

Granveien 12



Velkommen til

Granveien 12



Salgsoppgaven produsert 7. mai 2025

Velkommen til din nye bolig!

Teie – Flott enebolig i blindvei med garasje |Skjermet hage | Kjøkken fra 2022 | Uteområde med hagestue og to terrasser!

Prisantydning	8 850 000,-
Omkostninger	222 600,-
Totalpris	9 072 600,-
BRA-i	165 kvm
Totalt BRA	209 kvm
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1999

Megler	Christoffer Kvalshaugen
Telefon	955 94 100
E-post	c.kvalshaugen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Granveien 12, en romslig, pen og velholdt enebolig over to etasjer. Her bor man trygt og rolig, i kort gangavstand til skoler, butikker, barnehager og idrettsanlegg. En skjermet hage innbyr til lek og hygge, og herfra kan man gå rett ut på tur i Teieskogen. Utenfor stuen nytes varme dager på en stor, vestvendt terrasse, med koselig hagestue og trapp opp til en terrasse i terrenget.

- Stuen er åpen og innbydende med peis, varmepumpe og nydelig karnapp, mens et lekkert kjøkken fra 2022 har flott øy, mye oppbevaring og alle hvitevarer integrert. På et flislagt bad er det både badekar og dusjnisje, og boligen har vaskerom, gjestetoalett, loftstue og tre pene soverom på samme plan. Parkeringen er god, i et steinlagt gårdsrom, i en garasje med loft og i en carport med elbillader.

Arealer og innhold

BRA-i:	165 kvm
BRA-e:	44 kvm
Totalt BRA:	209 kvm
TBA:	81 kvm

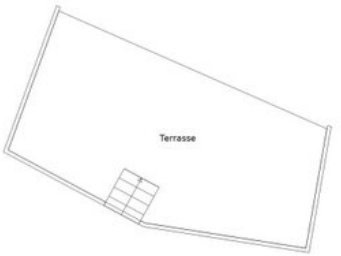
Beskrivelse

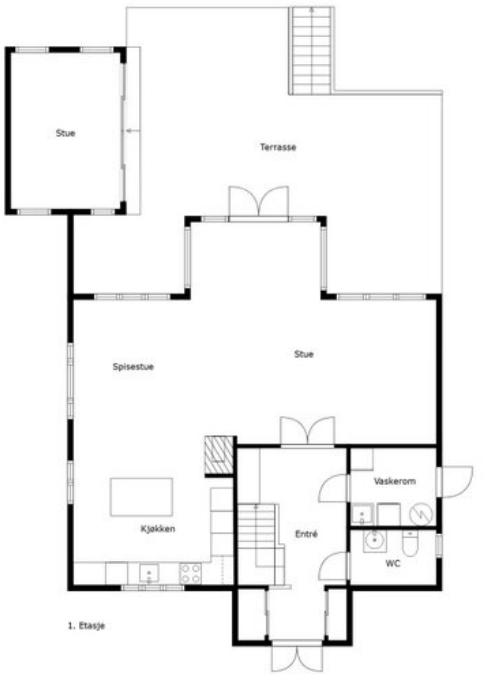
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Hall m/trapp, Toalettrom, Vaskerom, Stue/kjøkken
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 81 kvm. Terrasse- og balkongareal

2. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad
Total BRA: 79 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 30 kvm. Garasje, Bod, Lagerrom, Carport
Total BRA: 30 kvm.

Hagestue
1. etasje:
BRA-e: 14 kvm. Utestue
Total BRA: 14 kvm.







FOTOGRAF MAGIK

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.


12
POST











































































































Informasjon

Granveien 12

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0066/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Granveien 12, 3121 NØTTERØY
Gnr 1, bnr 715 (ideell andel 1/1) i Færder kommune

Selgere
Odd André Jakobsen
Vibeke Bakke

Kjøpesum og omkostninger
8 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
221 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
222 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
241 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 072 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 091 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1999

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 165 kvm
BRA-e: 44 kvm
Totalt BRA: 209 kvm
TBA: 81 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Hall m/trapp, Toalettrom, Vaskerom, Stue/kjøkken
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 81 kvm. Terrasse- og balkongareal

2. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad
Total BRA: 79 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 30 kvm. Garasje, Bod, Lagerrom, Carport
Total BRA: 30 kvm.

Hagestue
1. etasje:
BRA-e: 14 kvm. Utestue
Total BRA: 14 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Vinduer er skiftet på fasade mot syd.

Ikke målbare arealer:
Ikke målbart kryploft på ca. 35m².

Solforhold

Boligen nyter sol mesteparten av dagen, fra tidlig morgen til sen ettermiddag, noe som gir flotte muligheter for å nyte uteområdene. Den øvre terrassen forsterker dette, da den lar deg utnytte sollyset enda lenger.

Innhold

1. etasje: Hall, wc, vaskerom og stue/kjøkken.
2. etasje: Stue, bad og 3 soverom.

Kryploft med tilgang via loftsstige på et soverom.

Standard

Hall
Velkommen inn i et tidløst og praktisk familiehjem med god planløsning. Inngangspartiet gir et godt førsteinntrykk, med søyler, belysning og overbygd ytterdør i tofløyet utførelse. Vel inne har hallen flislagt gulv, hvitmalte vegger og dobbel glassdør til stuen. Hallen har et praktisk gjestetoalett, og yttertøyet ryddes enkelt bort i to plassbygde skyvedørsgarderober med speilfronter og sort innramming.

Stue
Sammen med kjøkkenet utgjør stuen et flott allrom, med god møbleringsfrihet i vinkelløsning og fint gjennomlys via vinduer på begge sider av rommet. Vinduene er store og klassiske, og inkluderer en tofløyet glassdør til terrassen – i et nydelig karnapp med innslag av røde blyglass. Om sommeren er det deilig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen.

Med både peis og varmepumpe får man det lunt og godt i stuen. Gulvet har 1-stavs laminat, som står godt til vegger malt i en dus og delikat grånyanse. Stuen er naturlig inndelt i ulike soner, og det passer utmerket å innrede med spiseplass utenfor kjøkkenet. Her samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord.

Kjøkken

Kjøkkenet er stilrent og moderne, bestående av en funksjonell L-form og en flott kjøkkenøy med spileskuffer i heltre eik. Øya er et fint samlingspunkt, perfekt til måltider og gode samtaler, men også for lekselesing mens middagen tilberedes. Innredningen er fra 2022, med sorte, glatte fronter, praktiske høyskap og mørk oppvaskkum nedfelt i en ekslusiv benkeplate i Silestone.

For et luftigere uttrykk er overskap droppet til fordel for åpne flater, men det er likevel godt med både skap- og benkeplass på kjøkkenet. Kompositten trekkes litt opp på veggen over benken, og ved kokesonen har kjøkkenet en integrert benkeventilator. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av kjøleskap, induksjonstopp, oppvaskmaskin og to stekeovner i høyskap.

Loftstue
Utenfor soverommene finner man en kjærkommen stue for familien, et ekstra oppholdsrom til lek, vennebesøk og avslapning. Stilen er lik den presentert i hovedstuen; grålmalte vegger og 1-stavs laminatgulv. Det er plass til både sofa og kontorkrok, og rommet er perfekt hvis man ønsker å trekke seg tilbake for litt egentid med en god bok eller film.

Bad/wc/vaskerom
Boligen har toalett i begge etasjer; et ekstra wc-rom ved hallen og et bad plassert utenfor soverommene. På hovedplanet finner man også et vaskerom for enklere hverdager. Badet har både et innfliset badekar og en dusjnisje med svingbar glassdør. Beige fliser gir et delikat uttrykk, og på badet er det toalett, downlights og varmekabler.

Den øvrige innredningen består av dobbel servant med hvite underskap, to matchende veggskap og et speil med belysning over servantene. På gjestetoalettet er det innredet med flislagt gulv, toalett og en enkel servant med tilhørende speil. Vaskerommet har egen praktisk utgang til eiendommen. Her er det utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og lysegrå gulvfliser med varme.

Soverom og garderobe
Tre pene soverom ligger sammen i andre etasje, meget praktisk hvis man har små barn. På hovedsoverommet er det plass til dobbeltseng, og langs kneveggen er det mye oppbevaring i en plassbygget skyvedørsgarderobe med hvite fronter. De øvrige soverommene har innebygde sengeløsninger med tilhørende skyvedørsgarderober. Sengene har sokkelskuffer og er koselige, små huler for de minste. Ekstra lagringsplass finnes på loftet og i garasjen.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det er parkering i en frittstående garasje på ca. 17 kvm, oppført i den samme klassiske stilen som eneboligen. Tilhørende garasjen er det et loft på ca. 9 kvm, en integrert bod på ca. 5 kvm og en carport på ca. 16 kvm. Garasjen har automatisk portåpner, og i carporten er en lader for elbil installert. I tilknytning til garasjen har tomten et steinlagt gårdsrom for ytterligere parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Boligen er utstyrt med en Easse elbil-lader, som er montert for effektiv lading av elbil. Laderen styres via Tibber, som tilbyr funksjoner som laste- og effektbalansering, samt smartlading. Dette gjør det mulig å optimalisere ladeprosessen både økonomisk og energi-effektivt, ved å justere ladehastigheten basert på strømpris og tilgjengelig kapasitet. Ladingen betales som vanlig strømforbruk gjennom strømleverandøren.

Modernisering og påkostninger

* Boligen har en Jøtul peisinnsats, montert i 2004, som gir effektiv og behagelig varme.
* I 2010 ble garasje bygget og belegningsstein lagt.
* I 2015 ble en 15 m^2 isolert hagestue tilført, som gir ekstra oppholdsrom fra tidlig vår til sen høst.
* Verandadør ble byttet i 2016
* I 2022 ble kjøkkenet oppgradert med et nytt HTH-kjøkken og moderne hvitevarer og Silestone benkplate.
* Ny smart varmtvannsbereder installert i 2022.
* Gulvene i første etasje fornyet i 2022.
* I 2025 ble gulvene i andre etasje oppgradert, og vaskerom samt to soverom ble nymalt.
* I 2025 ble også fire nye vinduer installert i sørveggen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Elektriker Elektro A. Sjølyst AS og rørlegger Terjesen AS har montert ny varmtvannsbereder på vaskerommet i 2022.
- J.K. Fosse Bygg: AS bygde garasjen i 2011, byttet verandadør i 2016 og har utført vedlikehold på fasade og byttet fire vinduer på sørvegg i 2025. Peis innsatts montert ved innflytting av anbefalt montør fra Monter i 2004. Pipehatt montert i 2017.
- Elektro A. Sjølyst AS: Montert nye kurser til kjøkken, utvidet sikringsskap, montert ny kurs med fast tilkobling til ny smart varmtvannsbereder. Montert 3 nye smart termostater til gulvvarme. Montert elbil lader med egen kurs og overspenningsvern, alt i 2022. Nøtterøy Elektriske AS: Installert ny kurs, kabling og montert alle punkter i garasje i 2011.
- Elektro A. Sjølyst AS: Ny kurs og overspenningsvern, kabling ut til garasjen, montert Easee lader i 2022.
- Terjesen AS: Ny varmtvannsbereder. RØRLEGGER JAN-ROGER BIRKELUND AS: Omgjøring av vann og avløp for nytt kjøkken m/lokal lekkasjesikring og ny selvdrenerende utekran i 2022.
- J.K. Fosse Bygg AS: Bygde garasjen i 2011.
- Belegningsstein i oppkjørsel lagt etter bygging av garasje. Ikke søknadspliktig hagestue bygd i 2015.
- Pipehatt montert da det kunne komme fukt fra feieluke ved ekstremt regnvær. Avvik på på tilgang ved feiing i 2023 som
er avklart og godkjent.
-Har tidligere ved et par anledninger forekommet maur.
- Utarbeidelse av tilstandsrapport(er): Tilstandsrapport ved kjøp i 2004. IF boligsjekk gjennomført av IF/Anticimex i 2013. Ny
tilstandsrapport utarbeides i april 2025 i forbindelse med salg.
- Ingen fellesutgifter, kun et veilag som deler brøytekostnad.
- Venstre vask på bad har små sprekker i glasur, som kun er kosmetiske, har ikke betydning for bruk. Dørkarm, høyre side
i hagestue er litt skjev.

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Se selgers egenerklæring vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Arealverdi AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Enebolig fra 1999 beliggende i familievennlige omgivelser. Boligen er oppført på ringmur og støpt plate på mark, fundamentert på løsmasser. Bygget er oppført i tradisjonelle trekonstruksjoner med 15cm bindingsverk. Det er malte vinduer og dører i tre med 2-lags glass. Yttervegger er kledd med stående trekledning. Takkonstruksjon består av sperretak utvendig tekket med dobbeltkrum glasert stein. Takrenner og nedløp i lakkert stål. Boligen har gode lysforhold med utgang fra stue til vestvendt terrasse på 46m² samt en platting tilpasset terreng på ca. 36m². Det er laminatgulv i alle oppholdsrom og flislagt hall. Bad har flislagte vegger og gulv, med varmekabler. I vaskerom er det installert sluk og flis på gulv med sokkel. Kjøkkenet fra 2022 har kombinert glatte og profilerte fronter med kompositt benkeplate . Det er tilkomst til kryploft fra loftsstige på soverom i 2 etg. Eneboligen har en separat garasje på 17m² med et tilhørende loft på ca. 9m² samt en integrert bod på 5m² og carport på ca. 16m². Garasjen har aluminiumsport m/ automatisk portåpner. Boligen fremstår i velholdt stand, men bærer preg av noe alder og slitasje. Se rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon. Bygget er oppført iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard vil derfor avvike noe fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc.

Utvendig

Trekking består av glasert takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Hvite plastbelagte renner og nedløp Takrenner, beslag og nedløp av lakkert stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer på sydfasade er skiftet til 3-lags glass i 2025. Bygningen har malt hovedytterdør. og malt balkongdør i tre. Utgang fra stue i 1 etg. til vestvendt terrasse med impregnert terrasedekke, etablert direkte på mark. Det er også etablert en treplatting mot berg på vestsiden av eiendommen.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på vaskerom. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert luft-luft varmepumpe. Smart varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert på vaskerom.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang totalt 22 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring. Boligen har røykvarsler og pulverapparat.

Bygningsdeler som har fått TG2, avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Innvendige trapper
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Innvendige trapper
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Bygningsdeler som har fått TG2, avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:
- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Utvendige trapper

Se tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Alle integrerte hvitevarer på kjøkkenet følger med i salget, inkludert kjøleskap, komfyr, komfyr med mikrobølgeovn, platetopp med ventilasjon og oppvaskmaskin.

Følgende hvitevarer og enheter følger derimot ikke med: fryser, vaskemaskin, tørketrommel, vinskap og kombiskap.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampene over spisebordet og sofabordet i første etasje.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleieenhet, men kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se

https://dsa.no/radon.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - gul

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Eneboligen oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og en varmepumpe i stuen, supplert av gulvvarme på badet og vaskerommet. For vedfyring har stuen en peis med innsats fra 2004. Ventilasjonen er naturlig, med mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom.

En smart varmtvannsbereder fra 2022 rommer ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet. Sikringsskapet har automatsikringer og er montert i hallen. El-anlegget ble oppgradert i forbindelse med utskiftingen av kjøkkenet i 2022. Kjøkkenet er utstyrt med vannstoppsystem. Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Strømutgifter, både nettleie og forbruk, er av selger opplyst å utgjøre ca 14122 kWt pr år. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Med tanke på dagens strømpriser er det vanskelig å estimere kostnad i forhold til forbruk.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 20 672,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: vann, avløp, renovasjon og feiing.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 9 671,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 459,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telenor/Viken kr 599,- pr mnd.
- Kostnader for ved ca. kr 1 500,- pr. år.
- Brøytekostnad på ca. kr 3500 - 5500 pr. år, avhengig av snøforholdene.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 597 095,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 388 379,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

IF Forsikring
Polisenr: 0121475

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet kabel-TV, bredbånd og fiber fra både Telenor og Viken, hvor det er lagt inn tilknytning i huset. Nåværende avtale er med Viken, og inkluderer internett til kr 599,- per måned.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 633 kvm (Eiertomt)
Beliggenheten er ideell for familier, i trygge og rolige omgivelser med kort gange til skoler, barnehager og fritidsaktiviteter. Her bor man tilbaketrukket fra byen, samtidig som det er kort vei inn til alle fasiliteter i sentrum. Boligen er oppført i et tidløst uttrykk, med mønepynt, hvitmalt kledning og klassiske vinduer. Omgivelsene er idylliske, og fra egen hage kan man starte turen i Teieskogen.

Hagen oppleves skjermet, pent opparbeidet med gressplen, flaggstang og velstelt hekk. På inngangssiden bindes huset og garasjen sammen av et fint gårdsrom med belegningsstein. Vinduene på sydfasaden ble skiftet tidligere i år, og fra stuen er det utgang til en vestvendt terrasse på ca. 46 kvm. Belysning er montert, og den herlige terrassen har en koselig, liten krok med overbygg.

Terrassen innredes enkelt i ulike soner, og passer utmerket for både stille stunder og store, sosiale sammenkomster. Regner det kan man trekke inn i en usjenert hagestue på terrassen. Hagestuen måler ca. 14 kvm, og innbyr til lange sommerkvelder i godt lag. På terrassen er det også trapp opp til fjellknauser med videre adkomst til en markterrasse. Terrassen er godt tilpasset terrenget og har et areal på ca. 36 kvm.

Matrikkelbrev fra Færder er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i finnannonsen, eller benytt deg av google maps. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til en Granveien 12 med en helt super beliggenhet på solrike og ettertraktede Teie! Her bor du i et etablert, stille og barnevennlig boligområde – perfekt plassert nest innerst i en blindvei, helt uten gjennomgangstrafikk. Beliggenheten er usjenert og fredelig, samtidig som du har gangavstand til alt du trenger i hverdagen. Teieskogen ligger som nærmeste nabo og gir både utsyn, rekreasjonsmuligheter og en grønn, lun atmosfære.

Det er kort vei til flere barnehager, barneskole og ungdomsskole – alt under én kilometer unna. Barn kan gå trygt til skolen uten å måtte krysse trafikkerte veier. For videre utdanning tilbyr Nøtterøy både videregående skoler og Steinerskole med full skoleløp. Nabolaget oppleves som trygt og inkluderende, og flere familier

i gaten har barn i skole- og barnehagealder – noe som skaper et sosialt og levende nærmiljø.

Teie Torv ligger bare en liten spasertur unna og byr på et variert utvalg servicetilbud som dagligvarebutikker (Meny, Rema 1000), apotek, bakeri, frisør, klesbutikker og Vinmonopol. Du finner også hyggelige restauranter og kaféer som gjør det enkelt å kombinere ærend med gode matopplevelser. En egen sykkelsti gjennom Teieskogen gir trygg og rask tilgang til gangbroen og videre inn til Tønsberg sentrum.

For deg som er glad i friluftsliv og aktivitet, finnes det knapt et bedre sted å bo. Teieskogen byr på flotte turstier og en populær lysløype som brukes flittig hele året – både til trening og rekreasjon. Om vinteren prepareres løypene for ski, og området har også egen akebakke og flowrails for sykling i sommerhalvåret. Rosanesparken og kyststien gir nydelige naturopplevelser med sjøutsikt, spesielt i vår- og sommermånedene. Du har også kort vei til populære badeplasser som Rosanesstranda, Hellastranda og Fjærholmen, samt båthavn kun 1,4 km unna. Golfinteresserte vil sette pris på at Nøtterøy Golfklubbs flotte anlegg på Hella ligger like ved.

Området har svært gode kollektivmuligheter, med Teie veikryss like i nærheten og hyppige bussavganger i flere retninger – her trenger du sjelden å sjekke rutetider. Togstasjonene i Tønsberg nås på 6–7 minutter med sykkel, og når nytt dobbeltspor mellom Drammen og Tønsberg åpner i 2026, blir reisetiden mot Oslo betydelig kortere med opptil fire avganger i timen. Ønsker du å reise lengre, er Torp flyplass bare 25 minutter unna med bil.

Kort sagt: Her bor du i grønne og vakre omgivelser, med alt du trenger innen gangavstand på sentrale og i det hyggelige nabolaget på Teie. En perfekt kombinasjon av fredelig bomiljø, rikt naboskap og et hav av muligheter rett utenfor døren.

Offentlig kommunikasjon

Det er kort vei til Tønsberg stasjon og Tønsberg rutebilstasjon. Se også på vkt.no for å planlegge din reiserute.

Skoler og barnehager

Det er flere skoler og barnehager i området. Ta kontakt med kommunen for å kontrollere evt. ledige plasser.

Eiendommen sogner til Teie skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 19.05.2004.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Enebolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Garasje: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At

ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Eiendommen har felles ledninger sammen med andre eiendommer. Adkomst via privatvei. Ikke tinglyst veiadkomst.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert område. I henhold til reguleringsplanen "Teieskogen sydøstre del" vedtatt 07.05.1974 er området regulert til boliger. Annen reguleringsplan i området "Teieskogen" vedtatt 16.02.2005.

I henhold til kommuneplanens arealdel vedtatt 06.09.2023 er området avsatt til bevaring kulturmiljø, boligbebyggelse nåværende, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.
For spørsmål ta kontakt med kommunen.

Boplikt

Det er nå blitt kjent at kommunestyret i Færder nylig har gjort vedtak som innebærer ønske om nedsatt konsesjonsgrense (boplikt) i hele Færder kommune. Det skal nå utarbeides forslag til forskrift, som så skal på høring før vedtak igjen gjøres i kommunestyret. Dersom kommunestyret vedtar forskrift om nedsatt konsesjonsgrense sendes det videre til Landbruksdirektoratet, som er de som endelig fastsetter forskrift. Det er altså en prosess før det eventuelt er boplikt i hele Færder, og det er foreløpig umulig nå å si helt klart når det i så fall vil gjelde fra.

