

St Olavs gate 47A



Velkommen til

St Olavs gate 47A



Salgsoppgaven produsert 2. mai 2025

Velkommen til din nye bolig!

Træleborg - Stilfullt oppgradert ½-part | Delikate fargevalg | Varmepumpe og peisovn | Stor, solrik terrasse | Sentralt!

Prisantydning	3 950 000,-
Omkostninger	100 100,-
Totalpris	4 050 100,-
BRA-i	101 kvm
Totalt BRA	101 kvm
Soverom	2
Etasje	1
Boligtype	Tomannsbolig

Byggeår	1910
Megler	Christoffer Kvalshaugen
Telefon	955 94 100
E-post	c.kvalshaugen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til St Olavs gate 47 A – en stor, innbydende halvpart av en horisontaldelt tomannsbolig.
- Beliggenheten er sentral og attraktiv, med nærhet til kyststi, matbutikk og busstopp, samt kort vei til skoler, barnehager, badeplasser og sentrum. Videre kan eiendommen skilte med inngjerdet, solrik felleshage, parkering i garasje og egen, sydvendt terrasse på ca. 40 kvm fra 2023.

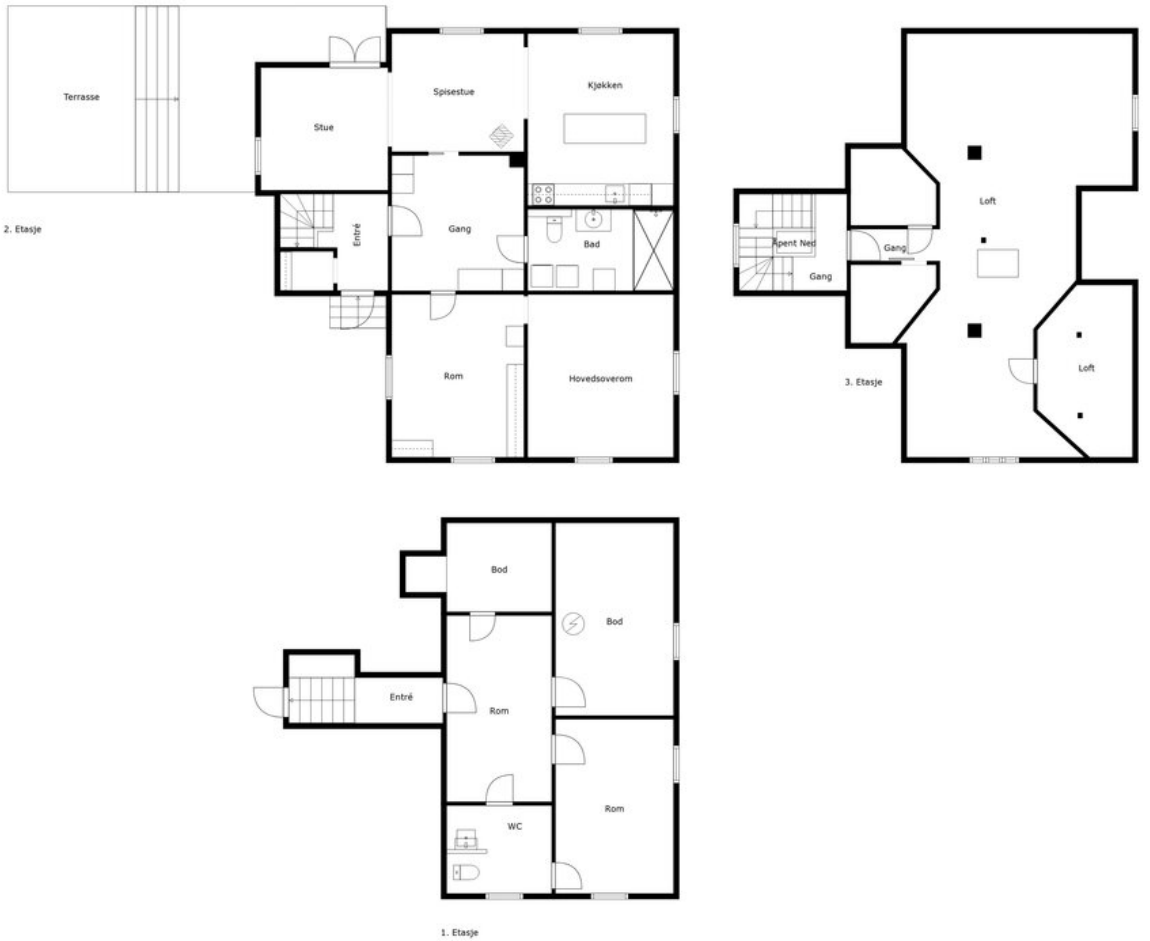
- Boligen er stilfullt oppgradert i senere år, og fremstår med tidsmessige farge- og materialvalg og lun atmosfære. Stuen og spisestuen ligger i dels åpen løsning og byr på møbleringsfrihet, varmepumpe og peisovn, og på et lekkert kjøkken fra 2021 er det integrerte hvitevarer. Videre er det pent bad/wc/vaskerom, en stor hall og to gode soverom, hvorav ett har garderobeskap.Lagringsplass finnes på loft og i kjeller

Arealer og innhold

BRA-i:	101 kvm
Totalt BRA:	101 kvm

Beskrivelse

Halvpart av v.delt tomannsbolig
1. etasje:
BRA-i: 101 kvm. Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Hall
Total BRA: 101 kvm.



FOTOGRAF MAGIK

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


















PRADA
MARFA
1837 MI


PRADA
MARFA
1837 MI


RADA
MARFA

















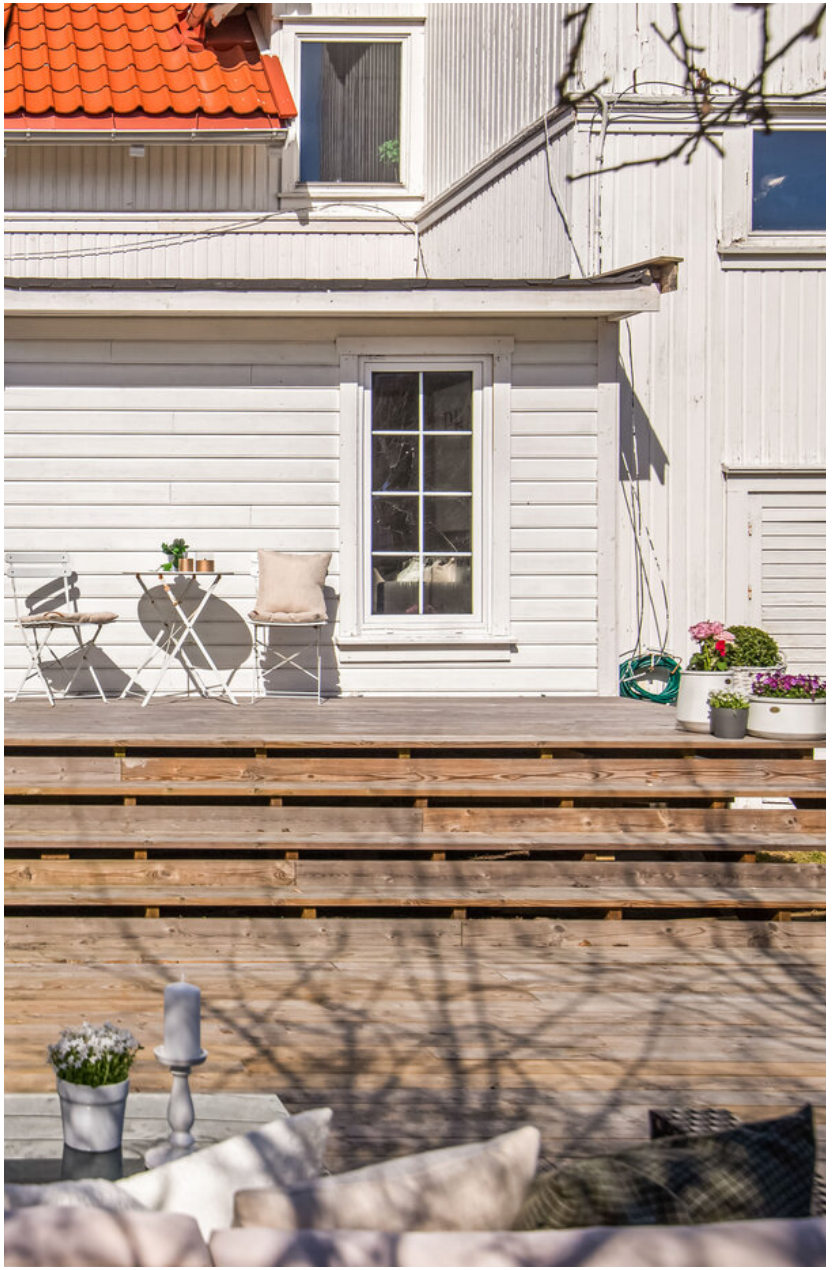




















Informasjon

St Olavs gate 47A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0014/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
St Olavs gate 47A, 3112 TØNSBERG
Gnr 1007, bnr 46, snr 3 (ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune

Selger
Maya Kristoffersen Kosmo

Kjøpesum og omkostninger
3 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
98 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
100 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
119 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 050 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 069 300,- (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
1910

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 101 kvm
Totalt BRA: 101 kvm

Beskrivelse:
Halvpart av v.delt tomannsbolig
1. etasje:
BRA-i: 101 kvm. Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Hall
Total BRA: 101 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bolig:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger stemmer ikke med dagens bruk og det er finnes ingen nye tegninger som viser tilbygget. Eier har ikke søkt om
etablering av tilbygget da dette var under 15 kvm ifølge opplysninger gitt til eier fra kommunen. Dette er ikke verifisert og det må gjøres ytterligere undersøkelser. Boligen er seksjonert men det er ikke lagt inn søknad til kommunen foruten begjæring om seksjonering. Det må før kjøp av eiendommen innhentes dokumentasjon for å verifiseres at seksjonene er godkjente. Det er ikke kontrollert byggenes plassering, endringer av fasader, grenser og hva som er godkjent av terrasser, balkonger o.l.

Da standarden sammenligner eiendommene med nye krav vil det alltid være avvik i henhold til gjeldene krav. Ut i fra vurderingen som er gjort er det ikke registrert noen vesentlige avvik basert på krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring legges til grunn. Dette er fra 1910 og 1955 og da vil det være mye avvik fra dagens krav. Det bør bemerkes noe utett vegg i hallen. Det bør gjøres ytterligere undersøkelser da det her er flere avvik.
Det er utført arbeider på bad, el-anlegget, vvs-anlegget og etablert utbygg. Membran og fliser på bad har ingen dokumentasjon.

Garasje:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Slik tegninger tolkes stemmer de stort sett med dagens bruk men viser ikke vindu og dør.

Ikke målbare arealer:
Bolig:
Det bør bemerkes at kjeller og loft er delt mellom seksjonene og arealer medregnes ikke. Kjeller har et bruksareal på ca 60 cm og loft et areal med lav himlingshøyde på ca 25 kvm. Felles gang er heller ikke medregnet i dette arealet.

Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse. Oppmåling av TBA-åpent areal som er terrasse, balkonger og plattinger gjøres ofte basert på skjønn eller arealer fra tegninger. Dette som følge av hindringer som snø og sollys som vanskeliggjør målingen. Det som ikke er synlig blir ikke målt. Det er ikke kontrollert hva som er godkjent hos kommunen.

Garasje:
Ifølge selger er dette en felles garasje men dette er ikke dokumentert i seksjonering. Det er viktig å merke seg at arealet i garasjen er på 41 kvm men medregnes ikke da garasjen ikke er avdelt med vegg. Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og
kan avvike fra disse.

Innhold

1. etasje: Felles entré, hall, bad/wc/vaskerom, 2 soverom, kjøkken og stue/spisestue.
Fellesarealer på loftet og i kjelleren, samt garasje.

Standard

Hall
Boligen ligger i første etasje, og har adkomst via felles inngangsparti. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en innbydende hall av god størrelse. Hallen har beigemalte vegger, og på gulvet er det store, lyse fliser. Det er utmerket plass til garderobeløsning, og hallen ligger i hendig tilknytning til boligens bad. Leiligheten er omfattende oppgradert i senere tid, og fremstår som tidsmessig og delikat.

Kjøkken
Kjøkkenet, som var nytt i 2021, har et smakfullt og moderne design med stor kjøkkenøy, gode benkeflater og mye oppbevaringsplass. Innredningen fra Norema har beige, glatte fronter, takoppforede skap og lys benkeplate med planlimt, sort kum.

Veggene over benken er kledd med hvite, glasserte fliser som står godt til resten av interiøret. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn og koketopp, samt ventilator, komfyrvakt, benkestikk og god arbeidsbelysning.

Stue og spisestue
Stuen og spisestuen ligger i dels åpen løsning, og rommene byr sammen på en luftig atmosfære og fine, definerte soner for møblering. Det er god plass til sofagruppe, lenestoler og tv-/mediastasjon i stuedelen, og i spisestuen er det rom for å samle familie og venner til hyggelige måltider rundt et langbord.

Veggene er malt i en varm beigetone som fremhever laminatgulvet, og i spisestuen er det både peisovn og luft-til-luft varmepumpe. Fra stuedelen er det utgang til en sydvendt terrasse på ca. 40 kvm og videre ut til hagen.

Bad/wc/vaskerom
Badet ble pusset opp i 2021, og fremstår som moderne og lekkert, med stilfulle detaljer. Her er én vegg malt opp i sort, og resten av rommet har hvite fliser på veggene, downlights i himlingen og koksgrå fliser på gulv med gulvvarme.

På en hvit skuffeseksjon er det en toppmontert, sort servant og armatur i messing, og over henger det et stort, rundt speil med integrert belysning. Videre har badet et vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og en dusjnisje med regnfalldusj bak en tidsmessig glassvegg.

Soverom og garderobe
Det er to romslige og pene soverom i boligen, og begge har store vinduer som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp og gode luftemuligheter. Soverommene er malt opp i en delikat beigetone i 2021, og på gulvet ble det lagt tidsmessig laminat. Ett av soverommene har store, åpne garderobeløsninger, og boligen har for øvrig gode oppbevaring- og lagringsmuligheter på felles loft og i felles kjeller.

Parkering
Felles garasje med den andre seksjonen i bygget. Hver leilighet disponerer en garasjeplass hver. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Modernisering og påkostninger
Gulv byttet i 2021, bad oppusset, nytt kjøkken, satt på tilbygg, ny terrasse, fliser i gang, byttet 2 vinduer, elektrisk i hele leiligheten med nytt sikringsskap, alle vegger nymalt i 2025, innerste soverom er gipset ny 2025 med nye foringer rundt

vinduer.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Arbeid på bad/våtrom: faglært Jens petter zetlitz, åsgården elektro og pec elektro på el anlegg. Egeninnsats -
skru opp baderomsmøbler. Membran, fliser og fug ble gjort av faglært, - vennetjeneste,
- Membran oppgradert i forbindelse med bad, fliser, sluk. faglært som vennetjeneste
- I følge selger foreligger det dokumentasjon fra elektriker Åsgården bygg og pec elektro, jens petter zetlitz på hvordan bad/vaskerom er bygd opp.
- Terrasse - bygd ny platting og veranda rundt leiligheten av både faglært og ufaglært. Faglært satte opp reisverk til øverste del.
- Arbeid på den elektriske arbeidet er utgjort av faglært v/Expert installasjon, åsgården elektro, pec elektro. Diverse arbeid i hele leiligheten. Periode fra 2021-2025.
- Ikke kjent med at det finnes noe privat septiktank
- Åsgården bygg satt på tilbygget og fundament terrasse,
- Selger opplyser om at det har vært gjennomfør radonmåling før hennes eietid, men vet ikke resultatet av målingen.
- Vet om fukt i kjeller
- Fasade bør påregnes å bytte, samme med vinduer.
- Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ser noe sprekker
- Takstmann nå nevnte noe om tegn til borebiller, men vet ikke
- Selger opplyser om at hun vet at 2.etasje skal også selges.
- Bak skapet i gangen har det tidligere vært et vindu. Det er ikke foret og tettet når det ble tatt vekk. Nå tetter jo tilbygget
slik at det ikke går helt ut.

Se for øvrig utfyllende egenerklæring vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik

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:

Opprinnelig enebolig som er seksjonert ut i 2021. Det er i 2023 etablert tilbygg som er et micro bygg fra 2020 som er delt i to og tilbygget seksjonen. Det er gjort vesentlige oppgraderinger rundt 2021 som gjelder bad, kjøkken, innvendige overflater, elanlegget og vvs-anlegget. Bygget ellers har eldre konstruksjoner. Tilstandsrapport fra 2020 bemerker følgende: Vinduer og ytterdører er skiftet på 70 tallet/ 80 tallet, og taktekke inkludert takrenner, gradrenner, takhatter og beslag er renovert/etablert nytt i 2002. Felles garasje er fra rundt 1984.

Frittliggende bod er ikke ytterligere vurdert. Denne tilstandsrapporten må sees i sammenheng med rapportens som er utarbeidet for seksjonen i 2. etasjen. Det er utført to forskjellige befaringer med og begge rapportene må leses før kjøp. Vurdering av boligen er basert på de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring. Som det fremkommer i rapporten er det registrert mye symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. En del av avvikene må sees i sammenheng med egeninnsats og manglende vedlikehold over tid. Dert må påregnes mye oppgraderinger, utbedringer og vedlikehold. Det er ikke gitt opplysninger om det har vært skader, problemer med skadedyr, lekkasjer eller andre forhold som kan ha vesentlig betydning for bygningsmassen tilstand. Det må presiseres eiendommen brukes etter befaringen som normalt fører til mer slitasje og svekkelser. Ved fraflytting vil det ofte fremkomme mer slitasje, misfarginger og svekkelser. Det henvises til beskrivelser og egne premisser. Eventuelle markiser, screens og sentralstøvsugere blir ikke vurdert.

Utvendig
Sperretak med saltak og valm er fra rundt 1910. Adkomst til loft via trapp fra 2. etasjen. Rupanel som undertak er tekket med teglstein fra 2002. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Yttervegger i bindingsverk/plank fra byggetiden. Isolering er ukjent og kledningen er av eldre årgang. Vegg ved tidligere inngang er tettet på innsiden.

Tekniske installasjoner
Boligen varmes opp via ildsted, varmepumpe, gulvvarme på bad og gang. Oppvarming ellers er via panelovner. Varmekilders funksjon er ikke testet. El-anlegget er nytt inne i leiligheten i 2021. Mindre arbeider er utført i ettertid. El-anlegg felles kjeller og loft er eldre. Sikringsskapet er plassert i felles gang. Enkelte feil skal rettes av fagmann før salg. Det henvises her til selger for dokumentasjon.

Tomteforhold
Byggegrunn er ukjent / ikke dokumentert. Grunnmurer er oppført i stor stein. Det er støpte pilarer på tilbygget fra 2023. Det har tidligere vært septik på eiendommen. Det foreligger ingen opplysninger om at dette er i bruk, sanert eller fjernet.

Bygningsdeler som har fått TG3, store eller alvorlige avvik:
-Utvendig > Veggkonstruksjon
-Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
-Utvendig > Vinduer
-Utvendig > Felles kjellerdør
-Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
-Utvendig > Utvendige trapper
-Utvendig > Felles garasje
-Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
-Innvendig > Rom Under Terreng
-Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
-Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk

Bygningsdeler som har fått TG2, avvik som kan kreve tiltak:
-Utvendig > Taktekking

-Utvendig > Nedløp og beslag
-Utvendig > Dører
-Utvendig > Tilbygg
-Innvendig > Overflater
-Innvendig > Overflater i fellesdeler
-Innvendig > Radon
-Innvendig > Pipe og ildsted
-Innvendig > Innvendige trapper
-Innvendig > Innvendige dører
-Tekniske installasjoner > Ventilasjon
-Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner
-Tekniske installasjoner > Varmesentral
-Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
-Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
-Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
-Tomteforhold > Terrengforhold
-Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
-Tomteforhold > Septiktank
-Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling
-Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv
-Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
-Utvendig > Nedløp og beslag
-Utvendig > Dører
-Utvendig > Tilbygg
-Innvendig > Overflater
-Innvendig > Overflater i fellesdeler
-Innvendig > Radon
-Innvendig > Pipe og ildsted
-Innvendig > Innvendige trapper
-Innvendig > Innvendige dører
-Tekniske installasjoner > Ventilasjon
-Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner
-Tekniske installasjoner > Varmesentral
-Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
-Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
-Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
-Tomteforhold > Terrengforhold
-Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
-Tomteforhold > Septiktank
-Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling
-Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv
-Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
-Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning
-Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning
-Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning
-Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning

Se tilstandsrapporten vedlagt i salgsoppgaven for mer detaljert oversikt.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-gardiner

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 kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før salgsavtale er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- ildsted
- varmepumoe
- gulvvarme på bad og gang
- panelovner

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 20 000 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 19 438,-pr. 2025

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

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring Storebrand kr. 14 500,- pr år.
- Alarm fra Sector Alarm kr 499,- pr mnd.
- Internett fra Nextgentel kr 840,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 939 847,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 759 386,- 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

Storebrand
Polisenr: 9176330

TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen er tilknyttet Nextgentel som leverandør av bredbånd.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 607 kvm (Eiertomt)
Velkommen St Olavs gate 47 som har en flott beliggenhet på en hjørnetomt i et rolig og barnevennlig nabolag på Træleborg. Her bor du tilbaketrukket, men samtidig sentralt, med en pent opparbeidet hage som inviterer til både avslapning og sosiale sammenkomster.

