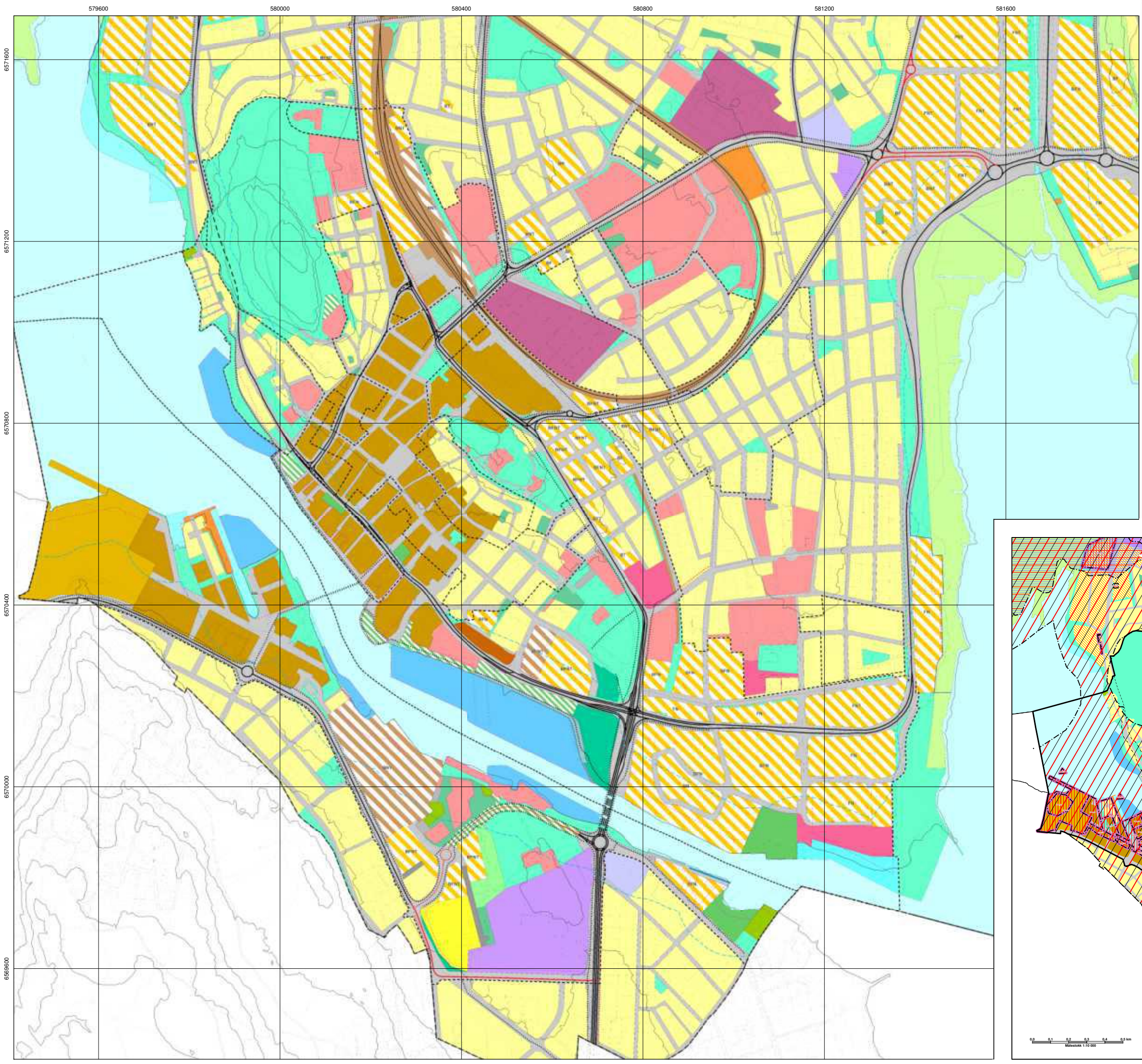
Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	RpOmråde vedtatt på bakkenivå	Matrikkelnummer.
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Sti	Husnummer
Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
RpGrense	RpFormålgrense	Byggegrense
Måle- og avstandslinje	Boligområde	Konsentrert småhusbebyggelse
Kjøreveg	Gang-/sykkelveg	Gangveg
Turveg	Anlegg for lek	Annet friområde
Felles avkjørsel	Felles gangareal	Felles parkeringsplass
Felles lekeareal	Felles grøntareal	Høydekurve









TØNSBERG KOMMUNE

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023-2035
PLANID 3905 99010 - SENTRUMSOMRÅDE

VEDTATT AV KOMMUNESTYRET
I MØTE DEN 3. APRIL 2024 - SAK NR. 034/24

NÅVÆRENDE | FRAMTIDIG

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

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

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

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

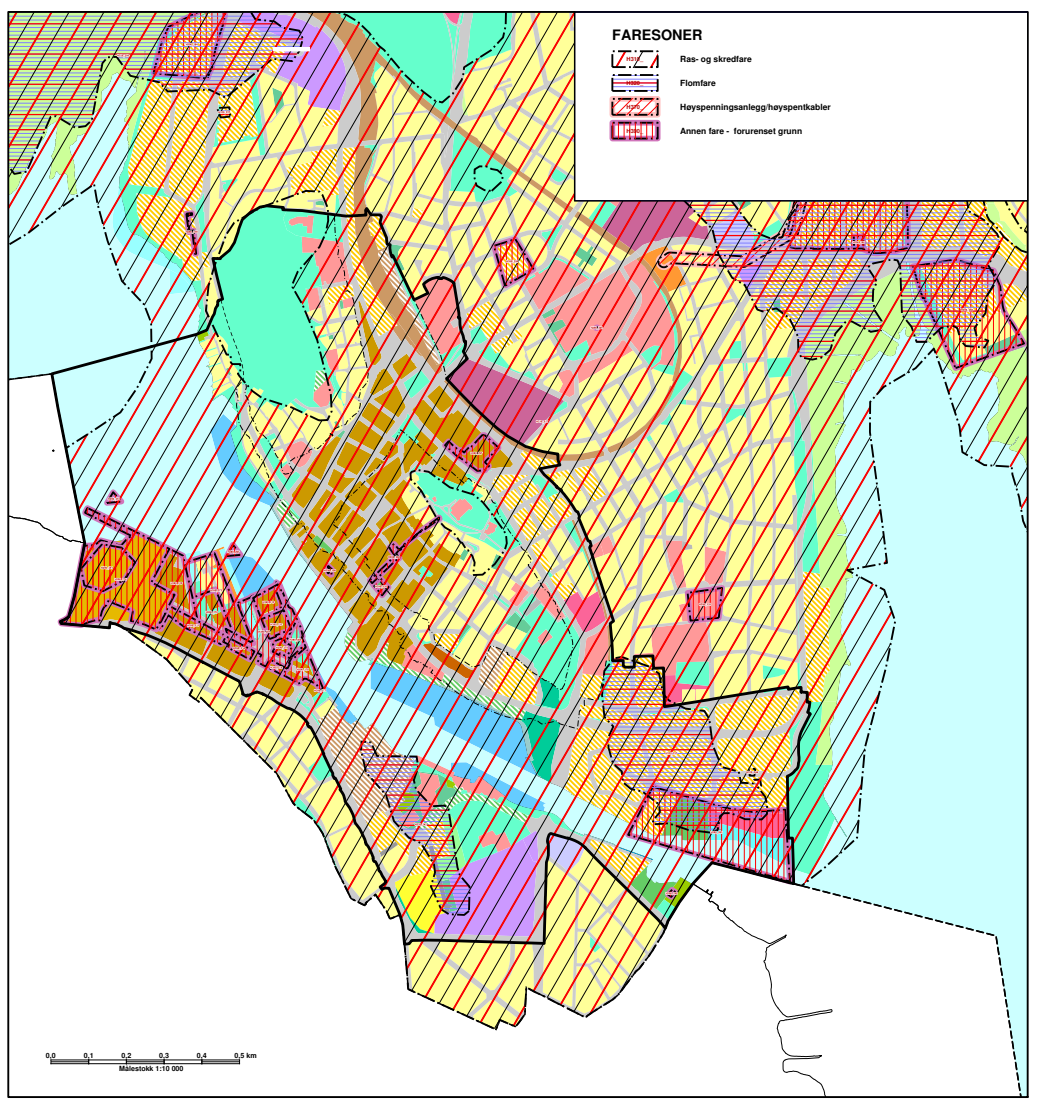
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-7, nr 6)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farleder
- Småbåthavn
- Naturområde
- Friluftsområde

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

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

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

Kartgrunnlag: Tønsberg kommune og GEOVEKST
Plandata, kart endret 25.05.2025
Fotoflate: kilde og utarbeiding og fra ing. Christopher Dyrek



TØNSBERG
KOMMUNE
– der barn ler

Kommuneplanens arealdel – 2023-2035

Utfyllende bestemmelser og retningslinjer

PlanID 3803 99010

Vedtatt av kommunestyret 03.04.24

Innholdsfortegnelse

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

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

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

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

I Generelle bestemmelser

§ 1 Formålet med kommuneplanens arealdel

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

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

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

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

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

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

Henvisninger
Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi

§ 2 Motstrid mellom arealplaner

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

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

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

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

Hjemmel
Pbl. § 1-5

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

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

§ 3 Krav om reguleringsplan for gjennomføring av tiltak

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

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

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

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

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

Veiledning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 Utbyggingsavtaler

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

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 2

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

§ 5 Rekkefølgekrav

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

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

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

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 4

II Bestemmelser om løsninger og kvalitet

Oppvekstmiljø og folkehelse

§ 6 Barn og unges oppvekstmiljø

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

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

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

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

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

§ 7 Folkehelse

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

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

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

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

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

§ 8 Universell utforming av arealer til personopphold

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

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

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

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

Henvisninger
Veileder universell utforming i planlegging
Byggteknisk forskrift (TEK17)

§ 9.1 Minste uteoppholdsarealer

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

2) Uteoppholdsarealene skal minst utgjøre følgende areal per boenhet:

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

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

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

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

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

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

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

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

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

Henvisninger
Retningslinjer for landskapsanlegg (ikke ferdig)

§ 9.2 Krav om nytt lekeareal ved større utbygginger

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

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

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

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

Ved etablering av nærmiljøanlegg, kan områdelekeplass utgå.

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

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

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

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

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

Henvisninger
Retningslinjer for landskapsanlegg (ikke ferdig)

§ 10 Lydmiljø

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

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

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

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

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

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

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 6

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

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

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

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

§11 Luftmiljø

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

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

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

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

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

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 6

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

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

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

§ 12 Lysmiljø

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

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

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

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 6

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

Belysningen bør planlegges etter disse prinsippene:

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

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

§ 13 Kvalitetskrav for hybler

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

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

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

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

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

Stedsutvikling

§ 14 Arkitektur og byggeskikk

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

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

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 6

Veiledning

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

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

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

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

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

§ 15 Stedstilpasning og stedsutvikling

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

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

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

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

takform og volumoppbygging skal hentes fra eksisterende bebyggelse.