Regelverket på tidspunktet for tinglysing av ervervet er uansett bestemmende. Dersom det innføres forskrift om nedsatt konsesjonsgrense, så vil ikke konsesjonsfrihet erklært før forskriften trår i kraft gjelde for erverv som gjennomføres (tinglyses) etter at den har trådt i kraft.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3911/1/715:
01.07.1998 - Dokumentnr: 7569 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3911 Gnr:1 Bnr:134

01.01.2018 - Dokumentnr: 62053 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:0722 Gnr:1 Bnr:715

01.01.2020 - Dokumentnr: 87790 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:0729 Gnr:1 Bnr:715

01.01.2024 - Dokumentnr: 467813 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:3811 Gnr:1 Bnr:715

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gbnr. 1/134 i Færder kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse,

gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg

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

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

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 68 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningspakke (Inkl alle visninger) kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 10 372,-

Samlet skal selger betale kr. 127 312,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 9. mai 2025

Megler

Christoffer Kvalshaugen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 95594100

Meglerforetaket

Nordvik Tønsberg
Jernbanegaten 3
3111 TØNSBERG
Juridisk navn: Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925591270

Vedlegg

Granveien 12

Granveien 12

Nabolaget Teie - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Teie skole (1-7 kl.) 436 elever, 21 klasser	10 min 0.7 km
Steinerskolen i Vestfold (1-10... 247 elever, 13 klasser	4 min 2.4 km
Labakken skole (1-7 kl.) 457 elever, 23 klasser	5 min 2.3 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 311 elever, 25 klasser	10 min 0.7 km
Færder videregående skole 750 elever	17 min 1.4 km
Slottsfjellet videregående Ste... 56 elever, 3 klasser	7 min 2.9 km

Offentlig transport

Fjellveien Linje 100	3 min 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	7 min 2.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	28 min

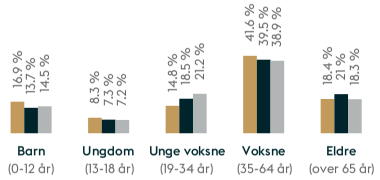
Barnehager

Teie Kirkes barnehage (1-5 år) 30 barn	6 min 0.5 km
Tiriltoppen barnehage (1-5 år) 96 barn	7 min 0.5 km
Teiehøyden barnehage (1-5 år) 117 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Meny Teie Torg	6 min
Rema 1000 Teie	8 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Teigar ungdomsskole - kunstgre...	8 min
Teie idrettspark	8 min
Fresh Fitness Tønsberg	23 min
EVO Nøtterøy	4 min

«Flott sted å bo for alle.»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 87/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jakobsen, Odd André	9578-5999-4-1096070	2025-04-29 13:39:14
Bakke, Vibeke	9578-5999-4-2467241	2025-04-29 13:35:40

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
29. apr. 2025

Oppdragsnummer
25-0066/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Granveien 12, 3121 NØTTERØY

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Odd André Jakobsen, Vibeke Bakke

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. august 2004

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 0121475
Forsikret i: IF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker Elektro A. Sjølyst AS og rørlegger Terjesen AS har montert ny varmtvannsbereder på vaskerommet i 2022.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: J.K. Fosse Bygg: AS bygde garasjen i 2011, byttet verandadør i 2016 og har utført vedlikehold på fasade og byttet fire vinduer på sørvegg i 2025. Peis innsatts montert ved innflytting av anbefalt montør fra Monter i 2004. Pipehatt montert i 2017.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro A. Sjølyst AS: Montert nye kurser til kjøkken, utvidet sikringsskap, montert ny kurs med fast tilkobling til ny smart varmtvannsbereder. Montert 3 nye smart termostater til gulvvarme. Montert elbil lader med egen kurs og overspenningsvern, alt i 2022. Nøtterøy Elektriske AS: Installert ny kurs, kabling og montert alle punkter i garasje i 2011.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro A. Sjølyst AS: Ny kurs og overspenningsvern, kabling ut til garasjen, montert Easee lader i 2022.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Terjesen AS: Ny varmtvannsbereder. RØRLEGGER JAN-ROGER BIRKELUND AS: Omgjøring av vann og avløp for nytt kjøkken m/lokal lekkasjesikring og ny selvdrenerende utekran i 2022.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: J.K. Fosse Bygg AS: Bygde garasjen i 2011.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Komunalt

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke installert.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Eventuell kommentar: Belegningsstein i oppkjørsel lagt etter bygging av garasje. Ikke søknadspliktig hagestue bygd i 2015.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Pipehatt montert da det kunne komme fukt fra feieluke ved ekstremt regnvær. Avvik på på tilgang ved feiing i 2023 som er avklart og godkjent.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Har tidligere ved et par anledninger forekommet maur.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ved kjøp i 2004. IF boligsjekk gjennomført av IF/Anticimex i 2013. Ny tilstandsrapport utarbeides i april 2025 i forbindelse med salg.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra 2004.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du 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/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen fellesutgifter, kun et veilag som deler brøytekostnad.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Venstre vask på bad har små sprekker i glasur, som kun er kosmetiske, har ikke betydning for bruk. Dørkarm, høyre side i hagestue er litt skjev.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 25-0066/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bakke, Vibeke	2025-04-29	Jakobsen, Odd André	2025-04-29

Identifikasjon: BankID Bakke, Vibeke

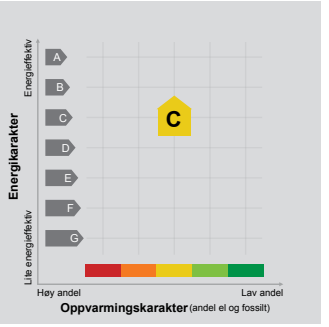
Identifikasjon: BankID Jakobsen, Odd André

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Granveien 12
Postnummer	3121
Sted	NØTTERØY
Kommunenavn	Færder
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	715
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	15120622
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-102024
Dato	03.04.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 17 436 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

14 122 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	2 250 liter ved

Kommune
Nøtterøy kommune

Midlertidig brukstillatelse
Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. Juni 1985 99 nr. 3

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (tiltakshaver, adresse)
Byggmester Charles Berg Sansveien 53 3145 Tjøme	Tommy A. Kristiansen og Margrethe Løgavlen Granveien 12 3120 Tønsberg

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Granveien 12	1	715		

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets art
Enebolig

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr.
Byggesaks- og oppmålingssjefen	05.08.98	D-sak 284/98

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl. § 99, midlertidig brukstillatelse for:

☒ hele bygget
☐ følgende del av bygget

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført	
Permanent terrasse og trapp fra vaskerom	
Det anbefales montering av snøfanger over gradrenne ved inngangen.	
(Det kan virke som om takstein ligger noe langt ut over takrenna.)	

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet ☐ Ja ☐ Nei

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Borgheim	25.06.99	NØTTERØY KOMMUNE Byggesaks- og oppmålingsseksjonen

Kopi sendt til

Funksjon	Navn	Adresse
Tiltakshaver	Tommy A. Kristiansen	Granveien 12 3120 Tønsberg
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse

Kommune
Nøtterøy kommune

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. Juni 1985 99 nr. 1

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (tiltakshaver, adresse)
Byggmester Charles Berg Sansveien 3145 Tjøme	Margrethe Løgavlen Granveien 12 3121 Tønsberg

Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Granveien 12	1	715		

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets art
Enebolig

Vedtak fattet av	Saks.beh.	Vedtak dato	Saksnr.
Byggesaksjefen.	THJ	05.08.98	284/98

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig

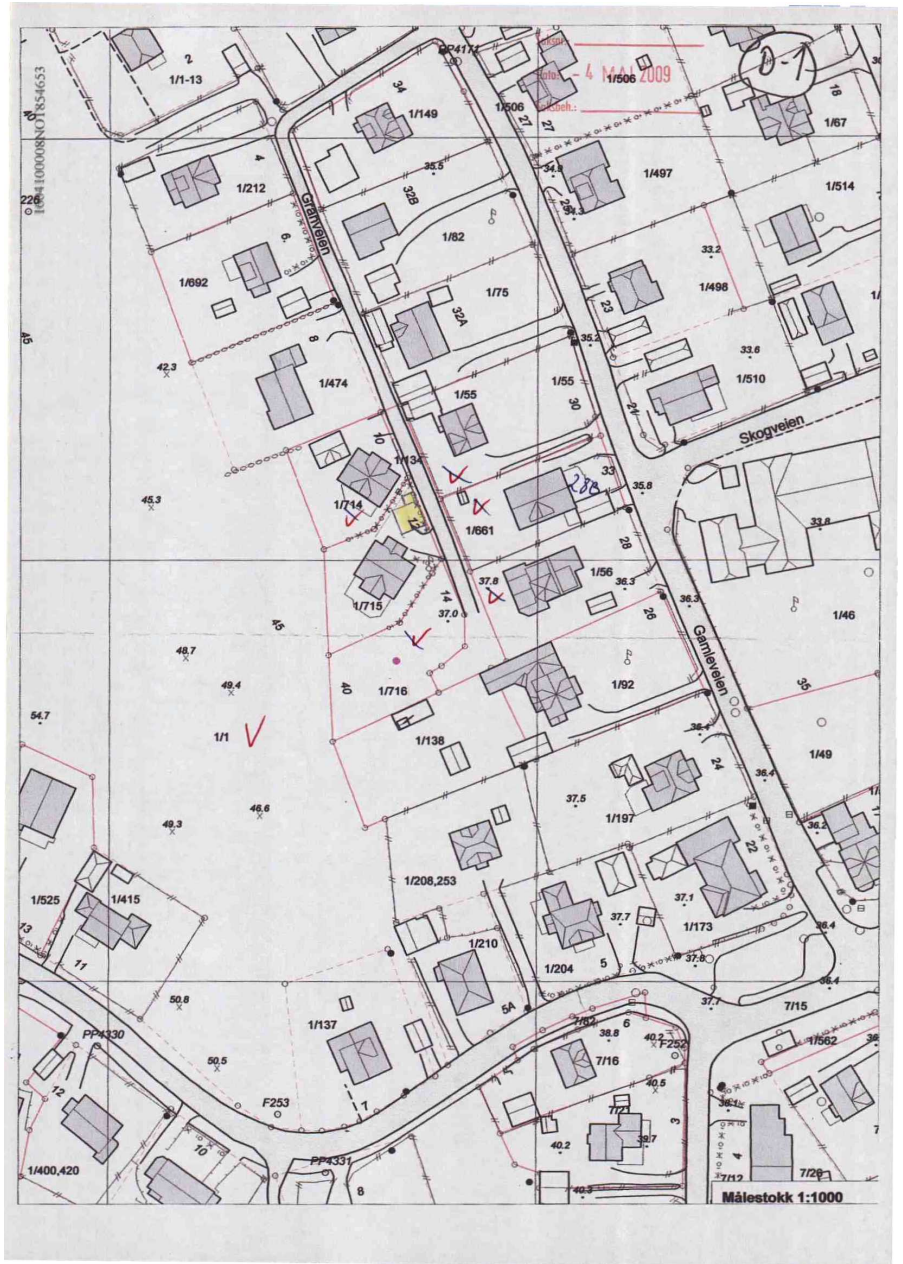
Merknader

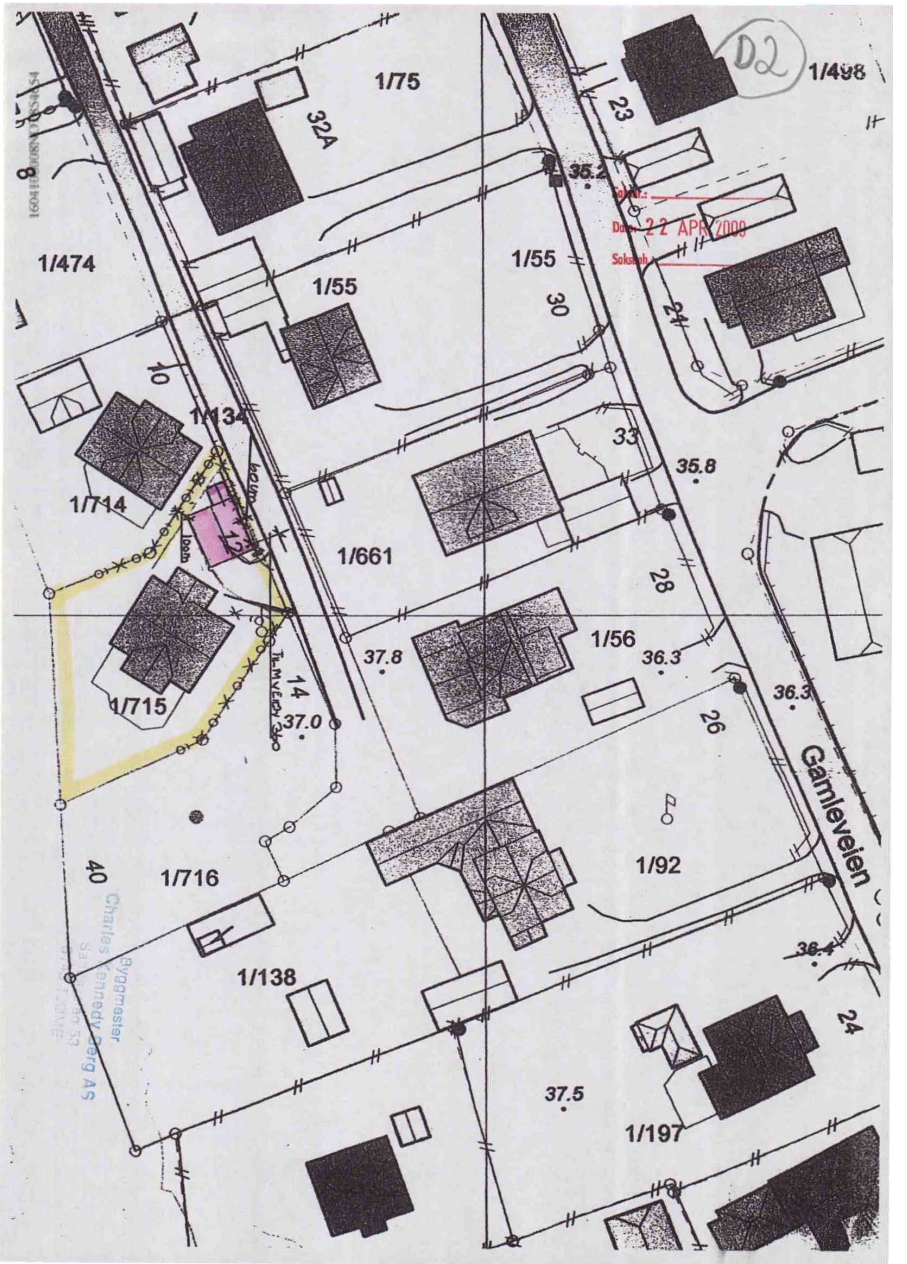
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvalige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav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

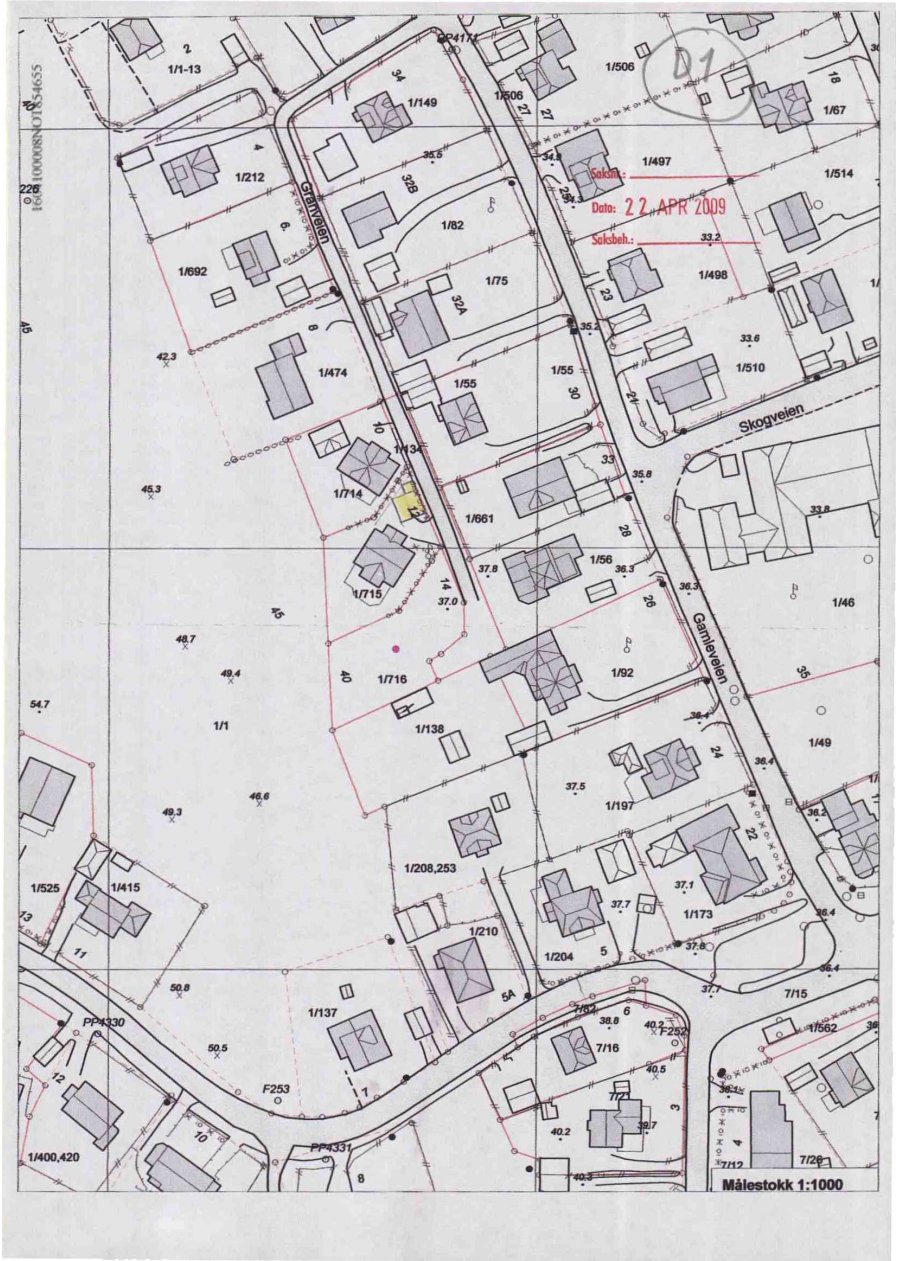
.

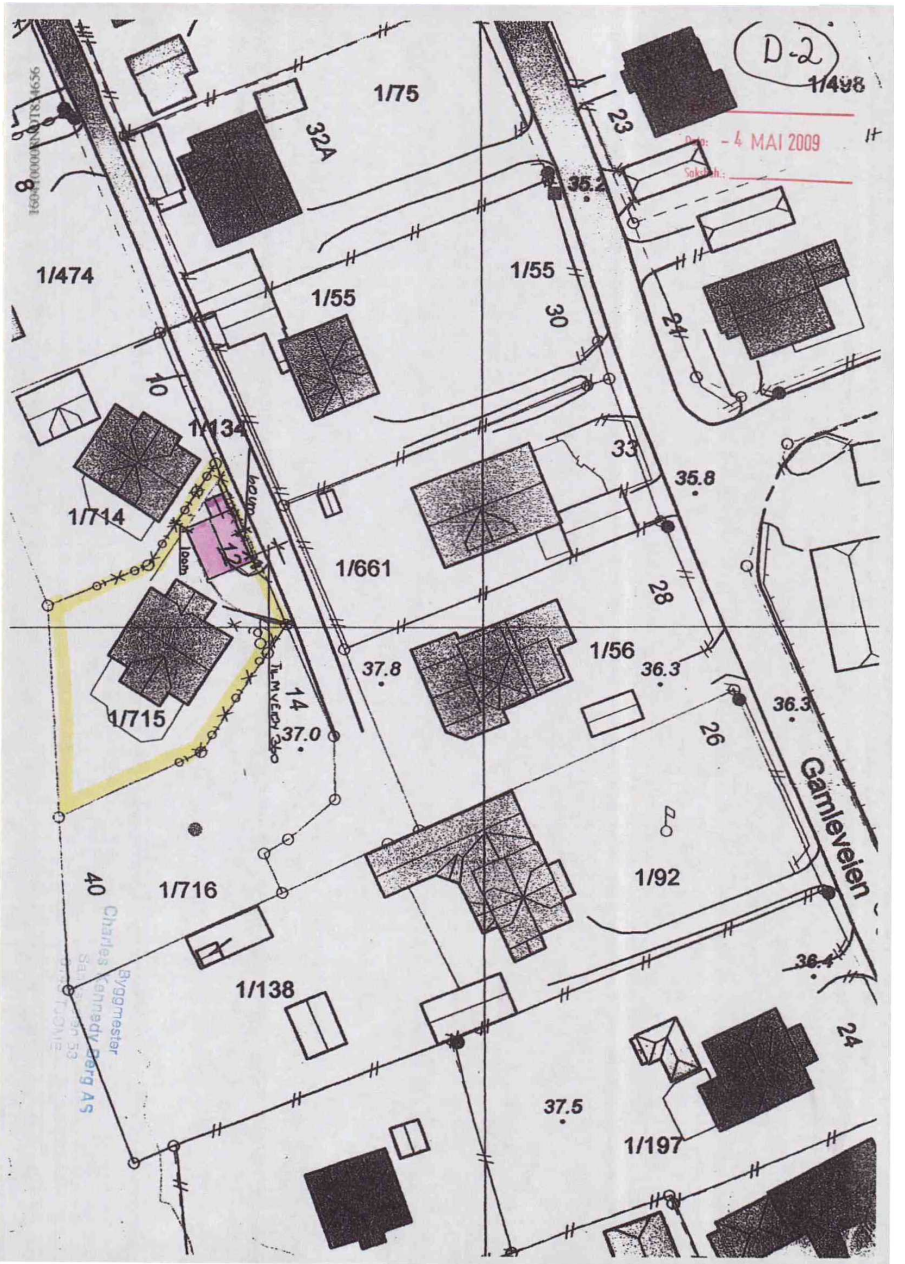
Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Borgheim 19.05.04	19.05.04	


Grønnveien
Skogveien
Gamleveien
1/1-13
1/149
1/212
1/82
1/692
1/75
32A
32B
1/498
1/497
1/514
1/474
1/55
1/510
1/134
1/714
1/661
1/56
1/715
1/716
1/92
1/46
1/138
1/49
1/197
1/208,253
1/525
1/415
1/210
1/204
1/173
1/137
7/15
7/16
1/562
1/400,420
PP4330
PP4331
F253
F252
1/67
1/506
Målestokk 1:1000


1/75
32A
1/498
1/474
1/55
1/134
1/714
1/661
1/56
1/715
1/716
1/92
1/138
1/197
Gamleveien
Charles Bryggmester Kennedy Berg As


D1
Saksnr.:
Dato: 22. APR 2009
Saksbeh.:
Granveien
Skogveien
Gamleveien
1/1-13
1/149
1/212
1/692
1/82
1/75
1/498
1/474
1/55
1/510
1/134
1/714
1/661
1/56
1/715
1/716
1/92
1/46
1/138
1/49
1/1
1/197
1/208,253
1/525
1/415
1/210
1/204
1/173
1/137
1/562
7/15
7/16
PP4330
PP4331
F253
F252
1/400,420
Målestokk 1:1000


D-2
1/498
Saksnr.:
Dato: - 4 MAI 2009
Saksbeh.:
1/75
32A
1/474
1/55
1/134
1/714
1/661
1/56
1/715
1/716
1/92
1/138
1/197
Gamleveien
Tilkjørsel
Charles Bjørgmester Kennedy Berg AS

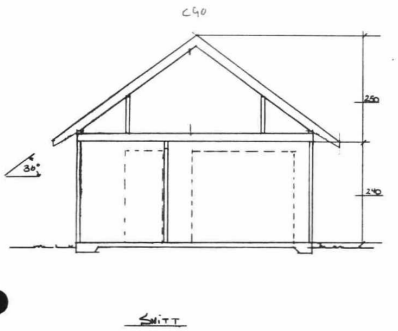
NR. 15

SAK.NR: D284/98



M 1:100

NR. 10



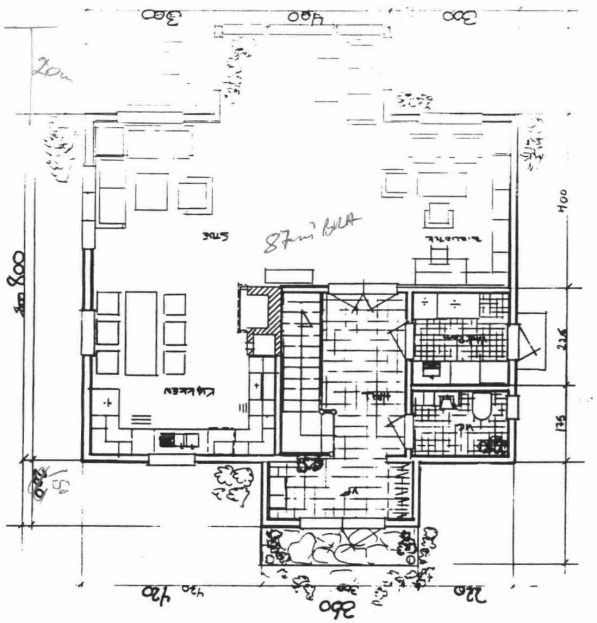


GARASJE

M 1:100

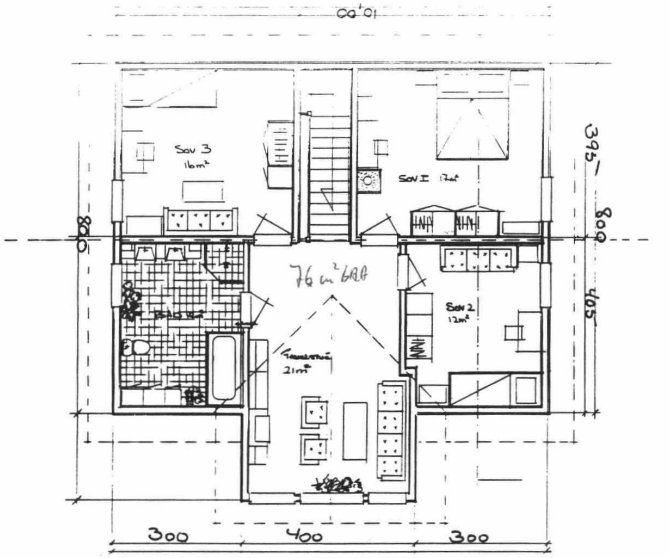
NR 8

EVGUESKAS KOMMUNE - TEKNISK SJÖVEN
NOTTEROY KOMMUNE
INNKJ.DATO:
SAK.NR.: D284/98



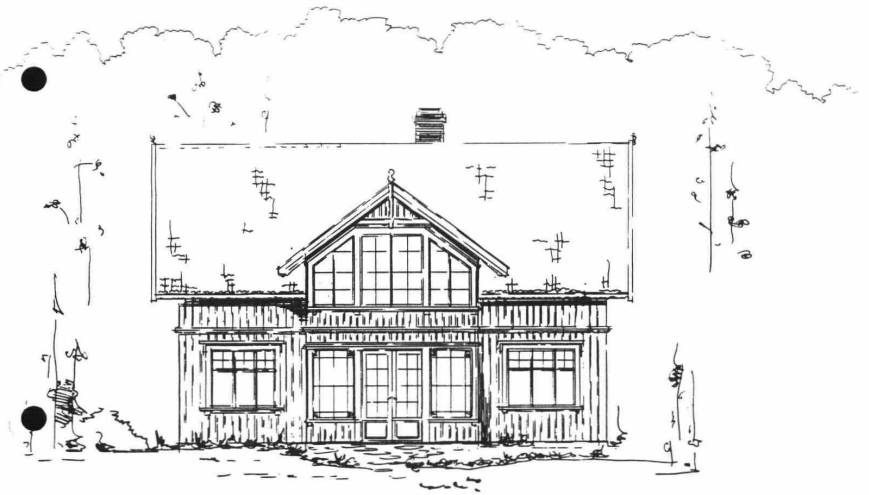
PLAN I ET6 M=1:100

NR. 9



PLAN 2 ET6 M=1:100

NR 11



VEST. M: 1:100

NR. 12



SYD. M: 1:100

Nr 13



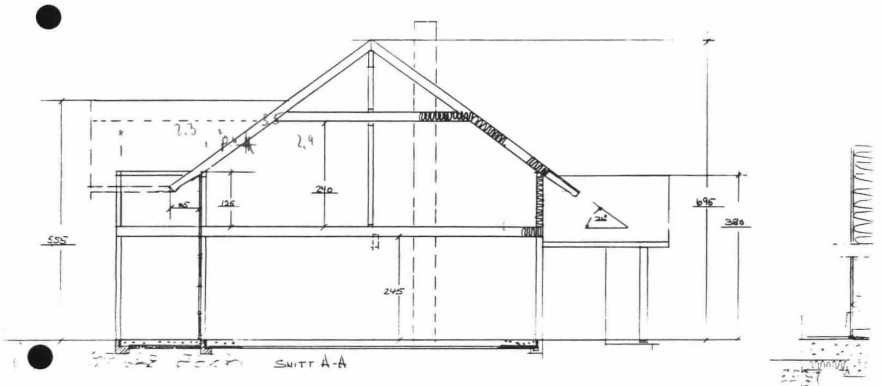
ØST Mz 1:100

Nr. 14.