Hagen byr på lune og hyggelige utesoner, gressplen for lek og rekreasjon, samt vakre busker og trær som rammer inn uteområdet på en harmonisk måte. Innkjørselen og området foran inngangspartiet er belagt med grus – både praktisk og pent. Rundt store deler av eiendommen er det satt opp gjerde, som gir en fin ramme og økt privatliv.

Fra stuen i boligen er det direkte utgang til en solrik terrasseplatting – perfekt for rolige morgenkaffer eller lange sommerkvelder. I hagen finner du også en liten fellesbod, ideell for lagring av hageutstyr eller uteleker.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene/seksjoneringen.

Matrikkelbrev fra Tønsberg 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, men hun opplyser om at tidligere eier har gjort det og at resultatene ikke finnes hos henne. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Dog har selger opplyst om at det før hennes eiertid har vært gjennomført en måling, men at hun ikke vet resultatene av denne.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et attraktivt og svært sjarmerende boligområde i Tønsberg sentrum, preget av gammel trehusbebyggelse, små, lokale spisesteder og grønne lunger. Brygga, et prisbelønnet bibliotek og Haugar kunstmuseum ligger i gangavstand. Det er ellers gangavstand til byens butikker, kjøpesenter og fasiliteter.

Boligen ligger en kort spasertur fra Gunnarsbøparken – et stort parkanlegg med gressarealer, trillestier, vannspeil og skatepark. I sommerhalvåret er det en rekke arrangementer i parken, blant annet biltreff, gatefotball, mosjonsløp, utekino, og ikke minst Barnas Færderfestival med konserter, hoppeslott, morsomme leker og konkurranser. Rett ved parken ligger også Tønsberg svømmehall.

Brygga, byens hovedpulsåre og samlingspunkt i over tusen år, ligger bare en kort rusletur fra boligen. Her er det en rekke kafeer, restauranter og utesteder, og sommerstid er det et yrende folkeliv. Da holdes det sommershow og standup på Oseberg kulturhus og Hotell Klubben. I sentrum finner du også kino.

Ved foten av Frodeåsen ligger et stort idrettsområde med ishall, idrettshaller, en rekke ballbaner, friidrettsanlegg, lysløype, frisbeegolfbane, hundepark og treningssenter. Rundt anlegget er det vakre turstier gjennom skogen, og flere idylliske dammer. Her ligger også Surf City, en spennende kabelpark med hopp og rails, hvor man kan prøve seg på vannski og wakeboard.

Slottsfjellet ligger i gangavstand og byr på fine turområder og vidstrakt utsikt. Det tar under 10 min å kjøre til populære Ringshaugstranda, en stor, nydelig sandstrand med steinmolo og badetrapp, samt stor gresslette som innbyr til lek og moro. Tønsberg brettseilerklubb er lokalisert på sørsiden av stranden. I tillegg er det gangavstand til flotte turområder i Teieskogen, og få kilometer til badeplasser på Rosanes og Fjærholmen.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Extra i St. Olavs gate, Kiwi Heimdalsvingen og Meny Farmansstredet. Ellers har sentrum et hyggelig torg, handlegater, og ikke minst Farmandstredet kjøpesenter. Sommerstid er Bondens marked på torget, verdt et besøk. Her finner man et godt utvalg av kortreist mat fra lokale produsenter. Trenger du et større tilbud er det kun en kort kjøretur til Kilen handelspark.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste bussholdeplass er Heimdalskrysset, som ligger ca. 650 meter unna. Det er 5 minutter på sykkel ned til Tønsberg stasjon, hvor det er hyppige avganger til Oslo. Reisetiden til Oslo S med tog er ca. 1 time og 13 min. I tillegg er det mulighet for å ta ferje til Færder nasjonalpark. Ved å benytte bil tar det ca. 28 min til Tjøme, 25 min til Sandefjord, 50 min til Drammen og 70 min til Oslo.

Boligen ligger ca. 600 meter fra Træleborg barneskole, og det er også gangavstand til Byskogen ungdomsskole. Det er flere barnehager i nærområdet, og rundt Tønsberg sentrum ligger det tre videregående skoler – Færder, Greveskogen og Wang Tønsberg. Tønsberg har i tillegg flere fagskoler, blant annet Tunsberg Medisinske skole.

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 Træleborg skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for garasjen datert 25.11.1988.

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen for øvrig. Eiendommen antas å være fra ca 1910. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Tomannsbolig
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegninger stemmer ikke med dagens bruk og det er finnes ingen nye tegninger som viser tilbygget. Eier har ikke søkt om etablering av tilbygget da dette var under 15 kvm ifølge opplysninger gitt til eier fra kommunen. Dette er ikke verifisert og det må gjøres ytterligere undersøkelser. Boligen er seksjonert men det er ikke lagt inn søknad til kommunen foruten begjæring om seksjonering. Det må før kjøp av eiendommen innhentes dokumentasjon for å verifiseres at seksjonene er godkjente. Det er ikke kontrollert byggenes plassering, endringer av fasader, grenser og hva som er godkjent av terrasser, balkonger o.l.

Garasje
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Slik tegninger tolkes stemmer de stort sett med dagens bruk men viser ikke vindu og dør.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om evt. bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert område. I henhold til reguleringsplanen "Træleborgområdet" vedtatt 20.10.1978 er området regulert til boliger. I henhold til kommuneplanens arealdel 2023-2035 vedtatt 03.04.2024 er området avsatt til boligbebyggelse nåværende, hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø, samt ras og skredfare.

Relaterte planer i området:
- Stoltenbergs gate 38 planID 20150110 vedtatt 19.04.2017

Ta kontakt med kommunen for spørsmål.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3905/1007/46/3:

23.06.1952 - Dokumentnr: 2270 - Bestemmelse om bebyggelse. Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1007 Bnr:58. Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 1,5 m. Overført fra: Knr:3905 Gnr:1007 Bnr:46. Gjelder denne registerenheten med flere.

28.04.1956 - Dokumentnr: 958 - Erklæring/avtale. Kommunens vilkår for legging av septiktank vedtatt. Overført fra: Knr:3905 Gnr:1007 Bnr:46. Gjelder denne registerenheten med flere.

07.07.1988 - Dokumentnr: 9518 - Erklæring/avtale. Bestemmelse om benyttelse. Overført fra: Knr:3905 Gnr:1007 Bnr:46. Gjelder denne registerenheten med flere.

05.03.2021 - Dokumentnr: 272861 - Seksjonering. Opprettet seksjoner: Snr: 3. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bygning. Sameiebrøk: 1/2.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gbnr. 1007/46 i Tønsberg 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.

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

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 ble utført tilsyn med fyringsanlegget 29.11.2021. Det ble på dette tilsynet ikke avdekket noen avvik.

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:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningspakke (inkl alle visninger) kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 4 400,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 107 240,- 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 2. 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

St Olavs gate 47A

St Olavs gate 47A

Nabolaget Engene/Træleborg nordre - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Husdyreiere
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Træleborg skole (1-7 kl.) 228 elever, 12 klasser	**9 min** 0.7 km
Skagerak Inter. School Tønsber... 94 elever, 6 klasser	**18 min** 1.3 km
Byskogen skole (1-10 kl.) 561 elever, 19 klasser	**23 min** 1.7 km
Elihu Kristne grunnskole (1-10... 91 elever, 10 klasser	**26 min** 1.8 km
Slottsfjellet videregående Ste... 56 elever, 3 klasser	**18 min** 1.3 km
Færder videregående skole 750 elever	**22 min** 1.6 km

Offentlig transport

Holmestrandgata Linje 114	**2 min** 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	**15 min** 1.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	**24 min**

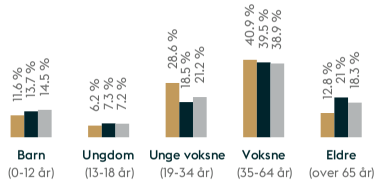
Barnehager

Belmar barnehage (0-5 år) 74 barn	**9 min** 0.6 km
Velle Træleborg barnehage (0-5... 65 barn	**10 min** 0.8 km
Haugar barnehage (1-5 år) 30 barn	**12 min** 0.9 km

Dagligvare

Coop Extra St. Olavsgate	**7 min**
Meny Heimdal	**10 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Engene/Træleborg nordre	1 235	692
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Hedrumgata Balløkke	4 min
Træleborg skole	9 min
WellnessClub Tønsberg	9 min
Spenst Tønsberg	9 min

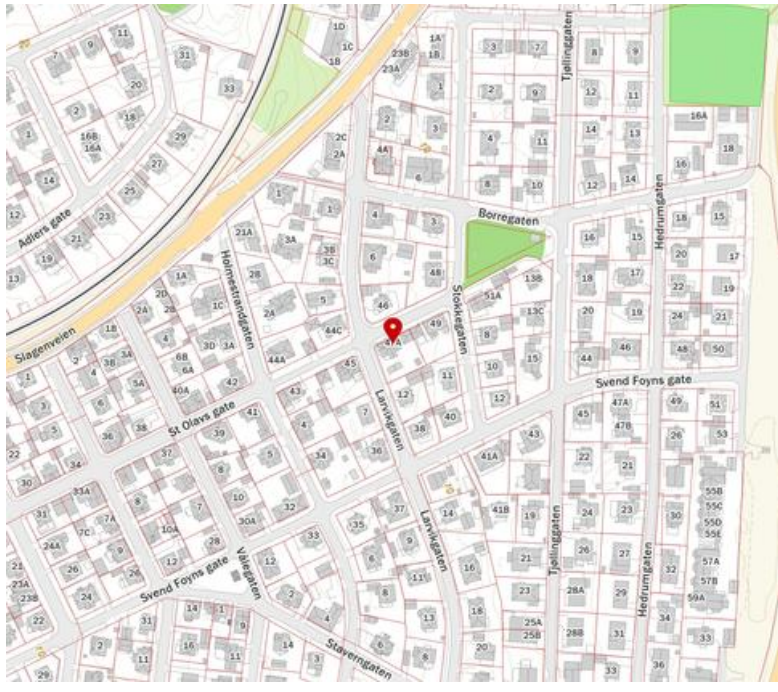
«Bynært og koselig»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 78/100

Gateparkering
Lett 78/100



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 2025

Tilstandsrapport

St Olavs gate 47A , 3112 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 1007, bnr. 46, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 28.03.2025 **Rapportdato:** 04.04.2025 **Oppdragsnr.:** 19072-2429 **Referansenummer:** LX4659

Autorisert foretak: Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Erik Fusdahl Rossavik **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Vestfold Takst og Byggvurdering



Rapportansvarlig

Jan-Erik Fusdahl Rossavik
Uavhengig Takstingeniør
jan-erik@byggvurdering.no
930 09 950

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

St Olavs gate 47A , 3112 TØNSBERG
Gnr 1007 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

St Olavs gate 47A , 3112 TØNSBERG
Gnr 1007 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Beskrivelse av eiendommen

Opprinnelig enebolig som er seksjonert ut i 2021. Det er i 2023 etablert tilbygg som er et micro bygg fra 2020 som er delt i to og tilbygget seksjonen. Det er gjort vesentlige oppgraderinger rundt 2021 som gjelder bad, kjøkken, innvendige overflater, el-anlegget og vvs-anlegget. Bygget ellers har eldre konstruksjoner. Tilstandsrapport fra 2020 bemerker følgende: Vinduer og ytterdører er skiftet på 70 tallet/ 80 tallet, og taktekke inkludert takrenner, gradrenner, takhatter og beslag er renovert/etablert nytt i 2002. Felles garasje er fra rundt 1984. Frittliggende bod er ikke ytterligere vurdert.

Denne tilstandsrapporten må sees i sammenheng med rapportens som er utarbeidet for seksjonen i 2. etasjen. Det er utført to forskjellige befaringer med og begge rapportene må leses før kjøp.

Vurdering av boligen er basert på de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring. Som det fremkommer i rapporten er det registrert mye symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. En del av avvikene må sees i sammenheng med egeninnsats og manglende vedlikehold over tid. Dert må påregnes mye oppgraderinger, utbedringer og vedlikehold. Det er ikke gitt opplysninger om det har vært skader, problemer med skadedyr, lekkasjer eller andre forhold som kan ha vesentlig betydning for bygningsmassen tilstand

Det må presiseres eiendommen brukes etter befaringen som normalt fører til mer slitasje og svekkelser. Ved fraflytting vil det ofte fremkomme mer slitasje, misfarginger og svekkelser. Det henvises til beskrivelser og egne premisser. Eventuelle markiser, screens og sentralstøvsugere blir ikke vurdert.

Tomannsbolig - Byggeår: 1910

UTVENDIG Gå til side

Sperretak med saltak og valm er fra rundt 1910. Adkomst til loft via trapp fra 2. etasjen. Rupanel som undertak er tekket med teglstein fra 2002. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Yttervegger i bindingsverk/plank fra byggetiden. Isolering er ukjent og kledningen er av eldre årgang. Vegg ved tidligere inngang er tettet på innsiden.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er en del oppgradert i 2021 og noe er fra 2023 og 2025. Arbeider er i hovedsak utført av ufaglært. På gulv: laminat og noe fliser. På vegger: malt tapet. I tak: malte plater og himlingsplater. Det er lagt fliser mellom kjøkkenbenker.

VÅTROM Gå til side

Bad

Eldre bad som er utvidet og renovert i 2021 og arbeider er utført som vennetjenester av fagmann. Det er nye himlingsplater i taket. Rommet inneholder innredning, servant, vegghengt wc, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Norema innredning md slette fronter. Det er integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er montert komfyrvakt og lekkasjestopper. Selve innredningen er montert på skjeve overflater og er gjort av ufaglært. Det er montert ventilator over kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp via ildsted, varmepumpe, gulvvarme på bad og gang. Oppvarming ellers er via panelovner. Varmekilders funksjon er ikke testet.

El-anlegget er nytt inne i leiligheten i 2021. Mindre arbeider er utført i ettertid. El-anlegg felles kjeller og loft er eldre. Sikringsskapet er plassert i felles gang. Enkelte feil skal rettes av fagmann før salg. Det henvises her til selger for dokumentasjon.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ukjent / ikke dokumentert. Grunnmurer er oppført i stor stein. Det er støpte pilarer på tilbygget fra 2023. Det har tidligere vært septik på eiendommen. Det foreligger ingen opplysninger om at dette er i bruk, sanert eller fjernet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger stemmer ikke med dagens bruk og det er finnes ingen nye tegninger som viser tilbygget. Eier har ikke søkt om etablering av tilbygget da dette var under 15 kvm ifølge opplysninger gitt til eier fra kommunen. Dette er ikke verifisert og det må gjøres ytterligere undersøkelser. Boligen er seksjonert men det er ikke lagt inn søknad til kommunen foruten begjæring om seksjonering. Det må før kjøp av eiendommen innhentes dokumentasjon for å verifiseres at seksjonene er godkjente. Det er ikke kontrollert byggenes plassering, endringer av fasader, grenser og hva som er godkjent av terrasser, balkonger o.l.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

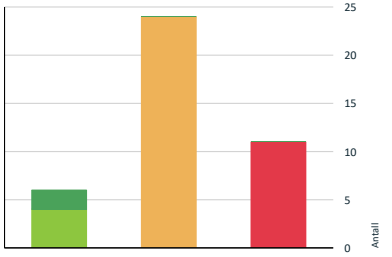
Slik tegninger tolkes stemmer de stort sett med dagens bruk men viser ikke vindu og dør.

St Olavs gate 47A , 3112 TØNSBERG
Gnr 1007 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Sammendrag av boligens tilstand

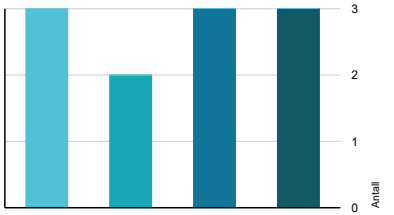
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bør presiseres at leiligheter og boliger i hovedsak er møblert og ofte med tunge møbler og fastmontert møblering og annet utstyr. Dette gjør at det blir begrensninger i kontrollmuligheten. Det må presiseres at ved kontroll av skjevheter i gulver blir dette gjort ved plassering av krysslaser på tilfeldige valgte steder. Det kan dermed ikke utelukkes at måleresultater avviker. Kostnadsestimat er basert på skjønn. Det kan ikke utelukkes at denne posten kan bli høyere og mulig lavere. Ved vurdering av bad og spesielt sluk og fallforhold kan det være begrensinger for kontrollmulighet. Dette grunnet installasjoner, plasseringer samt sluk som ofte er grodd. Ved hulltakning blir dette ikke gjort hvis det er ved bruk av veggscanner registreres hindringer medregnet røropplegg. Ved utført egeninnsats kan det ikke forventes at arbeider er fagmessig utført og forventet levetid på bygningsdeler og våtrom kan være vesentlig mindre en normalt. Det bemerkes at mindre skader ikke blir kommentert.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Felles kjellerdør** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Utvendig > Felles garasje** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Tilbygg	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Overflater i fellesdeler	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

St Olavs gate 47A , 3112 TØNSBERG
Gnr 1007 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1910

Kommentar
Ifølge tidligere salgsoppgave

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2023	Tilbygg	Tilbygg syd

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Rupanel som undertak er tekket med teglstein fra 2002. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ved møner og beslag registrert ujevn stein og noe misfarginger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må gjøres ytterligere undersøkelser og tiltak med blekk og stein bør påregnes.



TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag er fra tiden taket ble lagt om.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Det er registrert enkelte svake skjøter og overganger. Renner, nedløp og beslag av denne årgang er svekket som fører til lekkasjer og i noen tilfeller følgesskader på andre konstruksjoner. Takvann er ikke ledet vekk fra grunnmurer.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Nedløp bør ledes vekk fra grunnmurer. Normalt vedlikehold og enkelte utskiftninger er påregnelig. Da over halvparten av forventet levetid er oppbrukt er det normalt med løpende vedlikehold og flere utskiftninger kan være påregnelig. Her må det gjøres ytterligere undersøkelser.





TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk/plank fra byggetiden. Isolering er ukjent og kledningen er av eldre årgang. Vegg ved tidligere inngang er tettet på innsiden.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
• Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

I tillegg er mye av kledningen slitt. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan vegger ved bad er tettet mot tidligere inngangsdør.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Andre tiltak:

Kostnadsestimatet gjelder skifte av synlig råte og utføre nødvendig vedlikehold. Det bør gjøres ytterligere undersøkelser da det kan være mer råte og skader inne i lukkede konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000









TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperretak med saltak og valm er fra rundt 1910. Adkomst til loft via trapp fra 2. etasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe skjevheter, fuktmerker flere steder og noe råte er registrert nederst i knutepunkt og utvendig ved åser i takkonstruksjonen. Det er spor etter tre skadeinsekter men ingen tegn til pågående aktivitet. Det er lite lufting som har en sammenheng med datidens byggeskikk. Basert på alder og type obstruksjon er takkonstruksjonen å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader. Selv om det ikke registreres tegn til skader kan dette ligge inne i lukkede konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsetimatet gjelder utskiftning av det som er synlig av råte. Eldre tak svekkes over tid og områder uten tilgjengelighet kan ha mer skader selv om dette ikke er mulig å kontrollere på befaringen. Ytterligere undersøkelser bør gjøres og flere tiltak bør påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport







TG 3 Vinduer

Isolerglass vinduer er fra rundt 1976. Det er flere vinduer som er nyere i kjeller som har bedre tilstand. Et knust glass i stuen skal skiftes før salg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsetimatet gjelder skifte av vinduer med råteskader. Vedlikehold og flere utskiftinger er påregnelig innen noe tid

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





TG 1 Nye vinduer

Denne vurderingen gjelder to nye vinduer montert i 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Felles inngangsdør og terrassedører er av nyere årgang.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Terrassedøren kan ikke lukkes uten at denne låser. Det er ikke tett blekk ved dørterskel på felles dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres tett blekk og tiltak/utskiftning av terrassedøren er påregnelig.



Tilstandsrapport

TG 3 Felles kjellerdør

Eldre felles dør til kjeller.

Vurdering av avvik:
• Dører har råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede dører må skiftes ut.

Kostnadsetimatet gjelder montering av enkel dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er i 2023/2024 etablert plattinger. Arbeider er gjort av firma og det er delvis egeninnsats på nedre del. Dekker måler ca 40 kvm.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Det er også noe skjevheter og ufagmessige utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsetimatet gjelder montering av rekkverk. Det bør ellers påregnet vedlikehold og enkelte utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 3 Utvendige trapper

Eldre steintrapper på to sider.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Trappene er noe skjeve og preges av alder.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsetimatet gjelder montering av enkelt rekkverk på trapp ved inngangspartiet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Tilbygg

Denne vurderingen gjelder tilbygget fra 2020 som er tilbygget boligen i 2023. Lagt på støpte pilarer og oppført i bindingsverk som er kledd. Taket er tekket med takshingel.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Taktekkingen er noe ufagmessige lagt og er ikke helt tett. Vindu og dør er noe ufagmessig montert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tekkingen bør kontrolleres og tilfredsstillende tetthet bør etableres. Vindu og terrassedør bør remonteres med tett blekk og tilfredsstillende tetthet ved karmer.