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

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

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

Støttemurer og fyllinger bør ikke overstige 1,5 meter.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 6

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

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

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

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

§ 16 Kulturminner og kulturmiljø

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

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

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

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

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 7

Veiledning

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

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

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

§ 17 Skilt og reklameinnretninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

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

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

§ 18 Forbud mot takterrasser

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

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 6

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

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

§ 19 Utforming og plassering av frittliggende garasjer og andre uthus

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

Garasjer til frittliggende småhusbebyggelse bør ikke overskride:

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

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

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

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

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

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5 og 6

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

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

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

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

Naturmiljø og jordvern

§ 21 Naturmangfold

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

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

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

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

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

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

§ 22 Byggegrenser og buffersoner mot landbruksareal

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

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

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

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5 og 8

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

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

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

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

§ 23 Bevaring av matjord

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

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

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

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

Henvisninger
Veileder til matjordplan

§ 24 Bærekraftig masseforvaltning

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

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

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

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

§ 25 Plassering av midlertidige tiltak i utmark

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

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 6

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

Henvisninger
Veileder om naturvennlig tilrettelegging for friluftsliv

Vannforvaltning

§ 26 Vannmiljø

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

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

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

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

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

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

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

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

§ 27 Overvannstiltak ved byggetiltak

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

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

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

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 3

Veiledning

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

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

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

§ 28 Planlegging av overvannshåndtering ved større utbygginger

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

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

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

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

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

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

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

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

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

§ 29 Krav om åpne og naturlige vassdrag

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

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

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

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

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 3 og 8

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

Henvisninger
Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

§ 30 Forbud mot tiltak langs sjø

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Henvisninger
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

§ 31 Forbud mot tiltak langs vassdrag

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 32 Restriksjoner langs hovedvannledning

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

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

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

Klima og mobilitet

§ 33 Klimagassutslipp og klimatilpasning

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

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

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

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

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

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

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 3 og 8

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

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

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

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

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

§ 34 Mobilitet

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

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

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

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

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

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

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 3 og 8

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

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

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

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

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

§ 35 Oppstillingsplasser for sykler

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

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

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

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

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

Veiledning

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

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

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

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

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

§ 36 Parkeringsplasser for biler

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

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

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

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5 og 8

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

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

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

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

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

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

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

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

Teknisk infrastruktur og samfunnssikkerhet

§ 37 Krav til veistandard

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

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 3

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

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

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

§ 38 Avkjørsler

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

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

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 3 og 8

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

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

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

§ 39 Tilknytningsplikt for fritidsbebyggelse

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

Hjemmel
Pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 30-6

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

§ 40 Renovasjon

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

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

3) Konsentrert boligbebyggelse skal ha felles brannsikker renovasjonsløsning.

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

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

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

Hjemmel
Pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 8

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 41 Varemottak

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

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 3

Veiledning
Varemottak består av oppstillingsplass, lasterampe og lager.

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

Henvisninger
Bransjestandard for varelevering (BVL)
Byggforskserien 379.413 Varemottak

§ 42 Sikkerhet mot natur- og miljøfarer

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

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

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

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

Hjemmel
Pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 8

Veiledning
Analyser av risiko og sårbarhet og tiltak for å redusere sannsynligheten for eller konsekvensen av natur- og miljøfarer skal følge relevante nasjonale rundskriv, veiledninger, retningslinjer og standarder. Som hovedregel skal all risiko være kartlagt og regulert før 1. gangsbehandling eller ved søknad om rammetillatelse.

Redegjørelsen skal legge til rette for å avklare omfanget av og nødvendige mottiltak og virkningen av disse. Det skal gå klart fram av den innsendte dokumentasjonen at sikkerhetskravet i byggteknisk forskrift er oppfylt. Følgende naturfarer bør alltid omtales, med mindre det er åpenbart at sikkerhetsnivået er oppfylt:

• Sikkerhet mot overvannsskade som omfatter
  - Er sikkerhetsnivået oppfylt for byggeområdet før byggetiltaket
  - Er sikkerhetsnivået oppfylt for byggeområdet etter byggetiltaket
  - Er sikkerhetsnivået oppfylt for omkringliggende områder som følge av tiltaket

• Sikkerhet mot flom som omfatter
- Er fareområder flom kartlagt uten at byggetiltaket er hensyntatt
- Er flomfarens virkning på byggeområdet innenfor sikkerhetsnivået for nominelle årlige sannsynlighet i tabellen ikke overskrides.
- Er flomfarens virkning utenfor byggeområdet innenfor sikkerhetsnivået for nominelle årlige sannsynlighet slik at verdiene i tabellen ikke overskrides.

• Erosjonsrisiko langs vassdrag
- Er det erosjonsrisiko langs bekker og vassdrag som kan påvirke stabiliteten for tiltaket
- Er det risiko for økt erosjon i anleggsfasen som kan påvirke stabiliteten for tiltaket
- Utgjør tiltaket risiko som kan gi økt erosjon som kan påvirke stabiliteten for byggeområdet på kort og lang sikt

• Skred i bratt terreng – snøskred, sørpeskred, flomskred, jordskred, steinsprang og steinskred
- Er det faresoner som kan påvirke byggeområdet før tiltaket
- Er det faresoner som kan påvirke tiltaket etter at det er bygd
- Er det faresoner for skred som oppstår hos naboeiendommen som følge av tiltaket.

• Områdestabilitet kvikkleire
- Er det tilstrekkelig stabilitet for området i forhold til løsneområde og utløpsområde før tiltaket iverksettes
- Er det tilstrekkelig stabilitet for området i forhold til løsneområde og utløpsområde i anleggsfasen
- Er det tilstrekkelig stabilitet for området i forhold til løsneområde og utløpsområde etter at byggetiltaket er oppført
- Er det angitt pålitelighetsklasse for de respektive tiltakene som skal føres opp

Henvisninger
Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB)
Konsekvensutredninger fra kommuneplanarbeidet (ikke ferdig)
NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan
Bebyggelse nær høyspenningsanlegg (NVE)

III Bestemmelser til arealformål

Bebyggelse og anlegg

§ 43 Bærekraftig senter- og stedsutvikling

1) Arealplanlegging av områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal videreutvikle senterstrukturen i kommunen. Planleggingen skal:
   a) styrke Tønsberg by som kommune- og regionssenter
   b) videreutvikle områdesentrene Revetal, Sem og Tolvsrød med et bredt tilbud innen varehandel og servicefunksjoner, og legge til rette for boligfortetting i avklarte områder rundt områdesentrene (fortettingssoner)
   c) videreutvikle lokalsentrene Brekkeåsen, Undrumsdal, Barkåker, Eik, Ilebrekke og Vear med tilbud som dekker daglige behov for varehandel og tjenester
   d) styrke nærsentrene; Husøy, Ramnes, Fon, Vivestad og Volden med funksjoner som skaper identitet og tilhørighet.

2) Planleggingen skal lokalisere bebyggelse og anlegg på bakgrunn av funksjoner, arealbehov, transportbehov, antall arbeidsplasser, besøksfrekvens og virkning for omgivelsene. Planleggingen skal som hovedregel:
   a) lokalisere besøks- og arbeidsintensive virksomheter i Tønsberg by eller på Revetal
   b) lokalisere detaljhandel i Tønsberg by, områdesentrene eller lokalsentrene
   c) lokalisere handel med plasskrevende og andre særlige varegrupper på Kilen eller andre områder som er avklart for varegruppen i arealplan
   d) legge til rette for boligfortetting i by- og senterområdene og avklarte fortettingssoner rundt disse

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr 8

Veiledning
Kommuneplanens samfunnsdel setter mål for kommunen som samfunnsutvikler og samfunnsdelens arealstrategi definerer Tønsberg kommunes senterstruktur med by-, område-, lokal- og nærsenter. Arealstrategien viser også hvilke næringsklynger og utviklingsområder som er prioritert i den lokale og regionale arealpolitikken.

Arealstrategien definerer hvor og hvordan Tønsberg skal utvikles og at Tønsberg kommune gjennom sin arealforvaltning skal:

- sørge for klima- og miljøvennlig vekst og utvikling
- bidra til helsefremmende, inkluderende og trygge lokalsamfunn
- styrke Tønsberg som et attraktivt og urbant by- og regionsenter
- ivareta vår historie og kulturarv
- samarbeide med innbyggere, næringsliv, frivillighet, forskningsmiljøer, regionale myndigheter og nabokommuner.

Henvisninger
Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2033 med arealstrategi

§ 44 Boligbebyggelse

§ 44.1 Tillatt bebygd areal i områder avsatt til nåværende boligområder

Hvis ikke annet er fastsatt i kommuneplanen eller reguleringsplan for bestemte områder, skal bebygd areal i nåværende boligområder ikke overstige:

a) 25 % BYA på eiendommer med frittliggende småhusbebyggelse
b) 30 % BYA på eiendommer med konsentrert småhusbebyggelse

Hjemmel
Pbl. § 11-10 nr 5

Veiledning
Biloppstillingsplasser skal medregnes i bebygd areal, jf TEK17 §5-7. Det skal beregnes minimum 18 m^2 per parkeringsplass til bil.

Henvisninger
Veiledning «Grad av utnytting» (Kommunal- og moderniseringsdepartement)

§ 44.2 Planlegging av fremtidige boligområder

Ved arealplanlegging av områder avsatt til framtidig boligbebyggelse skal bygningstyper, bygningsvolum og uteområder planlegges slik at:

a) det sikres en variasjon av boligtyper, boligstørrelser og uteareal, som bidrar til mangfoldige og inkluderende boligområder
b) det skapes gode oppvekstmiljø for barn og unge, og steder og lokalsamfunn som fremmer livskvalitet, trivsel og helse
c) boligene kan benytte teknisk infrastruktur som er opparbeidet eller sikret opparbeidet
d) boligene kan benytte sosial infrastruktur som er tilgjengelig eller planlagt
e) andre arealfaglige forhold er ivaretatt

Hjemmel
Pbl. § 11-10 nr 8

Veiledning
Variasjon i boligtyper må ses opp mot kommunens behov totalt sett med en forventet økning i antall små husholdninger og en boligsammensetning med mange store boliger. En økt variasjon totalt sett vil derfor være avhengig av at det bygges flere mindre boenheter.

Fremtidige byggeområder er konsekvensutredet i forbindelse med omdisponering i kommuneplanens arealdel. Ved planlegging av disse skal konsekvensutredning fra omdisponeringstidspunkt tas med i vurderingene fra oppstart av planarbeid, jf § 40 i disse bestemmelsene.

§ 45 Fritidsbebyggelse

Utbyggingsvolum og utforming i områder avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse

1) Det tillates ikke fradeling av nye tomter eller oppføring av nye fritidsboliger nærmere sjøen enn 100 meter.

2) På eiendom med eksisterende fritidsbolig, kan det gjennomføres tiltak som:
   a) ikke fører til at samlet bebygd areal blir mer enn 90 m^2 på eiendommer som ligger mindre enn 100 meter fra sjøen, og der byggeforbudet i 100-metersbeltet er opphevet av byggegrense langs sjø
   b) ikke fører til at samlet bebygd areal blir mer enn 120 m^2 på eiendommer som ligger mer enn 100 meter fra sjøen
   c) ikke utgjør mer enn 15 m^2 som frittliggende uthus inntil 5 meter fra hovedbygning

3) Nye tiltak på fritidsboliger skal
   a) ikke være til hinder for ferdsel, eller komme i konflikt med landskaps- eller naturhensyn, og
   b) ikke medføre vesentlige terrenginngrep, og
   c) ha takvinkel inntil 35 grader
   d) ikke overstige 3,5 meter gesimshøyde og 6 meter mønehøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng for bygning med saltak, eller
   e) ikke overstige 4,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng, og overstige 5,0 m over gjennomsnittlig planert terreng for bygning med pulttak og flatt tak

4) Nye mindre tiltak som platting/terrasse kan tillates inntil 5 meter fra hovedbygningenes fasade med samlet størrelse per eiendom på inntil 30 m^2.