NORD Mz 1:100

NR 16



M=1:100

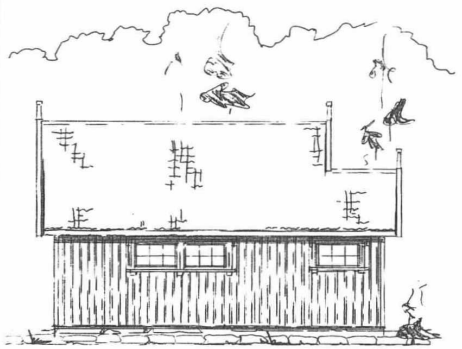
1604100008NO1854922

E-1

Saksnr.: _____

Dato: - 4 MAI 2009

Saksbeh.: _____



MOT ØST



MOT SØR

GARASJE GRAN VEIEN 12. 1/715

M=1:100

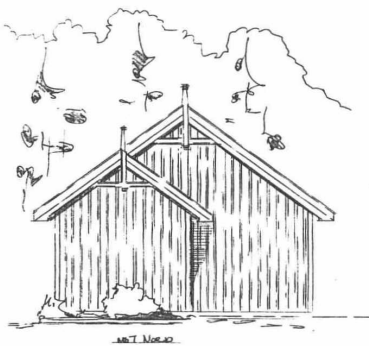
1604100008NO1854923

E-2

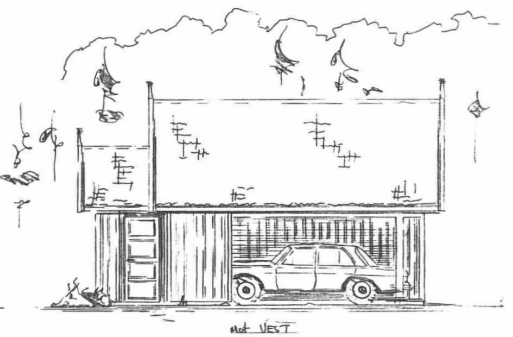
Saksnr.: _____

Dato: - 4 MAI 2009

Saksbeh.: _____



MOT NORD



MOT VEST

GARASJE GRAN VEIEN 12. 1/715

GARASJE HINGEPLT

M=1:100

078

E-3

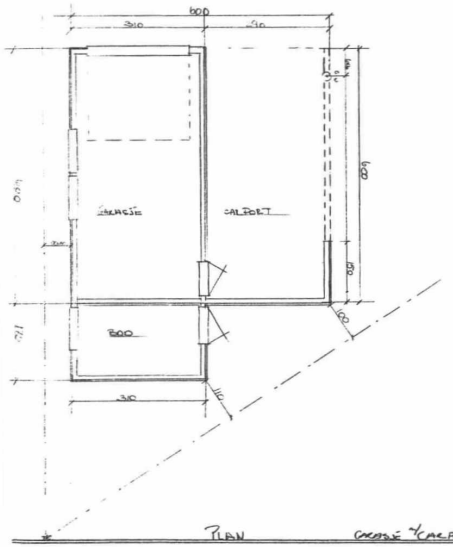
1604100008NO1854924

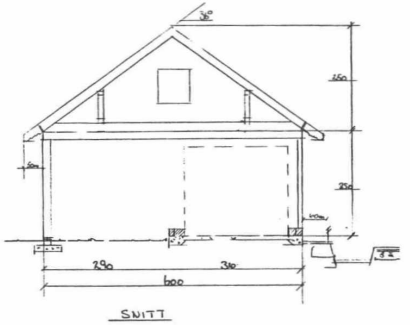
Saksnr.: _____

Dato: - 4 MAI 2009

Saksbeh.: _____

M = 1:100





SNITT

PLAN GARASJE + CARPORT GRAN VEIEN 12 1:75

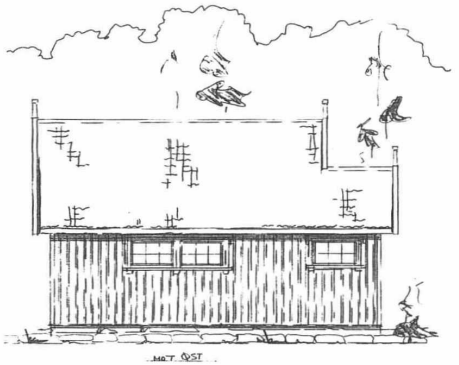
E2

1604100008NO1854925

Saksnr.: _____

Dato: 22 APR 2009

Saksbeh.: _____



MOT ØST



MOT SYD

GARASJE GRAN VEIEN 12 1:75

M=1:100

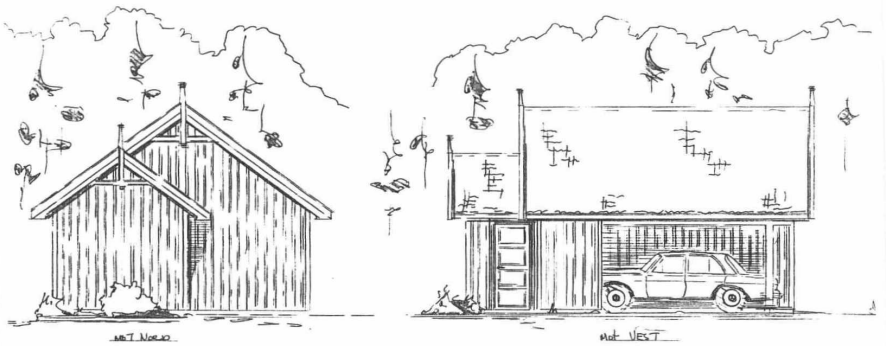
1604100000RNO1N54926

E3

Saksnr.: _____

Dato: 22 APR 2009

Saksbeh.: _____



CARPORT CRAN VEIEN 12 1/715

CARPORT 1/CARPORT
M=1:100

1604100000RNO1N54927

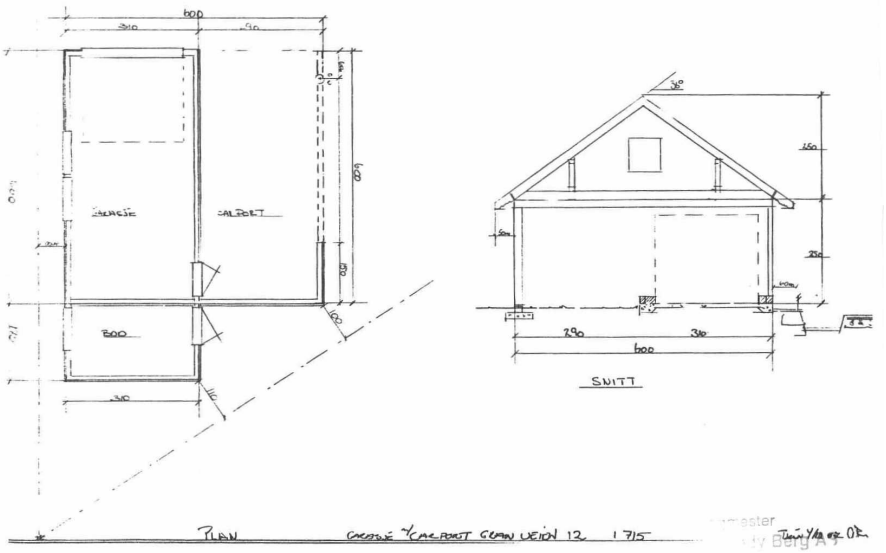
E1

Saksnr.: _____

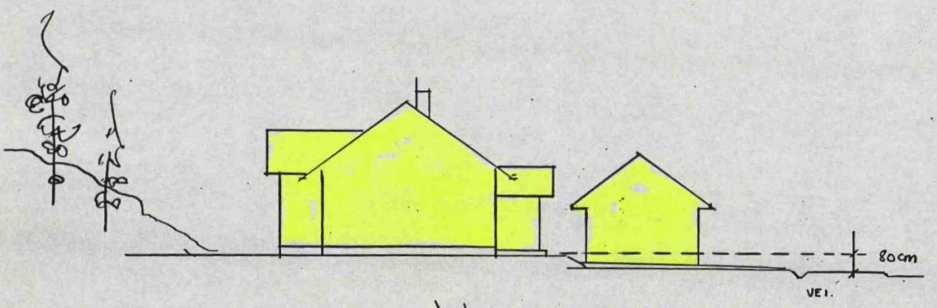
Dato: 22 APR 2009

Saksbeh.: _____

M = 1:100



PLAN CARPORT 1/CARPORT CRAN VEIEN 12 1:715



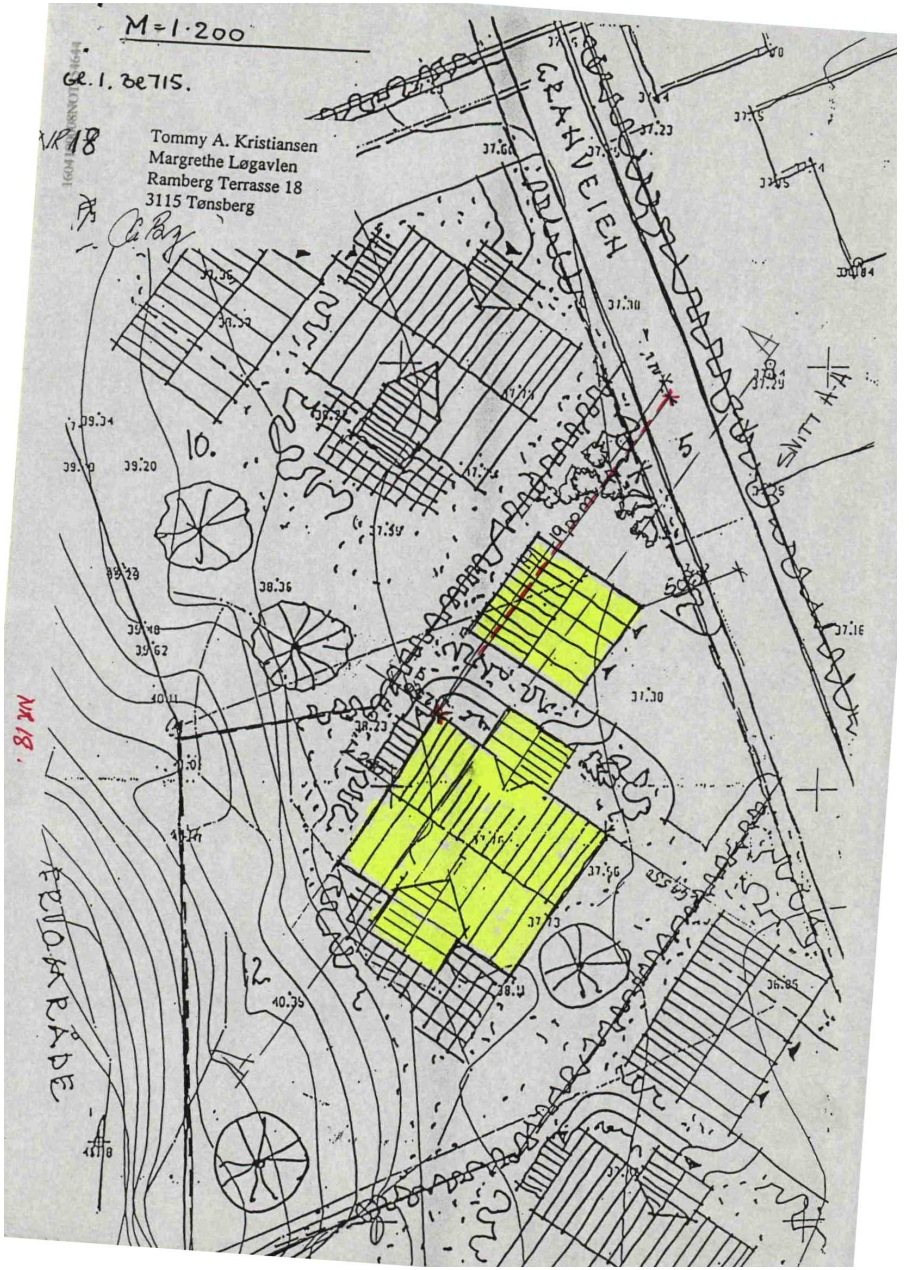
SNITT A-A

M=1:200

BYGGM. C. K. BERG
Sandsvn 53
3145 TJØME

TOMMY KRISTIANSEN MARGRETHE LØGAVLEN GBI 82/715


M=1·200
Gr. 1. 3e715.
NR 18
Tommy A. Kristiansen
Margrethe Løgavlen
Ramberg Terrasse 18
3115 Tønsberg
GRANVEIEN
SNITT A-A
10.
FRIOMRÅDE


M=1·200
Gr. 1. 3e715.
NR 18
Tommy A. Kristiansen
Margrethe Løgavlen
Ramberg Terrasse 18
3115 Tønsberg
GRANVEIEN
SNITT A-A
10.
FRIOMRÅDE

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Saksnummer	2023/13139
Dokumentdato	01.04.2025
Kontrolldato	04.10.2023
Saksbehandler	Stuart Gibson
Gnr/bnr.	1/715
Adresse	Granveien 12
Leilighet	H0101

VIBEKE BAKKE
GRANVEIEN 12
3121 NØTTERØY

Tilfredsstillende tilbakemelding på tilsynsrapport

Tilsynsadresse: Granveien 12, bruksenhet H0101, 3121 NØTTERØY
Gårds og bruksnr: 1/715

Vi har mottatt skriftlig tilbakemelding på tilsynsrapport etter tilsyn med fyringsanlegg den 04.10.2023.

Tilbakemeldingen er tilfredsstillende og tilsynet er avsluttet under forutsetning at avvik lukkes som beskrevet i fremdriftsplan.

Etter videre undersøkelse anser vi at adkomst for feiing er tilstrekkelig.

VIB anser denne gangs tilsyn med fyringsanlegget for avsluttet.

Med vennlig hilsen

Stuart Gibson
Feiersvenn

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Postadresse

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

Fakturaadresse

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

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Saksnummer	2023/13139
Dokumentdato	05.10.2023
Kontrolldato	04.10.2023
Saksbehandler	Stuart Gibson
Gnr/bnr.	1/715
Adresse	Granveien 12
Leilighet	H0101

VIBEKE BAKKE
GRANVEIEN 12
3121 NØTTERØY

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Granveien 12, bruksenhet H0101, 3121 NØTTERØY den 04.10.2023

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

Til stede:
Eier/representant for eier: ODD ANDRÉ JAKOBSEN
For brannvesenet: Stuart Gibson

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

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

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

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

Avvik
Følgende avvik ble avdekket:

Ildsted, Vedovn, 1 etasje, stue
1. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. ***Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.***
Beskrivelse avvik:
1.etg: Det mangler feieluke på røykrøret fra ildstedet i retningsendringen.

Tilbakemelding
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.
Fremdriftsplanen oversendes til VIB innen 03.11.2023 . Eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Vi ber om at dere oppgir saksnummeret **2023/13139** ved svar.

Spørsmål rettes til Stuart Gibson på **feier@vibr.no** eller **+47 98 26 30 42**.

Med vennlig hilsen

Stuart Gibson
Feiersvenn

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Vestfold
Interkommunale
VIB Brannvesen IKS

07.04.2025

Feie og tilsynsopplysninger:

3911/1/715/0/0
Adresse: Granveien 12,
3121 NØTTERØY

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 04.10.23 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	04.10.23	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

FÆRDER KOMMUNE

Megleropplysninger

Dato: 04.04.2025

Gnr:	**1**	**Bnr:**	**715**	**Fnr:**	**0**	**Snr:**	**0**
Adresse:	**Granveien 12**			**Selger:**	Jacobsen, Odd Andre		

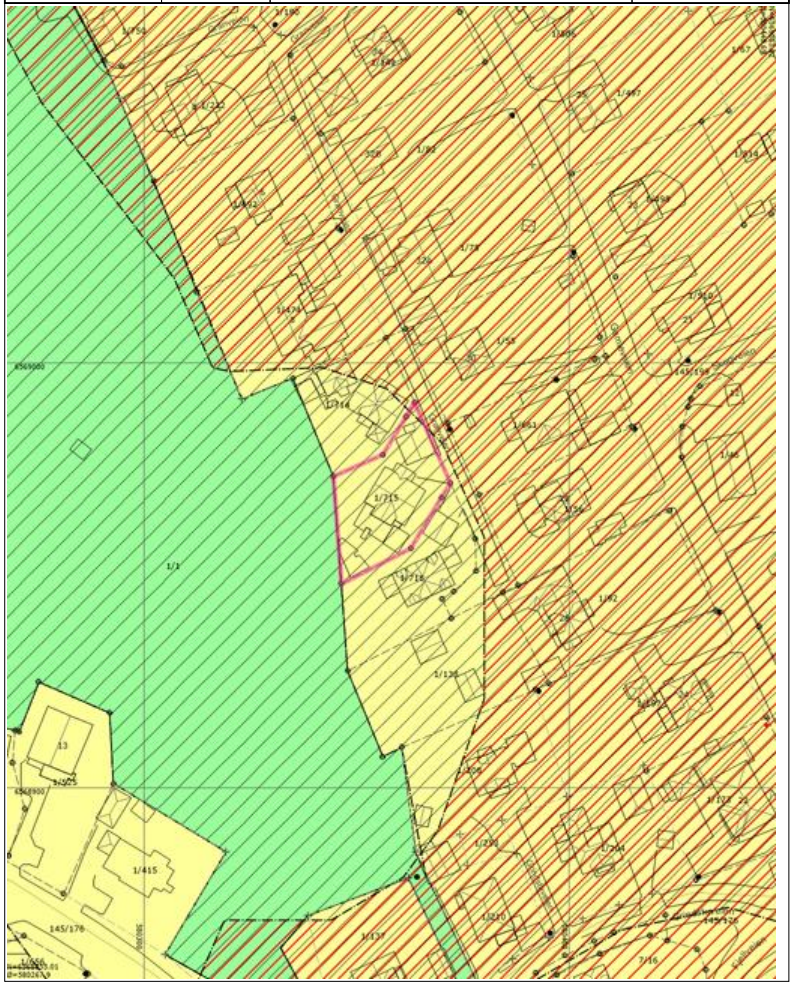
Legalpant

Kommunale gebyrer er betalt frem til: 20.03.2025
Restanse: 0,-

Forfallsdatoer for kommunale gebyrer er den 20. hver måned

Postadresse: Postboks 250 Borgheim 3163 NØTTERØY
Besøksadresse: Tinghaugveien 18
E-post: postmottak@faerder.kommune.no
Telefon: 33 39 00 00
Bank: 2470.40.41000
Innbet. skatt: 6345.06.07292
Org. nr.: 817 263 992

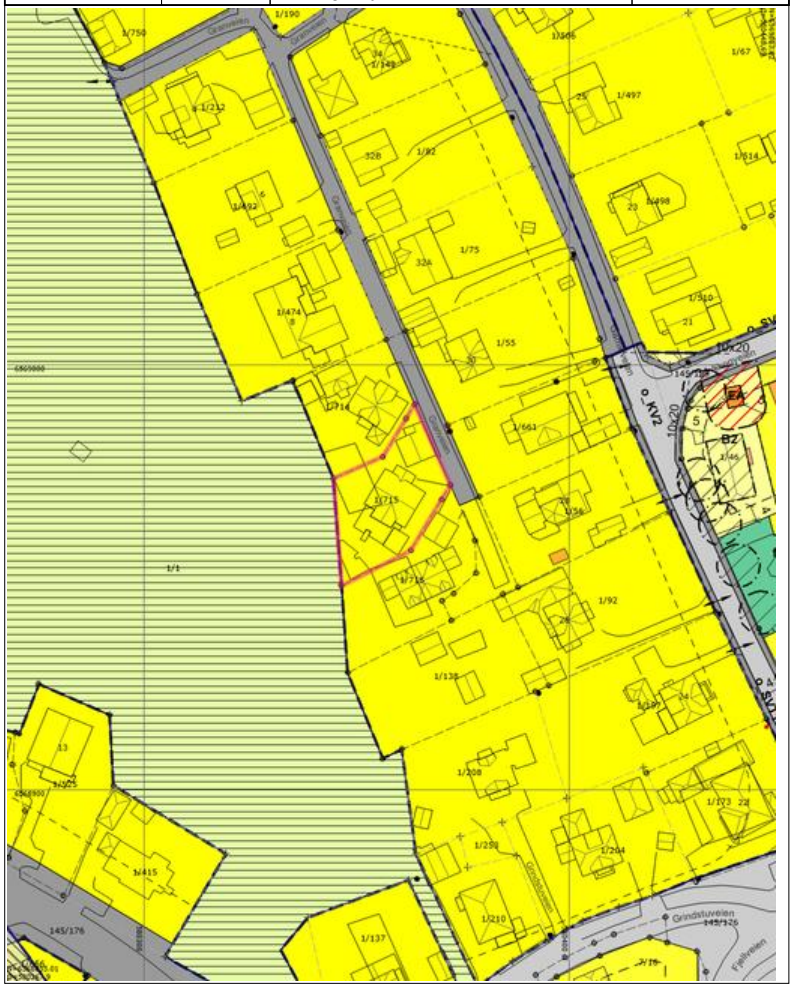
Færder kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 1	Bnr: 715	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Granveien 12 3121 NØTTERØY			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel			



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseOmråde
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for detaljeringsoner
- Grense for faresoner
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Friområde - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Innsjøkant
- Høydekurve
- Høydekurve

Færder kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 1	Bnr: 715	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Granveien 12 3121 NØTTERØY			
	Annen info:	Teieskogen sydøstre del			



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Andre sikringssoner
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- RpAngittHensynGrense
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpBestemmelseGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Byggelinje
- Planlagt bebyggelse
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Boligområde
- Offentlig trafikkområde
- Naturvernområde
- Bestemmelsesområde
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Frisikt
- Andre sikringssoner
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Energianlegg
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Innsjøkant
- Høydekurve
- Høydekurve

Bestemmelser og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplan for Færder kommune 2023-2035

Vedtatt av kommunestyret 06.09.2023

Oppdatert 07.05.2024 etter frafall av innsigelser

FÆRDER KOMMUNE

Innhold

1 Formål ... 4

I Generelle bestemmelser og retningslinjer ... 6

2 Rettsvirkning ... 6

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

3 Utbyggingsavtaler ... 11
4 Klima og miljø ... 11

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

5 Landskap, kulturmiljø og landbruk ... 14

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

6 Langs sjø og vassdrag ... 15

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

7 Transport og mobilitet ... 17

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

8 Folkehelse og levekår ... 22

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

FÆRDER KOMMUNE

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

FÆRDER KOMMUNE

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

FÆRDER KOMMUNE

1 Formål

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

Kommunestyrets vedtak 11.12.2019 fastsetter arealstrategiens mål og virkemidler slik:

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

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

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

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

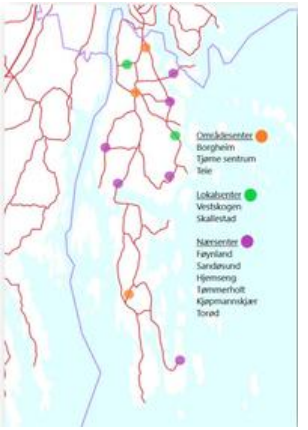
2 Næringsarealer
Besøksintensiv næringsvirksomhet lokaliseres til steder angitt i kommunens senterstruktur. Handel skal foregå i senterområdene i kommunens senterstruktur, primært i tilknytning til eksisterende handelsvirksomhet.