St Olavs gate 47A , 3112 TØNSBERG
Gnr 1007 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport







TG 3 Felles garasje

Bygning fundamentert på betongplate. Veggkonstruksjon av Leca dels teglstein med utvendig og dels innvendig pusslag. Plassbygget takkonstruksjon med valm. Forenklet undertak tekket med takstein av betong. Bygget er montert inntil eldre bygg tilhørende naboeiendommen.

Årstall: 1988 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert skjevheter, sprekker og slitte porter og dør. Vinduer har råteskader. Takkonstruksjonen er underdimensjonert. Mye av forventet levetid på taktekkingen er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kostnadsetimatet gjelder utskiftning av vindu og lokal utbedring ved sprekk. Flere utskiftninger og oppgraderinger bør påregnes innen noe tid. Det bør gjøres ytterligere undersøkelser vedrørende takkonstruksjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000









INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendige overflater er en del oppgradert i 2021 og noe er fra 2023 og 2025. Arbeider er i hovedsak utført av ufaglært. På gulv: laminat og noe fliser. På vegger: malt tapet. I tak: malte plater og himlingsplater. Det er lagt fliser mellom kjøkkenbenker.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe slitasje, ufagmessige arbeider og ujevne overflater. Det er noe gjenstående arbeider og spesielt i hallen bak skapet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Oppgraderinger, utbedringer og vedlikehold bør påregnes.







TG 2 Overflater i fellesdeler

Overflatene er av eldre årgang og overflatebehandlet i nyere tid.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Overflatene er noe slitte og påregnes av alder.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Oppgraderinger bør påregnes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskille. Det er med bruk av Leica krysslaser utført målinger som er plassert på tilfeldige valgte steder. Møbleringer hindrer fullstendige målinger av etasjene.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert skjevheter opp mot 35 mm. Det er ellers svanker og noe knirk. Dette henger sammen med alder og setninger i grunnen.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimatet gjelder oppretting av mest belastet svanker/skjevheter og ikke fullstendig avretting medregnet utskiftninger og nye gulv.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon aktomhetskart angir ingen høy forekomst. Dette er ingen garanti for at det han være høye radonverdier i grunnen. Radonmålinger bør utføres.

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe av eldre ukjent årgang. Sotluken er plassert i kjeller og feieluken er på loftet. Det er etablert vedovn fra tidligere på 2000 tallet. Ved tilsyn i 2021 ble det ikke bemerket noen avvik.

Vurdering av avvik:

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

Det er fjernet et ildsted og dette hullet er ikke tettet igjen. Noe skader er registrert i kjeller. Piper, ildsteder og feiekluker svekkes over tid som fører til skader, svekkelser og i flere tilfelles behov for rehabilitering. Selv om det ikke registreres skader eller avvik er påpekt ved tilsyn kan det allikevel være skader og feil.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

St Olavs gate 47A , 3112 TØNSBERG
Gnr 1007 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport

Hull etter ildsted og skader bør tetter tilfredsstillende. Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Grunnet alder og selv om pipe og ildsted er kontroller uten feil, kan plutselige feil og skader fremkomme. Rehabilitering kan da ofte være påregnelige tiltak.





TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

• Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Det er også spor etter tre skadeinsekter og svekkede bjelker. Det er flere utettheter i stubbloftet. Enkelt vaskerom er etablert og her er det ingen membraner eller tett sjikt. Isopor er brannfarlig og må fjernes.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Kostnadsestimatet gjelder fjerning av råte, isopor og skifte svekkede bjelker samt tette bedre i stubbloftet. Skal rommet brukes som vaskerom må det påregnes ytterligere en del kostnader og søke bruksendring. Det bør gjøres ytterligere undersøkelser da det kan være mer skader en det som er synlig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000









TG 2 Innvendige trapper

Innvendig felles trapper.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

Trapper ellers preges noe av alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Basert på krav fra 1910 er dette ikke noen vesentlige avvik. Det vil anbefales etablering av bedre sikring og vedlikehold/utbedringer.



TG 2 Innvendige dører

Dør til badet er fra 2021 og dører ellers er eldre. To dørblader var ikke montert på befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Dørene er noe slitte.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedlikehold/utskiftning er påregnelig.





VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Eldre bad som er utvidet og renovert i 2021 og arbeider er utført som vennetjenester av fagmann. Det er nye himlingsplater i taket.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket har himlingsplater. Det er åpent under vasken som skal tettes tilfredsstillende før salg.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er montert en trelister ned mot gulvet. Dette kan ha punktert membran i dette området. Bildet av utført tetning etter befaringen viser at området under vasken ikke er helt tett. Fuger er noe ujevne. Det ble med bruk av fuktindikator i våtsonen ikke registrert fukt som indikerer skader på denne befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må sørges for at uegnede materialer skiftes eller overflatebehandles slik at fukt i konstruksjonene unngås. Lister bør fjernes og det bør monteres membran og sokkelflis. Bedre tetthet under vasken bør etableres.





ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

St Olavs gate 47A , 3112 TØNSBERG
Gnr 1007 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Grunnet avvik på fall kan det være fare for at lekkasjevann kan rennet ut av badet og føre til skader. Vær oppmerksom på bruk og sluk må rengjøres jevnlig.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Arbeidet er utført av fagmenn men dette kan ikke dokumenteres. Det finnes da ingen dokumentasjon på membran og hvordan dette er utført.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Avviket her er basert på manglende dokumentasjon og da kan ikke membran og utførelse verifiseres.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vær oppmerksom på denne risikoen. Se forøvrig vurderinger gjort under vegger med avvik. Her anbefales det ytterligere undersøkelser og tiltak kan være påregnelig.



ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet inneholder innredning, servant, vegghengt wc, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Dette er et krav på etableringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det er krav til avrenning fra innebygget sisterne. Undersøk om det er montert sealingbag eller om det er mulig å etablere avrenning.



ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er montert avtrekk i vegg.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

ETASJE 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen fukt eller skader ble registrert inne i hullet som ble boret.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Norema innredning md slette fronter. Det er integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er montert komfyrvakt og lekkasjestopper. Selve innredningen er montert på skjeve overflater og er gjort av ufaglært.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Innredningen er noe skjev som henger sammen med at denne er montert på skjeve overflater uten oppretting. Noe arbeider er dels ufagmessig utført og spesielt fliser mellom skap.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Noe utbedringer bør påregnes.

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er montert ventilator over kokesonen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er registrert avvik med avtrekk.

Dette er en ventilator egnet for utlufting og dette er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

• Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsetimatert gjelder skifte av ventilator til kullfilter men ikke etablering av utlufting. Det bør da bemerkes at kullfilter ventilator er et avvik i henhold til standardens krav. Etablering av utlufting ut i vegg er komplisert uten store demonteringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er rør i rør system og noe vannrør i kobber hvor alt inne i leiligheten er nytt i 2021. Noe er nyere i kjeller En stoppekran er plassert inne i vannskapet. Felles hovedstoppekran er plassert i kjeller. Dokumentasjon fra Zetlitz foreligger. Eldre rør er kommentert i egen beskrivelse.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier





TG 1 Avløpsrør

Avløp i plast inne i leiligheten er fra 2021. Noe i kjeller er av nyere årgang. Dokumentasjon fra Zetlitz foreligger. Eldre rør er kommentert i egen beskrivelse.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Boligen er enkelt luftet via luftespalter i vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det bør etableres lufteluker i stuen og begge soverom.

Konsekvens/tiltak

• Bedre ventilering må etableres.

Luftingen på forbedres for å sikre bedre lufting og tilførsel av friskluft.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Denne vurderingen gjelder det som er av eldre vann og avløpsrør i kjeller og til tilkoblinger utvendig og tilkoblinger til leiligheten. Felles stoppekran er plassert i kjeller. Selger har ingen problemer med tette avløp eller kloakklukt.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Vannrør og avløpsrør har passert halvparten av forventet levetid og kan da ha begynnende svekkelser som groing, svake skjøter og i noen tilfeller brudd.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer og da påregnelige utskiftninger.

St Olavs gate 47A , 3112 TØNSBERG
Gnr 1007 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport







TG 2 Varmesentral

Det er montert vegghengt luft-luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Varmepumper slites og svekkes med tiden og over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Grunnet alder ligger anlegget innenfor intervall for vedlikehold og utskiftninger av komponenter. I noen tilfeller kan det være påregnelig å skift hele varmepumpen.



TG 2 Varmtvannstank

Ca 300 liters bereder er plassert i kjeller og er fra 80 tallet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Beredere av denne årgang er svekket og har kort gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Grunnet berederen alder ligger denne innenfor intervall for utskiftning og skader kan plutselig oppstå.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegget er nytt inne i leiligheten i 2021. Mindre arbeider er utført i ettertid. El-anlegg felles kjeller og loft er eldre. Sikringsskapet er plassert i felles gang. Enkelte feil skal rettes av fagmann før salg. Det henvises her til selger for dokumentasjon.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Arbeider utført av nåværende eier er gjort av fagmann.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Inntak og sikringsskap

7. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Selv om det ikke er registrert noen vesentlige avvik vil det allikevel anbefales en kontroll for å få avklart anleggets tilstand. Tg 2 er satt da det ikke foreligger tilsyn siste 5 år og eldre anlegg i kjeller og loft.

Generell kommentar

Det bør bemerkes et eldre el-anlegg i kjeller og loft hvor det er påregnelig med utskiftninger.









TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarslere og eier har slukkeapparat. Det er viktig at utstyret kontrolleres jevnlig for tilfredsstillende funksjon. Utstyr som er eldre en 10 år må skiftes. Kjøper bør kontrollere at utstyret ikke er fjernet samt funksjon på røykvarslere og apparatets alder før overtagelsen.

St Olavs gate 47A , 3112 TØNSBERG
Gnr 1007 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Norsk takst

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent / ikke dokumentert.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det spm måtte vare av drenering er eldre/fra byggeråret. Ingen utvendig fuktsikring er synlig.

Vurdering av avvik:
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadetimatet gjelder ny drenering og fuktsikring og ikke ekstra arbeider med terrasser og plattinger. Basert på typen grunnmur kan drenering være komplisert og her må det gjøres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer er oppført i stor stein. Det er støpte pilarer på tilbygget fra 2023.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert skjevheter og sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utbedringer og vedlikehold bør påregnes. Sprekker bør tettes da det kan være inngang for skadedyr.





TG 2 Terrengforhold

Det er ikke vurdert opparbeidelser på tomten. Dette medregnet gjerder og steinsatt arealer. Det er kun vesentlige avvik som kan ha vesentlig betydning for konstruksjonene som blir bemerket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terregnet er også ujevnt og preges noe av dette.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Justere terreng for å minske påtrykk av vann mot bygningskroppen.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ifølge opplysninger fra kommunen er boligen tilknyttet offentlig vann og kloakk. Det er ikke opplyst fra kommunen og selger kjenner ikke til at det ligger septik på eiendommen. Alder på anlegget er ukjent men trolig eldre.

Tilstandsrapport

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

Avløpsrør/vannrør har passert halvparten av forventet levetid og kan da ha begynnende svekkelser som groing, svake skjøter og i noen tilfeller brudd.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Vann/avløpsledninger har passert over halvparten av forventet levetid.. Det betyr ar det plutselig kan oppstår feil, lekkasjer og brudd. Utskiftninger må da påregnes. Her bør det gjøres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Septiktank

Det har tidligere vært septik på eiendommen. Det foreligger ingen opplysninger om at dette er i bruk, sanert eller fjernet.

Vurdering av avvik:
• Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Septiktank er ofte ikke synlig og det mangler i de fleste tilfeller dokumentasjon på tilstand og eventuell tiltak gjort tidligere. Lukkede eldre tanker kan være et potensielt fares for lekkasjer. Her må det gjøres ytterligere undersøkelser.

St Olavs gate 47A , 3112 TØNSBERG
Gnr 1007 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1984

Kommentar
Tidligere salgsoppgave

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Bygning fundamentert på betongplate. Veggkonstruksjon av Leca dels teglstein med utvendig og dels innvendig pusslag. Plassbygget takkonstruksjon med valm. Forenklet undertak tekket med takstein av betong. Bygget er montert inntil eldre bygg tilhørende naboeiendommen. Garasjen er enkelt vurdert i egen beskrivelse.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

St Olavs gate 47A , 3112 TØNSBERG
Gnr 1007 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

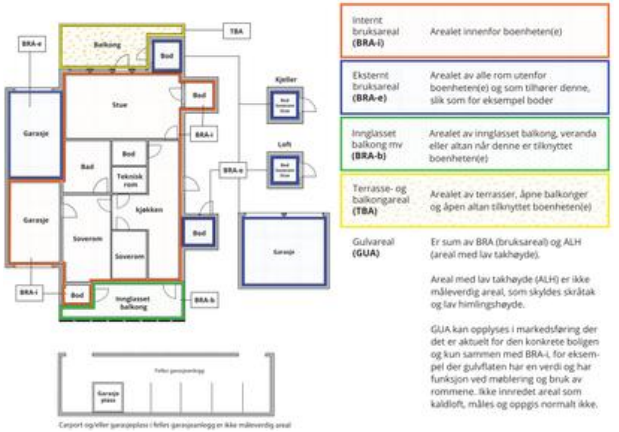
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

St Olavs gate 47A , 3112 TØNSBERG
Gnr 1007 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Felles kjeller					
Etasje 1	101			101	
Felles loft					
SUM	**101**				
SUM BRA	**101**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Felles kjeller			
Etasje 1	Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Hall		
Felles loft			

Kommentar

Det bør bemerkes at kjeller og loft er delt mellom seksjonene og arealer medregnes ikke. Kjeller har et bruksareal på ca 60 cm og loft et areal med lav himlingshøyde på ca 25 kvm. Felles gang er heller ikke medregnet i dette arealet. Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Oppmåling av TBA-åpent areal som er terrasse, balkonger og plattinger gjøres ofte basert på skjønn eller arealer fra tegninger. Dette som følge av hindringer som snø og sollys som vanskeliggjør målingen. Det som ikke er synlig blir ikke målt. Det er ikke kontrollert hva som er godkjent hos kommunen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger stemmer ikke med dagens bruk og det er finnes ingen nye tegninger som viser tilbygget. Eier har ikke søkt om etablering av tilbygget da dette var under 15 kvm ifølge opplysninger gitt til eier fra kommunen. Dette er ikke verifisert og det må gjøres ytterligere undersøkelser. Boligen er seksjonert men det er ikke lagt inn søknad til kommunen foruten begjæring om seksjonering. Det må før kjøp av eiendommen innhentes dokumentasjon for å verifiseres at seksjonene er godkjente. Det er ikke kontrollert byggenes plassering, endringer av fasader, grenser og hva som er godkjent av terrasser, balkonger o.l.

Brannceller

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

Kommentar: Da standarden sammenligner eiendommene med nye krav vil det alltid være avvik i henhold til gjeldene krav. Ut i fra vurderingen som er gjort er det ikke registrert noen vesentlige avvik basert på krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring legges til grunn. Dette er fra 1910 og 1955 og da vil det være mye avvik fra dagens krav. Det bør bemerkes noe utett vegg i hallen. Det bør gjøres ytterligere undersøkelser da det her er flere avvik.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført arbeider på bad, el-anlegget, vvs-anlegget og etablert utbygg. Membran og fliser på bad har ingen dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Kommentar

Ifølge selger er dette en felles garasje men dette er ikke dokumentert i seksjonering. Det er viktig å merke seg at arealet i garasjen er på 41 kvm men medregnes ikke da garasjen ikke er avdelt med vegg. Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Slik tegninger tolkes stemmer de stort sett med dagens bruk men viser ikke vindu og dør.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	101	0
Garasje	0	0

Kommentar

Tomannsbolig — P-rom er beregnet ut i fra dagens bruk og tar ikke hensyn til byggeforskriftenes krav, isolering, oppvarming eller hva som er godkjent av arealer hos kommunen.

St Olavs gate 47A , 3112 TØNSBERG
Gnr 1007 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.3.2025	Jan-Erik Fusdahl Rossavik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1007	46		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
St Olavs gate 47A

Hjemmelshaver
Kosmo Maya Kristoffersen

Siste hjemmelsovergang

År
2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	14.03.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	27.03.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	03.04.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Kun garasje datert 25.11.1988	Eksisterer Ikke		Nei
Tegninger		Udatert 1910, 1915, 1955, 1984 og 1988	Gjennomgått		Nei
Eier	28.03.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ingen		Nei
Seksjonering	05.03.2021	Loft og kjeller betegnet som felles	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.04.2025	
2	30.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

St Olavs gate 47A , 3112 TØNSBERG
Gnr 1007 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

St Olavs gate 47A , 3112 TØNSBERG
Gnr 1007 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LX4659

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kosmo, Maya Kristoffersen	9578-5997-4-3631835	2025-04-02 14:21:47

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
2. apr. 2025

Oppdragsnummer
25-0014/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
St Olavs gate 47A, 3112 TØNSBERG

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Maya Kristoffersen Kosmo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. april 2021

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: 9176330
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: faglært Jens petter zetlitz, åsgården elektro og pec elektro på el anlegg. Egeninnsats - skru opp baderomsmøbler. Membran, fliser og fug ble gjort av faglært, - vennetjeneste,

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran i forbindelse med bad, fliser, sluk. faglært som vennetjeneste

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker åsgården bygg og pec elektro, jens petter zetlitz

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Terrasse - bygd ny platting og veranda rundt leiligheten. Faglært satte opp reisverk til øverste del

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Expert installasjon, åsgården elektro, pec elektro. Diverse arbeid i hele leiligheten Periode fra 2021-2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

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

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent med at det finnes noe privat septiktank

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Åsgården bygg satt på tilbygget og fundament terrasse,

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Før min tid

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?
Nei

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)
Ja

Beskriv: Vet om fukt i kjeller

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

Beskriv: Fasade bør påregnes å bytte, samme med vinduer.

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?
Ja

Beskriv: Ser noe sprekker

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.
Nei

Eventuell kommentar: Takstmann nå nevnte noe om tegn til borebiller, men vet ikke

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 2025

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 2025

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: 2.etasje skal også selges.