5) På eiendommer lenger fra sjøen enn 100 meter kan nye fritidsboliger tillates innenfor de rammer som fremgår over.

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

Veiledning
For område avsatt til fritidsbebyggelse innenfor bestemmelsesområde #03 Solvang Kolonihager, vises det til bestemmelser om bevaring i kapittel V.

Henvisning
Regional plan for kystsonen i Vestfold

§ 46 Sentrumsformål

1) I områder for sentrumsformål tillates boliger, forretninger, offentlig og privat tjenesteyting, kontor, bevertning og mindre håndverksbedrifter med eget utsalg.

2) Hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan, tillates ikke handelsvirksomheter med et samlet bruksareal over 3 000 m^2 innenfor sentrumsformål i andre områder enn Tønsberg by og områdesentrene Revetal, Sem og Tolvsrød.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 nr. 1

Veiledning
Større endringer i områder avsatt til sentrumsformål vil normalt falle inn under lovens plankrav pbl § 12-1. Gjennom reguleringsplan vil både utforming og volumoppbygning av bebyggelse, stedstilpasning, parkeringskrav og hva slags næringer det tilrettelegges for, måtte tilpasses det enkelte sentrum.

Henvisning
Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) med regionale planbestemmelser for handel

§ 47 Forretninger

Forbud mot store handelsvirksomheter i områder avsatt til forretninger

1) Hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan, tillates ikke økning i bruksareal til handel i områder utenfor by-, område-, lokal- og nærsentre avsatt til arealformål forretninger.

2) Ved arealplanlegging utenfor by-, område-, lokal- og nærsentre, kan det likevel legges til rette for:
    a. handel med plasskrevende varer
    b. dagligvarehandel

3) Ved arealplanlegging av områder som nevnt i punkt 2 a og b skal det legges fram en handelsanalyse og en mobilitetsplan som dokumenterer at etableringen:
    a. ikke vesentlig svekker by- og senterstrukturen
    b. er basert på en bærekraftig transportløsning

Med plasskrevende varer menes samme definisjon som gjengitt i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk for Vestfold: Byggevare (både butikkhandel og engros), hagesenter og motor.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 8

Veiledning
Hensikten med bestemmelsen er å styrke kommunens vedtatte senterstruktur og at plasskrevende varer, omsettes på steder der andre mobilitetsformer enn privatbil er en reell mulighet for ansatte og kunder.

Henvisning
Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) med regionale planbestemmelser for handel

§ 48 Offentlig og privat tjenesteyting

1) Ved arealplanlegging skal det sikres at:
    a. barnehager, forsamlingslokaler og skoler med tilhørende idrettshaller får utviklingsmuligheter der de er etablert i nærmiljøene.
    b. at besøksintensive tjenester som helse- og legetjenester, treningssenter, lekeland for barn, bibliotek m.m. legges til steder i senterstrukturen eller steder som har særlige fortrinn med miljøvennlige mobilitetsløsninger

2) Eksisterende kollektivtilbud og eksisterende gang- og sykkelinfrastruktur skal inngå i vurderingen av et områdes egnethet ved nyetableringer.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

Veiledning
Hensikten med bestemmelsen er å bidra til å styrke kommunens vedtatte senterstruktur som møteplasser. Mer lokale tjenestetilbud skal finnes ute i nærmiljøene, men også disse fortrinnsvis i det senteret som finnes lokalt og kan nås av flest mulig uten privatbil. Andre typer tjenestetilbud er mindre besøksintensive og kan også ha behov for å ligge mindre sentralt, for eksempel enkelte institusjoner.

Arealformålet Offentlig eller privat tjenesteyting inkluderer en rekke underformål av svært ulik karakter. Arealplanleggingen av disse områdene må være bevisst den lokale arealpolitikken som fremgår av arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel og disse bestemmelsenes § 43.

Tønsberg kommunes retningslinjer for landskapsanlegg angir minstestørrelser for uteoppholdsareal ved barnehager og skolers uteområder. Disse legges til grunn ved regulering av nye eller vesentlige endringer ved eksisterende skoler og barnehager.

Henvisning
Retningslinjer for landskapsanlegg (ikke ferdig)

§ 49 Næringsbebyggelse

§ 49.1 Utstillingslokaler og hentepunkt i områder avsatt til næringsbebyggelse

1) Ved arealplanlegging av industri, verksted eller lager kan det legges til rette for etablering av tilhørende utstillingslokaler og hentepunkt med samlet areal inntil:
   a) 1 000 m^2 BRA per virksomhet til engroshandel med byggevarer, tunge kjøretøy og med maskiner og utstyr til jordbruk og skogbruk innenfor Barkåker næringsområde (bestemmelsesområde #18)
   b) 1 000 m^2 BRA per virksomhet til handel med motorvogner og båter innenfor Ås næringsområde (bestemmelsesområde #19)
   c) 250 m^2 BRA per virksomhet til øvrige varegrupper innenfor andre næringsområder

2) Utstillingslokalene og hentepunktene i punkt 1 kan ikke utgjøre mer enn 25 % av virksomhetens samlede areal (BRA).

3) Reguleringsplaner som åpner for utstillingslokaler og hentepunkt skal inneholde maks-krav til parkeringsplasser for bil tilpasset hele virksomhetens BRA. I fastsettelsen av parkeringskravet legges kravet for arbeidsbygninger til grunn. Maks-kravet skal i slike reguleringsplaner ikke være mer enn 50% over minimumskravet etter disse bestemmelsenes § 36.

4) Utstillingslokaler og hentepunktene i punkt 1 skal ikke svekke by- og senterstrukturen og aktivitetene skal ha en klar sammenheng med industri-, verksted- og lagervirksomheten som foregår i resten av lokalene.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

§ 49.2 Dagligvarehandel i områder avsatt til næringsbebyggelse

1) Ved arealplanlegging av næringsområder kan det legges til rette for etablering av dagligvareforretning med samlet areal inntil 1 000 m^2 BRA, hvis etableringen:

a) ikke vesentlig svekker by- og senterstrukturen, og
b) er basert på en bærekraftig transportløsning

2) Ved alle planforslag som omfatter dagligvarehandel i næringsområder, skal det legges fram en handelsanalyse og en mobilitetsplan som dokumenterer at kravene i første ledd er oppfylt.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

§ 49.3 Lokalisering av kontorbedrifter i områder avsatt til næringsbebyggelse

Ved arealplanlegging kan større kontorbedrifter kun lokaliseres innenfor:

a) Bestemmelsesområdet Tønsberg by,
b) Revetal områdesenter
c) I randssonen til Tønsberg by
d) Sem områdesenter

Hjemmel
Pbl. § 11-10 nr. 8

Veiledning
Arealformålet næringsbebyggelse rommer en stor variasjon av type arealbruk som gjør det nødvendig med reguleringsplaner som styrer rett virksomhet til rett sted. Kontorbedrifter og hotell er de mest besøksintensive virksomhetene innenfor arealformålet. Lokalisering av slike virksomheter styres gjennom reguleringsplan, og arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel legges til grunn for lokalisering av nye virksomheter og vesentlig utvidelse av eksisterende.

Varehandel inngår ikke i arealformålet næringsbebyggelse. Samtidig er det mange virksomheter innenfor næringsformålet som forhandler produkter knyttet til virksomheten. Det er gjort unntak slik at det kan etableres klynger for bedrifter som driver verksted og lager for særlig plasskrevende varegrupper i to bestemmelsesområder, på næringsområdene på Ås og Barkåker. Slike varer kan utleveres og vises fram i lokaler avsatt til næring når dette er forankret i en reguleringsplan. Lokalene kan ikke brukes til fremvisning og utlevering av andre varegrupper enn de bedriften produserer eller lagrer. Hensikten er å sikre at bedrifter som driver med omsetning av varer som er for store til å få plass i ordinære forretningslokaler finner sin plass. Det er en forutsetning at virksomhetene er lite besøksintensive, og maks-kravet til parkeringsplasser ved virksomhetene er satt for å sikre dette, da begge bestemmelsesområdene ligger i svært bilbaserte områder.

Den generelle åpningen for 250 m^2 BRA for andre varegrupper må være hjemlet i reguleringsplan. Maks-krav til parkering kreves for å sikre at det ikke tilrettelegges for besøksintensiv virksomhet.

Randsonen til Tønsberg by omfatter Kaldnes, Kilen, Korten (herunder også «Statens Park») og Stensarmen. Korten og Revetal er i arealstrategien særskilt pekt på som sted for etablering av kontorarbeidsplasser.

§ 50 Andre typer bebyggelse og anlegg

Byggeområder avsatt til «andre typer bebyggelse og anlegg» innebærer i hovedsak arealbruk knyttet til tekniske anlegg for energianlegg eller kommunalteknikk, dersom ikke annet er bestemt i reguleringsplan.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

§ 51 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1) Tillatte underformål i det enkelte byggeområde avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål er angitt på plankartet med følgende bokstavkoder:
   B – boligbebyggelse
   F – forretninger
   I – idrettsanlegg
   N – næringsbebyggelse
   R – råstoffutvinning
   T – offentlig eller privat tjenesteyting

2) Bestemmelser til de enkelte arealformålene gjelder tilsvarende for de angitte formålene i kombinasjon.

3) Ved arealplanlegging av område avsatt til kombinasjonen fremtidig RN (råstoffutvinning og næringsbebyggelse, utvidelse av Rygg Miljøpark) skal mineralressurser sikres nyttiggjort før realisering av næringsbebyggelse ned til hensiktsmessig kotehøyde for utvikling av næringstomter. Området skal utnyttes til virksomheter innenfor materialgjenvinning og sirkulærøkonomi.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 første ledd nr. 1 og § 11-9 nr. 8

Grønnstruktur

§ 52 Tiltak innenfor områder avsatt til grønnstruktur

1) Innenfor områder avsatt til grønnstruktur kan det gjennomføres mindre tiltak som tilrettelegger for allmenne friluftsinteresser. Tiltaket må plasseres og utformes slik at det ivaretar naturhensyn.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 første ledd nr. 3

§ 53 Kombinerte områder for grønnstruktur

Innenfor områder avsatt til kombinert grønnstruktur kan grønnstruktur kombineres med følgende arealbruk:

a) Honnørbrygga (gbnr 1001/5 og 1001/97): parkering
b) Ollebukta (gbnr 1002/4): båtopplag, parkering, gang- og sykkelvei, nødvendig av- og pålessing for båteiere samt adkomst til krana
c) Banebakken (gbnr 1003/242): Gang- og sykkelvei, kollektivtrasé og nødvendig adkomst til eiendommer
d) Slottsfjellskolen (gbnr 1001/187): Parkering og varelevering
e) Vallø (gbnr 140/3): Tillatte formål på sjøsiden av området (havn og småbåthavn)

Hjemmel
Pbl. § 11-7 nr. 2, 3 og 6

Veiledning
Hensikten med arealformålet er å vise at tillatt arealbruk skal gis et grønnere preg enn det som vanligvis forbindes med denne arealbruken, samt sikre allmennhetens tilgjengelighet.

Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR)

Retningslinje til søknad om dispensasjon fra LNFR-formål
Der det er nødvendig for å sikre og vedlikeholde bygninger og bygningsmiljø kan bruksendring til annen virksomhet vurderes. Endringen må kunne forsvares ut fra landbruksvirksomheten, og bygningenes uttrykk og form skal opprettholdes.

Retningslinjen utfylles av «Veileder for bruksendring av driftsbygninger, gartnerier etc. i LNF-området i kommuneplanens arealdel.»