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

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

FÆRDER KOMMUNE

Senterstruktur i Færder kommune



FÆRDER KOMMUNE

I Generelle bestemmelser og retningslinjer

2 Rettsvirkning

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

2.1 Motstrid

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

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

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

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

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

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

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

Følgende reguleringsplaner skal likevel gjelde foran kommuneplanens arealdel ved motstrid:

a. reguleringsplan nr. 2009004 Østre Bolæren

FÆRDER KOMMUNE

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

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

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

2.2 Generelt plankrav

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Unntak fra plankrav

2.3.1 Boligbebyggelse

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

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

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

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

2.3.2 Fritidsbebyggelse

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

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

2.3.3 Sentrumsformål

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

2.3.4 Offentlig eller privat tjenesteyting

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

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

2.3.5 Næringsbebyggelse

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

2.3.6 Andre typer bebyggelse og anlegg

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

2.3.7 Havn

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

2.3.8 Parkering

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

2.3.9 LNF areal for spredt næringsbebyggelse

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

2.3.10 Bruk og vern av sjø og vassdrag

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

2.3.11 Småbåthavn

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

2.4 Rekkefølgebestemmelser

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

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

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

Listen er ikke uttømmende.

2.4.1 Rekkefølgebestemmelser til de enkelte byggeområdene

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

Bestemmelsen gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplan.

2.5 Tilbakeføring av områder til LNF

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

Arealdisponering på Veierland behandles særskilt.

3 Utbyggingsavtaler

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

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

4 Klima og miljø

4.1 Risiko og sårbarhet

4.1.1 ROS-analyse

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

4.1.2 Grunnforhold, geotekniske forhold og stabilitetsforhold

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

4.1.3 Flom i vassdrag og overvannsflom

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

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

4.1.4 Flom, stormflo og bølgepåvirkning

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

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

4.1.5 Høyspent

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

4.2 Klima og energi

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

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

a. etablering av nybygg større enn 1000 m² BRA
b. større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang- og sykkelvei, og etablering av ledningsnett for vann og avløp som innebærer inngrep i terreng

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

c. riving av eksisterende bygg større enn 200 m² BRA
d. riving av drifts- eller lagerbygg innen landbruket større enn 300 m² BYA

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

e. etablering av nybygg og tilbygg større enn samlet 1000 m² BRA
f. etablering av flere enn 20 boenheter

4.3 Vannforvaltning

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

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

4.3.1 Overvann

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

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

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

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

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

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

4.3.2 Vassdrag (bekker)

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

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

Gjenåpning eller restaurering skal kreves dersom:

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

4.3.3 Kantvegetasjon

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

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

4.4 Vann og avløp

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

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

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

FÆRDER KOMMUNE

5 Landskap, kulturmiljø og landbruk

5.1 Landskap

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

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

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

5.2 Estetikk

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

5.3 Kulturminner og kulturmiljø

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

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

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

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

5.4 Gjenbruk av matjord

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

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

FÆRDER KOMMUNE

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

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

5.5 Buffersone mellom landbruk og bebyggelse

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

Det samme gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplan.

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

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

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

5.6 Landbrukseiendommer i byggeområder

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

6 Langs sjø og vassdrag

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

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

FÆRDER KOMMUNE

6.1 Generelt

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

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

6.2 Byggegrense mot sjø

Byggegrense mot sjø er angitt i kommuneplankartet og skal gjelde foran byggeforbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 annet ledd. I området mellom sjø og byggegrensen (byggeforbudssonen) er arbeid og tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 1-6 og 20-1, unntatt fasadeendring og innløsning av festetomter, ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt med midlertidige tiltak, plattinger, gjerder, flaggstang, plen, hekk mv. foran byggegrensen.

For kommunale friområder der byggegrense mot sjø ikke er angitt i arealdelen, er byggegrensen lik formålsgrensen til friområdet, slik at byggeforbudet ikke gjelder innenfor friområdet.

6.3 Byggegrense mot vassdrag

Byggegrense mot vassdrag er angitt i kommuneplankartet, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 femte ledd. For øvrige vassdrag hvor det ikke er vist byggegrense i plankartet er byggegrensen 15 meter fra vassdragets midtlinje.

I området mellom vassdraget og byggegrensen (byggeforbudssonen) er arbeid og tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 1-6 og 20-1, unntatt fasadeendring og innløsning av festetomter, ikke tillatt.

Offentlige samferdselsanlegg/-tiltak og vann- og avløpsanlegg, herunder rør og kummer, kan tillates foran byggegrensen. Byggverk, for eksempel mindre bygninger tilhørende anlegget, krever likevel dispensasjon.

6.4 Brygger

Ved søknad om dispensasjon kan eksisterende lovlig etablerte brygger normalt erstattes med ny brygge av tilnærmet samme størrelse, utforming og beliggenhet. Ny brygge av inntil samme størrelse som erstatning for eksisterende lovlig etablert brygge som på en bedre måte tar hensyn til landskap, natur og friluftsliv kan også normalt tillates etter dispensasjon.

Vedlikehold faller utenfor plan- og bygningsloven og krever verken dispensasjon eller tillatelse. Vedlikehold av eksisterende brygger er utskiftning av slitedeler, som for eksempel toppdekke. Tiltak i bærekonstruksjonen faller ikke inn under vedlikeholdsbegrepet.

FÆRDER KOMMUNE

6.5 Sandstrand

Det er forbudt å anlegge sandstrand på land og i sjø. Videre er det forbudt å etterfylle sand på eksisterende strender med sand av annen kvalitet enn den stedegne, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 første ledd nr. 5.

Etterfylling av sand på eksisterende strender på land og i sjø er et tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6. Der stranden har endret karakter ved at den tidligere påfylte sanden er vasket bort, vil tilførsel av ny sand måtte anses som en nyetablering.

6.6 Bøyer og moringer

Det er forbudt å anlegge nye bøyer og moringer.

Nye bøyer og moringer kan likevel anlegges:

a. innenfor arealformålene småbåthavn og andre typer bebyggelse og anlegg (småbåtanlegg)
b. når de skal tilrettelegge for offentlige sjømerker, badebøyer o.l.
c. når de skal brukes som akterfeste i tilknytning til lovlig etablerte brygger

Moringer kan på tross av forbudet plasseres innenfor arealformålet bruk og vern av sjø og vassdrag når formålet med moringene er forankring av godkjent flytebrygge, og selve brygga ligger innenfor arealformålene småbåthavn eller andre typer bebyggelse og anlegg (småbåtanlegg), se punkt 25.

7 Transport og mobilitet

7.1 Byggegrense langs fylkesveier

Det er ikke tillatt å plassere tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 nærmere fylkesvei enn 20 meter i uregulerte områder. Avstanden skal måles fra veimidte.

Bestemmelsen gjelder ikke for vann- og avløpsanlegg, herunder rør og kummer. Byggverk, for eksempel mindre bygninger tilhørende anlegget, krever likevel dispensasjon.

Bestemmelsen gjelder ikke for bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel der det ikke etableres ny boenhet, ved fasadeendringer eller ved andre mindre innvendige tiltak (for eksempel heis).

Bestemmelsen gjelder heller ikke for busskur der veimyndigheten selv er tiltakshaver.

7.2 Vei- og gatenorm

Kommunens vei- og gatenorm skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan.

7.3 Mobilitetsplan

Ved utarbeidelse av reguleringsplan er det krav om utredning av mobilitet (mobilitetsplan) når utbyggingen overskrider 1000 m^2 BRA innenfor arealformålene næringsbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting og

forretning. Innenfor arealformålet boligbebyggelse utløses kravet når reguleringsplanen tilrettelegger for 10 eller flere boenheter. Innenfor arealformålet parkering gjelder kravet når reguleringsplanen tilrettelegger for 30 eller flere plasser.

Mobilitetsplanen skal vise hvordan planen eller tiltaket bidrar til å følge opp kommunens arealstrategi, og oppnå målet om aktiv transport og nullvekst i personbiltransporten. Den skal beskrive tilbudet for gående, syklende, kollektivtransport og biltransport, inklusive delingsløsninger for sykler og biler.

Mobilitetsplanen skal tilpasses plannivået og gi kunnskap og økt oppmerksomhet på tilrettelegging for gående, syklende og kollektivreisende. Den skal begrunne løsninger for transport og fleksibel mobilitet, og trafikksikkerhet.

Mobilitetsplanen skal bidra til å:

- *lokalisere virksomhet og aktivitet på rett sted ut ifra kommunens mål*
- *synliggjøre og dokumentere transportbehovet som skapes av utbyggingen og aktiviteten den gir når bygg er tatt i bruk*
- *planlegge for sømløs mobilitet og lavest mulig bilbruk og klimagassutslipp*
- *konkretisere og illustrere transport og mobilitetsløsningene*
- *konkretisere løsninger for frakt av varer, tjenester og avfall, og eventuelle spesifikke næringstransportbehov*

7.4 Parkering

Færder kommune er delt inn i soner for parkering (sone 1-4). Sonene 1-3 er vist som bestemmelsesområder i plankartet og i temakart for senterstruktur og parkering. Parkeringskravene er vist i tabellen under.

I sone 4, Veierland og andre øyer i kommunen uten veiforbindelse, er det ikke bestemmelser om parkering.

Arealformål	**Beregnings-grunnlag**	**Parkeringsplasser per sone: maks og min. (jf. temakart for senterstruktur og parkering)**						**Annet**
		Sone 1		Sone 2		Sone 3		
		Bestemmelsesområde #21, bestemmelses-områder for sentrum og sentrumsformål		Bestemmelsesområde #22 (ekskludert bestemmelses-områder for sentrum og sentrumsformål)		Bestemmelsesområde #25 (ekskludert bestemmelses-områder for sentrum og sentrumsformål)		Vedlagt temakart viser i detalj soneinndelte områder og senterstrukturen
		Bil	Sykkel	Bil	Sykkel	Bil	Sykkel	
Frittliggende småhusbebyggelse *Enebolig og tomannsbolig* **+ sekundærleilighet**	Per boenhet	Min. 2 Min. 0,5	- -	Min. 2 Min. 1	- -	Min. 2 Min. 1	- -	
Konsentrert småhusbebyggelse *Rekkehus og kjedehus*	Per boenhet	Min. 2 eller Min. 1,3* Maks 2	Min. 2	Min. 2 eller Min. 1,3*	Min. 1,5	Min. 2 eller Min. 1,8*	Min. 1,5	* Gjelder hvis man etablerer all parkering i et felles parkeringsanlegg (parkering reservert for forflytningshemmede og gjesteparkering trenger ikke inngå i fellesanlegg).
Blokkbebyggelse *Firemannsbolig, lavblokk og høyblokk*	Per boenhet	Min. 1,3 Maks 1,5 eller Min. 0,8* Maks 1,5	Min. 2	Min. 1,3 Maks 2	Min. 2	Min. 1,8 Maks 2	Min. 2	* Ved valg av dette alternativet, kan ikke parkering knyttes til leiligheten, og må organiseres i fellesanlegg.
Næring *Kontor*	Per 100 m² BRA	Min. 0,5	Min. 1	Min. 0,5	Min. 1	Min. 0,5	Min. 1	
Næring *Annet*	Per 100 m² BRA	Min. 0,5	Min. 1	(Min. 0,5)	(Min. 1)	(Min. 0,5)	(Min. 1)	Verdier i parentes er retningslinjer.
Forretning	Per 100 m² BRA	Min. 1	Min. 1	Min. 1	Min. 1	Min. 1	Min. 1	
Tjenesteyting og bevertning	Per 100 m² BRA	Min. 1	Min. 1	Min. 1	Min. 1	Min. 1	Min. 1	
Barnehage	Per 15 barn	Min. 2	Min. 4	Min. 4	Min. 3	Min. 4	Min. 3	
Skole	Per 30 elever Per årsverk		Min. 15 Min. 0,5	-	Min. 15 Min. 0,3	-	Min. 15 Min. 0,3	
Småbåthavn/havn	Per båtplass	Min. 0,3	Min. 0,2	Min. 0,3	Min. 0,2	Min. 0,3	Min. 0,2	

FÆRDER KOMMUNE

7.4.1 Generelt

a. Kravene angitt i tabellen gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplan og ved søknad om tiltak. Ved søknad om tiltak skal ev. eksisterende tiltak tas med i beregningen av parkeringskravet.
b. Antall plasser skal rundes opp til nærmeste hele tall.
c. Parkering skal skje på egen eiendom. Kommunen kan godkjenne at parkeringsplasser helt eller delvis blir anlagt i rimelig nærhet utenfor egen eiendom. Det skal da foreligge tinglyst avtale på leieforholdet som ikke kan avlyses uten kommunens samtykke, før tillatelse til tiltaket kan gis.
d. Ved søknad om oppføring av frittliggende småhusbebyggelse skal plassering av garasje vises. Dette gjelder selv om det ikke er aktuelt å bygge garasje samtidig.
e. Størrelsen på den enkelte parkeringsplass skal være i samsvar med Vegdirektoratets gjeldende normer. For parkeringsplasser ved siden av hverandre skal plassene ha en bredde på minimum 2,7 meter.
f. Reguleringsplaner vedtatt etter 1. januar 2018, som har egne bestemmelser om parkering, skal gjelde i stedet for kommuneplanens bestemmelser om parkering.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan der det etableres og tinglyses parkeringsplass til bildeling, vil dette kunne gi reduksjon i ordinære minimumskrav i tabell.

Utendørs parkeringsareal bør gis en estetisk god utforming gjennom bruk av grøntarealer og vegetasjon. Ramper bør løses i bebyggelsen.

Der flere ulike funksjoner er samlet og i kommunens områdesentre bør det legges opp til sambruk av parkeringsplasser.

Vegdirektoratets norm er på vedtakstidspunktet for kommuneplanens arealdel N100 Veg- og gateutforming.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal i utgangspunktet parkeringsanlegg i sin helhet etableres under bakkenivå.

I sone 1 og i områder avsatt til bestemmelsesområde for sentrum skal bildeling vurderes. Der reguleringsplanen åpner for reduksjon av parkeringskravene gjennom bildelingsordning, skal det i reguleringsplanen, for å sikre en reell gjennomføring av ordningen, gis nærmere bestemmelser. Bestemmelsene skal angi for eksempel fremleggelse av dokumentasjon (for eksempel avtale om bildelingsordning med en viss varighet), tidspunktet for fremleggelse av dokumentasjon, samt hvordan parkeringssituasjonen skal løses dersom bildelingsordningen opphører.

7.4.2 Konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for forflytningshemmede og etableres i tilknytning til heis i kjeller eller på bakkeplan i nærheten av inngangsparti.

I utbygginger på mer enn 3 boenheter skal 10 % av parkeringsplassene være gjesteparkering. Gjesteparkering skal være på fellesareal.

FÆRDER KOMMUNE

Parkering bør planlegges samlet i parkeringsanlegg under bakken og plasseres ved inngang til felt. Adkomst bør være mest mulig bilfri, utenom nyttetransport.

Parkeringsanlegg bør plasseres slik at gangavstand fra bebyggelse til kollektivholdeplass er kortere eller like lang som avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg.

I parkeringsanlegg skal minimum 50 % av parkeringsplassene ha lademulighet, minimum 1 per boenhet. Det skal være mulig å tilrettelegge for lading på samtlige parkeringsplasser på et senere tidspunkt.

7.4.3 Næring

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være for besøkende og i tillegg skal minimum 5 % av parkeringsplassene reserveres for forflytningshemmede og etableres i nærheten av inngangsparti.

I parkeringsanlegg skal minimum 30 % av parkeringsplassene ha lademulighet. Det skal være mulig å tilrettelegge for lading på 50 % av parkeringsplassene på et senere tidspunkt.

7.4.4 Forretning

a. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for forflytningshemmede og etableres på bakkeplan, i nærheten av inngangsparti.
b. Det må dokumenteres at nødvendig varelevering og serviceparkering etter bebyggelsens behov kan gjennomføres uten å være til hinder eller fare for andre trafikanter.

7.4.5 Tjenesteyting og bevertning

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for forflytningshemmede og etableres på bakkeplan, i nærheten av inngangsparti.

7.4.6 Barnehage

a. Ved etablering av ny barnehage eller utvidelse av eksisterende skal det utarbeides reguleringsplan (se punkt 2.3.4 for unntak fra plankrav), herunder en mobilitetsplan.
b. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for forflytningshemmede og etableres på bakkeplan, i nærheten av inngangsparti.

7.4.7 Skole

a. Ved etablering av ny skole eller utvidelse av eksisterende skal det utarbeides reguleringsplan (se punkt 2.3.4 for unntak fra plankrav), herunder en mobilitetsplan.
b. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for forflytningshemmede og etableres på bakkeplan, i nærheten av inngangsparti.

Alminnelig parkering (ikke parkering reservert for forflytningshemmede) skal plasseres utenfor skoleområdet.

Ved etablering av kiss and ride-parkering skal denne plasseres utenfor skoleområdet.

FÆRDER KOMMUNE

7.4.8 Småbåthavn/havn

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal reserveres for forflytningshemmede.

7.5 Trafikksikkerhet

Det tillates ikke bruk av gang- og sykkelvei eller fortau som adkomstvei for bil ved oppføring av nye boenheter, eller ved nye bygg eller vesentlige endringer av eksisterende bygg som brukes til næring, forretning eller tjenesteyting.

8 Folkehelse og levekår

8.1 Barn og unge

Ved omdisponering av areal som brukes av barn og unge eller er avsatt til uteoppholdsareal, fellesareal, friområde eller uteområde til skoler og barnehager, skal det gjøres en vurdering av leke- og uteoppholdssituasjonen og skaffes en fullverdig erstatning i rimelig nærhet. Erstatningsarealet skal ha minst tilsvarende kvalitet som arealet som ønskes omdisponert.

Krav om erstatningsareal gjelder ikke ethvert areal egnet for lek, men skal sikre at slike områder ikke blir tatt i bruk til utbygging før det er dokumentert at det i nærmiljøet finnes store nok og varierte nok arealer hvor barn og unge kan utfolde seg.

Ved utarbeidelse av kommuneplaner, kommunedelplaner, område- og detaljreguleringsplaner og i byggesaker, skal konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø beskrives og vurderes særskilt, jf. Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn og planlegging.

Planlegging og tiltak skal bidra til å fremme god oppvekst for barn og unge. Det skal tas særlig hensyn til trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder. Barn og unge skal inviteres til å medvirke i saker som angår dem. Barnetråkkregistreringer og uttalelser fra elevråd og ungdomsrådet skal brukes som dokumentasjon i saker som angår barn og unge.

8.2 Støy

Ved planlegging av og søknad om ny støyfølsom bebyggelse, støyende anlegg eller virksomhet, skal støy utredes i henhold til anbefalingene i T-1442 (eventuelt senere versjoner).

Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i T-1442 (eventuelt senere versjoner) skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan og ved søknad om tiltak.

Ny støyfølsom bebyggelse innenfor rød støysone tillates ikke.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan kan kravene fravikes for støyfølsom bebyggelse innenfor bestemmelsesområder for sentrum og sentrumsformål. Konsekvensene for støy skal utredes og alle støyutsatte boenheter skal ha minimum én stille side.

FÆRDER KOMMUNE

Veileder M-2061 om behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan og ved behandling av søknad om tiltak.

8.3 Luftforurensning

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 (eventuelt senere versjoner) legges til grunn.

8.4 Lysforurensning

Belysning som er til vesentlig ulempe eller sjenanse, og ellers utover det som er knyttet til behovet på eiendommen, er ikke tillatt.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal belysning utredes med tanke på belysningens funksjonalitet, antall lyskilder, lysstyrke og utforming.

II Bestemmelser og retningslinjer til arealformål

9 Boligbebyggelse (bebyggelse og anlegg)

Omfatter arealer avsatt til boligbebyggelse, også der boligbebyggelse inngår i kombinasjon med andre arealformål.

Etterfølgende bestemmelser og retningslinjer om fortetting i uregulerte områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjelder ved behandling av søknad om tiltak og ved utarbeidelse av reguleringsplan.

Følgende gjelder i eksisterende uregulerte områder avsatt til bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 første ledd nr. 5:

a. Det tillates en utnyttelsesgrad på inntil 30 % bebygd areal (BYA).
b. Garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei, skal ha avstand på minimum 5 meter til veiformål. Garasje med inn-/utkjøring parallelt med vei, skal ha avstand på minimum 2 meter til veiformål. For fylkesveier henvises det til Fylkeskommunens til enhver tid gjeldende retningslinjer.
c. De generelle kravene til uteoppholdsareal (MUA) og parkering gjelder.
d. De generelle bestemmelsene om estetisk utforming i punkt 5.1 og 5.2 gjelder.

Regulerte områder for boligbebyggelse

I regulerte områder bak 100-metersbeltet, der utnyttelsesgrad ikke er konkret angitt i reguleringsplan (kart eller bestemmelser), tillates en utnyttelse på inntil 30 % BYA.