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: Bak skapet i gangen har det tidligere vært et vindu. Det er ikke foret og tettet når det ble tatt vekk. Nå tetter jo tilbygget slik at det ikke går helt ut

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: 25-0014/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kosmo, Maya Kristoffersen	**2025-04-02**

Identifikasjon

bankID Kosmo, Maya Kristoffersen

SIGNICAT

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

TØNSBERG KOMMUNE

Megleropplysning				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1007	**46**	**0**	**3**	**St. Olavs Gate 47 A**

Legalpant

Restanse pr.	**31.12.2024**	**Kr**	**0,-**

Faktura 1. kvartal (01.01 - 31.03)	**Forfall**	**20.03.2025**
Faktura 2. kvartal (01.04 - 30.06)	**Forfall**	**20.05.2025**
Faktura 3. kvartal (01.07 - 30.09)	**Forfall**	**20.09.2025**
Faktura 4. kvartal (01.10 - 31.12)	**Forfall**	**20.11.2025**

Tønsberg kommune
Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG
Telefon: 90725905

Utskriftsdato: 13.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3905	**Gårdsnr.**	1007	**Bruksnr.**	46	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	St Olavs gate 47A, 3112 TØNSBERG								

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

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vanngebyr bolig 71-300m^2	1 stk.	4 375,00 kr	1/1	0 %	4 375,00 kr	1 093,75 kr
Fastledd vann	1 stk.	1 508,75 kr	1/1	0 %	1 508,75 kr	377,19 kr
Avløpsgebyr bolig 71-300m^2	1 stk.	6 657,50 kr	1/1	0 %	6 657,50 kr	1 664,38 kr
Fastledd avløp	1 stk.	2 841,25 kr	1/1	0 %	2 841,25 kr	710,31 kr
Tilsyn og feiegebyr uten mva.	1 stk.	521,00 kr	1/1	0 %	521,00 kr	130,25 kr
Standard renovasjon	1 stk.	3 688,00 kr	1/1	0 %	3 688,00 kr	922,00 kr
Rabatt fellesløsning	1 stk.	-553,20 kr	1/1	0 %	-553,20 kr	-138,30 kr
Beholder for plastemballasje, 240 l	1 ab.	400,00 kr	1/1	0 %	400,00 kr	100,00 kr
				Sum	**19 438,30 kr**	**4 859,58 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Tønsberg kommune

Vegadkomst

Eiendom:	Gnr: 1007	Bnr: 46	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	St Olavs gate 47A 3112 TØNSBERG			
Adkomst:	Fra off.vei			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Sluk
- MatrikkelnummermedSnr
- Skap
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Udefinerte bygg
- Steingjerde
- Stikkrenne
- Annet vegareal avgrensning
- Nøyaktig grensepunkt
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- Veg
- Bebygd område
- Kumlokk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Flaggstang
- Mønelinje
- Taksprang
- Godkjente byggetiltak
- Bolig
- Annet gjerde
- Innmålt tre
- Vegdekkekant
- Anslått grensepunkt
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Annet
- Matrikkelnummer
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Loddrett mur
- Hekk
- Trapp
- Teiggrense
- Fylkesvegboks
- Gang- og sykkelveg
- Lekeplass

Tønsberg kommune
Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG
Telefon: 90725905

Utskriftsdato: 13.03.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3905	**Gårdsnr.**	1007	**Bruksnr.**	46	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	St Olavs gate 47A, 3112 TØNSBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

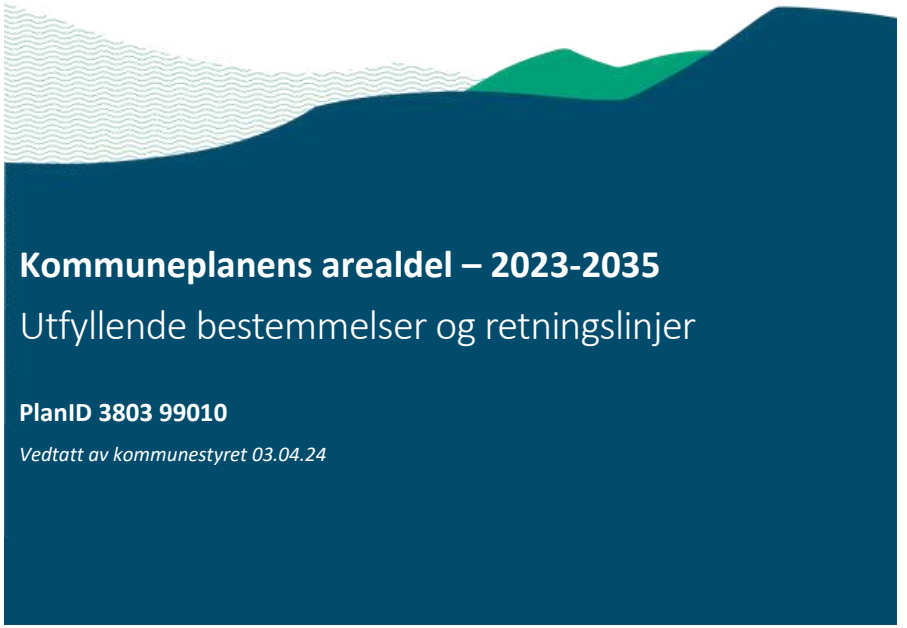
Selger må selv gi opplysninger om beliggenhet, alder og eventuelt varsler/pålegg i forbindelse med private vann - og avløpsanlegg. Samt om det finnes en septiktank på eiendommen.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

TØNSBERG KOMMUNE
– der barn ler



Kommuneplanens arealdel – 2023-2035

Utfyllende bestemmelser og retningslinjer

PlanID 3803 99010

Vedtatt av kommunestyret 03.04.24

Innholdsfortegnelse

I Generelle bestemmelser 6
§ 1 Formålet med kommuneplanens arealdel 6
§ 2 Motstrid mellom arealplaner 6
§ 3 Krav om reguleringsplan for gjennomføring av tiltak 7
§ 4 Utbyggingsavtaler 9
§ 5 Rekkefølgekrav 9
II Bestemmelser om løsninger og kvalitet 10
Oppvekstmiljø og folkehelse 10
§ 6 Barn og unges oppvekstmiljø 10
§ 7 Folkehelse 10
§ 8 Universell utforming av arealer til personopphold 11
§ 9.1 Minste uteoppholdsarealer 11
§ 9.2 Krav om nytt lekeareal ved større utbygginger 12
§ 10 Lydmiljø 13
§11 Luftmiljø 14
§ 12 Lysmiljø 15
§ 13 Kvalitetskrav for hybler 16
Stedsutvikling 16
§ 14 Arkitektur og byggeskikk 16
§ 15 Stedstilpasning og stedsutvikling 17
§ 16 Kulturminner og kulturmiljø 18
§ 17 Skilt og reklameinnretninger 19
§ 18 Forbud mot takterrasser 20
§ 19 Utforming og plassering av frittliggende garasjer og andre uthus 20
Naturmiljø og jordvern 21
§ 21 Naturmangfold 21
§ 22 Byggegrenser og buffersoner mot landbruksareal 22
§ 23 Bevaring av matjord 22
§ 24 Bærekraftig masseforvaltning 23
§ 25 Plassering av midlertidige tiltak i utmark 23
Vannforvaltning 23
§ 26 Vannmiljø 23
§ 27 Overvannstiltak ved byggetiltak 24
§ 28 Planlegging av overvannshåndtering ved større utbygginger 25
§ 29 Krav om åpne og naturlige vassdrag 26

§ 30 Forbud mot tiltak langs sjø ... 26
§ 31 Forbud mot tiltak langs vassdrag ... 27
§ 32 Restriksjoner langs hovedvannledning ... 28
Klima og mobilitet ... 28
§ 33 Klimagassutslipp og klimatilpasning ... 28
§ 34 Mobilitet ... 29
§ 35 Oppstillingsplasser for sykler ... 30
§ 36 Parkeringsplasser for biler ... 31
Teknisk infrastruktur og samfunnssikkerhet ... 32
§ 37 Krav til veistandard ... 32
§ 38 Avkjørsler ... 32
§ 39 Tilknytningsplikt for fritidsbebyggelse ... 33
§ 40 Renovasjon ... 33
§ 41 Varemottak ... 34
§ 42 Sikkerhet mot natur- og miljøfarer ... 35
III Bestemmelser til arealformål ... 37
Bebyggelse og anlegg ... 37
§ 43 Bærekraftig senter- og stedsutvikling ... 37
§ 44 Boligbebyggelse ... 38
§ 44.1 Tillatt bebygd areal i områder avsatt til nåværende boligområder ... 38
§ 44.2 Planlegging av fremtidige boligområder ... 38
§ 45 Fritidsbebyggelse ... 38
§ 46 Sentrumsformål ... 39
§ 47 Forretninger ... 40
§ 48 Offentlig og privat tjenesteyting ... 40
§ 49 Næringsbebyggelse ... 41
§ 49.1 Utstillingslokaler og hentepunkt i områder avsatt til næringsbebyggelse ... 41
§ 49.2 Dagligvarehandel i områder avsatt til næringsbebyggelse ... 41
§ 49.3 Lokalisering av kontorbedrifter i områder avsatt til næringsbebyggelse ... 42
§ 50 Andre typer bebyggelse og anlegg ... 42
§ 51 Kombinert bebyggelse og anleggsformål ... 43
Grønnstruktur ... 43
§ 52 Tiltak innenfor områder avsatt til grønnstruktur ... 43
§ 53 Kombinerte områder for grønnstruktur ... 43
Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR) ... 44
§ 54 Landbrukstiltak i områder avsatt til LNFR ... 44

§ 55 Eksisterende boligeiendommer i LNFR-områder ... 45
§ 56 LNF – spredt bebyggelse ... 45
§ 56.1 Områder avsatt til LNFR – spredt boligbebyggelse ... 45
§ 56.2 Område avsatt til LNFR – spredt næringsbebyggelse ... 46
Bruk og vern av sjø og vassdrag ... 47
§ 57 Generelt forbud mot tiltak ... 47
§ 58 Småbåthavn ... 48
§ 59 Havneområde i sjø ... 48
§ 60 Naturområde i sjø ... 48
§ 61 Friluftsområde i sjø ... 49
IV Bestemmelser for Tønsberg by, områdesentrene og lokalsentrene ... 50
§ 62 Utbyggingsvolum i by- og senterområdene ... 50
§ 63 By- og tettstedsutvikling ... 51
§ 64 Særlige krav til bevaring av kulturmiljø i Tønsberg by ... 53
§ 64.1 Spesielt for #24 Nordbyen, #25 Fjerdingen, #27 Haugarlia og #28 Løkken ... 54
§ 64.2 Spesielt for # 26 Sentrum ... 54
§ 65.1 Minste uteoppholdsareal i by-, område- og lokalsentrene ... 54
§ 65.2 Krav om lek- og rekreasjonsareal ved større utbygginger ... 55
§ 66 Bil- og sykkelplasser i by- og områdesentrene ... 55
V Andre hensynssoner ... 58
Bestemmelsesområder ... 58
§ 67 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø ... 58
§ 68 Midlertidig massedeponi på Gullerød #20 ... 59
§ 69 Snølagring i Greveskogen #29 ... 59
§ 70 Treningsbaner ved Flint #30 ... 59
Hensynssoner ... 59
Sikrings-, støy og faresoner ... 59
§ 71 H120 Område for grunnvannsforsyning i Vivestad ... 59
§ 72 H190 Sikringsområde ... 61
§ 72.1 H190_145-146 ... 61
§ 72.2 H190_147 ... 61
§ 73 H290 Avklaringssoner støy og luftkvalitet ... 61
§ 74 H310 Ras- og skredfare ... 61
§ 75 H320 Flomfare ... 62
§ 76 H350 Brann- og eksplosjonsfare (Slagentangen og Rygg Miljøpark) ... 62
§ 77 H360 Skytebaner ... 62

§ 78 H370 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) ... 62
§ 79 H380 Sone for militær virksomhet (øvingsfelt i sjø) ... 63
§ 80 H390 Grunnforurensning ... 63
Særlige hensyn ... 63
§ 81 H530 Friluftsliv ... 63
§ 82 H550 Landskap ... 63
§ 83 H560 Bevaring naturmiljø ... 64
§ 84 H570 Bevaring kulturmiljø ... 64
§ 85 H590 Sikring av mineralressurser ... 65
Båndleggingssoner ... 65
§ 86 H710 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven ... 65
§ 87 H720 Båndlegging etter naturmangfoldloven ... 66
§ 88 H730 Båndlegging etter kulturminneloven ... 66
§ 89 H730_33 Fredet bygrunn i middelalderbyen Tønsberg ... 66
§ 90 H740 Båndlegging etter annet lovverk ... 68
Gjennomføringssoner ... 69
§ 91 H810_G2 Kaldnes Vest ... 69
§ 92 H810_G3 Stensarmen ... 69
§ 93 H810_G5 Vallø ... 70
§ 94 H810_G4 Stasjonsområdet ... 70
§ 95 H820_G1 Nedre bydel ... 70
Videreføring av reguleringsplan ... 71
§ 96 H910 Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde uendret ... 71

I Generelle bestemmelser

§ 1 Formålet med kommuneplanens arealdel

1) Kommuneplanens arealdel skal gi grunnlag for videre planlegging og vedtak om bruk og vern av alle arealene i Tønsberg kommune, slik at kommunen når målene i kommuneplanens samfunnsdel.

2) Kommuneplanen skal særlig fremme kommunens satsingsområder:
   a) Trygge oppvekstmiljø
   b) Klima- og miljøvennlig vekst og utvikling
   c) Helsefremmende stedsutvikling
   d) Innovasjon og samskaping

3) Kommuneplanens arealstrategi styrer hvor og hvordan Tønsberg skal utvikles. Tønsberg kommune skal gjennom sin arealforvaltning:
   a) sørge for klima- og miljøvennlig vekst og utvikling
   b) bidra til helsefremmende, inkluderende og trygge lokalsamfunn
   c) styrke Tønsberg som et attraktivt og urbant by- og regionsenter
   d) ivareta vår historie og kulturarv
   e) samarbeide med innbyggere, næringsliv, frivillighet, forskningsmiljøer, regionale myndigheter og nabokommuner.

Veiledning
Formålsbestemmelsen gir ikke i seg selv noen rettslige krav, men den sier noe om målsettingen med de andre bestemmelsene i kommuneplanen. Hvis kravet i en annen bestemmelsene er uklart, kan formålsbestemmelsen være veiledende for skjønnsutøvelsen.

Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi angir hvor og hvordan Tønsberg skal utvikles. Arealstrategien angir hvilke steder i kommunen som er områdesenter, lokalsenter og nærsenter og hvilke steder som er regionalt eller lokalt viktige næringsområder og utviklingsområder.

Bestemmelsene i dette dokumentet står på hvit bakgrunn i normal skrift, *retningslinjene står i kursiv*. Veiledningstekst og henvisninger til eksterne dokumenter og annet regelverk står med farget bakgrunn.

Henvisninger
Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi

§ 2 Motstrid mellom arealplaner

1) Ved motstrid skal kommuneplanens arealdel (plankart og bestemmelser) gjelde foran eldre kommunedelplaner og reguleringsplaner (heretter kalt eldre arealplaner).

2) Der eldre arealplaner har samsvarende arealformål med arealdelen, skal detaljer i den eldre arealplanen (plankart og bestemmelser) som naturlig hører til hovedformålet i den eldre arealplanen gjelde foran kommuneplanens arealdel.

3) Der det ikke er motstrid skal bestemmelser og retningslinjer supplere gjeldende reguleringsplaner og kommunedelplaner.

4) Følgende planer skal ved motstrid likevel gjelde foran kommuneplanens arealdel:
   a) Detaljregulering av Vikingodden (3803 20210207)
   b) Reguleringsplan for Husøy øst (3803 51001)
   c) Reguleringsplan Revetal sentrum (3803 R10_0013)
   d) Områderegulering Revetal sentrum syd (3803 201100006)
   e) Områderegulering Kilen sørvest (3803 20140107)
   f) Områderegulering Kilen vest (3803 20140105)

Hjemmel
Pbl. § 1-5

Veiledning
Det er motstrid når arealplanene har ulikt arealformål, eller ulike bestemmelser om samme forhold, men ikke mer detaljerte bestemmelser som for eksempel utnyttelsesgrad. Med arealformål menes både hovedformål og underformål. Der den ene arealplanen har bestemmelser som den andre arealplanen ikke har bestemmelser om, er det ikke motstrid mellom planene, og arealplanene supplerer hverandre.

Dersom en plan har flere ulike hovedformål vil bestemmelsens andre ledd bare gjelde de områdene innenfor planen som har samsvarende arealformål. Med samsvarende arealformål menes at reguleringsplanens hovedformål og kommuneplanens arealformål har samme hensikt, f.eks. boligbebyggelse. Dette vil være tilfelle der reguleringsplanen viser arealformål som naturlig hører sammen med planens formål, for eksempel fellesarealer til lek og opphold, parkering, interne veier eller parkbelter/buffersoner i boligområder eller næringsområder.

§ 3 Krav om reguleringsplan for gjennomføring av tiltak

1) Det kreves reguleringsplan for tiltak som omfattes av bygningsreglene i pbl § 20-1 innenfor formålene bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, og grønnstruktur.

2) Det er ikke krav til reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til nåværende bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt grønnstruktur forutsatt at tiltaket:
   a) ikke gjelder opprettelse av ny grunneiendom, arealoverføring, ny anleggseiendom, nytt jordsameie eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, og
   b) har tilgang på nødvendig teknisk og sosial infrastruktur, og
   c) er avklart med hensyn til fredete kulturminner, og
   d) forholdet til viktige naturverdier er avklart eller kan avklares som en del av byggesøknaden, og
   e) forholdet til arealer som benyttes av barn og unge er avklart eller kan avklares som en del av byggesøknaden, og
   f) ikke vanskeliggjør annen fremtidig planlagt arealbruk, og
   g) tiltaket ikke medfører vesentlige endringer for omgivelsene i forhold til støy, lukt, lyspåvirkning og forurensing, og
   h) ikke innebærer riving eller vesentlig endring av byggverk eller anlegg som er eldre enn 1850 eller som er vurdert verneverdig i bevaringsområdene nevnt i kommuneplanens §§ 64 og 67, og

   i) er i samsvar med arealdelens krav til lek- og uteoppholdsareal (inkludert kravet til stille del), overvannshåndtering, parkering og, utbyggingsvolum og
   j) ikke krever aktive støydempingstiltak som voll eller skjerm, og
   k) ikke innebærer et større bygge- og anleggstiltak eller kan få vesentlig virkninger for miljø og samfunn, og
   l) ikke fører til vesentlig endret eller utvidet bruk.
   m) Ikke overstiger to boenheter innenfor eksisterende eiendom (inkludert eksisterende boenheter) i områder utenfor faresone H310 og H320, eller
   n) ikke åpner for å øke antallet boenheter innenfor faresone H310 og/eller H320.

3) Det er ikke krav om reguleringsplan for etablering eller endring av mindre vann- og avløpsanlegg som ikke kommer i konflikt med fredede kulturminner i grunnen, naturmangfold og andre naturfarer.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 1 og § 11-10 nr. 1

Veiledning

Som utgangspunkt skal alle nye tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene være avklart i en reguleringsplan for området før de kan settes i gang. Bestemmelsen gir et begrenset unntak for enkelte tiltak til bolig- og fritidsformål, og avklarte mindre VA-anlegg. For andre tiltak må det utarbeides plan, eller vilkårene for å gi dispensasjon fra plankravet må være oppfylt.

Hensikten bak bestemmelsen om plan med unntak fra plankravet, er at tiltak som varig endrer byggeområder, varig øker trafikkbelastningen, øker eller endrer bruken av sosial infrastruktur, som legger opp til endringer i byggeområder og påvirker naturmangfold alltid skal planlegges med en plan som er gjenstand for en omfattende prosess med bred medvirkning.

Til 2):
For tiltak som anses mindre av lovgiver, har disse mindre virkninger på miljø og samfunn, og konsekvensen av tiltakene og feil i utførelsen er derfor av begrenset omfang, slik at dette kan realiseres uten bruk av detaljregulering. Et unntak fra dette er oppretting av nye grunneiendommer som kan få omfattende betydning og legge opp til transformasjon. Det er derfor alltid et plankrav for tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m).

Med nødvendig teknisk infrastruktur legger kommunen til grunn at lovgivers, nasjonale normer og kommuneplanens krav til infrastruktur, er oppfylt. Ikke uttømmende eksempler på krav kan være, men er ikke begrenset til § 27, § 35, § 36, § 37, § 38 § 40 og § 41.

Forholdet til negativ virkning på kulturminner som er angitt i lov, fredningsvedtak, eller i plan i form av spesialområder eller hensynssoner skal være avklart på tidspunktet for vedtak om tiltak etter plan- og bygningsloven.

Tiltakets negative virkning på kartlagte og ukjente naturverdier skal være avklart på tidspunktet for vedtak om tiltak etter plan- og bygningsloven. Tiltakets virkning etter en avveining mellom ulike samfunnsinteresser stå i forhold til nasjonale forvaltningsmål for arter og naturtyper.

Hensynet til barn og unge skal veie tungt ved ny arealbruk, og skal være kartlagt på tidspunktet for vedtak i en byggesak.

Kommunen har langsiktige planer for arealbruk og i perioder vil ulike alternativer holdes åpne i noe tid for senere å forkastes. Ved vurdering av tiltak skal det være klart at tiltaket ikke kan eller vil føre til økte kostnader eller på annen måte vanskeliggjøre fremtidig utnyttelse av nærområdet eller tilstøtende byggeområder.

Tiltak som har uakseptabel virkning for støy, lukt, lyspåvirkning og forurensning skal behandles som en del av en regulering.

§ 4 Utbyggingsavtaler

Fremgangsmåte for og innhold i utbyggingsavtaler skal følge kommunens forutsigbarhetsvedtak etter pbl. § 17-2.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 2

Henvisninger
Bystyrets sak 118/14 (tidl. Tønsberg kommune
Kommunestyrets sak 002/06 (tidl. Re kommune)
Forberedelser til nytt forutsigbarhetsvedtak i ny kommune

§ 5 Rekkefølgekrav

Innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg (nåværende og framtidig) kan utbygging ikke finne sted før følgende er tilfredsstillende etablert:

- Kommunalteknisk kapasitet på tekniske anlegg (herunder interne og eksterne vei-, vann-, avløps-, renovasjons- og overvannsanlegg),
- areal til lek og uteopphold,
- friområder,
- energiforsyning,
- trafikksikkerhet (herunder anlegg for gående og syklende), og
- skole- og barnehagekapasitet

Dersom det foreligger konsekvensutredninger fra kommuneplannivå for det aktuelle byggeområdet, skal disse inngå i vurderingene av hvilke rekkefølgekrav som skal stilles til den enkelte utbygging.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 4

II Bestemmelser om løsninger og kvalitet

Oppvekstmiljø og folkehelse

§ 6 Barn og unges oppvekstmiljø

1) Arealplanlegging skal legge til rette for et trygt og godt oppvekstmiljø for barn og unge. Planleggingen skal alltid sikre at:
   a) eksisterende arealer som i bruk til eller er egnet for lek videreføres som lekeareal, eller at det etableres nye lekearealer med minst tilsvarende størrelser og kvaliteter
   b) det skapes nye uterom som er egnet for barn og unge i ulike aldre, og som stimulerer til fysisk og sosial aktivitet

2) I alle planforslag som kan få konsekvenser for oppvekstmiljøet, skal det være redegjort for fysiske og sosiale virkninger for barn og unge. Planprosessen skal organiseres slik at barn og unge selv gis anledning til å medvirke.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

Veiledning
Bestemmelsen må ses i sammenheng med andre krav i plan- og bygningsloven, forskrifter og kommuneplanen som skal sikre gode oppvekstmiljø for barn og unge. Disse kan gjelde både i byggesaker og plansaker. I tillegg er det mange krav i andre regelverk, som følges opp av relevant myndighet.