For å kunne innvilge dispensasjon må de rettslige vilkårene i pbl § 19-2 være oppfylt, og retningslinjene gir føringer for kommunens skjønnsmessige vurdering av om dispensasjon skal gis.

Henvisninger
Veileder for bruksendring av driftsbygninger, gartnerier etc. i LNF-området i kommuneplanens arealdel

§ 54 Landbrukstiltak i områder avsatt til LNFR

1) Hvis ikke annen plassering er nødvendig for landbruksdriften, skal bygninger, konstruksjoner og anlegg i LNFR-områder plasseres:
   a) utenfor dyrket eller dyrkbart areal
   b) minst 100 meter fra sjøen
   c) minst 30 meter fra vassdrag
   d) minst 30 meter fra tilrettelagte friluftstiltak

Våningshus og kårbolig skal plasseres i gårdstun. Nye bygninger skal være tilpasset eksisterende bebyggelse på tunet dersom ikke jordvernhensyn tilsier en annen plassering.

2) Gjødselkummer skal ha tak/lokk, og ligge mest mulig skjermet fra nabobebyggelse. Gjødsellaguner skal ligge skjermet i terrenget.
3)

Hjemmel
Pbl. § 11-11 nr. 1

Veiledning
I LNFR-områder er det kun tillatt med tiltak tilknyttet stedbunden næring, med de unntak som fremkommer under i §§ 53 og 54.

For å være i samsvar med arealformålet LNFR, må det etter en landbruksfaglig vurdering dokumenteres at kårbolig er nødvendig av hensyn til driften av gårdsbruket.

Henvisninger
Garden som ressurs (Veileder fra Regjeringen)

§ 55 Eksisterende boligeiendommer i LNFR-områder

1) Eksisterende boligbebyggelse i LNFR-områder utenfor 100-metersbeltet langs sjø og utenfor byggeforbudssonen langs vassdrag, er vist med bestemmelsesområde ring med påskrift «B» på kommuneplankartet. Tilknyttet denne bebyggelsen kan det gjennomføres tiltak som tilhører boligformål. Følgende tiltak er likevel ikke tillatt:
   a) fradeling av ny grunneiendom
   b) etablering av nye boenheter. Gjenoppbygging av bolig etter brann eller naturskade er likevel tillatt
   c) oppdeling av bruksenheter slik at det oppstår nye boenheter

2) Tiltakene for boligformål kan bare gjennomføres hvis:
   a) bebygd areal på eiendommen ikke overstiger 25 % BYA, og samlet bebyggelse ikke overstiger 400 m^2 BRA
   b) garasjer og andre uthus plasseres mindre enn 20 meter fra boligen

Hjemmel
Pbl. § 11-11 nr. 2

Veiledning
Kommuneplanens bestemmelser om boligbebyggelse samt generelle bestemmelser om løsninger og kvalitet legges til grunn for vurdering av tiltak, herunder også buffersone mot landbruksareal (§ 22), stedstilpasning (§ 15). I tillegg gjelder alle andre føringer og bestemmelser i plan- og bygningsloven med tilhørende regelverk.

Hensikten bak bestemmelsen er å gi rettigheter til boligeiendommer i spredtbygde områder uten byggeformål. Tidligere gårdsbruk med tidligere driftsbygninger på eiendommen vil i enkelte tilfeller ha overskredet maks tillatt BRA. De tidligere driftsbygningenes verdi for kulturlandskapet kan vektlegges i dispensasjonsvurderingen for mindre utvidelser av bolighuset på eiendommen.

Eksisterende bolighus langs vassdrag og i 100-metersbeltet langs sjøen har ikke slike rettigheter, eventuelle utviklingsmuligheter må vurderes som dispensasjon.

§ 56 LNF – spredt bebyggelse

§ 56.1 Områder avsatt til LNFR – spredt boligbebyggelse

1) Innenfor områder for spredt boligbebyggelse kan det oppføres et begrenset antall boliger som ikke er knyttet til stedbunden næring.

2) Det er krav om reguleringsplan for oppføring av ny bolig og/eller etablering av ny boenhet i områder innenfor hensynssone H310 og H320.

3) I områder utenfor hensynssone H310 og/eller H320 er det krav om reguleringsplan dersom fradeling til og oppføring av ny bolig krever ny adkomstvei eller søknadspliktig utbedring av adkomstvei. For mer enn to boenheter kreves utarbeidelse av reguleringsplan uavhengig av adkomstforhold.

4) Innenfor områdene tillates:

a) fradeling av tomt inntil 1,5 daa til boligformål
b) oppføring av frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende uthus og uteområder.

5) Buffersone mot dyrka mark gjelder, jf § 23. Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere produktiv skog enn 30 meter og ikke nærmere gårdstun, korntørker, høytørker og husdyrbygninger enn 100 meter.

6) Det kan ikke gis byggetillatelse til mer enn 2 boenheter per år i gjennomsnitt for kommuneplanperioden samlet for områdene med arealformålet LNFR – spredt boligbebyggelse.

7) For boligbebyggelse innenfor disse områdene med markering for eksisterende bolig i LNF (bestemmelsesområde ring med påskrift «B»), gjelder § 55.

Hjemmel
Pbl. § 11-11 nr. 2

Veiledning
Kommuneplanens bestemmelser om boligbebyggelse samt generelle bestemmelser om løsninger og kvalitet legges til grunn for vurdering av tiltak, herunder også buffersone mot landbruksareal (§ 21), stedstilpasning (§ 14).

Ved beregning av antall nye boenheter etter § 54-5 skal det vektlegges om det har blitt bygd færre boenheter i de foregående år. Det kan ikke forutsettes at det kommer til å bli bygd færre boenheter i kommende år.

§ 56.2 Område avsatt til LNFR – spredt næringsbebyggelse

1) Det tillates ikke oppført ny bebyggelse eller utvidelse av eksisterende bebyggelse

2) Bruksendring til lager- og håndverksvirksomhet kan tillates.

3) Fasadeendring med farge- og materialbruk som underordner seg kulturlandskapet kan tillates.

4) Det tillates ikke tiltak som bidrar til økning av trafikk utover normal lager- og håndverksvirksomhet.

5) Søknad om tiltak utover det som fremgår av punkt 1-4 utløser krav om reguleringsplan.

Område avsatt til LNF – spredt næringsbebyggelse i Bøgata 5 (gbnr 98/65) ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø i Slagendalen og Oseberg, og tiltak skal vurderes strengt etter de hensynene som ligger bak denne sonen. Ved naturskade eller brann, skal det vurderes om området skal etableres som dyrka mark og overføres til omkringliggende landbrukseiendom.

Hjemmel
Pbl. § 11-11 nr. 2

Bruk og vern av sjø og vassdrag

§ 57 Generelt forbud mot tiltak

1) I områder satt av til hovedformålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak etter pbl. §§ 1-6 og 20-1, herunder terrenginngrep, påfylling av sand, uttak av masser.

2) Forbudet omfatter også midlertidige tiltak som flytende konstruksjoner eller fartøy som benyttes som husbåt, flytende hytter og andre midlertidige konstruksjoner og anlegg, herunder flytebrygger.

3) Forbudet mot tiltak langs og i sjøen gjelder ikke for oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til fiske eller ferdsel til sjøs.

4) Forbudet mot tiltak langs og i sjøen gjelder ikke vedlikehold, fjerning og nyetablering av offentlige navigasjonsinnretninger.

5) Forbudet mot tiltak langs og i sjøen gjelder ikke mindre tiltak som tilrettelegger for allmenne friluftsinteresser, forutsatt at det ikke kommer i konflikt med naturmangfold eller ferdsel til sjøs.

6) Forbudet mot tiltak gjelder ikke i områder avsatt til underformålene småbåthavn og havneområde i sjø.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 første ledd nr. 6 og § 11-11 nr. 2 og 4.

Veiledning
Forbudet innebærer at

- utfylling, oppfylling eller andre inngrep i og langs sjø, herunder etablering av nye kunstige sandstrender ikke er tillatt.

- oppankring og/eller oppføring av båter, husbåter eller flytende hytter og andre midlertidige konstruksjoner og anlegg (herunder flytebrygger) ikke er tillatt.

- etterfylling av sand på eksisterende strender på land og i sjø er et søknadspliktig tiltak. Dersom etterfylling tillates er det kun tillatt å etterfylle med sand av stedegen kvalitet. Der stranden har endret karakter ved at den tidligere påfylte sanden er vasket bort, vil tilførsel av ny sand anses som en nyetablering.

- nye brygger eller utvidelse av eksisterende brygger/ fellesbrygger tillates ikke med mindre dette allerede er hjemlet i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.

- vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av eksisterende godkjente brygger er et søknadspliktig tiltak iht. pbl § 20-1 bokstav b).

- det ikke tillates mudring/dumping av masser, ankring og utsetting av bøyer og moringer.

- ved brann og/eller naturkatastrofer skal vurderes alternativ plassering av tiltak før gjenoppbyggingstillatelse gis.

§ 58 Småbåthavn

1) Forbudet i § 57 gjelder ikke for arealer avsatt til småbåthavn.

2) I områder avsatt til småbåthavn tillates mindre endringer på bryggeanlegg, herunder også moringer for forankring av flytebrygger.

3) Sør i område avsatt til småbåthavn tilgrensende gbnr 1001/5 (Honnørbrygga) innenfor bestemmelsesområde #21 tillates etablert flytende bade- og badstuanlegg, uten reguleringsplan.

4) Ved endringer skal allmennhetens tilgjengelighet til bryggene sikres.

5) Større endringer i småbåthavnene, herunder også arealet på landsiden av arealet avsatt til småbåthavn, skal kun skje gjennom reguleringsplan. Ved arealplanlegging skal det sikres at:
   a) Friluftsområder bevares som grønnstruktur eller badeplasser
   b) Det legges til rette for bading fra land eller felles bryggeanlegg
   c) Det etableres mottaksanlegg for båtseptik.

Flytende bade- og badstuanlegg ved Honnørbrygga utformes slik at det ikke hindrer ferdsel til sjøs til nærliggende kaier og bryggeanlegg, og tilpasser seg landskapsrommet i Kanalen. Allmennhetens tilgjengelighet til anlegget og hvordan vann fra anlegget skal renses/nøytraliseres vil være en del av utformingen.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 første ledd nr. 6 og § 11-11 nr. 2 og 3.

Veiledning
De fleste småbåthavnene i Tønsberg kommune er uregulert og kun sjøarealet er avsatt til småbåthavn. Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner for småbåthavnene bør arealer på land som brukes i sammenheng med småbåthavnene inngå i planområdet.

§ 59 Havneområde i sjø

1) Forbudet i § 57 gjelder ikke for arealer avsatt til havneområde i sjø.

2) I områder avsatt til havneområde i sjø kan nye tiltak bare gjennomføres med hjemmel i reguleringsplan.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 første ledd nr. 6 og § 11-9 nr. 1

§ 60 Naturområde i sjø

I områder satt av til naturområde i sjø er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak etter pbl. § 1-6. Forbudet omfatter også midlertidige tiltak.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 første ledd nr. 6 og § 11-11 nr. 3

§ 61 Friluftsområde i sjø

I områder satt av til friluftsområde i sjø kan det gjennomføres mindre tiltak som tilrettelegger for allmenne friluftsinteresser.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 første ledd nr. 6 og § 11-11 nr. 3

IV Bestemmelser for Tønsberg by, områdesentrene og lokalsentrene

1) Disse bestemmelsene gjelder innenfor følgende bestemmelsesområder:
- #21 Tønsberg by
- #13 Semsbyen områdesenter; #17 Tolvsrød områdesenter
- #12 Vear lokalsenter; #14 Barkåker lokalsenter; #15 Eik lokalsenter; #16 Ilebrekke lokalsenter

2) For områdesenter Revetal gjelder vedtatte reguleringsplaner, jf. § 2-4 c) og d)

3) Undrumsdal og Brekkeåsen lokalsenter har ikke egne bestemmelsesområder. Bestemmelsene i kapittel IV gjelder ikke for disse lokalsenterne.