Denne bestemmelsen vil gjelde der kartet ikke har tydelig påtegning (for eksempel 25 %, 0,25 e.l.) og det heller ikke finnes bestemmelse som angir utnyttelsesgrad på liknende måte.

Hybler

Å slå sammen boliger eller dele opp boenheter slik at det etableres to eller flere hybler krever særskilt tillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 5. Krav til parkering per hybel er som for sekundærleilighet. Krav til felles MUA og lekeareal vurderes særskilt.

Mikrohus

Mikrohus er en selvstendig boenhet, og bestemmelsene for boligbebyggelse gjelder.

Retningslinjer for fortetting

Boligområder med mulighet for konsentrert bebyggelse:
Områder i eksisterende byggeområder hvor det er rom for annen bebyggelse av mer massiv karakter enn eneboliger, eller områder hvor eksisterende bebyggelse fjernes og erstattes med ny og mer arealeffektiv bebyggelse.

Vurderingen av om et område har mulighet for konsentrert bebyggelse skal basere seg på gangavstand til nærmeste områdesenter og lokalsenter, eller innenfor sone 1 for parkering (gang- og sykkelavstand til

Tønsberg by), jf. kommunens senterstruktur. I utformingen av konsentrert bebyggelse skal det legges vekt på struktur og dimensjoner i omkringliggende bebyggelse.

Villaområder
Størstedelen av Færders boligområder er i denne kategorien. Mer eller mindre strukturerte byggefelt med eneboliger, hvor det kan være muligheter for fradeling av enkelttomter eller omgjøring av eneboliger til tomannsboliger. Mange av disse områdene er sårbare for fortetting, da områdenes grønnstruktur og lekemuligheter ligger i hagene, og veisystemene stedvis kan være mindre egnet og ikke ha kapasitet til økt trafikk.

Eneboligtomter bør være minimum 500 m^2 og tomannsboligtomter bør være minimum 750 m^2.

Helårsboliger med tilhørende anlegg bør kun ha én adkomst per eiendom. Forsvarlige trafikale forhold er førende for valg av adkomstløsning.

Garasjer
Garasje kan etter søknad oppføres med inntil 50 m^2 BYA/BRA og med en mønehøyde på inntil 5 meter i forhold til mål gulv garasje, jf. NS3940.

Ved vurdering av om garasje over 50 m^2 BYA/BRA kan tillates, skal det legges særlig vekt på tilpasning til området som eiendommen inngår som en del av, og den omsøkte tomt med øvrig bebyggelse, slik at bebyggelsens utforming, volum og funksjon i sammenheng er tilpasset hverandre.

Takterrasser
Takterrasse er uteoppholdsareal på øverste plan.

Etablering av takterrasse skal unngås. I tilfeller der det gir få ulemper kan takterrasse vurderes innenfor disse retningslinjene:

Takterrasse med tilhørende installasjoner skal trekkes minimum 2 meter inn fra fasadelivet, og ikke overstige 30 % av takets totale overflate. Utvending trapp til takterrasse bør unngås.

Ved søknad om etablering av takterrasse og uteoppholdsareal på tak skal nabohensyn og tilpasning til omgivelsene gis særskilt vekt ved utøvelsen av forvaltningsskjønnet.

9.1 Boligbebyggelse i 100-metersbeltet

I 100-metersbeltet der byggeforbudet er opphevet av byggegrense mot sjø, gjelder følgende ved utvidelse samt riving og gjenoppføring av eksisterende boliger:

a. Det er ikke tillatt med irreversible terrenginngrep. Det tillates heller ikke fyllinger eller skjæringer som på noe punkt medfører høydeforskjell på mer enn 1,0 meter målt fra eksisterende terreng. Det kan likevel tillates mindre, irreversible terrenginngrep i forbindelse med legging av VA-ledninger, for eksempel profilboring.

b. Tiltakets plassering i landskapet og utforming skal ikke være dominerende i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser. Tiltaket bør ikke gi silhuettvirkning.
c. Utvidelse av eksisterende boliger skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen.
d. Etablering av nye byggverk skal fortrinnsvis skje bak eksisterende bygningers fasadelinje mot sjø.
e. Tiltaket må ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
f. Tiltaket må ikke medføre vesentlig skade på naturmangfold.
g. Maksimal fasadelengde skal ikke overskride 15 meter.
h. Det tillates en utnyttelsesgrad på inntil 30 % BYA.
i. Mønehøyde skal ikke overstige 8,0 meter og gesimshøyde 6,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og hver enkelt fasade skal ikke på noe punkt overstige henholdsvis 9,0 meter og 7,0 meter fra ferdig planert terreng.

I tillegg gjelder de øvrige bestemmelsene om boligbebyggelse. Ved eventuell motstrid gjelder bestemmelsene i dette punktet foran de øvrige bestemmelsene.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal bestemmelsene over være retningsgivende.

Ved vurdering av tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2 skal det legges vekt på om ny bebyggelse gis dempet og harmonisk material- og fargebruk.

Mindre, irreversible inngrep vil bli vurdert ved innsending av dokumentasjon i forbindelse med vurdering av fritak fra søknadsplikt.

Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Ved vurdering av et tiltaks plassering skal det legges vekt på om tiltaket underordner seg topografi, landskap og eksisterende bygningsmiljø. Utbygging av veier, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.

9.2 Fritidsboliger i områder avsatt til boligbebyggelse

Områder avsatt til boligbebyggelse inneholder også fritidseiendommer.

Bak 100-metersbeltet kan eksisterende fritidsboliger utvikles i samsvar med punkt 10.2.

I 100-metersbeltet kan eksisterende fritidsboliger utvikles i samsvar med punkt 10.1.

Det er ikke tillatt å fortette med nye fritidsboliger i disse områdene.

9.3 Næringsvirksomhet og tjenesteyting i områder avsatt til boligbebyggelse

I eksisterende byggeområder avsatt til boligbebyggelse kan det etableres lettere næringsvirksomhet og småskala tjenesteyting på inntil 20 % av boligens bruksareal (BRA). Næringsvirksomhet kan etableres dersom dette ikke medfører vesentlig økning i trafikk eller parkeringsbehov. Næringsvirksomheten må ikke belaste

miljøet eller medføre annen vesentlig ulempe for boligområdet. Gang- og sykkelvei bør ikke benyttes som adkomstvei.

Med lettere næringsvirksomhet menes for eksempel hjemmekontor og innomhus lagervirksomhet (ikke lagring av store kjøretøy eller anleggsmaskiner). Med småskala tjenesteyting menes for eksempel frisør eller hudpleie. Virksomheten skal ikke generere trafikk av store kjøretøy eller kundetrafikk i særlig grad. Forretning tillates ikke.

9.4 Kommunens boligreserve

Det skal utarbeides boligbyggeprogram. Boligbyggeprogrammet skal være førende ved utarbeidelse av reguleringsplan.

9.5 Uteoppholdsareal (privat og felles)

Minste uteoppholdsareal (MUA) er areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon, og omfatter den ubebygde delen av tomta som ikke er avsatt til kjøring og parkering (jf. veilederen «Grad av utnytting»). Arealet skal ligge innenfor boligformål eller sentrumsformål i kommuneplanens arealdel.

Areal som er brattere enn 1/3, smalere enn 4 meter, har støynivå over 55 dB(A), er avsatt til buffersone mot landbruk, faresone høyspenningsanlegg og/eller renovasjon skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

Minimum 50 % av felles MUA skal være sammenhengende og på bakkeplan eller oppå lokk/dekke i gårdsrom som er tilgjengelig fra bakkeplan.

Minimum 50 % av felles MUA på lokk/dekke skal ha jordsmonnslag med dybde på minimum 1,2 meter.

Minimum 50 % av felles MUA skal være solbelagt kl. 15.00 ved vår- og høstjevndøgn.

MUA bør plasseres der hvor det er gode naturgitte kvaliteter. Etablering av uteoppholdsarealer bør ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng.

Uteareal bør ha en bredde på minimum 1,5 ganger tilstøtende bygningers gjennomsnittlige gesimshøyde for å kunne inngå i felles MUA.

Krav til MUA i kvadratmeter (privat og/eller felles) per boenhet er som gitt i tabellen:

Boligtype	Minimum MUA i m² (sum privat og felles)	Minimum privat MUA i m²	Minimum felles MUA i m²
Enebolig		200	
Sekundærleilighet	50	50	
Tomannsbolig	150	75	
Konsentrert småhusbebyggelse	150	75	
Lavblokk/høyblokk, terrassert bebyggelse	50	10	40

Privat MUA

Privat MUA skal være i nær tilknytning til boligen. Terrasser/balkonger/altaner skal ha minimum dybde fra fasadelivet på 2 meter og lengde på 3 meter for å kunne regnes som MUA.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan kan kravet til privat MUA for lavblokk/høyblokk og terrassert bebyggelse fravikes dersom det etableres overbygd balkong med tilsvarende areal som minimumskravet.

Felles MUA

Felles MUA skal ha en sentral og attraktiv plassering i planområdet. Videre skal felles MUA ha trafikksikker adkomst fra boligene og være skjermet for trafikk, forurensning og støy.

9.5.1 MUA i bestemmelsesområder for sentrum og i områder avsatt til sentrumsformål

I bestemmelsesområder for sentrum og i områder avsatt til sentrumsformål er størrelseskrav til felles MUA for blokkbebyggelse og terrassert bebyggelse halvparten av kravet i tabellen under punkt 9.5. Størrelseskrav til privat MUA er likelydende i bestemmelsesområder for sentrum og i områder avsatt til sentrumsformål som i kommunen for øvrig. Kvalitetskravene er de samme som i punkt 9.5.

9.6 Lekeareal

Lekeareal er lekeplasser, større felles lekeområder og andre areal hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. De skal være tilrettelagt for ulike typer lek til ulike årstider, kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Lekearealet skal ha en sentral og attraktiv plassering i planområdet. Arealet skal ha god tilgjengelighet med trafikksikker adkomst/ferdselsåre fra boligene og mellom lekearealene, være skjermet for trafikk, forurensning og støy, og være tilfredsstillende belyst.

Følgende gjelder ved opparbeidelse av lekeplasser:

Lekearealet skal ikke være brattere enn 1/5, smalere enn 10 meter eller ha støynivå over 55 dB(A). Byggegrense mot lekeplass skal være minimum 4 meter.

Minimum 50 % av lekearealene skal være på bakkeplan eller på lokk/dekke i gårdsrom som er tilgjengelig fra bakkeplan. Minimum 50 % av leke areal på lokk/dekke skal ha jordsmonnslag med dybde på minimum 1,2 meter.

Lekearealene skal ha en solrik beliggenhet og skjermes mot sterk vind. Minimum 50 % av lekearealene skal være solbelagt kl. 15.00 ved vår- og høstjevndøgn.

Lekearealet skal ligge innenfor boligformål eller sentrumsformål i kommuneplanens arealdel, og kommer i tillegg til privat og felles uteoppholdsareal. Ved fortetting skal eksisterende boenheter medregnes i antall boenheter i beregningsgrunnlaget for lekeareal.

Lekeareal skal plasseres der hvor det er gode naturgitte kvaliteter. Variert naturlig terreng og eksisterende naturelementer/vegetasjon av god kvalitet skal søkes bevart og kan erstatte krav til lekefunksjon dersom det etter kommunens vurdering hever kvaliteten på lekearealet. Etablering av lekearealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng.

Nærlekeplass

Nærlekeplass kreves i alle utbygginger på 6 boenheter eller mer. For inntil 25 boenheter skal det avsettes minimum 25 m² per boenhet. For flere enn 25 boenheter skal det avsettes minimum 15 m² per boenhet.

Minimumsstørrelsen på en nærlekeplass er 250 m². Areal til nærlekeplass skal være sammenhengende i utbygginger med inntil 20 boenheter. I utbygginger med mer enn 46 boenheter er minimumsstørrelsen på en nærlekeplass 350 m².

Nærlekeplasser på 250 m² skal utstyres med minimum tre lekeutstyr/aktivitetselementer samt bord og benker. Antall lekeutstyr økes med minimum én per 100 m² utover 250 m². Et større lekeapparat eller et aktivitetselement kan erstatte flere små lekeapparater dersom dette gir en bedre samlet løsning for lekearealene.

Nærlekeplassene skal tilrettelegges for barn i alderen 0-12 år.

I reguleringsplaner med flere nærlekeplasser skal nærlekeplassene ha et variert utvalg av lekeapparater. Det skal være minimum ett huskestativ innenfor planområdet.

Områdelekeplass

Områdelekeplass kreves i tillegg til nærlekeplass i utbygginger med mer enn 25 boenheter. Minimumsstørrelsen på en områdelekeplass er 750 m². Størrelsen skal økes med 250 m² per 20 boenheter. I utbygginger med mer enn 65 boenheter skal den videre størrelsen økes med 100 m² per 20 boenheter.

Områdelekeplassen skal tilrettelegges for barn i alderen 8-15 år og utstyres med minimum fem lekeutstyr/aktivitetselementer. Større lekeapparater eller aktivitetselementer kan erstatte flere små lekeapparater dersom dette gir en bedre samlet løsning for lekearealene. Deler av arealet skal tilrettelegges for ballspill.

FÆRDER KOMMUNE

9.6.1 Lekeareal i bestemmelsesområder for sentrum og i områder avsatt til sentrumsformål

Nærlekeplass

Nærlekeplass kreves i alle utbygginger på 6 boenheter eller mer. Det skal avsettes minimum 10 m^2 per boenhet.

Minimumsstørrelsen på en nærlekeplass er 250 m^2. Areal til nærlekeplass skal være sammenhengende i utbygginger med inntil 35 boenheter.

Nærlekeplasser på 250 m^2 skal utstyres med minimum tre lekeutstyr/aktivitetselementer samt bord og benker. Antall lekeutstyr økes med minimum én per 100 m^2 utover 250 m^2. Et større lekeapparat eller et aktivitetselement kan erstatte flere små lekeapparater dersom dette gir en bedre samlet løsning for lekearealene.

Nærlekeplassene skal tilrettelegges for barn i alderen 0-12 år.

I reguleringsplaner med flere nærlekeplasser skal nærlekeplassene ha et variert utvalg av lekeapparater. Det skal være minimum ett huskestativ innenfor planområdet.

Områdelekeplass

Områdelekeplass kreves i tillegg til nærlekeplass i utbygginger med mer enn 25 boenheter. Områdelekeplass skal være på minimum 500 m^2. Størrelsen skal økes med 150 m^2 per 20 boenheter. I utbygginger med mer enn 65 boenheter skal størrelsen økes med 100 m^2 per 20 boenheter.

Områdelekeplassen skal tilrettelegges for barn i alderen 8-15 år og utstyres med minimum fire lekeutstyr/aktivitetselementer. Større lekeapparater eller aktivitetselementer kan erstatte flere små lekeapparater dersom dette gir en bedre samlet løsning for lekearealene. Deler av arealet skal tilrettelegges for ballspill.

Områdelekeplass for nye boliger i bestemmelsesområder for sentrum og i områder avsatt til sentrumsformål kan legges i offentlige parker, friområder eller skolegårder under forutsetning av trafikksikker adkomst. Maksimal gangavstand fra boligene i planområdet til lekeareal skal være 400 meter.

10 Fritidsbebyggelse (bebyggelse og anlegg)

10.1 Fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet der byggeforbudet er opphevet av byggegrense mot sjø

10.1.1 Generelt forbud

Det er forbud mot nye tiltak.

I tillegg er det forbud mot plattinger, gjerder, flaggstang, plen, hekk mv.

FÆRDER KOMMUNE

10.1.2 Utvidelse av eksisterende fritidsboliger i 100-metersbeltet der byggeforbudet er opphevet

Utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse kan på tross av forbudet i punkt 10.1.1 tillates etter søknad innenfor følgende rammer:

a. Det er ikke tillatt med irreversible terrenginngrep. Det tillates heller ikke fyllinger eller skjæringer som på noe punkt medfører høydeforskjell på mer enn 0,7 meter målt fra eksisterende terreng. Det kan likevel tillates mindre, irreversible terrenginngrep i forbindelse med legging av VA-ledninger, for eksempel profilboring.
b. Tiltakets plassering i landskapet og utforming skal ikke være dominerende i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser. Tiltaket bør ikke gi silhuettvirkning.
c. Utvidelse av eksisterende fritidsboliger skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen.
d. Etablering av nye byggverk skal fortrinnsvis skje bak eksisterende bygningers fasadelinje mot sjø.
e. Tiltaket må ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
f. Tiltaket må ikke medføre vesentlig skade på naturmangfold.
g. Maksimal fasadelengde skal ikke overskride 12 meter.
h. Mønehøyde skal ikke overstige 6,0 meter og gesimshøyde 3,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og hver enkelt fasade skal ikke på noe punkt overstige henholdsvis 7,0 meter og 4,5 meter fra ferdig planert terreng.
i. Samlet bebygd areal på eiendommen skal ikke overskride 90 m^2, og kan uansett ikke overskride en utnyttelsesgrad på 25 %.
j. Uteplass, platting, terrasse, veranda, trapper og andre opparbeidede uterealer med fast dekke, samt svømmebasseng, kan tillates såfremt det er direkte tilknyttet bebyggelsen. Samlet areal på eiendommen skal ikke overskride 30 m^2.

Begrensningen på 30 m^2 omfatter alle uteplasser, plattinger mv., uavhengig av beregningsreglene i TEK.

Ved vurdering av tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2 skal det legges vekt på om ny bebyggelse gis dempet og harmonisk material- og fargebruk.

Mindre, irreversible inngrep vil bli vurdert ved innsending av dokumentasjon i forbindelse med vurdering av fritak fra søknadsplikt.

Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Ved vurdering av et tiltaks plassering skal det legges vekt på om tiltaket underordner seg topografi, landskap og eksisterende bygningsmiljø. Utbygging av veier, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.

10.2 Fritidsbebyggelse bak 100-metersbeltet

Nye fritidsboliger kan tillates innenfor de rammer som fremgår under.

Utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse kan tillates innenfor følgende rammer:

a. Det tillates ikke terrenginngrep som på noe punkt medfører høydeforskjell på mer enn 1,0 meter målt fra eksisterende terreng.
b. Tiltakets plassering i landskapet og utforming skal ikke være dominerende i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser. Tiltaket bør ikke gi silhuettvirkning.
c. Tiltaket må ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
d. Tiltaket må ikke medføre vesentlig skade på naturmangfold.
e. Maksimal fasadelengde skal ikke overskride 15 meter.
f. Mønehøyde skal ikke overstige 6,5 meter og gesimshøyde 4,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og hver enkelt fasade skal ikke på noe punkt overstige henholdsvis 7,0 meter og 4,5 meter fra ferdig planert terreng.
g. Samlet bebygd areal på eiendommen skal ikke overskride 130 m^2, og kan uansett ikke overskride en utnyttelsesgrad på 25 %.
h. Frittliggende bod på inntil 15 m^2 kan tillates innenfor arealbegrensningen i bokstav g. Boden skal ikke plasseres lengre fra hovedbygningen enn 5 meter, og kan ha maksimal gesimshøyde 2,5 meter og mønehøyde 4 meter. Anneks er ikke tillatt.
i. Uteplass, platting, terrasse, veranda, trapper og andre opparbeidede utearealer med fast dekke, samt svømmebasseng, kan tillates såfremt det er direkte tilknyttet bebyggelsen. Samlet areal på eiendommen skal ikke overskride 40 m^2.

Begrensningen på 40 m^2 omfatter alle uteplasser, plattinger mv., uavhengig av beregningsreglene i TEK.

Ved vurdering av tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2 skal det legges vekt på om ny bebyggelse gis dempet og harmonisk material- og fargebruk.

Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Ved vurdering av et tiltaks plassering skal det legges vekt på om tiltaket underordner seg topografi, landskap og eksisterende bygningsmiljø. Utbygging av veier, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.

10.3 Boliger i områder avsatt til fritidsbebyggelse

Områder avsatt til fritidsbebyggelse inneholder også boligeiendommer.

Bak 100-metersbeltet kan eksisterende boliger utvikles i samsvar med punkt 9.

I 100-metersbeltet kan eksisterende boliger utvikles i samsvar med punkt 9.1.

Det er ikke tillatt å fortette med nye boliger i disse områdene.

11 Næringsbebyggelse (bebyggelse og anlegg)

Nye næringsvirksomheter skal lokaliseres etter ABC-prinsippet, både ved utarbeidelse av reguleringsplan og ved søknad om tiltak, herunder søknad om bruksendring. Virksomhetene skal gis en hensiktsmessig

lokalisering med tanke på funksjon, transport- og arealbehov, antall arbeidsplasser, besøksfrekvens og virkning for omgivelser.

Arealintensiv næring (A-områder), herunder kontor, skal lokaliseres innenfor sone 1 (inkludert områdesentrene og lokalsentrene), jf. temakart for senterstruktur og parkering.

Arealkrevende næring (B-områder) og næring som medfører støy og andre ulemper for omgivelsene (C-områder) skal lokaliseres utenfor kommunens definerte senterstruktur og etablerte boligområder.

Innenfor arealformålet næringsbebyggelse kan det tillates etablering av forretning på inntil 250 m^2 BRA per eiendom forutsatt at forretningen er tilknyttet næringsvirksomheten.

Innenfor arealformålet næringsbebyggelse kan det tillates etablering av tjenesteyting på inntil 250 m^2 BRA per eiendom forutsatt at tjenesteytingen er tilknyttet næringsvirksomheten.

Næring som medfører støy og andre ulemper for omgivelsene skal primært legges til næringsområdene på Lofterød og Høgås.

Det søkes tilrettelagt for opplag av båter og bobiler. Stedegen maritim næring langs sjø bør søkes beholdt.

<u>ABC prinsippet for lokalisering av arbeidsplasser</u>
Hensikten med ABC-prinsippet er at lokalisering av næringsvirksomhet skal gi mindre bilbruk, gi et bedre tettstedsmiljø og sikre god adkomst til næringsvirksomheter. Næringsområder klassifiseres som A-, B- eller C-områder.

A-områder: God tilgjengelighet med kollektivtransport, sykkel og gange for mange. Virksomheter som skal lokaliseres i A-områder er kontorbedrifter med mange ansatte og/eller besøkende samt virksomheter med mange kunder/besøkende, herunder butikker, helsetjenester og andre offentlige/private tjenestetilbud.

B-områder: Ligger i eller i tilknytning til tettsteder og har god tilgang til hovedveinettet. God tilgjengelighet med kollektivtransport og sykkel. Ikke like høy intensitet i arbeidsplasser og besøkende som i A-områder. Lettere industri, for eksempel transportbedrifter og næringer knyttet til bygg og anlegg.

C-områder: Ligger i avstand fra tettstedene. God tilkobling til hovedveinettet, godsterminal eller havn. Dette er områder for plasskrevende virksomheter og tyngre industri. Her kan det lokaliseres virksomheter som ville vært til sjenanse for omgivelsene i mer tettbygde områder.

12 Forretning (bebyggelse og anlegg)

Nyetableringer av detaljhandel skal lokaliseres innenfor områdesentrene, lokalsentrene og nærsentrene i definert senterstruktur, både ved utarbeidelse av reguleringsplan og ved søknad om tiltak, herunder søknad om bruksendring, jf. Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) og kommunens arealstrategi.

I kommuneplanen defineres plasskrevende varer som trelast/byggevarer, gartneri/hagesentre, biler/motorkjøretøy, båter/båtmotorer, hvitevarer og møbler. Detaljvarer er varer som ikke er plasskrevende varer.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan eller ved søknad om tiltak gjelder følgende:

a. I samsvar med RPBA kan detaljhandel bare lokaliseres innenfor definert sone for områdesenter (Teie, Borgheim og Tjøme sentrum).
b. I samsvar med RPBA kan det etableres detaljhandel i lokalsentrene (Vestskogen og Skallestad) forutsatt at samlet areal ikke overskrider 3000 m^2.
c. I samsvar med RPBA kan det etableres detaljhandel i nærsentrene forutsatt at samlet areal ikke overskrider 1000 m^2 (Føynland, Sandøsund, Hjemseng, Tømmerholt, Kjøpmannskjær og Torød).