Henvisninger
Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
Veileder om barn og unge i plan og byggesak

§ 7 Folkehelse

1) Arealplanlegging skal sikre gode steder og lokalsamfunn som fremmer livskvalitet, trivsel og helse. Planleggingen skal:
   a) legge til rette for fysisk aktivitet
   b) skape gode og inkluderende møteplasser
   c) skape nærmiljø som er beskyttet mot støy, luftforurensing, miljøgifter, risiko for ulykker og andre farer

2) I alle planforslag skal det være redegjort for konsekvensene planlagte tiltak vil ha for folkehelsen.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

Veiledning
Bestemmelsen må ses i sammenheng med andre krav i plan- og bygningsloven, forskrifter og kommuneplanen som skal fremme folkehelsen. Disse kan gjelde både i byggesaker og plansaker. I tillegg er det mange krav i andre regelverk, som følges opp av relevant myndighet.

Henvisninger
Folkehelsearbeid og planlegging etter plan- og bygningsloven (Helsedirektoratet)
10 prinsipper for helsefremmende stedsutvikling (Tønsberg kommune)

§ 8 Universell utforming av arealer til personopphold

1) Ved arealplanlegging av bebyggelse og uteareal til personopphold skal det velges hovedløsninger som sikrer at alle funksjoner kan brukes av flest mulig, uten behov for tilpasning og spesiell utforming for personer med nedsatt funksjonsevne.

2) Universell utforming skal belyses i alle reguleringssaker, og valg av hovedløsninger som krever tilpasning for enkelte grupper skal begrunnes.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

Veiledning
Bestemmelsen understreker at det generelle prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for alle plansaker. I byggteknisk forskrift er det stilt minstekrav til universell utforming for enkelte bygningstyper og uteområder, og det er standarder for ulike løsninger. Ved planlegging bør det ofte legges til rette for universell utforming som går ut over minstekravene, og det bør sikres at løsningene faktisk blir gjennomført.

Henvisninger
Veileder universell utforming i planlegging
Byggteknisk forskrift (TEK17)

§ 9.1 Minste uteoppholdsarealer

1) Nye boliger skal sikres uteoppholdsareal som er egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper (MUA). MUA kan omfatte kombinasjon av private områder direkte tilknyttet den enkelte boenhet (hage, balkong, terrasse), fellesarealer for flere boenheter (fellesområder).

2) Uteoppholdsarealene skal minst utgjøre følgende areal per boenhet:

Type bolig	Krav til MUA per boenhet	Merknad
Frittliggende småhusbebyggelse (bygninger med maks 2 boenheter)	150 m^2	
Sekundærleilighet (Selvstendig boenhet ≤ 60m^2)	50 m^2	
Hybel	25 m^2	
Konsentrert småhusbebyggelse	125 m^2	Inntil 15 m^2 av kravet kan dekkes på egnede balkonger, altaner, terrasser og verandaer
Lavblokk/ høyblokk	36 m^2	Inntil 15 m^2 av kravet kan dekkes på egnede balkonger, altaner, terrasser og verandaer

3) Uteoppholdsarealene skal ligge på bakkeplan, være sammenhengende og ha en minimumsbredde på 5 meter. Arealene skal ha gode solforhold og være skjermet mot sterk vind.

Uteoppholdsarealene skal være skjermet for støy, forurensning fra luft, trafikkfarer og andre helsefarlige forhold i miljøet.

4) Krav til stille del av uteoppholdsarealet (hvor støynivået er < 55 dB Lden):
   - 30 m^2 pr boenhet i lavblokk/høyblokk
   - 50 m^2 pr boenhet for annen bebyggelse
   - Minimum 6 m^2 av disse skal være privat uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealene bør ha direkte sollys på minimum 50 % av bakkearealet kl.15.00 ved jevndøgn. Eventuelt bør arealene ha direkte sollys på minst 25 % av bakkearealet minimum 5 timer ved jevndøgn.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

Veiledning
Bestemmelsen skal sikre at alle boliger har tilgang til uteoppholdsarealer med tilstrekkelig størrelse, funksjoner og kvaliteter. Ved oppføring, bruksendring eller oppdeling slik at det etableres en ny bolig, skal det alltid sikres at boligen har tilrettelagt uteoppholdsareal som ikke har vært vilkår eller forutsetninger for tidligere tillatelser til bolig. Uteoppholdsareal som er regnet med ved etableringen av eksisterende boliger, kan ikke inngå i et nytt arealregnskap for uteområdene. Hvis det ikke kan dokumenteres at eksisterende boliger er godkjent med et lavere krav, skal kravet beregnes etter gjeldende regler i kommuneplanen. Dette må vurderes konkret for hver enkelt bolig.

Bestemmelsen gjelder som et minstekrav ved byggetiltak, men tilsvarende krav skal normalt legges til grunn for arealplanlegging av nye boliger.

Det gjelder egne krav til leke- og uteoppholdsareal i by- og områdesenterne, § 65 i bestemmelsenes kapittel IV.

Henvisninger
Retningslinjer for landskapsanlegg (ikke ferdig)

§ 9.2 Krav om nytt lekeareal ved større utbygginger

1) Ved etablering av mer enn 4 boliger, skal det i tillegg til minste uteoppholdsareal opparbeides nytt lekeareal som skal fordeles mellom nærlekeplasser, områdelekeplasser og nærmiljøanlegg etter følgende kriterier:

   a) Nærlekeplass
   Ved etablering av 5 til 20 boenheter skal det opparbeides lekeareal på min. 100m² med min. bredde 7 m. Arealkravet øker med 5 m^2 pr. boenhet opp til 30 boenheter. Avstand fra boliger skal være maksimalt 75 m. Lekeplassene kan samles for å øke kvaliteten og må ha god tilgjengelighet. Lekeplassen skal tilrettelegges for barn i alder 1-12 år, minimumskrav for utstyr på lekeplass er 3 lekeapparater med forskjellige funksjoner, samt sitteplass. Arealet skal reguleres til fellesareal - lek for angitte eiendommer/boliger.

   b) Områdelekeplass
   For hver 30.boenhet skal det reguleres inn 750 m^2 til fellesareal eller friområde. Avstand fra boliger skal være maksimalt 250 m. Arealet skal være beregnet for barn og unge i alder 6-15 år, minimumskrav til utstyr på lekeplass er 6 lekeapparater med forskjellige funksjoner. Deler av arealet skal tilrettelegges for ballek, evt også sykkel, skating og/ eller lignende.

c) Nærmiljøanlegg
Ved en samlet utbygging over 150 boenheter skal det etableres eller tilrettelegges et nærmiljøanlegg på totalt min. 5 daa, men kan deles opp i mindre felt. Avstand fra bolig skal være maksimalt 500m. Nærmiljøanlegget skal være tilrettelagt for barn og unge på 6-18 år, med plass til ballspill og andre arealkrevende aktiviteter.

Ved etablering av nærmiljøanlegg, kan områdelekeplass utgå.

2) Lekearealer skal oppfylle følgende kvalitetskrav:
- Lekeplasser skal ha både lekeapparater, naturelementer og naturlig terreng/ grøntanlegg
- Arealene skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare
- Arealene skal ha gode lys og solforhold og mulighet for skygge
- Byggegrense mot lekeplass skal være minimum 4 m
- Lekeplassen skal ha sittemuligheter for voksne
- Minst 30% av arealet for felles lekeplass og fellesareal/ friområde/ lekeplass skal ha universell utforming (iht. TEK) og minst 25 % av arealet skal ha vegetasjon.
- Alle lekeplasser skal være opparbeidet og godkjent iht landskapsplan
- Gangveg som fører til og inntil sandlek /sandkasser skal ha fast dekke
- Brattere arealer enn 1:3 kan medregnes dersom det har spesielle bruksverdier for eksempel som akebakke.
- Ferdigproduserte lekeapparater skal stimulere grovmotoriske ferdigheter, men kan ikke erstatte naturens utfordringer som innebærer lek og bevegelse i terreng og rollespill som barn selv iscenesetter. På naturtomter der terreng og vegetasjon gir barn romopplevelse og gode utfordringer i å fremme fysiske ferdigheter, er ikke lekeapparater nødvendig

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

Veiledning
Bestemmelsen skal sikre at det alltid opparbeides nytt lekeareal ved etablering av 5 boliger eller mer. Kravene til lekeareal ved større utbygginger kommer i tillegg til minstekravene for uteoppholdsareal, og skal opparbeides som nytt lekeareal. Kravene til lekeareal er med andre ord ikke oppfylt selv om tilsvarende arealer og kvaliteter finnes i nærområdet.

Bestemmelsen gjelder som et minstekrav ved byggetiltak, men tilsvarende krav skal normalt legges til grunn for arealplanlegging av nye boliger.

Det gjelder egne krav til leke- og uteoppholdsareal i by- og områdesenterne, § 65 i bestemmelsenes kapittel IV.

Henvisninger
Retningslinjer for landskapsanlegg (ikke ferdig)

§ 10 Lydmiljø

1) Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for arealplanlegging.

2) Ved arealplanlegging av ny støyfølsom bebyggelse eller støyende anlegg og virksomheter skal grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2 legges til grunn. I reguleringsprosessen må støy utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

3) I planforslaget skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen.

4) Rød sone - forbudssone: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager) tillates ikke lokalisert i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1. Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål innenfor denne sonen kan gjenoppbygges, utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Dersom man med skjerming reduserer støynivået til et nivå under grenseverdiene for rød sone gjelder bestemmelser for gul sone.

5) Gul sone - vurderingssone: Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager) kan lokaliseres i gul støysone i henhold til T1442/2021, tabell 1. I områder som faller inn under gul støysone, skal det i reguleringsplan dokumenteres at alle boenheter får en stille side hvor alle anbefalte grenseverdier for ny støyfølsom bebyggelse i T-1442, tabell 2 er tilfredsstilt.

6) For avklaringssoner i Tønsberg sentrum, Sem og Tolvsrød områdesentre (H290) gjelder §73.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 6

Veiledning
Bestemmelsen skal sikre gode lydmiljøer i bygninger og på utearealer med støysensitive formål.

I byggteknisk forskrift (TEK17) er det stilt minstekrav til lydforhold i byggverk og på uteoppholdsareal, og det er standarder for ulike løsninger. Det er også forbud mot lydforurensing i forurensningslovgivningen. Ved arealplanlegging bør det tilstrebes bedre lydmiljø enn minstekravene, og det bør sikres at løsningene faktisk blir gjennomført.

Ved arealplanlegging av støyfølsom bebyggelse skal støy utredes i henhold til anbefalingene i T-1442 (Retningslinje for behandling av støy i arealplaner)

Henvisninger
Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
Byggteknisk forskrift (TEK17)

§11 Luftmiljø

1) Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 (2012), skal legges til grunn for arealplanlegging.

2) Ved arealplanlegging av virksomhet eller ved nytt følsomt bruksformål for forurensning, skal luftforurensningssonene i T-1520/2012, tabell 1 legges til grunn. I reguleringsprosessen må luftforurensning utredes og helsekonsekvenser og avbøtende tiltak beskrives.

3) I rød sone skal det normalt ikke tillates arealbruk som er følsom for luftforurensning.

4) I planforslaget skal det vurderes behov for, og evt. utarbeides plan for håndtering av støv og luftforurensning i bygge- og anleggsfasen.

5) For avklaringssoner i Tønsberg sentrum, Sem og Tolvsrød områdesentre (H290) gjelder §73.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 6

Veiledning
Bestemmelsen skal sikre gode luftmiljøer i bygninger og på uteareal med støysensitive formål.

I byggteknisk forskrift (TEK17) er det stilt minstekrav til luftkvaliteter i byggverk og på uteoppholdsareal, og det er standarder for ulike løsninger. Det er også forbud mot luftforurensing i forurensningslovgivningen. Ved arealplanlegging bør det tilstrebes bedre luftmiljø enn minstekravene, og det bør sikres at løsningene faktisk blir gjennomført.

Henvisninger
Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging
Byggteknisk forskrift (TEK17)

§ 12 Lysmiljø

1) Ved arealplanlegging skal det velges løsninger som gir god belysning og minst mulig lysforurensing. Planleggingen skal sikre at:

   a) uteområder belyses for trygg ferdsel og opphold, god tilgjengelighet, attraktive steder og for å ivareta andre nødvendige hensyn
   b) belysningen bare rettes mot områder med behov for lys
   c) belysningen slås av når det ikke er behov for lys
   d) lysstyrken og lysfargen er tilpasset behovet

2) Det skal redegjøres for behov og løsninger for belysning ved arealplanlegging av alle tiltak som kan medføre lysforurensing.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 6

Veiledning
Hensikten med bestemmelsen er å sikre at områder planlegges for gode lysmiljø. Gode lysmiljø kan sikres ved tidlig og målrettet planlegging av belysningen, slik at omgivelsene oppleves trygge, attraktive m.m., samtidig som belysningen gir minst mulig lysforurensing. *Lysforurensing* er uønskede og uheldige effekter av kunstig lys, som skyldes lite tilpasset eller overflødig elektrisk belysning. Lysforurensning kan blant annet føre til blending, energisløsing og forstyrrelse av økosystemene.

Belysningen bør planlegges etter disse prinsippene:

- Ved prosjektering og før installasjon bør det utføres en behovsanalyse der man vurderer nytteverdien av belysning i alle deler av anlegget.
- Belysningen skal kun være rettet mot området som trenger det.
- Bruk så lave lysnivåer som mulig og unngå blending.
- Bruk lysstyringsutstyr som timere eller bevegelsesdetektorer for å sikre at lys er tilgjengelig når det er nødvendig, dempet når det er mulig, og avslått når det ikke trengs.
- Begrens mengden blått/kaldt lys ved å bruke varm fargetemperatur på lyskilden.

Henvisninger
Lysveileder (Lyskultur)
Lys på stedet (veileder utarbeidet av Samferdselsdepartementet, Kommunal- og regionaldepartementet og Miljøverndepartementet)

§ 13 Kvalitetskrav for hybler

1) Å slå sammen boliger eller dele opp boenheter slik at det etableres én eller flere hybler, krever særskilt samtykke fra kommunen.

2) Hybler skal minst ha:
   a) 25 m² stille uteoppholdsareal, og
   b) 1 parkeringsplass for bil og 1 plass for sykkel

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

Veiledning
Definisjonen av *hybel* i eksisterende boliger framgår indirekte av byggesaksforskriften (SAK10) § 2-2. En hybel mangler enten en hovedfunksjon, egen inngang eller et fysisk skille mot andre boligarealer, og utgjør derfor ikke en selvstendig boenhet. Samtidig må hybelen ha en privat sone som er tilrettelagt for én eller flere personer med egen husholdning..

For hybler gjelder reduserte krav til parkering og uteoppholdsareal i bestemmelsesområde Tønsberg by og områdesenter Tolvsrød og Sem.

Stedsutvikling

§ 14 Arkitektur og byggeskikk

1) Alle tiltak skal utformes i tråd med lokal byggeskikk og etablerte arkitektoniske prinsipper om helhet, harmoni, symmetri, proporsjoner og rytmer.

2) Bærekraftige løsninger kan tillegges vekt i vurderingen av visuelle kvaliteter.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 6

Veiledning

§ 14 gir generelle, visuelle krav til alle tiltak som supplerer og utfyller de generelle kravene i pbl. § 29-2, og §§ 15 og 16 gir mer spesifikke krav om tilpasning til landskapet, bygninger og kulturminner i omgivelsene. Bestemmelsene vil imidlertid ha noe overlappende rettsvirkning, og må derfor ses i sammenheng.

Grensen mellom byggeskikk og arkitektur er ikke tydelig, men i kommuneplanbestemmelsene er begge begrepene brukt for å dekke bygningstradisjoner både utenfor og innenfor arkitektfaget, og både lokale, regionale og universelle bygningsprinsipper. Avveiningen mellom ulike bygningstradisjoner må vurderes i den enkelte sak.

Som utgangspunkt skal alle nye tiltak utformes i tråd med veletablerte bygningsprinsipper. Nyskapende, kontrastfylt eller fremmed utforming forutsetter særlig høy kvalitet på arkitekturen.

Gjenbruk og energivennlige løsninger for bygninger, bygningsdeler, materialer og installasjoner kan vurderes som en visuell kvalitet, selv om utformingen bryter med arkitektoniske grunnprinsipper og etablert byggeskikk. Solceller montert plant på eksisterende tak vil normalt oppfylle krav om visuelle kvaliteter hvis verken bygningen selv eller nærområdet har spesielle arkitektoniske kvaliteter eller kulturminneverdi.

Henvisninger
Generelle råd om visuelle kvaliteter (DIBK)
Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling

§ 15 Stedstilpasning og stedsutvikling

1) Tiltak i bebygde områder skal videreføre tomte- og bebyggelsesstrukturer, type bebyggelse, bygningsvolum, byggelinjer og utforming som er karakteristisk for nærområdet.

Det bør utarbeides stedsanalyse ved arealplanlegging av tiltak som innebærer vesentlige endringer av bebygde områder eller natur- og kulturmiljø. Stedsanalysen må tilpasses områdets særpreg og de planlagte tiltakene.

Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, jf fortettingsstrategien «Slik skal vi bygge og bo i Tønsberg». Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.

2) Ved fortetting i nærområder dominert av småhusbebyggelse, skal nye tiltak være av samme bygningstype og ha størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Sentrale faktorer for utforming er:
    a) høyde
    b) lengde/bredde
    c) grunnflate
    d) volumoppbygging
    e) takform, og
    f) material- og fargebruk.

takform og volumoppbygging skal hentes fra eksisterende bebyggelse.

Veilederen «Slik skal vi bygge og bo i Tønsberg» skal legges til grunn for arealplanlegging og gjennomføring av tiltak som innebærer fortetting i eksisterende boligområder. Veilederen er skrevet for en tidligere kommuneplan og refererer til bestemmelser som ikke lenger gjelder. Intensjonen i disse bestemmelsene er videreført i denne planens bestemmelse §14.

3) Eksisterende landskap, terreng og naturelementer skal være bestemmende for plassering og utforming av nye tiltak. Alle tiltak skal tilpasses og underordne seg helhetspreget i natur-, kultur- og kystlandskapet. Åsprofiler og landskapssilhuetter skal bevares.

4) Omfattende støttemurer, fyllinger og skjæringer er ikke tillatt.

Støttemurer og fyllinger bør ikke overstige 1,5 meter.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 6

Veiledning
Bestemmelsen presiserer de generelle kravene om tilpasning til bygde og naturgitte omgivelser i pbl. § 29-2. § 15 (1) gjelder i alle bebygde områder, mens § 15 (2) gir mer konkrete krav for fortetting i boligområder med småhusbebyggelse.

§ 15 (3) er mest relevant ved arealplanlegging av sammenhengende grønnstrukturer, men vil også kunne styre plasseringen av bygninger eller pbl. § 29-4.

Det gjelder særlige krav for stedstilpasning og stedsutvikling i by- og områdesentrene, jf. § 63.

Henvisninger
Slik skal vi bygge og bo i Tønsberg
Generelle råd om visuelle kvaliteter (Direktoratet for byggkvalitet)
Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling
Byggforskserien 312.008 Stedsanalyse

§ 16 Kulturminner og kulturmiljø

1) Alle tiltak skal gjennomføres slik at de ikke svekker opplevelsen og forståelsen av verdifulle kulturminner og kulturmiljø i omgivelsene.

2) Tiltak på eksisterende bygninger med et tidstypisk formspråk eller spesielle arkitektoniske kvaliteter skal videreføre bygningens særpreg.

3) Ved arealplanlegging av framtidige byggeområder eller av vesentlige endringer i nåværende byggeområder, skal det legges fram en kulturminneanalyse som dokumenterer at planlagte tiltak bidrar til å fremme opplevelsen av berørte kulturminneverdier.

Kulturlandskapselementer som veiløp, allèer, jorder, beiter, bekkedrag, rydningsrøyser, steingjerder, åkerholmer, markante trær og den naturlige/ landskapsmessige sammenhengen mellom disse skal bevares. Reetablering av kulturlandskap ved nybeite, rydding av vegetasjon rundt kulturminner og skjøtsel som fremmer kulturlandskapets lesbarhet er ønskelig.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 7

Veiledning

Alle tiltak skal plasseres og utformes slik at de ikke svekker opplevelsen av kulturminner i omgivelsene. I noen områder, for eksempel bevaringsområdene i Tønsberg by, gjelder et strengere krav om at nye tiltak skal bidra til å fremme opplevelsen av kulturminnet.

§ 16 (2) krever at bygningens eget særpreg bevares. Særpreget bestemmes gjerne av den bygningshistoriske perioden da bygningen ble oppført, som ofte kommer til uttrykk i et tidstypisk formspråk, for eksempel nyklassisisme, sveitserstil eller funksjonalisme.

Henvisninger
Generelle råd om visuelle kvaliteter (Direktoratet for byggkvalitet)
Veiledning om stilhistorie (Klima- og miljødepartementet m.m.)

§ 17 Skilt og reklameinnretninger

1) Skilt og reklameinnretninger skal være tilpasset stedets arkitektoniske og historiske kvaliteter med hensyn til plassering, utforming, materialbruk, fargebruk og belysning.