4) Bestemmelsene gjelder ved siden av kommuneplanens øvrige bestemmelser og gjelder foran disse ved motstrid.

Hjemmel
Pbl. § 1-5

§ 62 Utbyggingsvolum i by- og senterområdene

1) Bebygd areal i by- og senterområdene skal ikke overstige:
   a) 100 % BYA for kvartalsbebyggelse innenfor sentrumsformål i Tønsberg by (#21)
   b) 85% BYA for kvartalsbebyggelse innenfor sentrumsformål i Semsbyen og Tolvsrød (#13 og #17)
   c) 75% BYA for kvartalsbebyggelse innenfor sentrumsformål i lokalsenterne (#12, #14, #15, #16)
   d) 60 % BYA for annen bebyggelse innenfor sentrumsformål og kombinert bebyggelse og anlegg
   e) 45 % BYA for konsentrert småhusbebyggelse i fortettingssonene

2) Innenfor sentrumsformål i områdesentrene (#13 og #17) kan bebyggelsen ha inntil 6 etasjer.

3) Innenfor sentrumsformål i lokalsentrene (#12, #14, #15, #16) og kombinertformål i områdesentrene (#13 og #17) kan bebyggelsen ha inntil 4 etasjer.

4) Ved arealplanlegging av konsentrert småhusbebyggelse i fortettingssonene kan bebyggelsen ha inntil 3 fulle etasjer.

Etasjehøyder angitt over skal basere seg på normale etasjehøyder på under 4 meter, der det etableres utadrettet virksomhet i første etasje, kan denne være inntil 5 meter.

5) I by- og senterområdene kan kvartalsbebyggelse oppføres eller utvides gavl mot gavl inntil bygning på naboeiendom som er plassert i eiendomsgrensen. Vinduer i gavl i nabogrense tillates ikke. Eksisterende avstand til eiendomsgrenser mot gårdsrom skal videreføres.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

Veiledning
Fortettingssonene er områder innenfor bestemmelsesområder avsatt til boligformål.

Byggehøyder i punkt 2-4 forutsetter at andre krav er tilfredsstilt, herunder krav om tilpasning til omgivelsene. Nedtrapping mot områdene utenfor bestemmelsesområdene vil typisk være grunnlag for noe lavere byggehøyder enn maks antall etasjer gitt i bestemmelsene. Byggehøyder vurderes konkret i reguleringsplanprosesser.

I fortettingsområdene er tillatt utnyttelsesgrad for frittliggende småhusbebyggelse 25% BYA.

§ 63 By- og tettstedsutvikling

1) Tiltak skal ikke plasseres i sentrale siktlinjer til de viktige landemerkene Slottsfjellet, Haugar, Teie hovedgård, Jarlsberg hovedgård eller Domkirken og skal underordne seg byens silhuett.

2) Bygninger skal følge og forholde seg til naturlig terrengfall mot Kanalen og den opprinnelige gatestrukturen fra middelalderen.

Opprettholdelse av siktlinjer er begrunnet både med byens visuelle profil på avstand og siktlinjer fra gatenivå i bysentrum.

Tønsberg by karakteriseres av et samspill mellom Slottsfjellet, Haugar og omlandet som landskapslement, gatestrukturen fra tidlig bydannelse i middelalderen og trehusbebyggelse fra sjøfarts- og hvalfangsttiden. Ramsar-områdene på Ilene og Presterødkilen danner viktige naturlandskapsrom rundt byen. Alle tiltak som kan ha virkning på opplevelsen av Tønsbergs byprofil, skal opprettholde eller styrke dette særpreget.

3) Tiltak i område- og lokalsentrene skal styrke opplevelsen av sentrene som tettsteder. Ved arealplanlegging skal det sikres en visuell avgrensning av tettstedet og en indre sammenheng mellom bebyggelsen og uterommene som underbygger stedets identitet.

4) Første etasje mot sentrale gater og byrom skal brukes til forretning, bevertning eller besøksintensiv tjenesteyting. Virksomheten skal ha åpne fasader mot og publikumsatkomst fra

offentlig gate eller byrom. For #21 Tønsberg by er «sentrale gater og byrom» vist i illustrasjonen under, i øvrige senterområder skal disse defineres gjennom reguleringsplan.



5) I by- og senterområdene tillates ikke tekniske rom og installasjoner på taket. Nødvendige bygningsdeler for heisbygg er likevel tillatt. Solceller kan vurderes, jf § 14-2.

Arealplanlegging i by- og senterområdene skal sikre at:

a) det utvikles kompakte by- og tettsteder
b) det blir en variasjon av boliger og kommersielle, kulturelle og sosiale funksjoner
c) det blir en variasjon av boligstørrelser. Minst 50 % av boligene bør være over 60 m^2.
d) eksisterende grønnstrukturer bevares og videreutvikles, og at det opparbeides nye grønnstrukturer som gir gode uterom, legger til rette for fysisk aktivitet og styrker naturmangfoldet
e) det etableres fellesrom og møteplasser som har gode kvaliteter og er tilrettelagt for ulike brukergrupper. Torg i Tønsberg by og områdesentrene skal som hovedregel eies av kommunen.
f) Byggegrense langs sjøen i Tønsberg by skal sikre arealer for ferdsel og opphold og visuelle kvaliteter langs kanalen.
g) Ved arealplanlegging i 100-metersbeltet langs sjøen i Tønsberg by skal bebyggelsens høyde avtrappes mot sjøen. Byggegrensen langs sjø kan justeres gjennom arealplanlegging, når det er vist hvordan hensynene i f) er ivaretatt.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 første ledd nr. 1 og 11-9 nr. 5

Veiledning

Tønsberg by karakteriseres av et samspill mellom Slottsfjellet, Haugar og omlandet som landskapslement, gatestrukturen fra tidlig bydannelse i middelalderen og trehusbebyggelse fra sjøfarts- og hvalfangsttiden. Alle tiltak skal opprettholde eller styrke dette særpreget.

På sjøsiden av byggegrensen kan det tillates tiltak som fremmer allmennhetens tilgang til sjøkanten og det sammenhengende byrommet. Eksempler på slike tiltak kan være, men er ikke begrenset til:

- Sittegrupper og lekeapparater
- Mindre transportable og midlertidige utsalgsteder og annen tjenestetilbyding som er tilgjengelig for allmennheten (Food-truck, badstuer og iskremkiosker)
- Vesentlige reparasjoner av brygge, gangveger og parker
- Renovasjonsløsninger, statuer og fontener
- Informasjons- og opplysningsskilt

§ 64 Særlige krav til bevaring av kulturmiljø i Tønsberg by

1) I følgende områder i Tønsberg by er det hensynssoner med særlige krav til bevaring og stedsutvikling:
   a) #26 Sentrum
   b) #24 Nordbyen
   c) #25 Fjerdingen
   d) #28 Løkken
   e) #27 Haugarlia

2) Alle tiltak i bevaringsområdene skal fremme opplevelsen av kulturmiljøet i nærområdet og Tønsbergs historiske særpreg. Det skal være særlig høy kvalitet på arkitektur og stedsutvikling i disse områdene og det skal brukes historisk korrekte farger og/eller farger som harmoniserer med verneverdig bebyggelse i bevaringsområdet.

3) Historisk gatestruktur i bevaringsområdene tillates ikke endret.

4) Bebyggelse oppført før 1940 i bevaringsområdene tillates ikke revet, men skal bevares i eksteriør og form.

5) Ny bebyggelse i bevaringsområdene skal
   a) videreføre kvartalets eller gatens bebyggelsesstruktur og bebyggelsens høyde, volum, variasjon, rytme, takform/-vinkel, detaljeringsgrad og materialbruk
   b) komplettere kvartalene med vegger og henvende seg ut mot gateløp/plass
   c) tilpasses gjennomsnittlig eller karakteristisk høyde i kvartalet/gateløpet,
   d) henvende seg mot alle offentlige gateløp og offentlige plasser

6) Det er ikke tillatt å fjerne eller endre konstruksjoner og anlegg i gate- og byrommene som er en del av byens kulturmiljø. Nye fortaus- og gatebelegg, skilt, belysning, gjerder, murer og beplantning skal fremme områdets og byens historiske særpreg.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav c og § 11-9 nr. 7

§ 64.1 Spesielt for #24 Nordbyen, #25 Fjerdingen, #27 Haugarlia og #28 Løkken

1) Det er ikke tillatt med tilbygging, påbygging, fasadeendringer eller andre utvendige endringer på bebyggelse oppført før 1940. Tilstand på oppførelsestidspunktet kan likevel gjenopprettes. Ved vedlikehold skal bygningenes karakter, det vil si form, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere tilstand.

2) Nybygg skal oppføres med stedstypisk utforming, materialer og detaljer. Ved utbygging over flere eiendommer skal de opprinnelige eiendomsgrensene synes i bygningskroppen.

3) Ved totalskade av bygning oppført før 1940, skal ny bygning oppføres som kopi av den skadede bygningen.

4) Hager, murer, stier, smett og utomhuselementer som er en del av kulturmiljøet skal bevares.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav c og § 11-9 nr. 7

§ 64.2 Spesielt for # 26 Sentrum

1) I områder som særpreges av bygninger med saltak mot gaten, skal nye bygninger utføres med tilsvarende takform og takvinkel.

2) Tilbaketrukket etasje kan plasseres slik at hovedvolumets gesims klart oppfattes som bygningens høyde sett fra gateplan. Materialbruk skal gi et tydelig skille mellom hovedvolum og inntrukket volum.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav c og § 11-9 nr. 7

§ 65.1 Minste uteoppholdsareal i by-, område- og lokalsentrene

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

Uteoppholdsarealene skal minst utgjøre følgende areal per boenhet:

Type bolig	Krav til MUA per boenhet	Merknad
Frittliggende småhusbebyggelse	75 m^2	
Sekundærleilighet	50 m^2	Selvstendig boenhet ≤ 60m^2
Hybel	10 m^2	
Konsentrert småhusbebyggelse	30 m^2	Inntil 10 m^2 av kravet kan dekkes på egnede balkonger, altaner, terrasser og verandaer

Lavblokk/ høyblokk	30 m^2	Inntil 10 m^2 av kravet kan dekkes på privat balkong/terrasse
Lavblokk/ høyblokk innenfor område avsatt til sentrumsformål	20 m^2	Inntil 10 m^2 av kravet kan dekkes på privat balkong/terrasse

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5 og 8

§ 65.2 Krav om lek- og rekreasjonsareal ved større utbygginger

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

   a) Nærlekeplass: 75m^2 med min. bredde 7 m. Arealkravet øker med 5 m^2 pr. boenhet opp til 30 boenheter. Avstand fra boliger skal være maksimalt 75 m.

   b) Områdelekeplass
   For hver 30.boenhet bør det reguleres inn 500 m^2 til fellesareal eller friområde. Avstand fra boliger skal være maksimalt 500 m.

   c) Nærmiljøanlegg
   Ved en samlet utbygging over 150 boenheter bør det etableres eller tilrettelegges et nærmiljøanlegg på totalt min. 5 daa, men kan deles opp i mindre felt. Avstand fra bolig skal være maksimalt 1000m.