Det kan etableres mindre detaljhandel utenfor den definerte senterstrukturen som skal dekke et lokalt behov, men samlet areal i grend eller tettsted kan ikke overskride 500 m^2.

Innenfor definert senterstruktur kan det tillates etablering av tjenesteyting på inntil 500 m^2 BRA innenfor arealformålet forretning.

Plasskrevende varehandel skal lokaliseres med direkte tilknytning til hovedveisystemet i kommunen, men ikke innenfor kommunens definerte områdesentre og lokalsentre.

13 Offentlig eller privat tjenesteyting (bebyggelse og anlegg)

Innenfor definert senterstruktur kan det tillates etablering av arealintensiv næring (kontor) på inntil 500 m^2 BRA innenfor arealformålet offentlig eller privat tjenesteyting, forutsatt at næringen er tilknyttet tjenesteytingen.

Innenfor arealformålet offentlig eller privat tjenesteyting kan det tillates etablering av forretning på inntil 250 m^2 BRA per eiendom forutsatt at forretningen er tilknyttet tjenesteytingen.

I samsvar med Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) og kommunens arealstrategi bør besøksintensiv tjenesteyting primært lokaliseres innenfor kommunens definerte områdesentre og lokalsentre, eller i gang- og sykkelavstand til Tønsberg by (sone 1, jf. temakart for senterstruktur og parkering). Skoler og barnehager bør lokaliseres sentralt i nedslagsfeltet/skolekretsen slik at den totale reisemengden minimeres.

14 Sentrumsformål (bebyggelse og anlegg)

Arealer avsatt til sentrumsformål ligger mer eller mindre innenfor kommunens definerte områdesentre og lokalsentre. Disse områdene utgjør en stor del av kommunens arealreserve ved transformasjon og fortetting. Det legges derfor opp til en høy arealutnyttelse. Tiltak som medfører lav utnyttelse bør derfor ikke etableres, som for eksempel større parkeringsplasser på bakkeplan. For arealer avsatt til sentrumsformål gjelder det blant annet egne krav til lek, minste uteoppholdsareal (MUA), parkering og støy.

15 Fritids- og turistformål (bebyggelse og anlegg)

Utvidelse av eksisterende tiltak innenfor arealformålet fritids- og turistformål kan tillates innenfor følgende rammer:

a. Tiltakets plassering i landskapet og utforming skal ikke være dominerende i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser.
b. Tiltaket bør ikke gi silhuettvirkning.
c. Utvidelse av eksisterende tiltak skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen.
d. Tiltaket må ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
e. Tiltaket skal ikke medføre vesentlig skade på naturmangfold.

Fortelt og platting må kunne demonteres/flyttes på en enkel måte og skal ikke være vesentlig høyere eller bredere enn campingenhetens karosseri (lengderetning) og ha estetisk god utforming.

Det er krav om utarbeidelse av reguleringsplan for nyetableringer og vesentlige endringer, jf. punkt 2.2.

16 Andre typer bebyggelse og anlegg: småbåtanlegg (bebyggelse og anlegg)

Det er forbud mot nye tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 1-6 og 20-1 med unntak av:

a. alle typer reparasjoner av eksisterende anlegg
b. riving og gjenoppføring av anlegg med samme størrelse
c. remudring i umiddelbar nærhet til bryggeanlegget. Det må kunne dokumenteres at det er mudret i henhold til gitte tillatelser tidligere. Remudring skal ikke tillates der mudringen får vesentlig innvirkning på naturmangfoldet eller kulturminner.

Det skal dokumenteres hvordan tiltaket påvirker naturmangfoldet og allmennhetens ferdsel på land og i sjøen.

Det er krav om reguleringsplan for småbåtanlegg, jf. punkt 2.2. Unntatt fra dette er når tiltaket omfattes av bokstavene a-c over.

Det er en forutsetning at tiltaket er lovlig etablert.

Mudring krever også tillatelse etter forurensningsloven, og da vurderes også innvirkning på natur- og kulturmiljø.

17 Havn (samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur)

Det er krav om utarbeidelse av reguleringsplan, jf. punkt 2.2. Unntatt fra dette er mindre utvidelser.

18 Parkering (samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur)

Det er krav om utarbeidelse av reguleringsplan, jf. punkt 2.2. Unntatt fra dette er mindre utvidelser.

FÆRDER KOMMUNE

Størrelsen på den enkelte parkeringsplass skal være i samsvar med Vegdirektoratets gjeldende norm. For parkeringsplasser ved siden av hverandre skal plassene ha en bredde på minimum 2,7 meter, jf. punkt 7.4.1 e. Ved mindre utvidelser gjelder kravet kun utvidelsen.

Utendørs parkeringsareal bør gis en estetisk god utforming gjennom bruk av grøntarealer og vegetasjon.

Vegdirektoratets norm er på vedtakstidspunktet for kommuneplanens arealdel N100 Veg- og gateutforming.

19 Friområde (grønnstruktur)

Tiltak for å fremme friluftslivet kan tillates dersom hensynet til viktige naturmangfolds- eller landskapsverdier ikke berøres. Det tillates ikke tiltak på dyrket og dyrkbar jord. Mindre friluftslivstiltak som berører dyrkbar jord kan likevel tillates.

20 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF)

I LNF-områdene er det bare tillatt med tiltak i samsvar med arealformålet landbruk-, natur- og friluftsliv, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 1.

Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg tillates ikke med mindre de er i samsvar med arealformålet landbruk, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 første ledd nr. 6.

Nye bygninger og faste installasjoner (i landbruket) skal tilpasses naturlig terreng, kulturminner og verneverdige bygninger. Plassering i landskapet, høyde, form og materialbruk skal vurderes. Ved søknad om tiltak som vurderes å kunne komme i konflikt med kulturminner eller kulturmiljø skal det redegjøres for dagens situasjon, og virkningen av planlagte tiltak skal dokumenteres.

Det generelle forbudet mot tiltak i plan- og bygningsloven § 1-8 gjelder ikke for nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, fiske og ferdsel, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 første ledd nr. 4.

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

20.1 Bygging av nye boliger i LNF

Nye boenheter i LNF er i utgangspunktet ikke tillatt. Det kan gis anledning til oppføring av én ny boenhet dersom det utarbeides reguleringsplan, jf. punkt 2.2. Unntakene fra det generelle plankravet gjelder ikke. Ved utarbeidelse av reguleringsplan gjelder følgende:

a. Det er ikke tillatt med fradeling.
b. Det tillates ikke i 100-metersbeltet.
c. Det tillates ikke innenfor parkeringssone 1, 2 og 4.
d. Det tillates kun én enebolig/tomannsbolig per eiendom.
e. Eiendommen kan ikke være større enn 4 dekar.

FÆRDER KOMMUNE

f. Det tillates ikke på dyrket eller dyrkbar jord, og det skal være en buffersone på minimum 15 meter mot dyrket jord, og det henvises for øvrig til punkt 5.5.
g. Det tillates en utnyttelsesgrad på inntil 30 % BYA på eiendommen.
h. Tiltaket kan ikke være i konflikt med landbruksinteresser, friluftsinteresser, naturmangfold eller kulturminner.
i. Den nye boligen skal ligge inntil eller i nærheten av eksisterende boligklynger/grender.
j. Det forutsettes trygg skolevei til og fra boligen.
k. Sosial og teknisk infrastruktur, herunder veiadkomst, vann og avløp, er temaer som skal utredes i planprosessen. Nye boenheter må i størst mulig grad benytte seg av eksisterende teknisk infrastruktur.

21 LNF spredt boligbebyggelse (LNF-B)

21.1 LNF areal for spredt boligbebyggelse i 100-metersbeltet

Eiendommene som er å anse som spredt boligbebyggelse i 100-metersbeltet er markert i kommuneplankartet som LNF-B, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 første ledd nr. 2. Der byggeforbudet er opphevet av byggegrense mot sjø, gjelder følgende:

a. Det er ikke tillatt med fradeling eller oppføring av nye boliger.
b. Garasje, bod, uthus o.l. på inntil 50 m^2 BYA/BRA kan tillates.
c. Det er ikke tillatt med irreversible terrenginngrep. Det tillates heller ikke fyllinger eller skjæringer som på noe punkt medfører høydeforskjell på mer enn 1,0 meter målt fra eksisterende terreng. Det kan likevel tillates mindre, irreversible terrenginngrep i forbindelse med legging av VA-ledninger, for eksempel profilboring.
d. Tiltakets plassering i landskapet og utforming skal ikke være dominerende i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser. Tiltaket bør ikke gi silhuettvirkning.
e. Utvidelse av eksisterende boliger skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen.
f. Etablering av nye byggverk skal fortrinnsvis skje bak eksisterende bygningers fasadelinje mot sjø.
g. Tiltaket må ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
h. Tiltaket må ikke medføre vesentlig skade på naturmangfold.
i. Maksimal fasadelengde skal ikke overskride 15 meter.
j. Samlet bebygd areal på eiendommen skal ikke overskride 200 m^2.
k. Mønehøyde skal ikke overstige 7,0 meter og gesimshøyde 5,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og hver enkelt fasade skal ikke på noe punkt overstige henholdsvis 8,0 meter og 6,0 meter fra ferdig planert terreng.
l. Plasseringer av midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg tillates ikke, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 første ledd nr. 6.

Ved vurdering av tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2 skal det legges vekt på om ny bebyggelse gis dempet og harmonisk material- og fargebruk.

Mindre, irreversible inngrep vil bli vurdert ved innsending av dokumentasjon i forbindelse med vurdering av fritak fra søknadsplikt.

Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Ved vurdering av et tiltaks plassering skal det legges vekt på om tiltaket underordner seg topografi, landskap og eksisterende bygningsmiljø. Utbygging av veier, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.

Til punkt j: I begrepet «eiendommen» omfattes også flere grunneiendommer der disse brukes under ett.

21.2 LNF spredt boligbebyggelse bak 100-metersbeltet

Eiendommene som er å anse som spredt boligbebyggelse bak 100-metersbeltet er markert i kommuneplankartet som LNF-B, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 første ledd nr. 2.

I tilknytning til eksisterende bolighus tillates tiltak som er å anse som normalutvikling på en boligeiendom, for eksempel fasadeendring, tilbygg/påbygg, anneks, bod, garasje, carport, uthus og grensejustering mellom boligeiendommer, samt oppgradering av vann- og avløpsanlegg.

Det er forbud mot fradeling og oppføring av nye boenheter.

I tolkningen av begrepet «normalutvikling» skal det ses hen til bestemmelsene om MUA, parkering og utnyttelsesgrad i områder avsatt til boligbebyggelse.

21.3 LNF areal for spredt boligbebyggelse fremtidig

Eiendommene som er å anse som spredt boligbebyggelse fremtidig er markert i kommuneplankartet som LNF-B, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 første ledd nr. 2.

I områder avsatt til LNF spredt boligbebyggelse fremtidig er det krav om utarbeidelse av reguleringsplan, jf. punkt 2.2. Unntakene fra det generelle plankravet gjelder ikke.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan gjelder følgende retningslinjer:

a. Det er ikke tillatt med fradeling, så lenge ikke annet er oppgitt i bestemmelsene (bestemmelsesområde).
b. Det tillates kun én enebolig/tomannsbolig per eiendom, så lenge ikke annet er oppgitt i bestemmelsene (bestemmelsesområde).
c. Det tillates en utnyttelsesgrad på inntil 30 % BYA på eiendommen.

Sosial og teknisk infrastruktur, herunder veiadkomst, vann og avløp, er temaer som skal utredes i planprosessen. Nye boenheter må i størst mulig grad benytte seg av eksisterende teknisk infrastruktur.

Tiltaket kan ikke være i konflikt med landbruksinteresser, friluftsinteresser, naturmangfold eller kulturminner.

22 LNF spredt fritidsbebyggelse (LNF-F)

22.1 LNF areal for spredt fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet

Eiendommene som er å anse som spredt fritidsbebyggelse i 100-metersbeltet er markert i kommuneplankartet som LNF-F, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 første ledd nr. 2.

22.1.1 Generelt forbud

Det er forbud mot nye tiltak.

I tillegg er det forbud mot plattinger, gjerder, flaggstang, plen, hekk mv.

Plasseringer av midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg tillates ikke, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 første ledd nr. 6.

22.1.2 Utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse

Der byggeforbudet er opphevet av byggegrense mot sjø kan utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse på tross av forbudet i punkt 22.1.1 tillates etter søknad innenfor følgende rammer:

a. Det er ikke tillatt med irreversible terrenginngrep. Det tillates heller ikke fyllinger eller skjæringer som på noe punkt medfører høydeforskjell på mer enn 0,7 meter målt fra eksisterende terreng. Det kan likevel tillates mindre, irreversible terrenginngrep i forbindelse med legging av VA-ledninger, for eksempel profilboring.
b. Tiltakets plassering i landskapet og utforming skal ikke være dominerende i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser. Tiltaket bør ikke gi silhuettvirkning.
c. Utvidelse av eksisterende fritidsboliger skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen.
d. Etablering av nye byggverk skal fortrinnsvis skje bak eksisterende bygningers fasadelinje mot sjø.
e. Tiltaket må ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
f. Tiltaket må ikke medføre vesentlig skade på naturmangfold.
g. Maksimal fasadelengde skal ikke overskride 12 meter.
h. Mønehøyde skal ikke overstige 6,0 meter og gesimshøyde 3,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og hver enkelt fasade skal ikke på noe punkt overstige henholdsvis 7,0 meter og 4,5 meter fra ferdig planert terreng.
i. Samlet bebygd areal på eiendommen skal ikke overskride 90 m^2.
j. Uteplass, platting, terrasse, veranda, trapper og andre opparbeidede uterearealer med fast dekke, samt svømmebasseng, kan tillates såfremt det er direkte tilknyttet bebyggelsen. Samlet areal på eiendommen skal ikke overskride 30 m^2. Begrensningen på 30 m^2 omfatter alle uteplasser, plattinger mv., uavhengig av beregningsreglene i TEK.
k. Det er ikke tillatt med nye uthus, anneks, garasjer mv. Det er ikke tillatt med utvidelse av eksisterende uthus, anneks, garasjer mv.

Ved vurdering av tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2 skal det legges vekt på om ny bebyggelse gis dempet og harmonisk material- og fargebruk.

Mindre, irreversible inngrep vil bli vurdert ved innsending av dokumentasjon i forbindelse med vurdering av fritak fra søknadsplikt.

Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Ved vurdering av et tiltaks plassering skal det legges vekt på om tiltaket underordner seg topografi, landskap og eksisterende bygningsmiljø. Utbygging av veier, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.

22.2 LNF spredt fritidsbebyggelse bak 100-metersbeltet

Eiendommene som er å anse som spredt fritidsbebyggelse bak 100-metersbeltet er markert i kommuneplankartet som LNF-F, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 første ledd nr. 2.

22.2.1 Generelt forbud

Det er forbud mot fradeling til og oppføring av ny fritidsbebyggelse.

«Fritidsbebyggelse» er å anse som alle tiltak på en fritidseiendom, herunder også plattinger, gjerder, flaggstang mv.

22.2.2 Utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse

Utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse kan på tross av forbudet i punkt 22.2.1 tillates etter søknad innenfor følgende rammer:

a. Det er ikke tillatt med irreversible terrenginngrep. Det tillates heller ikke fyllinger eller skjæringer som på noe punkt medfører høydeforskjell på mer enn 1,0 meter målt fra eksisterende terreng. Det kan likevel tillates mindre, irreversible terrenginngrep i forbindelse med legging av VA-ledninger, for eksempel profilboring.
b. Tiltakets plassering i landskapet og utforming skal ikke være dominerende i forhold til dets bygde og naturlige omgivelser. Tiltaket bør ikke gi silhuettvirkning.
c. Tiltaket må ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.
d. Tiltaket må ikke medføre vesentlig skade på naturmangfold.
e. Maksimal fasadelengde skal ikke overskride 15 meter.
f. Mønehøyde skal ikke overstige 6,0 meter og gesimshøyde 3,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og hver enkelt fasade skal ikke på noe punkt overstige henholdsvis 7,0 meter og 4,5 meter fra ferdig planert terreng.
g. Samlet bebygd areal på eiendommen skal ikke overskride 130 m^2, og kan uansett ikke overskride en utnyttelsesgrad på 20 %.
h. Uteplass, platting, terrasse, veranda, trapper og andre opparbeidede utearealer med fast dekke, samt svømmebasseng, kan tillates såfremt det er direkte tilknyttet bebyggelsen. Samlet areal på eiendommen skal ikke overskride 30 m^2. Begrensningen på 30 m^2 omfatter alle uteplasser, plattinger mv., uavhengig av beregningsreglene i TEK.

Ved vurdering av tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2 skal det legges vekt på om ny bebyggelse gis dempet og harmonisk material- og fargebruk.

Mindre, irreversible inngrep vil bli vurdert ved innsending av dokumentasjon i forbindelse med vurdering av fritak fra søknadsplikt.

Det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Ved vurdering av et tiltaks plassering skal det legges vekt på om tiltaket underordner seg topografi, landskap og eksisterende bygningsmiljø. Utbygging av veier, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.

23 LNF areal for spredt næringsbebyggelse (LNF-N)

Eiendommene som er å anse som spredt næringsbebyggelse er markert i kommuneplankartet som LNF-N, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 første ledd nr. 2.

Det tillates en utnyttelsesgrad på inntil 30 % BYA.

24 LNF areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, mv. fremtidig

Eiendommene som er å anse som spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse fremtidig er markert i kommuneplankartet som LNF kombinert, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 første ledd nr. 2.

I områder avsatt til LNF areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse, mv. fremtidig er det kun tillatt med fritids- eller næringsbebyggelse mv.

På Håøya er det ikke tillatt med ny bebyggelse.

25 Bruk og vern av sjø og vassdrag

a. Det er forbud mot tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 1-6 og 20-1 langs og i sjøen, herunder vesentlige terrenginngrep, påfylling av sand og uttak av masser.
b. Forbudet omfatter også flytende konstruksjoner eller fartøy som tilrettelegger for eller benyttes som brygge, med unntak av offentlige badebrygger som ikke har landfeste.
c. Forbudet mot tiltak langs og i sjøen gjelder ikke for oppføring, flytting og fjerning av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til fiske eller ferdsel til sjøs, herunder offentlige sjømerker og navigasjonsinnretninger.
d. Husbåter tillates ikke, verken landfast eller oppankret.
e. Det er ikke tillatt med nye bøyer eller moringer, med de unntakene som fremgår under punkt 6.6.

Flytende konstruksjoner som husbåter og andre fartøy, som er tatt ut av alminnelig drift og brukes til beboelse, næring eller lignende formål, tillates ikke, verken landfast eller oppankret.

Ved spørsmål om vedlikehold eller ved behandling av søknad om dispensasjon for riving, gjenoppføring eller søknadspliktige reparasjoner, se punkt 6.4.

Ved inngrep nær bekker som har vært, er eller kan bli gyteområder for sjøørrett skal det vises særlig varsomhet for ikke å forringe gyte- og oppvekstvilkårene for fisken.

Ved naturinngrep i sjø eller vassdrag skal det dokumenteres hvordan tiltaket påvirker naturmangfoldet og allmennhetens ferdselsmulighet på land og i sjøen/vassdraget.

Ved søknad om dispensasjon kan remudring i umiddelbar nærhet til bryggeanlegg tillates. Det må dokumenteres at det er mudret i henhold til gitte tillatelser. Mudring krever også tillatelse etter forurensningsloven, og da vurderes også innvirkning på natur- og kulturmiljø.

26 Småbåthavn (bruk og vern av sjø og vassdrag)

Forbudet i punkt 25 gjelder ikke for uregulerte områder avsatt til småbåthavn for følgende tiltak:

a. alle typer reparasjoner av eksisterende anlegg
b. riving og gjenoppføring av anlegg med samme størrelse
c. endringer og mindre utvidelser av bryggeanlegg forutsatt at kravet til parkeringsdekning er oppfylt for det totale antallet båtplasser i småbåthavnen
d. remudring i umiddelbar nærhet til bryggeanlegget. Det må kunne dokumenteres at det er mudret i henhold til gitte tillatelser tidligere. Remudring skal ikke tillates der mudringen får vesentlig innvirkning på naturmangfoldet.
e. parkering og båtopplag på land

Det skal dokumenteres hvordan tiltaket påvirker naturmangfoldet og allmennhetens ferdselsmulighet på land og i sjøen.

Husbåter tillates når reguleringsplanen åpner for det.

Forbudet i punkt 25 gjelder ikke for regulerte småtbåthavner. For disse områdene går reguleringsplanen foran kommuneplanen. Det finnes regulerte småbåthavner som har fått endret avgrensning eller nytt arealformål i kommuneplanen. For disse går kommuneplanens arealformål og/eller avgrensning foran ved motstrid.

Det er krav om reguleringsplan for uregulerte småbåthavner, jf. punkt 2.2. Unntatt fra dette er når tiltaket omfattes av bokstavene a-e over.

Mudring krever også tillatelse etter forurensningsloven, og da vurderes også innvirkning på natur- og kulturmiljø.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal det kreves sanitæranlegg og mottaksanlegg for båtseptik og fastsettes bestemmelser som hindrer eller begrenser forurensning fra småbåthavnene mv.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan bør det settes krav om gjesteplasser for båt og bil.

FÆRDER KOMMUNE

III Bestemmelsesområder og hensynssoner

27 Bestemmelsesområder

27.1 Bestemmelsesområder for sentrum

Skallestad (#1), Kaldnes Vest / Ramdal (#2), Vestskogen (#5), Teie (#7), Tjøme sentrum (#9) og Borgheim (#10) er bestemmelsesområder for sentrum.

For bestemmelsesområdet Kaldnes Vest / Ramdal (#2) tillates det også etablering av B-næring, jf. definisjonen i retningslinjene til punkt 11. Dette gjelder ikke innenfor hensynssone H810 (Ramdal).

27.2 Parkeringssoner

Parkeringssone 1 (#21), 2 (#22) og 3 (#25) er vist i plankartet som bestemmelsesområder. Parkeringssonene er også vist på temakart for senterstruktur og parkering.

27.3 Militærhistoriske kulturmiljøer

Torås fort (#4), Vardås festning med Bergan fangeleir (#13) og Håøya (#15) er militærhistoriske kulturmiljøer.

Innenfor bestemmelsesområdet skal det militærhistoriske landskapet og sammenhengen mellom landskap og bygninger bevares. Verneverdige bygninger, hustufter, gjerder, veiløp og øvrige rester etter militær aktivitet (skytestillinger, observasjonsposter, oppstillingsplasser mv.) skal bevares og tillates ikke fjernet eller endret.

Det naturlige landskapet er en del av det militærhistoriske landskapet og tillates ikke endret.

Nye tiltak inkludert beplantning skal ivareta det militærhistoriske landskapet og ikke skjule eller skjemme spor av militær aktivitet eller sammenhengen mellom militære installasjoner og anlegg.

Tiltak som tilrettelegger for allmennhetens friluftsliv (benker, gapahuker, bålplasser, toaletter mv.) kan tillates.

Midlertidige tiltak for historisk eller kulturell formidling og opplevelse (stillaser, tribuner, servicebygg mv.) kan tillates. Det kan oppsettes informasjonsskilt. Skilting for øvrig tillates ikke.

For ubebygde eiendommer i LNF er ovennevnte bestemmelse å anse som retningslinje.

FÆRDER KOMMUNE

27.4 Forhistoriske gravfelt

Skjerve-Meum (#3) og Brevik gravfelt (#16) er forhistoriske gravfelt.

Innenfor bestemmelsesområdet tillates ikke tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, kasting eller lagring av hageavfall, hogstavfall, byggematerialer, redskap mv., verken midlertidig eller permanent.

Innenfor bestemmelsesområdet skal landskapsrommet ivaretas og beskyttes. Innenfor området kan det tillates etablert tiltak for å fremme allmennhetens friluft- og kulturinteresser som for eksempel stier, bålplasser og informasjonsskilt. Slike tiltak skal plasseres minimum 5 meter fra båndleggingssonen.