2) Skilt i bysentrum skal ha frittstående bokstaver. Uthengsskilt i bysentrum kan være inntil 1 m^2 og ikke større bredde enn 1 meter.
3) Foliering skal ikke dekke mer enn 1/3 av vindusflaten. Dette gjelder tilsvarende for plakater o.l like innenfor vindusflaten.

4) Skilt på bygninger skal plasseres på veggflater og tillates ikke på eller i nærheten av møner, gesims, takflater, søyler eller andre karakteristiske fasadeelementer.

5) Skilt på bygninger skal plasseres ved innganger. I næringsbygg som inneholder flere virksomheter, skal skiltene samles på én oppslagtavle. Denne kan være frittstående.

6) Virksomhet i lokaler med fasade langs fortau eller gate med egen inngang, kan ha egne skilt. I strøk eller på bygninger med spesiell historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi skal skilt ha en tradisjonell og historisk utforming.

7) Skilt tillates ikke plassert på gjerder eller stolper. Masteskilt tillates ikke i tettbygd strøk. Reklameinnretninger tillates ikke i boligområder.

8) Følgende skilt og reklameinnretninger er ikke tillatt:
   a) blinkende eller skilt med bevegelige flater
   b) skilt i lyskasser. Lyskasser kan likevel tillates hvis de er utført med lukket front slik at bare tekst eller symboler er gjennomlyst, slik at bokstavene/symbolene fremstår som frittstående.
   c) løsfotreklame
   d) produktreklame (merkeprodukter)
   e) reklame-/firmaflaggstenger

9) Det tillates ikke mer enn to skilt for hver virksomhet som holder til på eiendommen. Det kan tillates flere skilt dersom virksomheten disponerer flere fasader på eiendommen langs fortau eller gate, og der det er naturlig at det settes opp skilt også mot disse.

10) Tillatelse til skilt og reklameinnretninger skal gis for et bestemt tidsrom eller inntil videre.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

Veiledning
Bestemmelsen må ses i sammenheng med andre krav i kommuneplanen om stedstilpasning. Skilt skal alltid tilpasses omgivelsene de plasseres i. I tillegg gir bestemmelsen forbud mot enkelte skilt som vil gjelde i alle områder.

Søknadsplikt for skilt- og reklameinnretninger er regulert i saksbehandlingsforskriften (SAK10) § 3-1.

§ 18 Forbud mot takterrasser

Etablering av takterrasse er ikke tillatt. Takterrasse omfatter alle tilrettelagte oppholdsareal på øverste plan.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 6

Veiledning
Hensikten med bestemmelsen er å sikre visuelle kvaliteter og hindre sjenerende innsyn, støy og lignende fra uteoppholdsarealer som ligger høyere enn omkringliggende bygninger og uteoppholdsarealer.

Bestemmelsen gjelder for alle boliger og fritidsboliger og for garasjer og lignende uthus tilknyttet bolig eller fritidsbolig.

§ 19 Utforming og plassering av frittliggende garasjer og andre uthus

1) Garasjer, carporter og andre uthus skal underordne seg omkringliggende boliger, og utformes på en slik måte at byggets funksjon klart framgår. Takløft, ark og utvendig trapp er ikke tillatt.

Garasjer til frittliggende småhusbebyggelse bør ikke overskride:

- *50 m^2 bruksareal eller bebygd areal*
- *5 meter mønehøyde eller 4 meter gesimshøyde på høyeste punkt*

2) Plasseringsbestemmelsene nedenfor utgjør ingen avgjørelse etter veglovas regler. Veglova vil gjelde foran bestemmelsene nedenfor. Byggegrenser fastsatt i detaljregulering vil også gjelde foran denne bestemmelsen.

   a) Frittliggende mindre garasjer og uthus <50^2 bruksareal, bebygd areal eller bruttoareal skal plasseres minimum en meter fra nabogrense som ikke er mot vei.

   b) Frittliggende garasjer og uthus med parallell utkjøring langs veien, skal plasseres minimum 2 meter fra eiendomsgrensen mot kommunal og privat vei.

   c) Frittliggende garasjer og uthus med utkjøring rett ut på veien, skal plasseres minimum 5 meter fra eiendomsgrensen mot kommunal og privat vei

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5 og 6

Veiledning
Bestemmelsen presiserer de generelle reglene om utforming, plassering og størrelser i pbl. §§ 29-2 og 29-4.

Bestemmelsen omfatter frittliggende og mindre garasjer og uthus som skal plasseres nærmere grenser enn hovedreglene om fire meter. Forutsetningen er at byggverkene er mindre og omfattes av mindre tiltak etter pbl § 29-4 tredje ledd bokstav b).

For byggverk større enn 50m^2 bruksareal, bebygd areal eller bruttoareal, gjelder pbl og andre bestemmelser i denne planen. Utformingsbestemmelsene gjelder også for større frittliggende garasjer og uthus.

For eiendommer hvor det er naturlig med større garasjer f.eks for snørydding, egen vedproduksjon og annet, kan det aksepteres større garasjer og uthus så lenge de underordner seg boligen og er i tråd med sin funksjon.

Naturmiljø og jordvern

§ 21 Naturmangfold

1) Ved arealplanlegging av tiltak, skal det sikres at:
   a) naturmangfoldet tillegges stor vekt
   b) utvalgte naturtyper blir vernet gjennom planen
   c) planen hindrer spredning av fremmede organismer

2) I alle planforslag skal det med utgangspunkt i oppdatert kunnskap om naturmangfoldet på stedet være redegjort for:
   a) Hvorvidt tiltaket kan gjennomføres uten å forringe naturmangfoldet.
   b) Hvilke tiltak som kan gjennomføres for å øke naturmangfoldet i planområdet i forhold til tilstanden før utbygging.
   c) Hvordan tiltaket vil påvirke naturmangfoldet i landskapet utenfor planområdet.
   d) Hvilke tiltak som må gjennomføres for å hindre at naturmangfoldet utenfor planområdet forringes som følge av utbygging.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

Veiledning
Naturmangfoldloven § 7 forplikter kommunen til å ta hensyn til naturmangfoldet i alle beslutninger, også etter plan- og bygningsloven. Virkningen på naturmangfoldet skal vurderes etter §§ 8 – 12. Det er stilt mer konkrete krav for utvalgte naturtyper i naturmangfoldloven kapittel VI, forskrift om utvalgte naturtyper § 4 og byggteknisk forskrift (TEK17) § 9-4.

Arealplanlegging skal bygge på et faglig sikkert kunnskapsgrunnlag om naturmangfoldet i området, og det bør tilstrebes bedre vern av naturmangfoldet enn minstekravene i byggteknisk forskrift. Det skal også sikres at løsningene faktisk blir gjennomført, for eksempel ved rekkefølgekrav.

Naturmangfold, naturtyper, arter og fremmede organismer er definert i naturmangfoldloven § 3. *Utvalgte naturtyper* er fastsatt i forskrift, jf. naturmangfoldloven § 52.

§ 22 Byggegrenser og buffersoner mot landbruksareal

1) Tiltak kan ikke gjennomføres slik at det etableres bebyggelse eller minste uteoppholdsareal (MUA) nærmere dyrka og dyrkbar jord enn 10 meter.

2) Ved arealplanlegging av framtidige områder til bebyggelse eller av vesentlige endringer i nåværende byggeområder, skal det settes av areal til buffersone mot tilgrensende jord- og skogbruksareal. Buffersonen skal ligge på byggeområdet og være minst 10 meter bred.

Hvis byggeområdet grenser til produktiv skog, skal det vurderes om buffersonen bør økes ut over 10 meter.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5 og 8

Veiledning
Bestemmelsen skal hindre konflikt mellom bruk av arealer til stedbunden næring, f.eks. støv, lukt og støy ved drift av landbruksarealer, og bruk av bygninger og uteareal til personopphold. Arealer til personopphold omfatter alle arealer der det er tilrettelagt for mer enn sporadisk bruk.

§ 22 (1) gir et forbud mot gjennomføring av nye byggetiltak, bruksendringer og fradelinger som etablerer bebyggelse eller utearealer til personopphold inntil dyrka jord og dyrkbar jord. Bestemmelsen gir ikke i seg selv et påbud om å etablere eller opprettholde vegetasjon eller skjerming mot landbruksarealene.

§ 22 (2) gjelder ved arealplanlegging av nye tiltak som kan skape konflikt mellom landbruksvirksomhet og personopphold. Buffersone skal normalt settes av til grønnstruktur i plankartet, og det bør gis bestemmelser om etablering og skjøtsel av skjermende vegetasjon.

Henvisninger
Landbruk og planlegging etter plan- og bygningsloven (Statens landbruksforvaltning)

§ 23 Bevaring av matjord

1) Ved arealplanlegging av tiltak på dyrket eller dyrkbart areal, skal tiltakene arronderes og utformes slik at de legger beslag på minst mulig areal.

2) Alle planforslag som legger til rette for tiltak på dyrka eller dyrkbart areal, skal inneholde en matjordplan som viser hvordan jorda skal flyttes til et LNFR-område hvor den skal inngå i ny eller bedret jordbruksproduksjon. Målet med matjordplanen er å bevare så mye av avlingspotensialet i den omdisponerte jorda som mulig.

3) Matjordplanen skal foreligge sammen med plandokumentene ved førstegangsbehandling av arealplanen.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

Henvisninger
Veileder til matjordplan

§ 24 Bærekraftig masseforvaltning

Ved arealplanlegging av tiltak som vil medføre større terrenginngrep, skal planen sikre at massene forvaltes på en bærekraftig måte. Planen skal sikre at

a) planlagte tiltak medfører minst mulig overskuddsmasser (massebalanse)
b) mest mulig av overskuddsmasser gjenvinnes i samme, eller et allerede planlagt tiltak

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

Henvisninger
Veileder for masseforvaltning i kommunene (Akershus fylkeskommune)
Veileder for disponering av jord og stein som ikke er forurenset

§ 25 Plassering av midlertidige tiltak i utmark

Midlertidige konstruksjoner, anlegg og konstruksjoner kan ikke plasseres i utmark. Dette gjelder likevel ikke for mindre tiltak som tilrettelegger for allmenne friluftsinteresser, som for eksempel stier, skiløyper, klopper, broer og rasteplasser.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 6

Veiledning
Bestemmelsen innsnevrer hovedregelen i pbl. § 30-4 om at midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg kan plasseres fritt, så lenge de ikke hindrer allmenn ferdsel, friluftsliv eller gir andre ulemper for omgivelsene. I utmark er det dermed bare lov å plassere enkelte mindre tiltak spesielt for allmennhetens ferdsel. Slike tiltak må alltid vurderes opp mot annet regelverk, som naturmangfoldloven og vannressursloven, samt kommuneplanens utfyllende bestemmelser om kantvegetasjon – som vil være spesielt viktig i og i nærheten av vassdrag. Private tiltak og allmenne tiltak til andre formål er ikke lov i utmark.

Henvisninger
Veileder om naturvennlig tilrettelegging for friluftsliv

Vannforvaltning

§ 26 Vannmiljø

1) Ved arealplanlegging av tiltak som kan påvirke et vannmiljø, skal det sikres at økologisk og kjemisk tilstand i den berørte vannforekomsten beskyttes mot forringelse, forbedres eller gjenopprettes i samsvar med miljømålene i regional vannforvaltningsplan og vannforskriften §§4-6.

2) Forringelse av tilstanden eller avvik fra miljømålene forutsetter at vilkårene i vannforskriften § 12 er oppfylt og godkjenning etter annet sektorlovverk.

3) I alle planforslag som kan påvirke et vannmiljø, skal det være redegjort for:

   a) økologisk og kjemisk tilstand i den berørte vannforekomsten. Kartleggingen skal gjennomføres etter faglig standard og i samsvar med normative definisjoner for tilstandsklasser fastsatt i vannforskriften med tilhørende veiledningsmateriale.
   b) hvordan og hvor mye de planlagte tiltakene bidrar til å nå miljømålene
   c) hvilke arealfaglige hensyn som begrunner eventuell forringelse av tilstanden eller avvik fra miljømålene, og at vilkårene i vannforskriften § 12 er oppfylt.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

Veiledning
Vannforskriften bestemmer at miljøet i vannforekomster skal beskyttes, forbedres eller gjenopprettes (miljømål), avhengig av hvilken miljøtilstand de er i. Regional vannforvaltningsplan fastsetter konkrete tilstandsklasser og miljømål for alle vannforekomstene i regionen.

Ved arealplanlegging skal tiltakene planlegges slik at de bidrar til å nå miljømålene. Ved krav om forbedring eller gjenoppretting av tilstanden, må forholdsmessige bidrag for hvert enkelt område, virksomhet og lignende vurderes konkret i plansaken.

Henvisninger
Forskrift om rammer for vannforvaltningen (vannforskriften)
Regional vannforvaltningsplan 2022-2027
Foruresningsforskriften

§ 27 Overvannstiltak ved byggetiltak

1) Nye tiltak på ubebygde eiendommer og vesentlige endringer på bebygde eiendommer skal gjennomføres slik at:
   a) regnhendelser med minst 2 års gjentaksintervall infiltreres på eiendommen
   b) regnhendelser med 2 til 25 års gjentaksintervall fordrøyes og forsinkes på eiendommen
   c) regnhendelser med over 25 års gjentaksintervall ledes til trygge flomveier på overflaten

2) Ved beregning av gjentaksintervall skal det tas hensyn til forventede klimaendringer.

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres i samsvar med kommunens veileder for overvannshåndtering del 1: 3-trinnsstrategien og krav til overvannshåndtering. Ved gjennomføring av mindre tiltak uten arealplanlegging, skal overvannshåndteringen dokumenteres i samsvar med kommunens veileder for overvannshåndtering del 2: Krav til dokumentasjon for små utbygginger. Dokumentasjonen skal foreligge ved søknad om rammetillatelse eller ett-trinns tillatelse.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 3

Veiledning

Bestemmelsen skal bidra til å nå miljømål for vannkvalitet og andre naturkvaliteter, hindre flomskader og ulemper ved oversvømmelser, ivareta landbrukshensyn og redusere belastningen på avløpsledninger.

Bestemmelsen gjelder ved gjennomføring av byggetiltak der det ikke er stilt særlige krav til overvannshåndteringen i reguleringsplan. Ved arealplanlegging gjelder § 28.

Henvisninger
Overvannsveileder del 1: 3-trinnsstrategien og krav til overvannshåndtering
Overvannsveileder del 2: Krav til dokumentasjon for små utbygginger

§ 28 Planlegging av overvannshåndtering ved større utbygginger

Ved arealplanlegging av framtidige byggeområder eller av vesentlige endringer i nåværende byggeområder skal det sikres at:

a) avrenningshastigheten fra planområdet ikke øker som følge av de planlagte tiltakene
b) det etableres naturbaserte overvannsløsninger som tar hensyn til eksisterende økologiske verdier, og blågrønn faktor skal fastsettes i reguleringsplanen
c) bygninger og anlegg plasseres og utformes slik at naturlige flomveier bevares og slik at det er tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader

Ved fastsetting av blågrønn faktor bør følgende norm legges til grunn:

- *Innenfor bestemmelsesområdene for by- og områdesenterne (#13, #17 og #21): minimum 0,7*
- *I alle andre områder: Minimum 0,8*
- *Samferdselsanlegg, gater og plasser: Minimum 0,3*

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres i samsvar med kommunens veileder for overvannshåndtering del 1: 3-trinnsstrategien og krav til overvannshåndtering. Ved arealplanlegging skal overvannshåndteringen dokumenteres i samsvar med kommunens veileder for overvannshåndtering del 3: Krav til dokumentasjon for store utbygginger. Veilederen beskriver dokumentasjon som skal vedlegges planforslaget, og ytterligere dokumentasjon som skal foreligge før byggetillatelse. Kravene til prøvetaking er spesifisert i veilederens del 4: Prøvetaking og dokumentasjon for infiltrasjonsløsninger.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

Veiledning
Bestemmelsen skal bidra til å nå miljømål for vannkvalitet og andre naturkvaliteter, hindre flomskader og ulemper ved oversvømmelser, ivareta landbrukshensyn og redusere belastningen på avløpsledninger.

Bestemmelsen gjelder ved arealplanlegging av alle tiltak som kan påvirke overvannet vesentlig. For byggetiltak gjelder § 26.

Henvisninger
Overvannsveileder del 1: 3-trinnsstrategien og krav til overvannshåndtering
Overvannsveileder del 3: Krav til dokumentasjon for store utbygginger
Overvannsveieleder del 4: Prøvetaking og dokumentasjon for infiltrasjonsløsninger

§ 29 Krav om åpne og naturlige vassdrag

1) Hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan, er det ikke tillatt å legge elver og bekker i kulvert, tunnel eller ledning.

2) Ved arealplanlegging skal det sikres at:
   a) åpne elver og bekker bevares i sin naturlige form
   b) lukkede elver og bekker som hovedregel gjenåpnes og tilbakeføres til sin naturlige form

Ved vurderingen av om elver og bekker skal gjenåpnes, skal det blant annet legges vekt på om gjenåpning er nødvendig for:
- *å oppfylle krav og hensyn til overvannshåndtering og klimatilpasning*
- *å nå miljømålene i regional vannforvaltningsplan*
- *å fjerne vandringshindre for fisk*
- *at området skal få gode kvaliteter for folkehelse og oppvekstmiljø*
- *å fremme opplevelsen av stedets egenart*

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 3 og 8

Veiledning
Bestemmelsen gjelder med mindre reguleringsplan for området uttrykkelig åpner for å lukke vassdraget. Bestemmelser følger opp *Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning* punkt 4.3, som blant annet krever at naturbaserte overvannsløsninger normalt skal velges, og at andre løsninger skal begrunnes.

Henvisninger
Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning

§ 30 Forbud mot tiltak langs sjø

1) Byggegrense mot sjø angitt i kommuneplankartet skal gjelde foran forbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 annet ledd. I området mellom denne grensen og strandlinjen kan det ikke settes i gang andre tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 enn fasadeendringer og fradeling ved innløsning av bebygd festetomt. Forbudet omfatter også midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg.

2) Forbudet mot tiltak langs sjø i plan- og bygningsloven § 1-8 omfatter likevel ikke mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, fiske, fangst og ferdsel til sjøs.

3) Ved plassering og utforming av tiltak mellom byggegrensen i plankartet og 100-meter fra sjøen, skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne hensyn i strandsonen. Nye tiltak skal som hovedregel ikke plasseres nærmere sjøen enn eksisterende bebyggelse på eiendommen. Tiltakene skal ikke være dominerende i omgivelsene.

4) Ved arealplanlegging av framtidige byggeområder i 100-metersbeltet langs sjøen, skal det sikres at:

   a) det opparbeides gode områder for ferdsel og opphold langs sjøen som allmennheten har rett til å bruke
   b) bebyggelsen fremmer opplevelsen av strandsonens egenart, både landskapskvaliteter og kulturmiljøverdier
   c) tiltakene gir minst mulig skade på naturmangfoldet i strandsonen

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5 og 8 og § 11-11 nr. 5

Veiledning
Tiltak er definert i pbl. § 1-6 som «oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom, jf. § 20-1 første ledd bokstav a til m. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.»

I strandsonen og andre sårbare områder med et særskilt vern skal tiltaksbegrepet forstås vidt, slik at det skal lite til før arbeider, plassering av gjenstander, privatiserende virksomhet og lignende omfattes av forbudet.

Selv om forbudet mot tiltak langs sjø ikke gjelder for landbrukstiltak, skal også landbrukstiltak plasseres minst 100 meter fra sjøen, hvis ikke plassering nærmere sjøen er nødvendig for landbruksdriften, jf. § 54.

Det er gitt mer utfyllende informasjon om hva forbudet innebærer sjøarealet utenfor 100-metersbeltet er satt av til hovedformålet «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone» i § 57.

Henvisninger
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

§ 31 Forbud mot tiltak langs vassdrag

1) Nærmere enn angitt byggegrense langs vassdrag i kommuneplankartet kan det ikke settes i gang andre tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6 enn fasadeendringer, fradeling ved innløsning av bebygd festetomt og tiltak knyttet til offentlige veianlegg etter veglova og jernbaneanlegg etter jernbaneloven.

2) Langs vassdrag vist som hensynssone bevaring naturmiljø i plankartet skal det bevares vegetasjonssone på minimum 15 meters bredde. Hogst er ikke tillatt, men skjøtsel av sonen som motvirker avrenning og erosjon eller gir levested for planter og dyr er tillatt. Andre hogstformer enn selektiv hogst og fjerning av vegetasjon for å ivareta jernbanens skjøtselsplikt er ikke tillatt.

3) Ved arealplanlegging av områder langs vassdrag, skal det:

   a) normalt settes et forbud mot nye tiltak, herunder hogst og nydyrking, nærmere vassdraget enn 30 meter
   b) legges til rette for at gjennomførte tiltak langs vassdraget blir reversert, for å sikre vannkvalitet, biologisk mangfold og landskapsøkologiske korridorer
   c) legges til rette for ny beplantning som reduserer kanterosjon, gir god renseeffekt, hindrer oversvømmelser og ivaretar biologisk mangfold

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5 og 8 og § 11-11 nr. 5

Veiledning
Tiltak er definert i pbl. § 1-6 som «oppføring, riving, endring, herunder fasadeendringer, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt terrenginngrep og opprettelse og endring av eiendom, jf. § 20-1 første ledd bokstav a til m. Som tiltak regnes også annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner.»