Ved etablering av nærmiljøanlegg, kan områdelekeplass utgå.

2) I stedet for opparbeidelse av område- eller nærmiljøanlegg, kan enten eksisterende områder med tilsvarende minstestørrelse, funksjoner og kvaliteter opprustes slik at de oppfyller funksjons- og kvalitetskravene, og/eller andre rekreasjonstiltak.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5 og 8

Veiledning
Kvalitetskrav til lekeareal er angitt i bestemmelsenes kapittel II.

Lekeareal kommer i tillegg til minste uteoppholdsareal. For gjennomføring av tiltak på kommunal grunn skal dette fortrinnsvis avtales gjennom utbyggingsavtale.

Henvisninger
Retningslinjer for landskapsanlegg (ikke ferdig)
Byliv for alle - Byromsstrategi for Tønsberg

§ 66 Bil- og sykkelplasser i by- og områdesentrene

1) I Tønsberg by og områdesentrene er det følgende krav om oppstillingsplasser for sykler:
   a) minst 2 plasser per boenhet under 60 m^2 BRA og 2 plasser per boenhet over 60 m^2 BRA

b) minst 2 plasser per 100 m^2 BRA i arbeidsbygninger
c) minst 2,5 plasser per 100 m^2 BRA i publikumsbygninger

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

   Det skal avsettes areal til sykkeloppstilling på bakkenivå. Sykkelhåndbokens norm for areal skal benyttes. Dette arealet kommer i tillegg til MUA, men tar ikke opp grad av utnytting som for biloppstillingsplasser.

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

4) I #21 Tønsberg by er det følgende krav om parkeringsplasser for biler:
   a) maksimalt 0,2 plasser per boenhet under 50 m^2 BRA, og mellom 0,2 og 0,5 plasser per boenhet over 50 m^2 BRA innenfor områder avsatt til sentrumsformål
   b) mellom 0,2 og 0,5 plasser per boenhet under 50 m^2 BRA, og mellom 0,5 og 1 plasser per boenhet over 50 m^2 BRA innenfor områder avsatt til andre formål enn sentrumsformål
   c) maksimalt 0,5 plasser per 100 m^2 BRA i publikumsbygninger og arbeidsbygninger i områder avsatt til sentrumsformål
   d) mellom 0,5 og 1 plass per 100 m^2 BRA i arbeidsbygninger i områder avsatt til andre formål enn sentrumsformål
   e) ved bruksendringer kan lovlig etablerte parkeringsplasser beholdes.

5) I #13 Semsbyen og #17 Tolvsrød områdesenter er det følgende krav om parkeringsplasser for biler:
   a) Mellom 0,5 og 1 plasser per boenhet under 60 m^2 BRA, og mellom 0,8 og 1,5 plasser per boenhet over 60 m^2 BRA
   b) minst 1 plass per 100 m^2 BRA i publikumsbygninger

6) Innenfor sentrumsformål i #21 Tønsberg by er det ikke tillatt å etablere nye parkeringsplasser på arealer eller i bygninger som ikke er regulert eller lovlig tatt i bruk til parkeringsformål. Kommunen kan likevel gi tillatelse til parkeringsplasser på andre arealer for arbeidstakere eller virksomheter med et særlig behov.

7) Ved arealplanlegging innenfor sentrumsformål i #21 Tønsberg by skal det legges til rette for etablering av nye parkeringsplasser for boliger og publikumsbygninger i parkeringshus eller parkeringsanlegg i randsonen av sentrum, eller i avklarte områder i sentrum.

8) Innenfor sentrumsformål i #21 Tønsberg by kan kommunen samtykke til frikjøp av parkeringsplasser som kreves for tiltaket, jf. pbl. § 28-7 tredje ledd.

Det er ikke krav om gjesteparkeringsplasser i bestemmelsesområder for by- og områdesentre.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5 og 8

Veiledning
Krav til antall parkeringsplasser pr boenhet skal avrundes opp til nærmeste hele tall. For krav til antall parkeringsplasser pr 100 m² bruksareal skal tall under 50 rundes ned og tall fra 50 og oppover rundes opp. Eksempel: 120 m² bruksareal kontor utløser 2 sykkelparkeringer, mens 170 m² utløser 4 sykkelparkeringer.

Kravene utøses for nye boenheter/bruksareal. Ved beregning av dekningsgrad (antall p-plasser som kan løses på egen grunn) skal krav til parkering for alle boenheter/bruksareal på eiendommen medregnes. Krav for eksisterende boenheter/bruksareal på eiendommen beregnes etter reglene i denne bestemmelsen, med mindre det kan dokumenteres at lavere krav følger av tidligere tillatelse.

V Andre hensynssoner

Bestemmelsesområder

Veiledning
Bestemmelsesområder for Tønsberg by (#21), områdesentra (#13 og #17), lokalsentra (#12, #14, #15, #16), samt bestemmelsesområde for bevaring av kulturmiljø i Tønsberg by (#24, #25, #26, #27, #28) er gitt egne bestemmelser i bestemmelsenes kapittel IV over.

Bestemmelsesområdene #30 og #31 for Ås og Barkåker næringsområder er gitt egne bestemmelser i bestemmelsenes kapittel III over.

§ 67 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø

1) I følgende områder er det særlige krav til bevaring og stedsutvikling:
   a) Nordre og Søndre Fritzølia (#01)
   b) Markveien 20-24 (#02)
   c) Solvang kolonihager (#03)
   d) Markveien/Grevinneveien (#04)
   e) Vidjeveien (#05)
   f) Enggaten (#06)
   g) Område ved Huitfeldtsgate (#07)
   h) Havebyen på Træleborg (#08)
   i) Måkeveien (#09)
   j) Husvikåsen (#10)
   k) Husøysund (#11)
   l) Barlindveien i Presterødåsen (#23)

2) Alle tiltak skal fremme opplevelsen av kulturmiljøet som særpreger bevaringsområdet, og de skal gjennomføres med særlig høy kvalitet på arkitektur og stedsutvikling.

3) Innenfor bevaringsområdene er det forbud mot:
   a) riving av bebyggelse
   b) oppdeling eller sammenføyning av eiendommer
   c) etablering av mer enn 2 boenheter per tomt
   d) tilbygging, påbygging, fasadeendringer og andre utvendige tiltak som endrer bygningens karakter eller som ellers svekker opplevelsen av kulturmiljøet.
   e) gjenbygging av historiske smett

4) Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg skal videreføre og styrke det historiske særpreget i bevaringsområdet. Kontrastfylt arkitektur er ikke tillatt. Ved gjenoppbygging etter brann eller naturskade, skal opprinnelig bebyggelse rekonstrueres.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 7

Henvisninger
Byggeskikksveileder Husøysund
Slik skal vi bygge og bo i Tønsberg
Byggeskikkveileder for Tønsberg

§ 68 Midlertidig massedeponi på Gullerød #20

Det er krav til reguleringsplan før midlertidig massedeponi kan tillates innenfor bestemmelsesområdet.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 1

Veiledning
Massedeponiets varighet, omfang og avbøtende tiltak avklares i reguleringsplanen. Det tillates kun oppfylling av rene masser og det skal foreligge en plan for hvordan massedeponiet skal etableres som jordbruksområde. Det forutsettes at friluftsinteressene (kultursti/skiløype) bevares og at bomiljøet nord for planområdet hensyntas i driftsperioden.

§ 69 Snølagring i Greveskogen #29

Det tillates ikke tiltak som er til hinder for midlertidig snølagring innenfor bestemmelsesområdet.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

§ 70 Treningsbaner ved Flint #30

Det tillates ikke tiltak som er til hinder for framtidig tilbakeføring av arealet til dyrka mark innenfor bestemmelsesområdet.

Kunstgress, bygninger, parkering og tribuner er eksempler på tiltak som er til hinder for tilbakeføring av arealet til dyrka mark. Området skal vurderes tilbakeført til LNF-formål dersom det ikke lenger er behov for dagens bruk.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

Hensynssoner

Sikrings-, støy og faresoner

§ 71 H120 Område for grunnvannsforsyning i Vivestad

Bestemmelser for sikringssoner ved grunnvannsbrønner. Bestemmelsene er listet opp sonevis, og bestemmelsene for de ytterste sonene gjelder også for innenforliggende soner.

H120 – selve brønnene med tilhørende kumring

a. Alle aktiviteter som er ikke er forbundet med drift og vedlikehold av vannverket er forbudt. Inngjerding eller annen utstrakt sikring av brønner skal opprettholdes til enhver tid.

H120 - brønnenes nære influensområde, radius 20 meter fra grunnvannsbrønn 1 og 10 meter fra grunnvannsbrønn 2

b. Ny bebyggelse og nye veier skal begrenses til det som er nødvendig for vannverket og eventuelt traktorvei og skogdrift. Eventuelle tiltak må godkjennes av drikkevannsmyndighet, og skal inkludere tiltak for å redusere risiko for utslipp både under anlegg og drift.

c. Utenom arealer regulert til veiformål gjelder forbud mot bruk av motordrevne kjøretøyer utover det som er nødvendig for skogsdrift. Leirplass, stevner og lignende tillates ikke.

d. Bruk av skogsmaskin skal meldes skriftlig til vannverkseier for etablering av særskilte varslingssystem og beredskap i driftsperioden. Barking i større omgang tillates ikke.
Lagring og fylling av drivstoff i forbindelse med skogsdrift skal skje utenfor sone 1.

e. Forbud mot nedgravde tanker. Forbud mot lagring av olje/oljeprodukter og kjemikalier.

f. Forbud mot oppføring av bygninger med unntak av enkle bygninger (uten innlagt vann) tilknyttet landbruket.

H120 – ytre verneområde, radius 50 meter fra grunnvannsbrønner og vannbehandlingsanlegg

g. Forbud mot infiltrasjonsanlegg, punktutslipp, deponeringsplasser, mellomlager for avfall, slam eller lignende.

h. Forbud mot deponering og mellomlager av masser med avrenning eller annet som kan påvirke vannkvaliteten.

i. Forbud mot større kommersielle masseuttak og omfattende grave- og sprengningsarbeider. Mindre masseuttak til grunneiers eget forbruk tillates.

j. Forbud mot nedgravde olje- eller kjemikalietanker. Lagertanker for olje og petroleumsprodukter må ikke ha større volum enn 3 m3. Alle lagertanker må stå på tett underlag med kanter støpt høye nok til å samle opp hele tankens innhold. Tankene skal være lette å inspisere for lekkasjer. Maksimalt 1 tank pr. eiendom innenfor sone 2.

k. Forbud mot ny bebyggelse og vesentlige terrenginngrep. Ny bebyggelse og nye veier kan tillates i et omfang som er naturlig for drift av eiendommene. Omfang og lokalisering av eventuell ny bebyggelse må avklares i tinglyst avtale mellom grunneier eller i reguleringsplan. Eiendommene 605/30 og 605/31 kan bebygges ihht reguleringsplan 3803 R30_0004. Det skal tas særskilt hensyn for å unngå skader på vannproduksjon ved utbygging av diss tomtene. Alt avløp må ledes ut av sonen og avløpssystem må trykkprøves. Avløpet skal kontrolleres hvert 10 år.

12. Forbud mot bruk eller lagring av plantevernmidler, ubeskyttet lagring utendørs av stoffer med utvaskbare kjemikalier eller husdyrgjødsel. Begrenset bruk av plantevernmidler kan eventuelt tillates etter spesifikk vurdering av vannverkseier og helsemyndighet.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a.