For ubebygde eiendommer i LNF er ovennevnte bestemmelse å anse som retningslinje.

27.5 Jordbruksmiljøer

Veierland (#6, #8 og #11), Torød-Svendsrød (#14) og Hella (#17) er jordbruksmiljøer.

Innenfor bestemmelsesområdet skal områdets særpreg som jordbruksmiljø bevares. I området skal kulturhistoriske spor som veiløp, alleer, dyrket jord, bekkedrag, rydningsrøyser, steingjerder, markante trær mv., samt den landskapsmessige sammenhengen mellom disse, opprettholdes og bevares. Landskapsrommet rundt kirker skal bevares, og ved nye tiltak skal det tas særlig hensyn til kirkenes plassering og virkning i landskapet.

Bebyggelse oppført før 1940 skal søkes bevart. Ved tilbygg, påbygg, utbedring og reparasjon skal bygningens karakter, dvs. fasade, takform, volum, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres til opprinnelig tilstand.

Ved ny oppføring av bebyggelse skal tilpasning til eksisterende eldre bygningsmiljø og kulturmiljø vektlegges særskilt med tanke på plassering og utforming.

Tiltak som tilrettelegger for allmennhetens friluftsliv (benker, gapahuker, bålplasser, toaletter mv.) kan tillates.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal verneverdig bebyggelse reguleres til bevaring. Omfanget av hensynssone for bevaring avklares i plansaken.

For ubebygde eiendommer i LNF er ovennevnte bestemmelse å anse som retningslinje.

27.6 Kirkesteder

Tjøme kirke (#12), Hvasser kirke (#18) og Nøtterøy kirke (#24) er kirkesteder.

Innenfor bestemmelsesområdet skal landskapsrommet rundt kirken bevares. Tiltak som forringer kirkens/kirkestedets landskapsvirkning og sammenhengen mellom kirken og kirkegården tillates ikke.

Ved nye tiltak inkludert beplantning og etablering av gangveier skal det tas særlig hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

Murer, porter og andre utomhuselementer som eksempelvis markante trær skal bevares.

Ved oppføring av nye bygg og konstruksjoner skal tilpasning til kulturmiljøet vektlegges med tanke på utforming og plassering, samt fasadeuttrykk, høyde, takform, volum, materialbruk og detaljering.

27.7 #19 Tenvikveien 42

Innenfor bestemmelsesområdet tillates oppføring av inntil 5 boenheter i form av frittliggende småhusbebyggelse innenfor rammene satt i punkt 21.3, med unntak av a og b.

27.8 #20 Båtbyggerstien 65

Innenfor bestemmelsesområdet er det forbud mot fradeling, riving og andre tiltak jf. plan- og bygningsloven § 20-1 med unntak av:

a. bruksendring
b. fasadeendring som ikke endrer bygningens karakter
c. etablering av omsøkt og godkjent platting
d. vesentlige reparasjoner
e. innvendige endringer

Ved tiltak skal det gjøres en særskilt vurdering med tanke på kulturmiljø. Det tillates ikke fjerning av slippene på eiendommen. Kulturhistoriske elementer skal bevares.

27.9 #23 Mågerø

Innenfor bestemmelsesområdet tillates fradeling og bruksendring. Fasadeendring kan også tillates, men ikke på bygninger med følgende bygningsnummer:

a. 163926083
b. 163927020
c. 163927047
d. 163927101
e. 163927128
f. 163927160

Ved andre tiltak er det krav om utarbeidelse av reguleringsplan.

Fasadeendring på ovennevnte bygninger kan vurderes gjennom søknad om dispensasjon.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal byggegrensen vurderes særskilt.

28 Hensynssoner

28.1 Område for grunnvannsforsyning (H120)

Innenfor sikringssone H120 område for grunnvannsforsyning er det forbud mot tiltak som kan forurense drikkevann.

28.2 Hovedvannledningsnett (H190)

Innenfor sikringssone H190 hovedvannledningsnett er det forbud mot tiltak, jf. plan- og bygningsloven § 1-6.

På tross av forbudet kan det gjøres unntak dersom tiltaket etter kommunens vurdering ikke er i konflikt med fremtidig drift og vedlikehold av hovedvannledningsnettet.

28.3 Ras- og skredfare (H310)

Ved utarbeidelse av reguleringsplan og i byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

28.4 Flomfare (H320)

Hensynssonen viser potensiell flomfare. Bebyggelse og anlegg må legges høyt nok for å unngå flomskader (må vurderes i hvert enkelt tilfelle ut ifra kjent kunnskap), jf. TEK17 § 7-2. Tiltaket skal heller ikke forverre flomsituasjonen.

28.5 Brann-/eksplosjonsfare (H350)

28.5.1 Indre hensynssone (H350_1)

I denne hensynssonen tillates kun etablering av installasjoner som tilhører storulykkevirksomheten.

28.5.2 Midtre hensynssone (H350_2)

I denne hensynssonen kan det ikke etableres boliger. Det skal heller ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem, sykehus eller lignende institusjoner, kjøpesentre, hoteller eller tilsvarende installasjoner med større ansamlinger av publikum i denne sonen.

28.5.3 Ytre hensynssone (H350_3)

I denne hensynssonen skal det ikke etableres skoler, barnehager, sykehjem, sykehus eller lignende institusjoner, kjøpesentre, hoteller eller tilsvarende installasjoner med større ansamlinger av publikum.

28.6 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)

Innenfor sonen er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet uten at det aktuelle faremomentet er utredet og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og eventuelle avbøtende tiltak er fastsatt. Tiltak skal godkjennes av ledningseier.

FÆRDER KOMMUNE

28.7 Sone for militær virksomhet (H380)

Sonen viser forsvarets skyte- og øvingsfelt.

Det tillates ikke faste anlegg og installasjoner i sjø, så som akvakulturanlegg med fortøyninger, bunninstallasjoner o.l.

28.8 Hensyn friluftsliv (H530)

Innenfor hensynssone H530 hensyn friluftsliv kan tiltak for å fremme friluftslivet tillates dersom hensynet til viktige naturmangfolds- eller landskapsverdier ikke berøres. Tiltak som hindrer tilgang, bruk og tilrettelegging av området til friluftsliv og rekreasjon, bør ikke tillates.

28.9 Bevaring naturmiljø (H560_12)

Hensynssone H560_12 omfatter fire forekomster av den utvalgte naturtypen hule eiker etter Forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven.

Innenfor hensynssonene skal eksisterende eiketrær bevares, herunder trærnes rotsystem.

Betydningen av at en naturtype er en utvalgt naturtype etter forskriften følger av naturmangfoldloven §§ 53 til 56. Blant annet innebærer utvelgelsen at det ved utøving av aktsomhetsplikten etter naturmangfoldloven § 6 skal tas særskilt hensyn til forekomster av naturtypen for å unngå forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstenes økologiske tilstand.

28.10 Bevaring kulturmiljø (H570)

28.10.1 Sitronskiva (H570_10)

Bygninger og anlegg samt tomte- og bebyggelsesstruktur skal søkes bevart og ikke endres slik at den kulturhistoriske verdien reduseres.

Ved utbedring og reparasjon bør bygningens karakter, dvs. fasade, takform, volum, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres til opprinnelig tilstand.

Tilbygg og nye bygninger kan tillates forutsatt at tiltaket ivaretar bygningens karakter og bidrar til å bevare det helhetlige bygningsmiljøet det er en del av. Dette innebærer antikvarisk forsvarlig behandling av fasade og at utforming av tilstøtende bygninger og tilbygg tilpasser seg bygningen med hensyn til plassering, byggehøyder, målestokk/skala og formspråk.

Fasadelinjen på eksisterende gateløp skal søkes opprettholdt.

Ved brann eller annen større skade på bevaringsverdig bebyggelse skal ny bebyggelse ha samme plassering og volum som tidligere bebyggelse. Bebyggelsens høyde, form og fasade skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet.

FÆRDER KOMMUNE

28.10.2 Ørsnesalleen og Nøterø Haveby (H570_11)

Bebyggelse oppført før 1940 skal søkes bevart.

Ved tilbygg, påbygg, utbedring og reparasjon skal bygningens karakter, dvs. fasade, takform, volum, materialbruk og detaljering, søkes opprettholdt eller tilbakeført til opprinnelig tilstand.

Strukturer og kulturhistoriske spor som veiløp, alleer, gjerder mv. og den landskapsmessige sammenhengen mellom disse skal søkes opprettholdt og bevart.

Ny bebyggelse kan tillates dersom den tilpasses kulturmiljøet med tanke på plassering, retning, takvinkel, vindusbruk, størrelse, farge- og materialbruk og øvrig utforming.

Ny bebyggelse skal underordne seg omgivelsene med tanke på landskapssilhuett, samt nær- og fjernvirkning for kulturmiljøet.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal verneverdig bebyggelse avsettes til bevaring. Omfanget av hensynssone for bevaring avklares i plansaken.

28.10.3 Grindløkken skole (H570_2)

Hovedbygningens eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares. Mindre endringer av eksteriør eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminnefaglige og estetiske verdier.

28.10.4 Mellom Bolæren (H570_12)

Mellom Bolæren har spor fra 2. verdenskrig, skipsfart, karrig landbruk, grevskapshistorie og bronsealderrøyser. Øya er usedvanlig rik på kulturminner knyttet til flere tusen års variert kystkultur. Sammenhengen mellom landskap og kulturminner er vesentlig for forståelsen og opplevelsen av området.

Områdets særpreg skal bevares og tiltak bør vurderes strengt.

I området skal strukturer/historiske spor som veiløp, alleer, jorder, beiter, bekkedrag, rydningsrøyser, steingjerder, åkerholmer, markante trær mv. og den naturlige/landskapsmessige sammenhengen mellom disse opprettholdes og bevares.

Tilbakeføring/reetablering av kulturlandskap ved gjenoppretting av beite, rydding av vegetasjon rundt kulturminner og skjøtsel som fremmer kulturlandskapets lesbarhet er ønskelig / svært positivt.

Gårdstunene skal opprettholdes og bygninger eldre enn 1900 bør ikke rives.

Tiltak kan kun tillates dersom det tilpasses områdets særpreg og underordner seg omgivelsene med hensyn til landskapssilhuett, samt nær- og fjernvirkning for kulturminner.

Innenfor området skal det militærhistoriske landskapet- og sammenhengen mellom landskap og bygninger bevares. Verneverdige bygninger, hustufter, gjerder, veiløp og øvrige rester etter militær aktivitet (skytestillinger, observasjonsposter, oppstillingsplasser mv.) skal bevares og tillates ikke fjernet eller endret.

Tiltak som tilrettelegger for allmennhetens friluftsliv (benker, gapahuker, bålplasser, toaletter mv.) kan tillates.

28.10.5 Kystkulturmiljøer (H570_9)

Krukehavn, Ormelet, Årøysund-Middelborg og Langvika er kystkulturmiljøer.

Områdets særpreg som kystkulturmiljø skal bevares, og ved tiltak skal det gjøres en særskilt vurdering med tanke på kulturminner og kulturmiljø. Kulturhistoriske spor som steinbrygger, veiløp, pælebrygger, sjøbuer, kjølhalings- og fortøyningsplasser, båtverksteder, sjømerker, militære installasjoner mv., samt den landskapsmessige sammenhengen mellom disse søkes opprettholdt og bevart.

Ved oppføring av ny bebyggelse skal tilpasning til eksisterende eldre bygningsmiljø, kulturmiljø og områdets karakter vektlegges særskilt med tanke på plassering, utforming og fasadeuttrykk.

Ved tilbygg, påbygg, utbedring og reparasjon av eksisterende bebyggelse skal bygningens utforming tilpasses det omgivende bygningsmiljøet.

Både hensyn til enkeltobjekt og helhetlig sammenheng skal ivaretas i saksbehandling. Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal verneverdig bebyggelse avsettes til bevaring. Omfanget av hensynssone for bevaring avklares i plansaken.

28.11 Båndlegging etter lov om naturvern (H720)

En rekke områder i Færder kommune er vernet med hjemmel i lov om naturvern/naturmangfoldloven, bl.a. Færder Nasjonalpark. For disse områdene vil verneforskriften for det enkelte området være styrende for områdets skjøtsel og utvikling.

28.12 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_3)

Nøtterøy middelalderkirke og -kirkegård er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredede kirken og kirkegården med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging.

Alle tiltak innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturminneforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

28.13 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730_13)

Tjøme middelalderske kirkegård er et automatisk fredet kulturminne. Innenfor middelalderkirkegården er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging.

Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredede kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

28.14 Krav om felles planlegging (H810)

Innenfor hensynssonen på Vestskogen (H810_1), Ramdal (H810_2), Kaldnes Vest (H810_3) og Håøya (H810_4) er det krav om felles planlegging.

Disse områdene er under omforming/transformasjon og forutsetter helhetlig planlegging:

a. Ramdal:
   Det er krav om reguleringsplan for hele området i det øyeblikket det planlegges for boliger.
b. Kaldnes Vest:
   Krav om felles planlegging, jf. felles planprosjekt med Tønsberg kommune. Kommunen vil kunne sette krav om en felles planprosess for hele området, enten gjennom en egen kommunedelplan, områderegulering eller felles planprogram (VPOR eller lignende). Kommunen kan likevel gi unntak fra plankravet for tiltak som skal legge til rette for midlertidig bruk av eksisterende bygningsmasse og fasiliteter i inntil 10 år.
c. Håøya:
   Ny bruk av eksisterende bebyggelse som ivaretar kulturminnehensynet, allmenne interesser og strandsonehensynet skal avklares og belyses i reguleringsplan.

28.15 Gjeldende kommunedelplan skal fortsatt gjelde (H910)

Kommunedelplan nr. 90003 Ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy og Tjøme skal fortsatt gjelde innenfor hensynssonen.

FÆRDER KOMMUNE

IV Vedlegg

Vedlegg I

PlanID	Plannavn
8-E2	Buerstad-Movik, utvidelse og endring
16	Fugleveiområdet
73	Øhrebukta
92-2	Teie sentrum
109	Ørsnesveien
117	Fv 421 Hjemseng-Lindholmveien
132	Hårkollen II
147	Del av Rv 308 309 ved Teie
151-1	Rv 309, Hjemseng-Bergan
151-2	Rv 309, Hjemseng-Bergan
152	Rv. 308 m/gang/sykkelvei og adkomster fra Grindstuveien til Kjærnsås
154	Veumåsen
156	Ekenes-Bruabekken
157	Gunnestad-Stangeby
162	Del av Rv 309, Bruabekken-Hjemseng
163	Del av Nesbryggveien
169	Landbruksplan nr. 5, del A, Tanstad- Gipø
174	Landbruksområde nr. 5, del F, Bugården-Kjøle
175-1	G/S-veg langs Rv. 308, Kjærnås- Borgheim
175-2	G/S-veg langs Rv. 308, Kjærnås- Borgheim
175-3	G/s-vei langs Rv. 308, Kjernås-Borgheim
176A-1	Rv 308, Engås-Torbjørnrødveien
176A-2	Rv 308, Engås-Torbjørnrødveien
176B-1	Rv. 308, Engås-Torbjørnrødveien, del b
176B-2	Rv. 308, Engås-Torbjørnrødveien, del b
185	Industriområde Kalvetangen vei inn i omr
189-1	Rv 309, Oterbekk-Agerup
189-2	Rv 309, Oterbekk-Agerup
193	Rv. 309, Ulvø-Arås
197	Føynland vest
209-2	Kjøpmannskjær endring 2
211-1	Rv. 308, endring
211-2	Rv. 308, endring
211-3	Rv 308, Stangeby-Engås
226	Gang-/sykkelvei langs Munkerekkveien
244	Hjemsengveien(Fv425) m/gang-/sykkelvei
245	Gang-/sykkelvei Semsveien: Fv 420, del Borgheim-Sollisvingen
246	Gang-/sykkelvei Semsveien: Fv 420, del Sollisvingen-Bergan. Del 2
247	Omlegging/ny G/S-veg for Fv. 430 Tandstadveien
265	Brattåsveien med G/S
274	Øvre Buerstad

FÆRDER KOMMUNE

275	Kryssutbedring, Ekeneskrysset
283	Rv 309/Skallestadveien-Rv309/Ulvøveien
290	Gang-/sykkelvei Føynland skole-Husøy-Østbyveien
292	Gang-/sykkelvei m. m.- Kolbergveien
315	Hjemsengkrysset på R309
320	Hjemseng på Nøtterøy, 25/10, 32, 58 og del av 25/45
322	Fortausløsning langs Fjærholmveien
350	Reguleringsplan for gnr. 18 bnr.185 og del av gnr. 15 bnr. 1-
2009001	Torød Nord
2009003	Kjøpmannskjær småbåthavn
2010005	Torød Sentrum
2010012	Skjerve
2010015	Oterbekk vest
2011001	Skarphagaveien
2011009	Sjølyst trafikkløsninger
2012003	Gang- og sykkelvei fra Roppestadveien til Berganveien
2014008	Gang- og Sykkelvei fra Tenvik til Snarrønningveien
2014010	Odinsvei
2015005	Borgheim Hageby
2016010	Detaljregulering nr. 2016010 - Ny skole Labakken.
2017007	Skoleveien 12
2017008	Ny skole Labakken-trafikkløsninger m.m
2018009	Pytterønningen
2020007	Brua
T2	Kråkere
T19	Haug
T23	Ødegården
T30	Baldershage
T31	Verdens Ende
T44	Lindhøy-Ormelet Gang- og sykkelvei
T45	Hvasser skole - Sandøysund 2
T59	Honerød Flekkenveien
T61	Gang-/sykkelvei Hvasser parsell 1
T75	Rød Golf
T77	Gang- og sykkelvei Budal-tjøme sentrum
T83	Gang-/sykkelvei Lindhøy - Havna
T85	Grøttås
T90	Engø Gård
T93	Gang- og sykkelvei Budal - Glenne
T96	Gang- og sykkelvei Vrengen-Glenne
T20090006	Hulebak-Feierskauen
T2009002	Gang-sykkelveg langs Fv 308 Havna-Verdens Ende
T2012002	Reguleringsplan for Feierskauen-Holtane
T2015003	G/S-Veg Gjervåg Holtane 70m

Nøtterøy kommune
Teknisk sektor

REGULERINGSPLAN NR.116 TEIESKOGEN

Godkjent i kommunestyret 16.02.05.

Stadfestet av Fylkesmannen 25.01.06.

- reguleringsbestemmelser datert 22.10.03 -

Reguleringsbestemmelsene er datert 10.02.00, korrigert 16.03.00, korrigert 21.09.01, korrigert januar 2002 (utlagt til offentlig ettersyn), korrigert 22.10.03.
Reguleringsplanen er datert 10.02.00, korrigert 21.09.01, korrigert januar 2002 (utlagt til offentlig ettersyn), korrigert 22.10.03.

Området reguleres til følgende formål:

- **Byggeområder** : Boliger
  " : Offentlig – skole
  " : Offentlig - skole/ idrettshall /evt. barnehage.
  " : Allmennyttig - barnehage
  " : Allmennyttig - speiderhytte
- **Offentlige trafikkområder** : Kjørevei/fortau/parkering
  : Gang-/sykkel-/adkomstvei
- **Friområder** : Park/turveier
  : Anlegg for lek, idrett og sport
- **Spesialområder** : Naturvernområde – vernet skog
  : Naturvernområde – yngle-og oppholdsarealer for amfibier
  : Bevaring av kulturminner

Byggeområde: Boliger

§ 1

BYA (bebygget areal som andel av tomtearealet) skal ikke overstige 40%. Før søknad om bebyggelse kan behandles, må det utarbeides en situasjonsplan som skal vise parkering, utearealer, m.m.

Byggeområde : Offentlig – skole

§ 2

I byggeområdet - Teigar Ungdomsskole - inngår eksisterende bebyggelse i planen. Bebyggelsen kan eventuelt utvides. Ny etasje kan påbygges. BYA (bebygget areal som andel av tomtearealet) skal ikke overstige 40 %. Før søknad om bebyggelse kan behandles, må det utarbeides en situasjonsplan som skal vise parkering, utearealer, turveier m.m.

Byggeområde: Offentlig – skole, idrettshall og eventuelt barnehage

§ 3

I byggeområdet vest for Øvreveien skal BYA (bebygget areal som andel av tomtearealet) ikke overstige 40 %. Byggehøyden skal ikke overstige 14 meter fra gjennomsnitt eksisterende terreng. Før søknad om bebyggelse kan behandles, må det utarbeides en situasjonsplan som skal vise parkering, utearealer, turveier m.m.

Byggeområde: Allmennyttig – barnehage

§ 4

Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Bebyggelsen kan eventuelt utvides. BYA (bebygget areal som andel av tomtearealet) skal ikke overstige 40 %.
Før søknad om bebyggelse kan behandles, må det utarbeides en situasjonsplan som skal vise parkering.utearealer m.m.

Byggeområde: Allmennyttig – speiderhytte

§ 5

Speiderbo med tilhørende speidervirksomhet inngår i planen. Bebyggelsen kan eventuelt utvides. BYA (bebygget areal som andel av tomtearealet) skal ikke overstige 30%.

Byggeområder: Kombinert - bolig/offentlig

§ 6

Utgår.

Offentlige trafikkområder

§ 7

Innenfor områdene kan det anlegges kjørevei, gang-/sykkelvei/fortau, kombinert gang-/sykkel-/adkomstvei og parkeringsplasser etter planer godkjent i det faste utvalg for plansaker.

Friområde – park/turveier

§ 8

- Foryngelse/etablering av ny skog skal fortrinnsvis skje ved naturlig foryngelse.
- Nygrøfting som skogkulturtiltak tillates ikke (fuktskog og myrområder skal bevares).
- Sprøyting skal normalt ikke skje, men kan tillates der det er nødvendig for å få til naturlig foryngelse.
- Ved ungskogpleie og tynning skal det legges vekt på å få variasjon i treslag, bl.a. med innslag av lauvtrær i bartreområder.
- Nødvendig hogst skal fortrinnsvis skje ved plukkhogst (uttak av enkelttrær) og/eller gruppehogst. Fortrinnsvis trær med dårlig sunnhet. Når det foreligger spesielle grunner, kan avvirkning skje på større flater (bl.a. ved fare for vindfall).
- Eldre trær og yngre trær med utviklingsmuligheter ("Evighetstrær") skal bevares. Dette gjelder særlig trær med visuell verdi og reirfunksjoner. Enkelttrær, spesielt løvtrær og furu, skal søkes bevart.
- Ved hogst brukes fortrinnsvis lett driftsteknisk utstyr som for eksempel landbrukstraktor eller hest.
- Høydebasseng, ledningsnett m.m. kan vedlikeholdes.
  Utvidelse/nybygg av høydebasseng kan tillates.
- Viltstelltiltak kan iverksettes dersom skadesituasjonen for omgivelsene eller hensynet til viltet selv (pga.for stort beitetrykk) tilsier behov for slike tiltak.
- Kikutbakken og turveier/lysløyper kan anlegges/vedlikeholdes etter planer godkjent i det faste utvalg for plansaker.
- Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven er ikke oppfylt, og alle planlagte tiltak må legges fram for Vestfold fylkeskommune for godkjenning.

§ 9

Utgår. (Punkt under § 8 og tillegg til § 11)

Friområde – idrettspark

§ 10

Området er avsatt til anlegg for lek, idrett og sport.
Før søknad om bebyggelse eller anlegg for lek, idrett og sport kan behandles, må det utarbeides en situasjonsplan som skal vise parkering, utearealer, tur-/adkomststier m.m.
Det kan anlegges skoleadkomst som binder skoleområdet sammen med området for skole/idrettshall/evt. barnehage.