Langs vassdrag og andre sårbare områder med et særskilt vern skal tiltaksbegrepet forstås vidt, slik at det skal lite til før arbeider, plassering av gjenstander, privatiserende virksomhet og lignende omfattes av forbudet.

Vassdrag er definert i vannressursloven § 2 som «alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomvannstand. Selv om vassdrag på enkelte strekninger renner under jorden eller under isbreer, regnes det i sin helhet som vassdrag. Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene.»

Henvisninger
Lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven)
Veileder om vegetasjonspleie langs vassdrag i jordbruksområder
NVEs veileder: Kantvegetasjon langs vassdrag

§ 32 Restriksjoner langs hovedvannledning

Aktiviteter som kan skade eller påvirke ledningsanlegget gjennom rystelser i grunnen samt masseuttak, massedeponering og horisontal boring, skal ikke foregå nærmere enn 100 meter fra ledningen uten at Vestfold Vann IKS varsles i rimelig tid på forhånd. Rystelseskrav gjelder for hovedvannledningen i forbindelse med sprenging og peling.

I en klausulert sone nærmere enn 10 (15) meter fra senter ledning, gjelder egne bestemmelser gitt av Vestfold Vann IKS. Her omfattes også ikke-søknadspliktige tiltak.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

Klima og mobilitet

§ 33 Klimagassutslipp og klimatilpasning

1) Ved arealplanlegging skal tiltakene planlegges slik at de gir lave klimagassutslipp og er tilpasset forventede klimaendringer.

2) Det skal i alle reguleringsforslag gjøres rede for klimagassutslipp og klimatilpasning. Høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger skal legges til grunn for vurderingene.

3) Det skal utarbeides klimagassregnskap ved reguleringsforslag som åpner for:

   a) oppføring av ny eller utvidelse av bebyggelse med mer enn 1 000 m^2 BRA
   b) riving av eksisterende bygninger større enn 300 m^2 BRA

c) større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang- og sykkelsti, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng

4) Innenfor området for fjernvarmekonsesjon skal alle nye bygninger eller hovedombygginger over 1 000 m^2 BRA tilknyttes fjernvarmeanlegget. Kommunen kan tillate en alternativ løsning som er miljømessig bedre enn tilknytning.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 3 og 8

Veiledning
For byggetiltak er det stilt konkrete og ufravikelige krav til klimagassutslipp og klimatilpasning i byggteknisk forskrift (TEK17).

Ved arealplanlegging skal det normalt velges løsninger som gir så lave klimagassutslipp som mulig. Klimahensynene må likevel veies mot andre hensyn til bruk og vern av arealressursene i den enkelte reguleringssaken. Plassering av bygninger slik at det ikke reduserer karbonbindingen i jorda og skogen, effektiv arealbruk, bærekraftige transportløsninger og bruk av fornybare, utslippsfrie energikilder er eksempel på klimavennlige løsninger som kan vektlegges i en plansak.

Åpne, naturbaserte overvannsløsninger og plassering av bygninger utenfor flomområder er eksempel på klimatilpasninger.

Klimagassregnskap skal utarbeides av fagkyndig og etter relevant faglig standard for de planlagte tiltakene.

Henvisninger
Veileder om klimavennlig lokalisering i arealplanlegging (Miljødirektoratet)
Veileder om karbonrike arealer i arealplanlegging (Miljødirektoratet)
Veileder om klimatilpasning i arealplanlegging (Miljødirektoratet)

§ 34 Mobilitet

1) Tiltak kan ikke plasseres eller utformes slik at de er til hinder for ferdsel i stier, smett og lignende der allmennheten har ferdselsrett.

2) Ved arealplanlegging av framtidige byggeområder eller av vesentlige endringer i nåværende områder, skal tiltakene planlegges slik at de bidrar til et bærekraftig, brukervennlig og trygt transportsystem. Planleggingen skal blant annet sikre at:

   a) det videreføres eller etableres forbindelser for gange, sykkel og andre mikromobilitetsløsninger til målpunkt som er aktuelle for brukere av området. For lengre reiser skal det legges til rette for kollektive løsninger.
   b) det videreføres eller etableres turveier som forbinder boliger til større turveinett og steder for rekreasjon og friluftsliv i nærmiljøet

3) I alle planforslag som kan gi økt transportbehov eller endret transportmønster, skal det være redegjort for eksisterende og framtidig transportbehov og transportløsninger.

4) Det skal utarbeides mobilitetsutredning ved reguleringsforslag som åpner for:

a) oppføring av ny eller utvidelse av bebyggelse med mer enn 1 000 m^2 BRA
b) etablering av mer enn 50 arbeidsplasser

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 3 og 8

Veiledning
Bestemmelsen må ses i sammenheng med andre, mer konkrete krav i kommuneplanen som gjelder transportløsninger, blant annet kravene til vegstandard, avkjørsler, varemottak og parkeringsplasser for sykler og biler. Det gjelder særlige krav for mobilitetsløsninger i by- og senterområdene.

Allmennhetens ferdselsrett i stier, smett og lignende kan følge av avtaler eller andre privatrettslige grunnlag, eller av reglene i friluftsloven.

Målpunkter er de viktigste stedene folk oppholder seg på eller oppsøker i hverdagen, for eksempel bolig, skole, arbeid, barnehage, butikker, offentlige og private virksomheter og attraksjoner. Det er særlig viktig å planlegge for bolignære turveier, det vil si veier, stier og lignende.

Mobilitetsutredning skal utarbeides av fagkyndig og etter kommunens veileder for mobilitetsplaner eller tilsvarende faglig standard.

Henvisninger
Kommunens veileder for mobilitetsutredning (ikke ferdig)
Veileder om areal- og transportplanlegging (Miljødirektoratet)

§ 35 Oppstillingsplasser for sykler

1) Ved etablering av boliger, arbeidsbygninger og publikumsbygninger, er det krav om tilrettelagte oppstillingsplasser for sykler. Det er krav om minst:
   a) 2 plasser per boenhet
   b) 1 plass per 100 m^2 BRA i arbeidsbygninger
   c) 1,5 plasser per 100 m^2 BRA i publikumsbygninger

2) Oppstillingsplassene skal plasseres innen rimelig avstand fra bolig-, publikums- og arbeidsarealene, og med god tilgjengelig for alle brukere. Plassene skal legge til rette for daglig bruk av syklene, og kan ikke løses i privat sportsbod eller lignende.

3) Oppstillingsplasser for konsentrert boligbebyggelse, arbeidsbygninger og publikumsbygninger skal kunne låses til fast innretning, og minst halvpartene av plassene skal være under tak.

Sykkelparkering til konsentrert boligbebyggelse, arbeidsbygninger og publikumsbygninger bør lokaliseres og utformes i samsvar med Statens vegvesens håndbok 233 (Sykkelhåndboka) eller tilsvarende standard.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

Veiledning

Bestemmelsen gjelder som et minstekrav ved byggetiltak, men tilsvarende norm skal legges til grunn for arealplanlegging av nye boliger, arbeidsbygninger og publikumsbygninger. Det er avvikende krav til sykkelplasser i by- og områdesentrene.

Arbeids- og publikumsbygninger er definert i veiledning til byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 12.

Arbeidsbygninger er bygninger med arbeidsplasser. Kontor, fabrikker og verksteder er eksempel på rene arbeidsbygninger uten publikumsfunksjoner.

Publikumsbygninger er bygninger der publikum har adgang. Publikumsbygninger vil normalt også ha arbeidsplasser. Forretninger, sykehus og skoler er eksempel på publikumsbygninger. Arbeidsbygninger med sporadisk publikumsbesøk regnes ikke som publikumsbygninger.

Henvisninger
Byggteknisk forskrift (Tek17) kapittel 12
Statens vegvesens håndbok 233 (Sykkelhåndboka)

§ 36 Parkeringsplasser for biler

1) Ved etablering av boliger, arbeidsbygninger og publikumsbygninger, er det krav om tilrettelagte parkeringsplasser for biler. Det er krav om minst:
   a) 1 plass per boenhet under 60 m^2 og 2 plasser per boenhet over 60 m^2
   b) 1 plasser per 100 m^2 BRA i arbeidsbygninger
   c) 1,5 plasser per 100 m^2 BRA i publikumsbygninger

Parkeringsplasser til konsentrert boligbebyggelse og arbeids-/publikumsbygninger bør lokaliseres og utformes i samsvar med Byggforskserien 312.130 eller tilsvarende standard.

2) Ved etablering av konsentrert boligbebyggelse, arbeidsbygninger og publikumsbygninger, skal minst 10 % av parkeringsplassene være reservert for gjester/besøkende. Minst 5 % av parkeringsplassene skal være reservert og tilrettelagt for forflytningshemmede.
3) Ved arealplanlegging kan kravet om parkeringsplasser reduseres hvis det planlegges tiltak som:
   a) medfører lite personbiltrafikk, eller
   b) tilrettelegger særlig for bruk av gange-, sykkel- eller kollektivløsninger, eller
   c) parkeringsplasser er felles for alle boenhetene i et boligprosjekt, og ikke medfølger boenheten ved salg.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5 og 8

Veiledning
Bestemmelsen gjelder som et minstekrav ved byggetiltak, men tilsvarende norm skal legges til grunn for arealplanlegging av nye boliger, arbeidsbygninger og publikumsbygninger. Det er avvikende krav til parkeringsplasser i by- og områdesentrene. Parkeringsstrategi er under utarbeidelse og vil legge føringer for arealplanlegging og hvor i kommunen kravet til parkering kan reduseres.

Arbeids- og publikumsbygninger er definert i veiledning til byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 12.

Arbeidsbygninger er bygninger med arbeidsplasser. Kontor, fabrikker og verksteder er eksempel på rene arbeidsbygninger uten publikumsfunksjoner.

Publikumsbygninger er bygninger der publikum har adgang. Publikumsbygninger vil normalt også ha arbeidsplasser. Forretninger, sykehus og skoler er eksempel på publikumsbygninger. Arbeidsbygninger med sporadisk publikumsbesøk regnes ikke som publikumsbygninger.

Mobilitetsutredningen til det enkelte planforslag legges til grunn for vurdering av antall parkeringsplasser innenfor plamområdet.

Antall parkeringsplasser skal rundes av til nærmeste hele tall. Ved beregning av tilgjengelig parkeringsareal på eiendommen€, skal kravet for eksisterende boenheter fastsettes i samsvar med vilkår om parkering som er stilt i tillatelsen eller reglene som gjaldt på etableringstidspunktet. Hvis det ikke kan dokumenteres at boligen er godkjent med et lavere krav i tillatelsen eller tidligere regler, skal kravet beregnes etter gjeldende regler.

Etablering av boliger, arbeidsbygninger og publikumsbygninger omfatter både nyoppføring, bruksendringer av eksisterende bygg og oppdeling av eksisterende bruksenheter.

Henvisninger
Byggteknisk forskrift (Tek17) kapittel 12
Byggforskserien 312.130
Tønsberg kommunes parkeringsstrategi (under arbeid)

Teknisk infrastruktur og samfunnssikkerhet

§ 37 Krav til veistandard

Kommunale veier skal dimensjoneres og utføres i samsvar med kommunens veinormal og veilysnormal, og Statens vegvesens håndbøker N100 og N200.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 3

Veiledning
Kommunale veier er alle veier og gater som er åpen for alminnelig ferdsel og som blir vedlikeholdt av kommunen, jf. veglova §§ 1 og 3. Dette omfatter også veier som eies av private, hvis veien i prinsippet kan brukes av alle og den vedlikeholdes av kommunen, for eksempel ved brøyting. Krav til veistandard for fylkesveier og riksveier følger direkte av veglova med tilhørende forskrifter.

Fraviksmyndighet: Av ulike grunner kan det i enkelte tilfeller være riktig å fravike krav i veinormal. Hvilken myndighet som behandler frafikssøknad for ulike veianlegg fremgår av N100.

Henvisninger
Veinormal og veilysnormal
N100 Veg- og gateutforming
N200 Vegbygging
Fravik fra krav i veinormal

§ 38 Avkjørsler

1) Ved arealplanlegging av framtidige områder til bebyggelse eller av vesentlige endringer i nåværende byggeområder, skal det bare legges til rette for én avkjørsel per eiendom til kommunal vei.

2) Avkjørsler skal utføres i samsvar med Veinormal for Tønsberg kommune og Statens vegvesens håndbok N100.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 3 og 8

Veiledning
Kommunale veier er alle veier og gater som er åpen for alminnelig ferdsel og som blir vedlikeholdt av kommunen, jf. veglova §§ 1 og 3. Det omfatter også veier som eies av private, hvis veien i prinsippet kan brukes av alle og den vedlikeholdes av kommunen, for eksempel ved brøyting. Krav til avkjørsler fra fylkesveier og riksveier følger direkte av veglova med tilhørende forskrifter.

Fraviksmyndighet: Av ulike grunner kan det i enkelte tilfeller være riktig å fravike krav i veinormal. Hvilken myndighet som behandler fravikssøknad for ulike veianlegg fremgår av N100.

Henvisninger
N100 Veg- og gateutforming
Veinormal for Tønsberg kommune
Fravik fra krav i veinormal

§ 39 Tilknytningsplikt for fritidsbebyggelse

Bestemmelser i plan- og bygningsloven §§ 27-1 andre til fjerde ledd og 27-2 andre til fjerde ledd om vannforsyning og avløp gjelder også for fritidsbebyggelse, jf. pbl. § 30-6, dersom ikke annet er bestemt i reguleringsplan.

Hjemmel
Pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 30-6

Veiledning
Bestemmelsen innebærer at det i Tønsberg er plikt til å knytte også fritidsboliger til offentlig vann- og avløpsledninger som går over eller inntil eiendommen. For alle andre bygninger følger tilknytningsplikten direkte av pbl. §§ 27-1 og 27-2.

§ 40 Renovasjon

1) Oppsamlingsenheter for renovasjon skal plasseres slik at det ikke oppstår ulemper eller sjenanse for omgivelsene, og slik at det er god, trafikksikker tilgang for beboere, brukere og renovasjonsoperatør.

2) Oppsamlingsenheter for renovasjon skal ikke plasseres nærmere soverom og annet luktsensitiv formål enn fem meter. Enhetene skal ikke plasseres nærmere enn fem meter fra uteoppholdsareal der brukerne ikke har et alternativt uteoppholdsareal av samme kvalitet.

3) Konsentrert boligbebyggelse skal ha felles brannsikker renovasjonsløsning.

4) Boligbebyggelse skal tilknyttes avfallssuganlegg i områder der dette er etablert.

5) Arbeidsbygninger og publikumsbygninger skal ha innendørs, inngjerdede eller nedgravde oppsamlingsenheter.

6) Ved arealplanlegging skal det avsettes eget arealformål for atkomstveg, transportveg og hentested tilpasset avfallsmengden.

Hjemmel
Pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 8

Veiledning
Konsentrert boligbebyggelse omfatter både konsentrert småhusbebyggelse og annen konsentrert bebyggelse. Konsentrert bebyggelse er definert i veiledningen *Grad av utnytting*.

Arbeids- og publikumsbygninger er definert i veiledning til byggteknisk forskrift (TEK17) kapittel 12.

Arbeidsbygninger er bygninger med arbeidsplasser. Kontor, fabrikker og verksteder er eksempel på rene arbeidsbygninger uten publikumsfunksjoner.

Publikumsbygninger er bygninger der publikum har adgang. Publikumsbygninger vil normalt også ha arbeidsplasser. Forretninger, sykehus og skoler er eksempel på publikumsbygninger. Arbeidsbygninger med sporadisk publikumsbesøk regnes ikke som publikumsbygninger.

Oppsamlingsenheter for nye boenheter skal plasseres i samsvar med § 9 i kommunens forskrift for husholdningsavfall. Hvis ikke:
- atkomstvei for renovasjonsbil,
- transportveien for den manuelle transporten av oppsamlingsenheter fra hentestedet til renovasjonskjøretøyet,
- utforming av hentestedet og
- eventuelt søppelrom,

er avklart i plansaken må dette godkjennes av forurensningsmyndigheten i tråd med § 9 i kommunens forskrift for husholdningsavfall.

Erfaring viser at plassering av oppsamlingsenheter, inkludert delvis nedgravde enheter nærmere følsom bruk enn fem meter skaper konflikter i form av lukt og støy. For uterearealer som for eksempel plattinger og nærlekeplasser eller andre uterearealer der det ikke er reelle muligheter for å flytte seg unna, kan ikke aksepteres. I slike tilfeller er det behov for uteoppholdsareal ut over minimumskravet for å ivareta dette behovet..

Trafikksikkerhetsanalyse eller en beskrivelse må legges til grunn for en trafikksikker atkomstveg.

Henvisninger
Grad av utnytting (Kommunal- og moderniseringsdepartementet)
Byggteknisk forskrift (TEK17)
Renovasjon i plan- og byggesak – tekniske retningslinjer (Vesar)
Informasjon om bunntømte containerløsninger (Vesar)
Forskrift for husholdningsavfall for Tønsberg kommune

§ 41 Varemottak

Varemottak skal plasseres, dimensjoneres og utformes i samsvar med relevant standard for varelevering. Varemottak skal plasseres slik at det ikke kommer i konflikt med gang-/sykkelsoner og inngangspartier.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 3

Veiledning
Varemottak består av oppstillingsplass, lasterampe og lager.

- *Oppstillingsplass* er nødvendig areal for oppstilling av kjøretøy som benyttes ved lossing eller lasting av varer.
- *Lasterampe* er av- og pålessingsplass for vare- og lastebiler.
- *Lager* er i denne sammenheng en funksjonell fortsettelse av lasterampen, som benyttes til plassering av varer som skal ut og inn av bygget, avfallssortering, lastbærere og lignende.

Henvisninger
Bransjestandard for varelevering (BVL)
Byggforskserien 379.413 Varemottak

§ 42 Sikkerhet mot natur- og miljøfarer

1) Bygninger kan ikke plasseres med overkant gulv i 1. etasje lavere enn 2,7 meter, målt etter høydereferanse NN2000.

2) Ved arealplanlegging og byggesaker uten detaljregulering skal det sikres mot fare eller vesentlige ulemper som følge av natur- eller miljøforhold. I alle planforslag og byggesaker uten plan skal det være nærmere redegjort for natur- og miljøfarer.

3) Ved arealplanlegging av framtidige områder for bebyggelse, skal det gjøres rede for oppfølgingen av risiko- og sårbarhetsanalyser og konsekvensutredninger som er utarbeidet til kommuneplanen.

4) Det tillates ikke etablering av boliger, institusjoner, skoler, barnehager, lekeplasser, arbeids- eller publikumsbygg i områder som overskrider et magnetfelt på 0,4 mikrotesla. Magnetfeltets maksimale utbredelse over året skal legges til grunn når sonen beregnes.

Hjemmel
Pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 8

Veiledning
Analyser av risiko og sårbarhet og tiltak for å redusere sannsynligheten for eller konsekvensen av natur- og miljøfarer skal følge relevante nasjonale rundskriv, veiledninger, retningslinjer og standarder. Som hovedregel skal all risiko være kartlagt og regulert før 1. gangsbehandling eller ved søknad om rammetillatelse.

Redegjørelsen skal legge til rette for å avklare omfanget av og nødvendige mottiltak og virkningen av disse. Det skal gå klart fram av den innsendte dokumentasjonen at sikkerhetskravet i byggteknisk forskrift er oppfylt. Følgende naturfarer bør alltid omtales, med mindre det er åpenbart at sikkerhetsnivået er oppfylt:

• Sikkerhet mot overvannsskade som omfatter
- Er sikkerhetsnivået oppfylt for byggeområdet før byggetiltaket
- Er sikkerhetsnivået oppfylt for byggeområdet etter byggetiltaket
- Er sikkerhetsnivået oppfylt for omkringliggende områder som følge av tiltaket

• Sikkerhet mot flom som omfatter
- Er fareområder flom kartlagt uten at byggetiltaket er hensyntatt
- Er flomfarens virkning på byggeområdet innenfor sikkerhetsnivået for nominelle årlige sannsynlighet i tabellen ikke overskrides.
- Er flomfarens virkning utenfor byggeområdet innenfor sikkerhetsnivået for nominelle årlige sannsynlighet slik at verdiene i tabellen ikke overskrides.

• Erosjonsrisiko langs vassdrag
- Er det erosjonsrisiko langs bekker og vassdrag som kan påvirke stabiliteten for tiltaket
- Er det risiko for økt erosjon i anleggsfasen som kan påvirke stabiliteten for tiltaket
- Utgjør tiltaket risiko som kan gi økt erosjon som kan påvirke stabiliteten for byggeområdet på kort og lang sikt

• Skred i bratt terreng – snøskred, sørpeskred, flomskred, jordskred, steinsprang og steinskred
- Er det faresoner som kan påvirke byggeområdet før tiltaket
- Er det faresoner som kan påvirke tiltaket etter at det er bygd
- Er det faresoner for skred som oppstår hos naboeiendommen som følge av tiltaket.