§ 72 H190 Sikringsområde

Se planbestemmelsenes § 32 for restriksjoner i arealbruk.

For H190-soner angitt med nummer i bestemmelsene nedenfor gjelder disse fremfor § 32.

§ 72.1 H190_145-146

Ved omfattende inngrep i grunnen innenfor H190_145-146, som sprengning, brønnboring eller lignende, skal det foreligge en fagmessig vurdering av grunnforhold og ivaretagelse av jernbanetunnelen. Jernbanemyndighet (BaneNor) skal kunne uttale seg til denne vurderingen før det gis tillatelse til å igangsette omsøkte tiltak.

§ 72.2 H190_147

Restriksjoner i arealbruk er gitt i reguleringsplan for ny fastlandsforbindelse (plan_id 20190180)

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a.

§ 73 H290 Avklaringssoner støy og luftkvalitet

Innenfor avklaringssone for støy og luftkvalitet kan bebyggelse med støy- og luftfølsomt bruksformål etableres i gul og rød sone på følgende vilkår:

- Alle boenheter skal være gjennomgående og ha en stille side.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstilt for minimum 50 % av uteoppholdsarealene. På det øvrige uteoppholdsareal tillates inntil 5 dB høyere støynivå.
- Planløsning skal sørge for at utearealer og ny bebyggelse sikres tilfredsstillende luftkvalitet.
- Ved andre funksjoner enn bolig (helseinstitusjoner, undervisningslokaler og liknende) skal pasientrom/undervisningsrom) vende mot den stille siden. Det tillates ikke etablering av videregående skoler, grunnskoler eller barnehage i rød sone.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a.

§ 74 H310 Ras- og skredfare

Det er ikke tillatt med tiltak innenfor områder angitt som faresone H310 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt.

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor områder angitt som faresoner skal det foretas undersøkelse av den aktuelle faren og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

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

Retningslinje: *Sonene er basert på ett eller flere av følgende farekart: Mulighet for marin leire, faresone kvikkleire samt aktsomhetskartene steinsprang, snøskred og jord- og flomskred. Framtidige endringer i kunnskapsgrunnlaget kan vektlegges i vurderingene av sikkerhet.*

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a og § 11-9 nr. 8

§ 75 H320 Flomfare

Det er ikke tillatt med tiltak innenfor områder angitt som faresone H320 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt.

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor områder angitt som faresoner skal det foretas undersøkelse av flomfaren og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a og § 11-9 nr. 8

§ 76 H350 Brann- og eksplosjonsfare (Slagentangen og Rygg Miljøpark)

Innenfor disse sonene tillates kun etablering av anlegg og installasjoner som tilhører storulykkevirksomheten på stedet eller anlegg og installasjoner med bruk som er i overenskomst med storulykkevirksomheten.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a

§ 77 H360 Skytebaner

Innenfor sonene er det ikke tillatt med aktivitet eller tiltak uten at faremomentet er utredet og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og eventuelle avbøtende tiltak fastsatt.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a og § 11-9 nr. 8

§ 78 H370 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a

Veiledning
For de aller fleste av høyspentanleggene i kommunen er Lede AS ledningseier. Faresonen indikerer både at høyspentledningen representerer en fare og at tiltak kan medføre fare for høyspentledningen. Faresonen er ikke en indikator på høypentledningens magnetfelt, jf. §42-4, men gir en indikasjon på hvor det vil være hensiktsmessig å undersøke dette forholdet. Distribusjonsnettet, ledningene med lavest spenning, er ikke vist med faresoner på kommuneplankartet.

§ 79 H380 Sone for militær virksomhet (øvingsfelt i sjø)

Det tillates ikke faste anlegg i sjø innenfor sonen.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a

§ 80 H390 Grunnforurensning

Sonene viser områder der grunnforurensning er påvist eller det er kjent mistanke om grunnforurensning. Innenfor sonene er det ikke tillatt med tiltak uten at grunnforurensningen er utredet og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og eventuelle avbøtende tiltak utført.

Ved detaljregulering av områder som kan åpne for bygging på tidligere deponier, skal det gjøres videre utredning av deponiene i samsvar med Miljødirektoratets veileder M-1780/2020.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a og § 11-9 nr. 8

Veiledning
Faresoner for forurenset grunn viser områder med kunnskap eller mistanke om forurenset. Et område kan være forurenset selv om det ikke ligger inne som faresone i kommuneplanens arealdel og grunnforurensningsdatabasen er kontinuerlig under utvikling.

Henvisninger
Bygging og graving i forurenset grunn
Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase

Særlige hensyn

§ 81 H530 Friluftsliv

Dette er LNF-områder hvor friluftslivet er mer dominerende enn i LNF-områder ellers. Ved vurdering av tiltak og praktisering av annet lovverk innenfor området skal hensynet tillegges vekt, jf. pbl § 11-8 c.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav c

§ 82 H550 Landskap

Ved vurdering av tiltak og praktisering av annet lovverk innenfor området skal landskapshensyn tillegges særlig vekt, jf. pbl § 11-8 c.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav c

§ 83 H560 Bevaring naturmiljø

Dette er hovedsakelig LNF-områder hvor bevaring av naturmiljøet er et mer dominerende hensyn enn landbruk og friluftsliv . Ved vurdering av tiltak og praktisering av annet lovverk innenfor området skal hensynet til bevaring og fremming av naturmiljøet tillegges særlig vekt, jf. pbl § 11-8 c.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav c

Veiledning
Hensynet gjelder også der arealformålet ikke er LNF. Denne hensynssonen er spesielt mye brukt i og langs vassdragene og dette må ses i sammenheng med kommuneplanens bestemmelser om vannforvaltning.

§ 84 H570 Bevaring kulturmiljø

Disse områdene har nasjonal og/eller lokal kulturmiljø- og kulturlandskapsverdi. Ved vurdering av tiltak og praktisering av annet lovverk innenfor området skal hensynet til kulturmiljøet tillegges særlig vekt, jf. pbl § 11-8 c, også i tolkningen av kommuneplanens utfyllende bestemmelser om løsninger og kvalitet. Områdenes særpreg skal bevares og vesentlige tiltak vurderes strengt, jf planens § 16.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav c

Veiledning

Innenfor flere av sonene drives det aktivt landbruk, og denne næringen sikrer opprettholdelse av kulturlandskapet slik vi kjenner det. Hensikten med hensynssonene er å bevare nasjonalt viktige historiske områder hvor kulturminner og landskapsrom samlet danner et særegent, helhetlig kulturmiljø. Retningslinjene er ment å være verktøy for vurdering av tiltak slik at kulturminnene og kulturmiljøene, sammenhengen mellom disse og landskapene de ligger i opprettholdes.

Enkelte av sonene er gitt en kort beskrivelse i veiledningsteksten under, som veiledning til hva som er spesielt verdifullt i det enkelte kulturmiljø og som skal tillegges vekt ved vurdering av endringer i områdene. Både lokalt, regionalt og nasjonalt viktige kulturmiljø er med i opplistingen.

Jarlsberg H570_123
Jarlsberg Hovedgård er et av Norges best bevarte slottsanlegg og kan oppleves i sin opprinnelige, landskapsmessige sammenheng. Gårdsanlegget med Sem kirke, husmannsplasser, veier, alléer, parker, rettersted mm ligger i et sammenhengende, åpent kulturlandskap som skal bevares. Området er usedvanlig rikt på kulturminner. Brænderidammene i Tomsbakken er statlig listeført kulturmiljø.

Slagendalen og Oseberg H570_124
Slagendalen rommer mer enn tusen års bosetningshistorie. Området er usedvanlig rikt på kulturminner og det er sammenhengen mellom disse, gårdene, veiene, bekkeløpene og det åpne landskapet forøvrig som tilkjennegir den historiske kontinuiteten. Oseberghaugen er et nasjonalt monument og sammenhengen mellom haugen, landskapet og øvrige kulturminner har nasjonal verdi.

Torgersøya H570_125
Naturskjønn og frodig øy med stort artsmangfold av strandplanter. Øya har spredt hyttebebyggelse og er del av et større nasjonalt viktig kulturlandskap. Klokketårn med tåkeklokke er fredet.

Aker gård H570_130
Et sammenhengende, åpent og spesielt frodig kulturlandskap omkranser storgården Aker. Landskapsrommet med hellende åkre ned mot Akersvannet avgrenses av åser i nord, øst og sør og raet i vest. Kulturlandskapet

kjennetegnes av frodige randsoner, alléer, steingjerder, beiter, åkre og markante trær. Området er rikt på kulturminner

Linnestad H570_132
Snorre Sturlason beskriver to slag på Re på 1100-tallet. Ett av dem er oppdaget på Linnestad. Dette er Nordens eldste påviste slagsted. Området er usedvanlig rikt på kulturminner og det er sammenhengen mellom disse, gårdene, veiene, bekkeløpene og det kuperte landskapet for øvrig som kjennetegner landskapets særpreg. Rester av veier og graver viser at området er et gammelt knutepunkt.

Våle prestegård og kirke, Kaupang, Huseby og Guåker H570_122
Stort, sammenhengende og særegent landskap med et svært alderdommelig preg. Gamle veiløp og sammenhengen mellom vei, gårder, kulturminner og landskap er vesentlig. Området er usedvanlig rikt på kulturminner.

Holmsvannet og Revåvannet H570_131
Området rundt Holmsvannet og Revåvannet er et av de riktig gamle bosetningsområdene i indre Vestfold. Gravfelt, gårdene og veiene viser alderdommelige mønstre. Mellom vannene ligger bygdeborgen på Tjuvberget omgitt av skoger som før var setermark.

Husøy tidligere tollstasjon H570_127
Kulturmiljøet er statlig listeført.

Henvisning
Mer utfyllende beskrivelser av regionalt og nasjonalt viktige kulturmiljø og -landskap i Vestfold

§ 85 H590 Sikring av mineralressurser

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav c.

Veiledning
Sonene er sikret fremtidig uttak av byggeråstoff i et svært langsiktig perspektiv. Sonene skal holdes fri for inngrep for å sikre fremtidig mulig uttak av byggeråstoff.

Båndleggingssoner

§ 86 H710 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven

H710_08-09
Sonene er båndlagt i påvente av detaljreguleringsplan for ny fastlandsforbindelse fra Færder. Bestemmelser til båndleggingen er gitt i kommunedelplan for ny fastlandsforbindelse (3803 90021)

H710_10
Sonen er båndlagt i påvente av regulering av midlertidig massedeponi, jf. kommunestyrets sluttbehandling av kommuneplanens arealdel 03.04.2024 (sak 034/24).

Hjemmel

Pbl. § 11-8 bokstav d

§ 87 H720 Båndlegging etter naturmangfoldloven

- H720_11 Ilene (verneforskrift)
- H720_12 Store Gullkrone (verneforskrift)
- H720_13 Lille Gullkrone (verneforskrift)
- H720_14 Akersvannet (verneforskrift)
- H720_15 Presterødkilen (verneforskrift)
- H720_16 Bliksekilen (verneforskrift)
- H720_17 Karlsvika plantevernområde – Solli (verneforskrift)
- H720_23 Verpeelva (verneforskrift)
- H720_25 og 26 Ryggsåsen (verneforskrift)
- H720_24 Grøum (verneforskrift)
- H720_22 Tangenbekken (verneforskrift)
- H720_18 Langrudmyra (verneforskrift)
- H720_19 Krøsstjernåsen (verneforskrift)
- H720_20 Våle Prestegårdsskog (verneforskrift)
- H720_21 Tolvmannsmyr naturreservat (verneforskrift)
- H720_27 og H720_28 Sjuve naturminne
- H720_30 Grøumgrana naturminne
- H720_31 Himberg naturminne

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav d

§ 88 H730 Båndlegging etter kulturminneloven

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav d

Veiledning
Alle kulturminner eldre enn 1537 og byggverk eldre enn 1649 fredet etter kulturminneloven kapittel II, uavhengig av om de er vist med båndleggingssone H730 i kommuneplankartet.