Spesialområde – naturvernområde (vernet skog)

§ 11

Området består for en stor del av bøkeskog, men i øst også av blandingsskog.
Hovedhensikten med regulering av området er å bevare dagens kvaliteter når det gjelder natur og biologiske forhold, og anskueliggjøre situasjonen når naturen selv får råde.
Hensynet til uberørt natur og biologisk mangfold er overordnet.
Det skal som hovedregel ikke foretas noen vegetasjonsskjøtsel i området, men i tilfeller der råtnende trær kan utgjøre en fare i stitrasèer kan nødvendige tiltak utføres. Det samme gjelder ved for eksempel barkbilleangrep.
Eksisterende stier/lysløyper kan opprettholdes/vedlikeholdes.
Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven er ikke oppfylt, og alle planlagte tiltak må legges fram for Vestfold fylkeskommune for godkjenning.

Spesialområde – naturvernområde (yngle-og oppholdsarealer for amfibier)

§ 12

Området består av Teiedammene med omliggende arealer.
Hovedhensikten med regulering av området er å bevare yngle- og oppholdsarealer for amfibier.
Dagens vegetasjonsbilde skal opprettholdes. Det er likevel tillatt å tilbakeføre opparbeidede grasarealer til naturlig vegetasjon for å forbedre amfibienes levevilkår.
Det er ikke tillatt å sette i verk tiltak som kan forurense eller skade dammene.
Det er ikke tillatt å sette ut fisk i dammene.
Tørrlegging av dammene for nødvendig opprensking kan kun foretas i perioden oktober-desember, og maksimalt for en periode på 4 uker.
Eksisterende stier, løyper og veier i området kan opprettholdes.
Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven er ikke oppfylt, og alle planlagte tiltak må legges fram for Vestfold fylkeskommune for godkjenning.

Spesialområder – bevaring av kulturminner

§ 13

SP1 = vestlige hulveilokalitet, SP2 = østlige hulveilokalitet og SP3 = fossilt gårdsanlegg.
I SP1 og SP2 ligger det hulveier (gamle ride- og gangveier) som er automatisk fredet etter kulturminneloven. Alle planlagte tiltak skal legges fram for Vestfold fylkeskommune for godkjenning.
I SP3 ligger et fossilt gårdsanlegg (to hustufter og en teigpløyd åker) fra nyere tid.
Kulturminnemyndighetene i Vestfold fylkeskommune skal gis anledning til å uttale seg til alle planlagte tiltak.

Steinar Holme
Seksjonssjef

Reguleringsbestemmelser
I tilknytning til reguleringsplan 112 Teieskogen sydøstre del (delplan 01) – Nøtterøy kommune.

Vedtatt av Nøtterøy kommunestyre 28. oktober 1971
Stadfestet av Miljøverndepartementet 7. mai 1974
Revisjoner:
112-E3 Mindre endring 24.08.2011
112-E4 Mindre endring 03.09.2014
112-E5 Mindre endring 14.01.2015

§ 1
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2
Bebyggelsen skal være åpen med bolighus i inntil 2 fulle etasjer og uthus (garasjer) i en etasje.
Bolighus må ikke være større enn 20% av tomtens netto areal*, uthus skal ha grunnflate ikke over 35 m2.
Unntak kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven.
Likeledes kan bygningsrådet tillate avvikelser fra den vist tomtedeling når det skjer i harmoni med den øvrige bebyggelsen for øvrig.

Fra gbnr 1/424 tillates delt tomt for en frittliggende bolig med byggegrenseavstand ikke mindre enn 10 meter fra senterlinje i Bakkeveien. For fradelte tomt skal minste uteoppholdsareal være minimum 100m2.

§2 B
GBnr 3/337 tillates delt i to tomter for frittliggende eneboliger i henhold til plankart datert 11.08.2014 gjennom mindre endring av reguleringsplan 112-E4. Eiendommene (B1 og B2) skal ha felles adkomst fra atkomstvei (V) med avkjøring til Øvreveien. Byggegrenser er angitt i plankart.
Det tillates bebyggelse med sal- og valmtak med maksimal gesimshøyde på 6,5 meter og maksimal mønehøyde på 8,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
Tillatt utnyttelse på tomtene er 30 % bebygd areal (%BYA).

For B1 og B2 tillates frittliggende garasjer med bruksareal (BRA) inntil 50m2 og med mønehøyde inntil 5 meter målt i forhold til gulv i garasje. Garasje kan plasseres inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei skal ha avstand min. 5,0 meter til veiformål. Garasje med inn-/utkjøring parallelt med vei skal ha avstand min. 2,0 meter til veiformål.

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, forflytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner eller fremkalle fare for at dette skal skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§2 C
På GBnr. 1/573 tillates oppført inntil 3 boliger i rekke gjennom mindre endring av reguleringsplan 112- E5.
Byggegrenser er anvist i plankart datert 05.12.14. Balkonger kan krages utover byggegrensen mot syd med inntil 2,0 meter.
Maksimal gesimshøyde er 7 meter og maksimal mønehøyde er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal mønehøyde på bolig lengst vest på tomten er kote + 71.60. Bebyggelsen skal trappes ned mot øst, og det skal legges vekt på god terrengtilpasning.

Tillatt utnyttelse på tomtene er 35% bebygd areal (%BYA). Utendørs biloppstillingsplasser medregnes ikke i utnyttelsesgraden.

Det tillates frittliggende garasjer med bruksareal (BRA og BYA) inntil 50m2 og med mønehøyde inntil 5 meter målt i forhold til gulv i garasje. Garasje kan plasseres inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei skal ha avstand min. 5,0 meter til veiformål. Garasje med inn-/utkjøring parallelt med vei skal ha avstand min. 2,0 meter til veiformål.

Vann og avløpsledninger som krysser tomten må legges om hvis ny bebyggelse kommer nærmere disse enn 4 meter. Omlegging av vann og avløpsledninger skal utføres i samråd med Nøtterøy kommune.

Innenfor område avsatt til renovasjon kan det oppføres felles bod for oppbevaring av avfallsbeholdere. Maksimal byggehøyde er 3,5 meter.

Boligene skal ha felles adkomst fra Damveien.

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, forflytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner eller fremkalle fare for at dette skal skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 3
Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at husgrupper får en harmonisk utforming.
Takoppbygg eller nedskjæring i takflaten tillates ikke.
Fage på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4
I område for offentlig bebyggelse kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer. Før bygningsrådet behandler en enkelt byggemelding, kan det kreve seg forelagt for godkjenning en bebyggelsesplan for området.

§ 5
Det tillates ikke ny hyttebebyggelse i reguleringsområdet.

§ 7
Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboer eller være til hinder for trafikken.

§ 8
Ved byggeanmeldelse skal det på situasjonskartet være vist plassering av hus, garasje, og gårdsplass med oppstillingsplass for bil.

§ 9
Busslommer kan opparbeides der det viser seg nødvendig.
Stolpefester for lavspentledninger og telefonlinjer kan oppsettes der det viser seg nødvendig, fortrinnsvis i tomtegrensen.

§ 10
Anlegg for lek, idrett og sport kan opparbeides i friområdene etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.

§ 11
Når særlige grunner taler for det, kan mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen.

§ 12

Etter disse reguleringsbestemmelsers ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

* I henhold til kommunens praksis skal dette tolkes slik at det tillates bolighus på inntil 20% BYA av den enkelte tomt.

Færder kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3911 - Færder kommune	**1**	**715**	**0**	**0**	Granveien 12, 3121 NØTTERØY

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	633.57m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	633.91m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	633.95m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3911 112	Teieskogen sydøstre del (7.5.1974)	Boliger	633.94m^2
3911 116	Teieskogen (16.2.2005)		

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

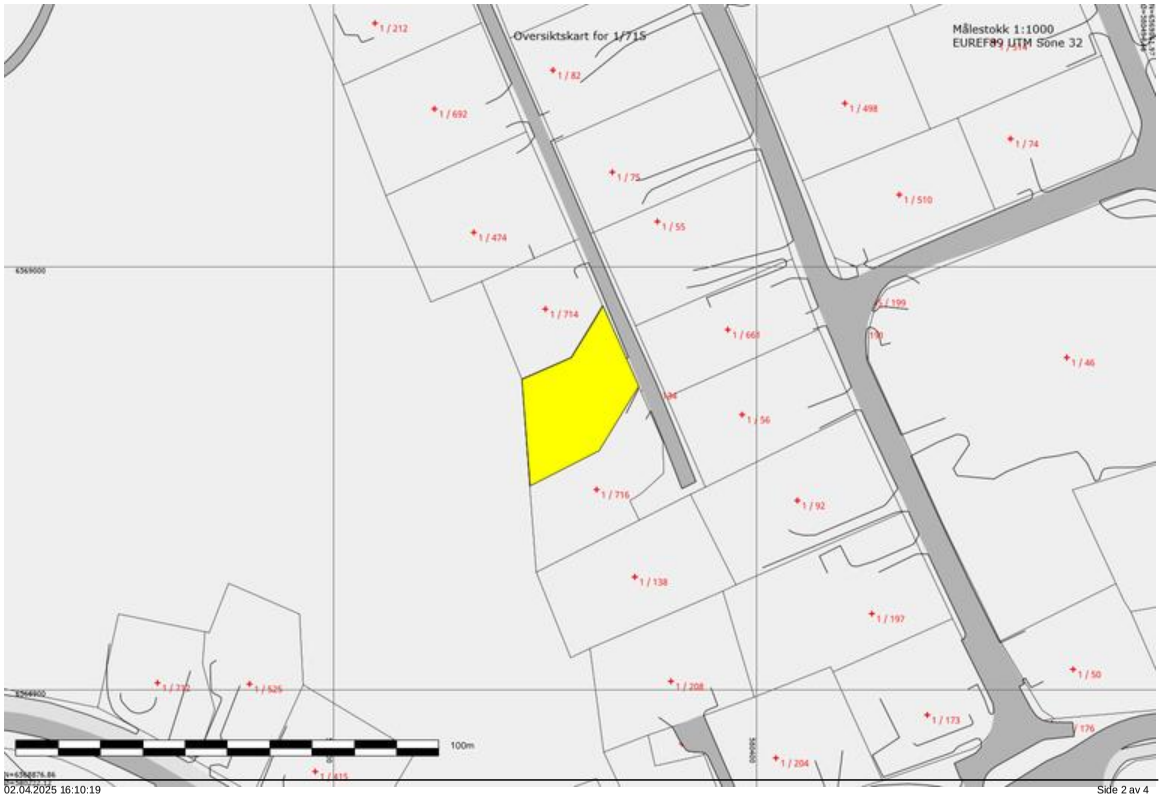
Færder kommune

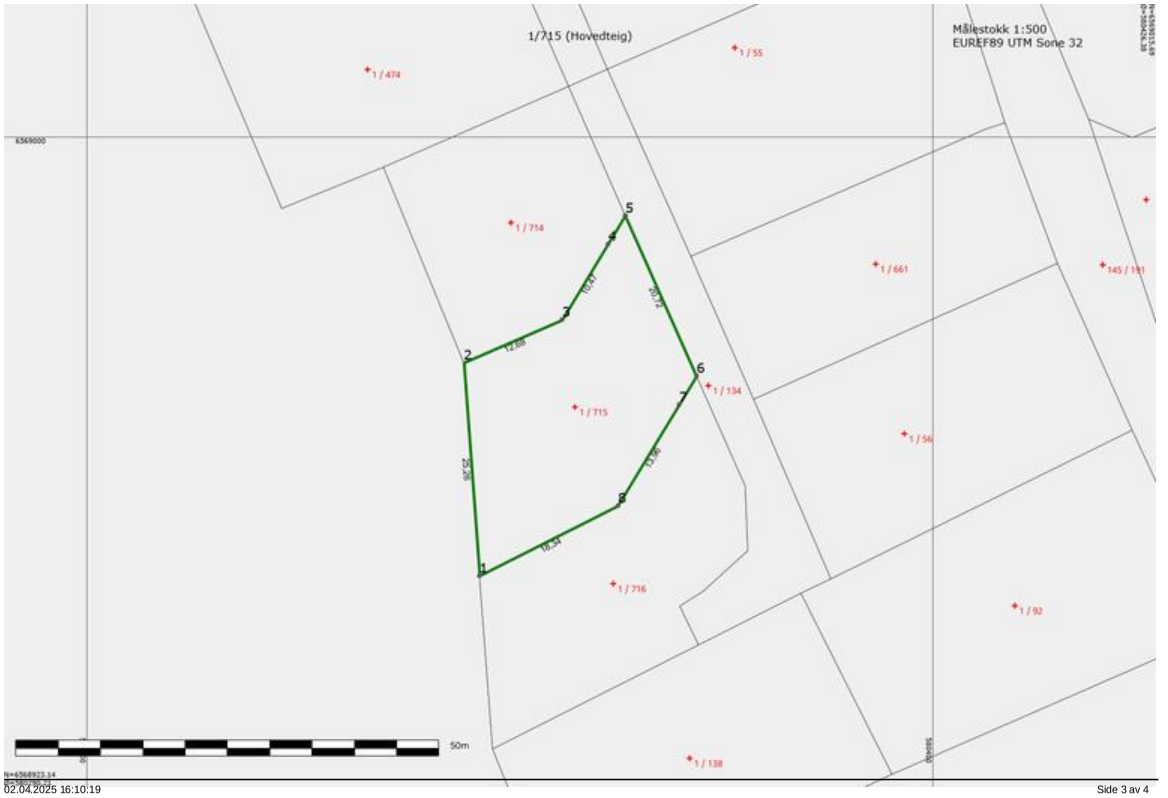
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 - Færder kommune	**1**	**715**	**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.





Areal og koordinater

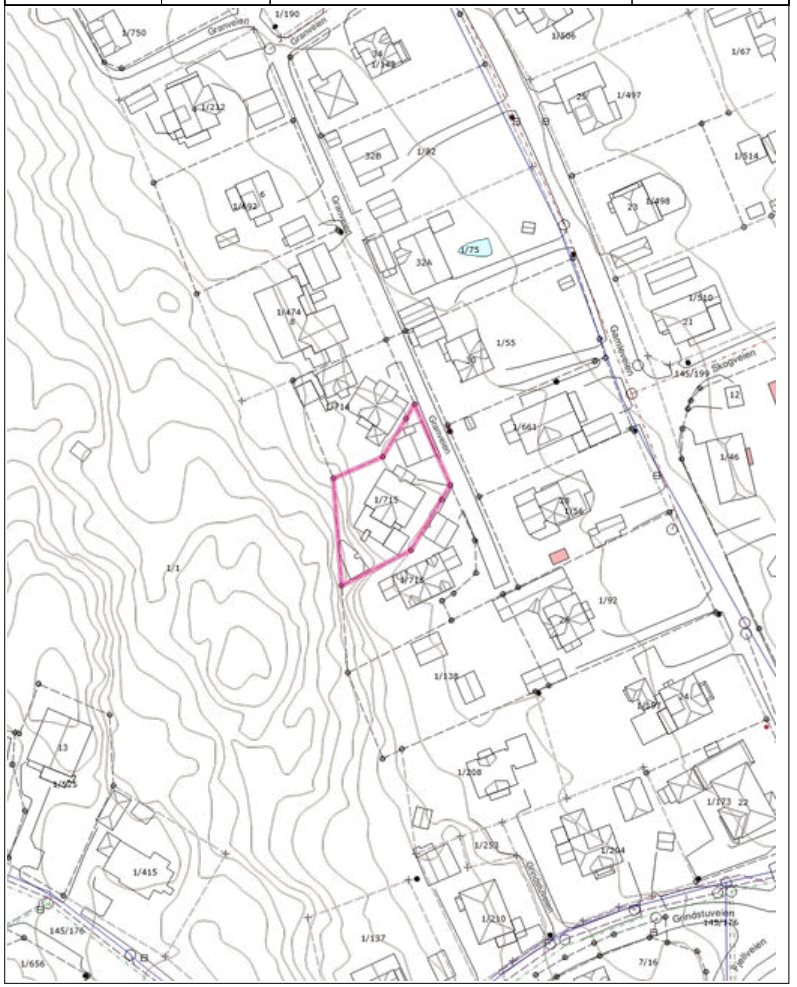
Areal: 633,90 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6568968,04 Øst: 580357,69

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6568948,13	580346,40	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			25,26	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
2	6568973,32	580344,54	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			12,68	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
3	6568978,40	580356,16	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			10,47	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
4	6568987,34	580361,61	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			3,93	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
5	6568990,70	580363,64	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			20,72	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
6	6568971,76	580372,05	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			3,99	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
7	6568968,34	580370,00	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			13,96	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
8	6568956,40	580362,77	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			18,34	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	

Færder kommune	Oversiktskart med VA				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 1	Bnr: 715	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Granveien 12 3121 NØTTERØY			
	Annen info:				



Tegnforklaring

Brannventil	Kum - annen eier	Sluk
Avløp_felles	Overvannsledning	Spillvannsledning
Vannledning - annen eier	Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense
Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Grunnmur	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Godkjente byggetiltak	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Husnummer	Husnummer med bokstav
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	Innsjøkant
Høydekurve	Høydekurve	Innsjø

Færder kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 - Færder kommune	**1**	**715**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	15120622	0	Tatt i bruk	Bolig	163	0	0	163

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6568967 Øst: 580358 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet	Elektrisk

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	05.08.1998	14.08.1998	
IG-Igangsettingstillatelse	05.01.1999	05.01.1999	
TB-Tatt i bruk	07.06.1999	09.06.1999	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	163	5	Kjøkken	2	2	Granveien 12	1	715	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	87	0	1	87	0	87

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	76	0	0	76	0	76

Referanse
2-Kommunal kode 2: 1,D,5

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: D284/98

Referanse
4-Kommunal kode 4: 1.A.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Færder kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3911 - Færder kommune	**1**	**715**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	633,9	634,4	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
11.05.1998	Nei	Nei	Nei			Nord: 6568968.04 Øst: 580357.69 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			1/715	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			1/715	0
Omnummerering	01.01.2018	01.01.2018			1/715	0
Kart- og delingsforretning	11.05.1998		143/94	Mottaker	1/715	634.4
				Avgiver	1/134	-634.4

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
15120622	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	163	0	163
300057221	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Meldingssak registrer tiltak	0	41	41

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Granveien	12			Nord: 6568947 Øst: 580362 System: EPSG:25832		SKOLEKRETS 7-TEIE Tettsted 2521-Tønsberg Kirkesokn 3-Teie Stemmekrets 4-TEIE Grunnkrets 102-Teie Postnummerområde 3121-NØTTERØY

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	P-Målebrevsprotokoll: 76/29 J-Journalnummer: 143/94

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
633,9	Nord: 6568968,04018502 Øst: 580357,68999432 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:

Færder kommune
Adresse Postboks 250 Borgheim, 3163
Telefon

Utskriftsdato: 03.04.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Færder kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3911 **Gårdsnr.:** 1 **Bruksnr.:** 715
Adresse: Granveien 12, 3121 NØTTERØY
Referanse: 25-0066/25

Kommuneplan vedtatt	
Dato	06.09.2023
Planen vedlagt	Ja
Boligbebyggelse - Nåværende	

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	112 - Teieskogen sydøstre del
Reguleringsformål	Boligbebyggelse

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

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

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Dato: 03.04.2025

Gnr:	1	Bnr.:	715	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Granveien 12, 3121 Nøtterøy						
Selger/Megler	Tønsberg og Færder Eiendomsmegling AS						

Tilknytning til vann og avløp:

Vann	kommunalt ☒	privat ☐
Merknad:		

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

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

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

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

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

Merknad:

Adkomst:

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

Kommunale gebyrer 2025:

Gebyr	Årlig beløp
Vann	5779
Avløp	10953
Ved bruk av vannmåler er fastgebyr og m^3-pris oppgitt. Vannmålerleie:	
Slamtømming	
Miljøgebyr	
Renovasjon Tillegg+/fradrag- Helårs ☒ Sommer ☐	3434
Feiing	506
Merknad:	

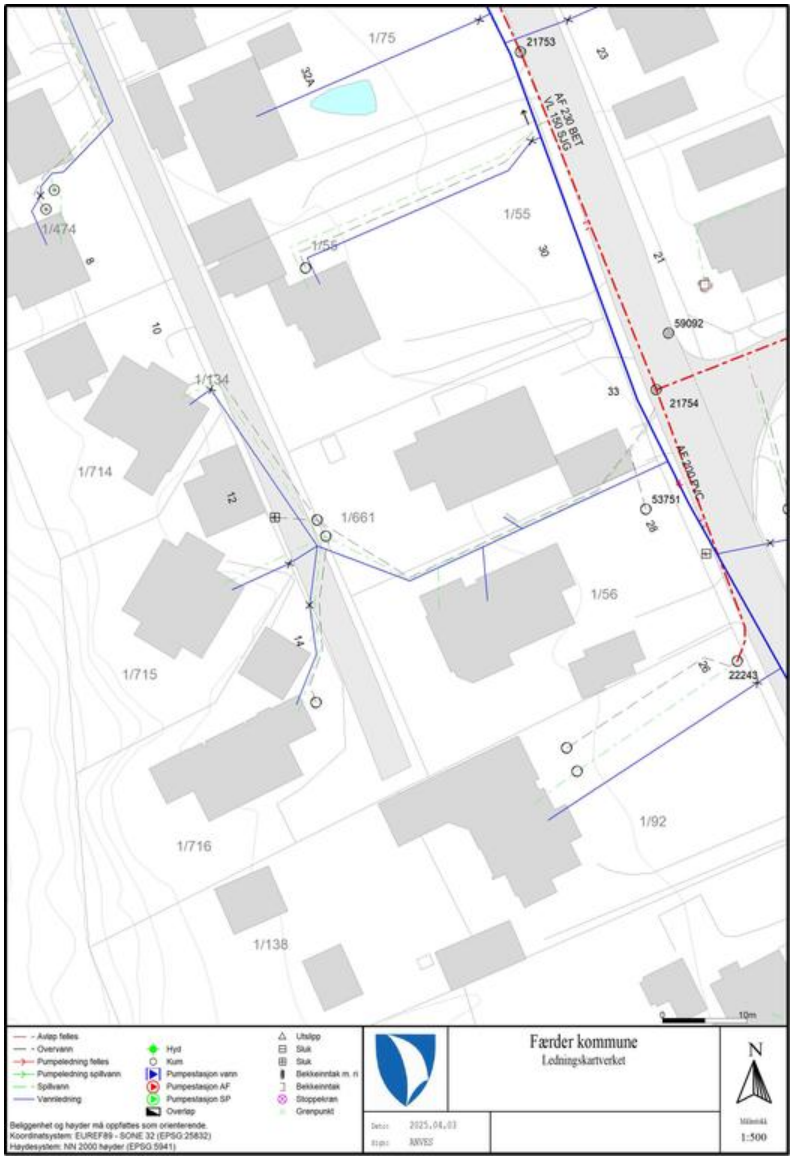
Alle priser er inkl.mva.

Olje/parafin:

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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


1/75
21753
32A
23
AF 250 RET
VL 150 SVG
1/55
1/56
1/474
8
10
30
21
59092
1/134
33
21754
AF 200 PVC
1/714
12
1/661
53751
28
1/56
14
1/715
26
22243
1/92
1/716
1/138
0
10m
Avløp felles
Overvann
Pumpeledning felles
Pumpeledning spillvann
Spillvann
Vannledning
Hyd
Kum
Pumpestasjon vann
Pumpestasjon AF
Pumpestasjon SP
Overløp
Utslipp
Sluk
Sluk
Bekkeinntak m. ri
Bekkeinntak
Stoppekran
Grenpunkt
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)
Færder kommune
Ledningskartverket
Dato: 2025.04.03
Krpc: ANVES
N
Målestokk
1:500

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

Jernbanegaten 3, 3111 TØNSBERG

I Nordvik vet vi hva det er verdt med en trygg og effektiv salgsprosess.
Kontoret består av lokalkjente eiendomsmeglere som kjenner Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

nordvikbolig.no/tonsberg

33 31 31 32

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 25-0066/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Granveien 12 3121 NØTTERØY

Betegnelse: Gnr 1, bnr 715 (ideell andel 1/1) i Færder kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no