1) Automatisk fredet bygrunn, jf kulturminneloven kapittel II:

   - H730_33 (Middelalderbyen Tønsberg)
   - H730_50 (Teie Hovedgård)

§ 89 H730_33 Fredet bygrunn i middelalderbyen Tønsberg

I tillegg til kulturminneloven kapittel II, gjelder følgende bestemmelser for området:

1) Trær

Trær innenfor området kan ikke fjernes uten tillatelse fra Tønsberg kommune.

Nye trær kan etableres på måter som ikke skader den fredede bygrunnen, f.eks med rotsperreduk eller i plantekasser. Løsning og treslag skal godkjennes av kommunen og kulturmiljøforvaltninga.

2) Overvann

Nye bygge- og anleggstiltak innenfor båndleggingssone etter lov om kulturminner skal ikke medføre reduksjon i grunnvannsnivå i byggeområdet eller tilstøtende områder. Før igangsetting skal tiltaket være godkjent av kulturmiljøforvaltninga.

Ved etablering av kommunale VA-anlegg skal det tilstrebes at grunnvannstanden ikke reduseres.

Det tillates ikke bruk av grunnvannspumper innenfor hensynssonen.

Overflatevann skal håndteres og infiltreres lokalt. Overskuddsvann ved ekstremnedbør eller mettet grunn grunnet langvarig regn kan ledes ut i kommunalt overvannssystem i gatenett iht. plan for overvannshåndtering i sentrum.

3) Miljøovervåking

Ved tiltak i eller i nærheten av automatisk fredede kulturlag og ruiner fra middelalder hvor det er fare for påvirkning av grunnvannstand eller infiltrasjon av overflatevann til grunnen kreves miljøoppfølging.

Dette innebærer blant annet sikring av kildemateriale ved en arkeologisk gransking eller ved tiltak som hindrer endring av grunnvannstanden. Riksantikvaren avgjør når og hvordan miljøoppfølgingen skal gjennomføres.

Hjemmel
Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav d og § 11-9 nr. 3

Veiledning
Middelalderbyen Tønsberg og Teie Hovedgård - automatisk fredet middelaldersk bygrunn. Alle tiltak som er egnet til å skade, grave ut, flytte, forandre, tildekke, eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner er forbudt uten særskilt søknad og dispensasjon gitt av Riksantikvaren, jf. kulturminneloven §§ 3, 4 og 8.

2) Automatisk fredede kirker og kirkesteder:

- H730_37 (Slagen kirkested)
- H730_38 (Ramnes kirke og kirkested)
- H730_39 (Rød kirkested)
- H730_40 (Våle kirke og kirkested)
- H730_41 (Vivestad kirkested)
- H730_47 (Fon kirkested)
- H730_48 (Sem kirkested)
- H730_49 (Sem kirke)

3) Listeførte kirker:

- H730_33 Tønsberg domkirke
- H730_35 Husøy kirke
- H730_36 Valløy kirke
- H730_37 Slagen kirke
- H730_41 Vivestad kirke

Listeførte kirker forvaltes etter kirkebyggforskriften §4
https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2020-12-18-2827

4) Andre fredninger:
   - H730_34 Halfdan Wilhelmsens Allé 17 (forskrift)
   - H730_42 Våle Prestegård (vedtaksfredet)

5) Følgende kulturminner i Tønsberg kommune er fredet etter kulturminneloven, men ikke vist som egen båndleggingssone H730 i plankartet:
   - Iras hus (forskrift)
   - Sem fengsel (forskrift)
   - Berg fengsel (forskrift) (inngår i hensynssone 570_123)
   - Torgersøya fyr (inngår i hensynssone 570_125)
   - Kanalbrua (forskrift)
   - Nedre Langgate 18 (Foyngården) Hovedbygning, m/ uthusfløyer 1800-1850, fredet 1924. (inngår i båndleggingssone H730_33)
   - Nedre Langgate 26, (Britanniagården) Portal 1775-1800, fredet 1924. (inngår i båndleggingssone H730_33 og bestemmelsesområde #26 Sentrum)
   - Nordbyen 16 (Bentegården), bolighus 1725-1800, fredet 1924 (inngår i båndleggingssone H730_33 og bestemmelsesområde #24 Nordbyen)
   - Storgaten 55 (Kossegården), Våningshus 1807-1825, fredet 1924 (inngår i båndleggingssone H730_33 og bestemmelsesområde #24 Nordbyen)
   - Tollbodgaten 14 (Kockegården), Våningshus ca. 1790, fredet 1924 (inngår i båndleggingssone H730_33 og bestemmelsesområde #25 Fjerdingen)
   - Heierstadloftet, Vestfold Fylkesmuseum, middelalder, automatisk fredet
   - Svend Foyns Arbeiderboliger, fredet 1986
   - Smidsrødhuset, Nøtterøyhuset, Slottsfjellmuseet, fredet 1923
   - Ramnes Prestegård, fredet 1991
   - Jarlsberg hovedgård, fredet 1939 (inngår i hensynssone H570_123)

§ 90 H740 Båndlegging etter annet lovverk

H740 Høyspenttraséer: Båndlagt etter energiloven – Tiltak er ikke tillatt innenfor hensynssonen uten tillatelse fra netteier.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav d

Veiledning
Netteier for høyspenttraséer innenfor båndleggingssoner vist på kommuneplankartet er Statnett SF.

Gjennomføringssoner

§ 91 H810_G2 Kaldnes Vest

1) Søknadspliktige tiltak kan ikke settes i verk før kravet om felles planlegging er oppfylt.

2) Kravet om felles planlegging kan oppfylles ved en strategi- og prinsipplan eller tilsvarende med føringer for utbygging av området, jf. samarbeidsprosjekt med Færder kommune.

3) Felles plan skal sikre sammenheng innad i området og samspill med omkringliggende områder, og ta stilling til hovedtrekkene ved arealdisponeringene i området, herunder:
   - allmennhetens tilgang til sjø- og rekreasjonsområder, med god tilgjengelighet mellom grønnstruktur og sjøfronten
   - mobilitetsstrategi der gange, sykkel og kollektivtransport er prioritert foran privatbil. Det skal også tilrettelegges for dele- og sambruksløsninger
   - fordeling av areal mellom bolig, næring og tjenesteyting.
   - om videre planlegging skal gjøres gjennom område- eller detaljregulering og modell for gjennomføring av offentlig infrastruktur og grønnstruktur
   - Hvordan nødvendig varehandel for å dekke det lokale behovet og tjenester skal plasseres i området for å styrke gater og torg

4) Kommunen kan likevel gi unntak fra kravet for:

Tiltak for å legge til rette for midlertidig bruk av eksisterende bygningsmasse og fasiliteter i inntil 10 år.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav e

§ 92 H810_G3 Stensarmen

1) Søknadspliktige tiltak kan ikke settes i verk før det kravet om felles planlegging er oppfylt.

2) Krav om felles planlegging skal oppfylles gjennom utarbeidelse av områdeplan etter pbl for arealene som omfattes av hensynssonen. Området skal utvikles med kvartalsstruktur og varierte byggehøyder som trappes ned mot Kanalen.

3) Kommunen kan likevel gi unntak fra kravet for:
   a) Mindre utbyggingsprosjekter (til- og påbygg, endring/reparasjon av bygning, fasadeendring, bruksendring innenfor tillatte underformål).
   b) Etablering av rigg- og anleggsområde innenfor areal avsatt til offentlig og privat tjenesteyting

4) Etablering av boliger innen hensynssonen H810_G3 utløser krav til felles planlegging og inngår ikke i unntakene over.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav e

§ 93 H810_G5 Vallø

1) Søknadspliktige tiltak kan ikke settes i verk før kravet om felles planlegging er oppfylt.

2) Krav om felles planlegging kan oppfylles gjennom områdeplan etter pbl eller ved utarbeidelse av reguleringsplan for hele sonen samlet eller ved en felles steds- og mulighetsstudie der samlede konsekvenser av utbygging av hele sonen er vurdert når det gjelder utbyggingsvolum, natur, allmennhetens tilgang til strandsonen, kulturmiljø og trafikk.

3) Kommunen kan likevel gi unntak fra kravet for:
   a) Mindre utbyggingsprosjekter (til- og påbygg, endring/reparasjon av bygning, fasadeendring)
   b) Tiltak som legger til rette for næringer innen båtservice og -reparasjon

4) Kommunen vil legge særlig vekt på konsekvensen for trafikk, kulturmiljø og allmennhetens tilgjengelighet til sjøen ved vurdering av om kravet til felles planlegging kan unntas.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav e

§ 94 H810_G4 Stasjonsområdet

1) Innenfor sonen gjelder krav om felles planlegging etter plbl § 11-8 tredje avsnitt bokstav e).
   Unntak fra krav om felles planlegging:
   - Oppføring av byggverk og tiltak på eksisterende veier og parkeringsområder som er nødvendig for drift av jernbanen med tilhørende stasjonsfunksjoner.

2) Krav om felles planlegging kan oppfylles ved utarbeidelse av mulighetsstudie for hele sonen før detaljplanlegging. Areal til innfartsparkering, busstilgjengelighet og sykkelparkering skal prioriteres foran øvrige funksjoner innenfor området. Visuelle virkninger på omkringliggende by- og kulturmiljø vil være et særlig viktig utredningstema.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav e

§ 95 H820_G1 Nedre bydel

1) Det stilles krav til felles planlegging av de ubebygde tomtene innenfor det enkelte kvartal.

2) Illustrasjonen angir maksimal tillatt bygningshøyde og for hvilke eiendommer det stilles krav til langbygg (L) og kvartalsbygg (K):



3) Byggenes BYA (fotavtrykk) skal fastsettes i reguleringsplan.

4) Kvartalsbebyggelse skal deles opp i fasader med ulik karakter i form av farge, materialbruk og gesimshøyde. Der illustrasjonen angir ulike høyder for sammenhengende kvartalsbebyggelse skal endelig avgrensning av bygningsvolumene avklares i reguleringsplan.

5) Nye langbygg skal ha saltak og fremstå som selvstendige bygningskropper.

6) Ny bebyggelse skal ligge inntil gatelegemet i tverrgatene. Gatebelegg skal brukes aktivt for å fremheve tverrgatenes historie.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav d og § 11-9 nr. 5, 6 og 8.

Videreføring av reguleringsplan

§ 96 H910 Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde uendret

Innenfor områder med hensynssone H910 skal gjeldende reguleringsplan gjelde uendret, jf. § 2-4

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav f

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:
Rønninglia 60 D, 3153 Tolvsrød
Gnr. 89, Bnr. 178, andelsnr. 34 i BASBERGGRENDA BORETTSLAG, Tønsberg kommune.

Oppdragsnummer:
234260037

Meglerforetak: PrivatMegleren Holmestrand

Saksbehandler: Hege Svebakk Nøstdahl

Telefon / Mobil: 48 08 10 00 / 952 81 962

E-post: hege.svebakk@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.