• Områdestabilitet kvikkleire
- Er det tilstrekkelig stabilitet for området i forhold til løsneområde og utløpsområde før tiltaket iverksettes
- Er det tilstrekkelig stabilitet for området i forhold til løsneområde og utløpsområde i anleggsfasen
- Er det tilstrekkelig stabilitet for området i forhold til løsneområde og utløpsområde etter at byggetiltaket er oppført
- Er det angitt pålitelighetsklasse for de respektive tiltakene som skal føres opp

Henvisninger
Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB)
Konsekvensutredninger fra kommuneplanarbeidet (ikke ferdig)
NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan
Bebyggelse nær høyspenningsanlegg (NVE)

III Bestemmelser til arealformål

Bebyggelse og anlegg

§ 43 Bærekraftig senter- og stedsutvikling

1) Arealplanlegging av områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal videreutvikle senterstrukturen i kommunen. Planleggingen skal:
   a) styrke Tønsberg by som kommune- og regionssenter
   b) videreutvikle områdesentrene Revetal, Sem og Tolvsrød med et bredt tilbud innen varehandel og servicefunksjoner, og legge til rette for boligfortetting i avklarte områder rundt områdesentrene (fortettingssoner)
   c) videreutvikle lokalsentrene Brekkeåsen, Undrumsdal, Barkåker, Eik, Ilebrekke og Vear med tilbud som dekker daglige behov for varehandel og tjenester
   d) styrke nærsentrene; Husøy, Ramnes, Fon, Vivestad og Volden med funksjoner som skaper identitet og tilhørighet.

2) Planleggingen skal lokalisere bebyggelse og anlegg på bakgrunn av funksjoner, arealbehov, transportbehov, antall arbeidsplasser, besøksfrekvens og virkning for omgivelsene. Planleggingen skal som hovedregel:
   a) lokalisere besøks- og arbeidsintensive virksomheter i Tønsberg by eller på Revetal
   b) lokalisere detaljhandel i Tønsberg by, områdesentrene eller lokalsentrene
   c) lokalisere handel med plasskrevende og andre særlige varegrupper på Kilen eller andre områder som er avklart for varegruppen i arealplan
   d) legge til rette for boligfortetting i by- og senterområdene og avklarte fortettingssoner rundt disse

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr 8

Veiledning
Kommuneplanens samfunnsdel setter mål for kommunen som samfunnsutvikler og samfunnsdelens arealstrategi definerer Tønsberg kommunes senterstruktur med by-, område-, lokal- og nærsenter. Arealstrategien viser også hvilke næringsklynger og utviklingsområder som er prioritert i den lokale og regionale arealpolitikken.

Arealstrategien definerer hvor og hvordan Tønsberg skal utvikles og at Tønsberg kommune gjennom sin arealforvaltning skal:
- sørge for klima- og miljøvennlig vekst og utvikling
- bidra til helsefremmende, inkluderende og trygge lokalsamfunn
- styrke Tønsberg som et attraktivt og urbant by- og regionsenter
- ivareta vår historie og kulturarv
- samarbeide med innbyggere, næringsliv, frivillighet, forskningsmiljøer, regionale myndigheter og nabokommuner.

Henvisninger
Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2033 med arealstrategi

§ 44 Boligbebyggelse

§ 44.1 Tillatt bebygd areal i områder avsatt til nåværende boligområder

Hvis ikke annet er fastsatt i kommuneplanen eller reguleringsplan for bestemte områder, skal bebygd areal i nåværende boligområder ikke overstige:
   a) 25 % BYA på eiendommer med frittliggende småhusbebyggelse
   b) 30 % BYA på eiendommer med konsentrert småhusbebyggelse

Hjemmel
Pbl. § 11-10 nr 5

Veiledning
Biloppstillingsplasser skal medregnes i bebygd areal, jf TEK17 §5-7. Det skal beregnes minimum 18 m^2 per parkeringsplass til bil.

Henvisninger
Veiledning «Grad av utnytting» (Kommunal- og moderniseringsdepartement)

§ 44.2 Planlegging av fremtidige boligområder

Ved arealplanlegging av områder avsatt til framtidig boligbebyggelse skal bygningstyper, bygningsvolum og uteområder planlegges slik at:
   a) det sikres en variasjon av boligtyper, boligstørrelser og uteareal, som bidrar til mangfoldige og inkluderende boligområder
   b) det skapes gode oppvekstmiljø for barn og unge, og steder og lokalsamfunn som fremmer livskvalitet, trivsel og helse
   c) boligene kan benytte teknisk infrastruktur som er opparbeidet eller sikret opparbeidet
   d) boligene kan benytte sosial infrastruktur som er tilgjengelig eller planlagt
   e) andre arealfaglige forhold er ivaretatt

Hjemmel
Pbl. § 11-10 nr 8

Veiledning
Variasjon i boligtyper må ses opp mot kommunens behov totalt sett med en forventet økning i antall små husholdninger og en boligsammensetning med mange store boliger. En økt variasjon totalt sett vil derfor være avhengig av at det bygges flere mindre boenheter.

Fremtidige byggeområder er konsekvensutredet i forbindelse med omdisponering i kommuneplanens arealdel. Ved planlegging av disse skal konsekvensutredning fra omdisponeringstidspunkt tas med i vurderingene fra oppstart av planarbeid, jf § 40 i disse bestemmelsene.

§ 45 Fritidsbebyggelse

Utbyggingsvolum og utforming i områder avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse

1) Det tillates ikke fradeling av nye tomter eller oppføring av nye fritidsboliger nærmere sjøen enn 100 meter.

2) På eiendom med eksisterende fritidsbolig, kan det gjennomføres tiltak som:
   a) ikke fører til at samlet bebygd areal blir mer enn 90 m^2 på eiendommer som ligger mindre enn 100 meter fra sjøen, og der byggeforbudet i 100-metersbeltet er opphevet av byggegrense langs sjø
   b) ikke fører til at samlet bebygd areal blir mer enn 120 m^2 på eiendommer som ligger mer enn 100 meter fra sjøen
   c) ikke utgjør mer enn 15 m^2 som frittliggende uthus inntil 5 meter fra hovedbygning

3) Nye tiltak på fritidsboliger skal
   a) ikke være til hinder for ferdsel, eller komme i konflikt med landskaps- eller naturhensyn, og
   b) ikke medføre vesentlige terrenginngrep, og
   c) ha takvinkel inntil 35 grader
   d) ikke overstige 3,5 meter gesimshøyde og 6 meter mønehøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng for bygning med saltak, eller
   e) ikke overstige 4,0 meter fra gjennomsnittlig planert terreng, og overstige 5,0 m over gjennomsnittlig planert terreng for bygning med pulttak og flatt tak

4) Nye mindre tiltak som platting/terrasse kan tillates inntil 5 meter fra hovedbygningenes fasade med samlet størrelse per eiendom på inntil 30 m^2.

5) På eiendommer lenger fra sjøen enn 100 meter kan nye fritidsboliger tillates innenfor de rammer som fremgår over.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5 og § 11-11 nr. 5

Veiledning
For område avsatt til fritidsbebyggelse innenfor bestemmelsesområde #03 Solvang Kolonihager, vises det til bestemmelser om bevaring i kapittel V.

Henvisning
Regional plan for kystsonen i Vestfold

§ 46 Sentrumsformål

1) I områder for sentrumsformål tillates boliger, forretninger, offentlig og privat tjenesteyting, kontor, bevertning og mindre håndverksbedrifter med eget utsalg.

2) Hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan, tillates ikke handelsvirksomheter med et samlet bruksareal over 3 000 m^2 innenfor sentrumsformål i andre områder enn Tønsberg by og områdesentrene Revetal, Sem og Tolvsrød.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 nr. 1

Veiledning
Større endringer i områder avsatt til sentrumsformål vil normalt falle inn under lovens plankrav pbl § 12-1. Gjennom reguleringsplan vil både utforming og volumoppbygning av bebyggelse, stedstilpasning, parkeringskrav og hva slags næringer det tilrettelegges for, måtte tilpasses det enkelte sentrum.

Henvisning
Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) med regionale planbestemmelser for handel

§ 47 Forretninger

Forbud mot store handelsvirksomheter i områder avsatt til forretninger

1) Hvis ikke annet er bestemt i reguleringsplan, tillates ikke økning i bruksareal til handel i områder utenfor by-, område-, lokal- og nærsentre avsatt til arealformål forretninger.

2) Ved arealplanlegging utenfor by-, område-, lokal- og nærsentre, kan det likevel legges til rette for:
   a. handel med plasskrevende varer
   b. dagligvarehandel

3) Ved arealplanlegging av områder som nevnt i punkt 2 a og b skal det legges fram en handelsanalyse og en mobilitetsplan som dokumenterer at etableringen:
   a. ikke vesentlig svekker by- og senterstrukturen
   b. er basert på en bærekraftig transportløsning

Med plasskrevende varer menes samme definisjon som gjengitt i Regional plan for bærekraftig arealpolitikk for Vestfold: Byggevare (både butikkhandel og engros), hagesenter og motor.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 nr. 1 og § 11-9 nr. 8

Veiledning
Hensikten med bestemmelsen er å styrke kommunens vedtatte senterstruktur og at plasskrevende varer, omsettes på steder der andre mobilitetsformer enn privatbil er en reell mulighet for ansatte og kunder.

Henvisning
Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA) med regionale planbestemmelser for handel

§ 48 Offentlig og privat tjenesteyting

1) Ved arealplanlegging skal det sikres at:
   a. barnehager, forsamlingslokaler og skoler med tilhørende idrettshaller får utviklingsmuligheter der de er etablert i nærmiljøene.
   b. at besøksintensive tjenester som helse- og legetjenester, treningssenter, lekeland for barn, bibliotek m.m. legges til steder i senterstrukturen eller steder som har særlige fortrinn med miljøvennlige mobilitetsløsninger

2) Eksisterende kollektivtilbud og eksisterende gang- og sykkelinfrastruktur skal inngå i vurderingen av et områdes egnethet ved nyetableringer.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

Veiledning
Hensikten med bestemmelsen er å bidra til å styrke kommunens vedtatte senterstruktur som møteplasser. Mer lokale tjenestetilbud skal finnes ute i nærmiljøene, men også disse fortrinnsvis i det senteret som finnes lokalt og kan nås av flest mulig uten privatbil. Andre typer tjenestetilbud er mindre besøksintensive og kan også ha behov for å ligge mindre sentralt, for eksempel enkelte institusjoner.

Arealformålet Offentlig eller privat tjenesteyting inkluderer en rekke underformål av svært ulik karakter. Arealplanleggingen av disse områdene må være bevisst den lokale arealpolitikken som fremgår av arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel og disse bestemmelsenes § 43.

Tønsberg kommunes retningslinjer for landskapsanlegg angir minstestørrelser for uteoppholdsareal ved barnehager og skolers uteområder. Disse legges til grunn ved regulering av nye eller vesentlige endringer ved eksisterende skoler og barnehager.

Henvisning
Retningslinjer for landskapsanlegg (ikke ferdig)

§ 49 Næringsbebyggelse

§ 49.1 Utstillingslokaler og hentepunkt i områder avsatt til næringsbebyggelse

1) Ved arealplanlegging av industri, verksted eller lager kan det legges til rette for etablering av tilhørende utstillingslokaler og hentepunkt med samlet areal inntil:
   a) 1 000 m^2 BRA per virksomhet til engroshandel med byggevarer, tunge kjøretøy og med maskiner og utstyr til jordbruk og skogbruk innenfor Barkåker næringsområde (bestemmelsesområde #18)
   b) 1 000 m^2 BRA per virksomhet til handel med motorvogner og båter innenfor Ås næringsområde (bestemmelsesområde #19)
   c) 250 m^2 BRA per virksomhet til øvrige varegrupper innenfor andre næringsområder

2) Utstillingslokalene og hentepunktene i punkt 1 kan ikke utgjøre mer enn 25 % av virksomhetens samlede areal (BRA).

3) Reguleringsplaner som åpner for utstillingslokaler og hentepunkt skal inneholde maks-krav til parkeringsplasser for bil tilpasset hele virksomhetens BRA. I fastsettelsen av parkeringskravet legges kravet for arbeidsbygninger til grunn. Maks-kravet skal i slike reguleringsplaner ikke være mer enn 50% over minimumskravet etter disse bestemmelsenes § 36.

4) Utstillingslokaler og hentepunktene i punkt 1 skal ikke svekke by- og senterstrukturen og aktivitetene skal ha en klar sammenheng med industri-, verksted- og lagervirksomheten som foregår i resten av lokalene.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

§ 49.2 Dagligvarehandel i områder avsatt til næringsbebyggelse

1) Ved arealplanlegging av næringsområder kan det legges til rette for etablering av dagligvareforretning med samlet areal inntil 1 000 m^2 BRA, hvis etableringen:

   a) ikke vesentlig svekker by- og senterstrukturen, og
   b) er basert på en bærekraftig transportløsning

2) Ved alle planforslag som omfatter dagligvarehandel i næringsområder, skal det legges fram en handelsanalyse og en mobilitetsplan som dokumenterer at kravene i første ledd er oppfylt.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

§ 49.3 Lokalisering av kontorbedrifter i områder avsatt til næringsbebyggelse

Ved arealplanlegging kan større kontorbedrifter kun lokaliseres innenfor:
   a) Bestemmelsesområdet Tønsberg by,
   b) Revetal områdesenter
   c) I randssonen til Tønsberg by
   d) Sem områdesenter

Hjemmel
Pbl. § 11-10 nr. 8

Veiledning
Arealformålet næringsbebyggelse rommer en stor variasjon av type arealbruk som gjør det nødvendig med reguleringsplaner som styrer rett virksomhet til rett sted. Kontorbedrifter og hotell er de mest besøksintensive virksomhetene innenfor arealformålet. Lokalisering av slike virksomheter styres gjennom reguleringsplan, og arealstrategien i kommuneplanens samfunnsdel legges til grunn for lokalisering av nye virksomheter og vesentlig utvidelse av eksisterende.

Varehandel inngår ikke i arealformålet næringsbebyggelse. Samtidig er det mange virksomheter innenfor næringsformålet som forhandler produkter knyttet til virksomheten. Det er gjort unntak slik at det kan etableres klynger for bedrifter som driver verksted og lager for særlig plasskrevende varegrupper i to bestemmelsesområder, på næringsområdene på Ås og Barkåker. Slike varer kan utleveres og vises fram i lokaler avsatt til næring når dette er forankret i en reguleringsplan. Lokalene kan ikke brukes til fremvisning og utlevering av andre varegrupper enn de bedriften produserer eller lagrer. Hensikten er å sikre at bedrifter som driver med omsetning av varer som er for store til å få plass i ordinære forretningslokaler finner sin plass. Det er en forutsetning at virksomhetene er lite besøksintensive, og maks-kravet til parkeringsplasser ved virksomhetene er satt for å sikre dette, da begge bestemmelsesområdene ligger i svært bilbaserte områder.

Den generelle åpningen for 250 m^2 BRA for andre varegrupper må være hjemlet i reguleringsplan. Maks-krav til parkering kreves for å sikre at det ikke tilrettelegges for besøksintensiv virksomhet.

Randsonen til Tønsberg by omfatter Kaldnes, Kilen, Korten (herunder også «Statens Park») og Stensarmen. Korten og Revetal er i arealstrategien særskilt pekt på som sted for etablering av kontorarbeidsplasser.

§ 50 Andre typer bebyggelse og anlegg

Byggeområder avsatt til «andre typer bebyggelse og anlegg» innebærer i hovedsak arealbruk knyttet til tekniske anlegg for energianlegg eller kommunalteknikk, dersom ikke annet er bestemt i reguleringsplan.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 8

§ 51 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

1) Tillatte underformål i det enkelte byggeområde avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål er angitt på plankartet med følgende bokstavkoder:
   B – boligbebyggelse
   F – forretninger
   I – idrettsanlegg
   N – næringsbebyggelse
   R – råstoffutvinning
   T – offentlig eller privat tjenesteyting

2) Bestemmelser til de enkelte arealformålene gjelder tilsvarende for de angitte formålene i kombinasjon.

3) Ved arealplanlegging av område avsatt til kombinasjonen fremtidig RN (råstoffutvinning og næringsbebyggelse, utvidelse av Rygg Miljøpark) skal mineralressurser sikres nyttiggjort før realisering av næringsbebyggelse ned til hensiktsmessig kotehøyde for utvikling av næringstomter. Området skal utnyttes til virksomheter innenfor materialgjenvinning og sirkulærøkonomi.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 første ledd nr. 1 og § 11-9 nr. 8

Grønnstruktur

§ 52 Tiltak innenfor områder avsatt til grønnstruktur

1) Innenfor områder avsatt til grønnstruktur kan det gjennomføres mindre tiltak som tilrettelegger for allmenne friluftsinteresser. Tiltaket må plasseres og utformes slik at det ivaretar naturhensyn.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 første ledd nr. 3

§ 53 Kombinerte områder for grønnstruktur

Innenfor områder avsatt til kombinert grønnstruktur kan grønnstruktur kombineres med følgende arealbruk:

a) Honnørbrygga (gbnr 1001/5 og 1001/97): parkering
b) Ollebukta (gbnr 1002/4): båtopplag, parkering, gang- og sykkelvei, nødvendig av- og pålessing for båteiere samt adkomst til krana
c) Banebakken (gbnr 1003/242): Gang- og sykkelvei, kollektivtrasé og nødvendig adkomst til eiendommer
d) Slottsfjellskolen (gbnr 1001/187): Parkering og varelevering
e) Vallø (gbnr 140/3): Tillatte formål på sjøsiden av området (havn og småbåthavn)

Hjemmel
Pbl. § 11-7 nr. 2, 3 og 6

Veiledning
Hensikten med arealformålet er å vise at tillatt arealbruk skal gis et grønnere preg enn det som vanligvis forbindes med denne arealbruken, samt sikre allmennhetens tilgjengelighet.

Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFR)

Retningslinje til søknad om dispensasjon fra LNFR-formål
Der det er nødvendig for å sikre og vedlikeholde bygninger og bygningsmiljø kan bruksendring til annen virksomhet vurderes. Endringen må kunne forsvares ut fra landbruksvirksomheten, og bygningenes uttrykk og form skal opprettholdes.

Retningslinjen utfylles av «Veileder for bruksendring av driftsbygninger, gartnerier etc. i LNF-området i kommuneplanens arealdel.»

For å kunne innvilge dispensasjon må de rettslige vilkårene i pbl § 19-2 være oppfylt, og retningslinjene gir føringer for kommunens skjønnsmessige vurdering av om dispensasjon skal gis.

Henvisninger
Veileder for bruksendring av driftsbygninger, gartnerier etc. i LNF-området i kommuneplanens arealdel

§ 54 Landbrukstiltak i områder avsatt til LNFR

1) Hvis ikke annen plassering er nødvendig for landbruksdriften, skal bygninger, konstruksjoner og anlegg i LNFR-områder plasseres:
   a) utenfor dyrket eller dyrkbart areal
   b) minst 100 meter fra sjøen
   c) minst 30 meter fra vassdrag
   d) minst 30 meter fra tilrettelagte friluftstiltak

Våningshus og kårbolig skal plasseres i gårdstun. Nye bygninger skal være tilpasset eksisterende bebyggelse på tunet dersom ikke jordvernhensyn tilsier en annen plassering.

2) Gjødselkummer skal ha tak/lokk, og ligge mest mulig skjermet fra nabobebyggelse. Gjødsellaguner skal ligge skjermet i terrenget.
3)

Hjemmel
Pbl. § 11-11 nr. 1

Veiledning
I LNFR-områder er det kun tillatt med tiltak tilknyttet stedbunden næring, med de unntak som fremkommer under i §§ 53 og 54.

For å være i samsvar med arealformålet LNFR, må det etter en landbruksfaglig vurdering dokumenteres at kårbolig er nødvendig av hensyn til driften av gårdsbruket.

Henvisninger
Garden som ressurs (Veileder fra Regjeringen)

§ 55 Eksisterende boligeiendommer i LNFR-områder

1) Eksisterende boligbebyggelse i LNFR-områder utenfor 100-metersbeltet langs sjø og utenfor byggeforbudssonen langs vassdrag, er vist med bestemmelsesområde ring med påskrift «B» på kommuneplankartet. Tilknyttet denne bebyggelsen kan det gjennomføres tiltak som tilhører boligformål. Følgende tiltak er likevel ikke tillatt:
   a) fradeling av ny grunneiendom
   b) etablering av nye boenheter. Gjenoppbygging av bolig etter brann eller naturskade er likevel tillatt
   c) oppdeling av bruksenheter slik at det oppstår nye boenheter

2) Tiltakene for boligformål kan bare gjennomføres hvis:
   a) bebygd areal på eiendommen ikke overstiger 25 % BYA, og samlet bebyggelse ikke overstiger 400 m^2 BRA
   b) garasjer og andre uthus plasseres mindre enn 20 meter fra boligen

Hjemmel
Pbl. § 11-11 nr. 2

Veiledning
Kommuneplanens bestemmelser om boligbebyggelse samt generelle bestemmelser om løsninger og kvalitet legges til grunn for vurdering av tiltak, herunder også buffersone mot landbruksareal (§ 22), stedstilpasning (§ 15). I tillegg gjelder alle andre føringer og bestemmelser i plan- og bygningsloven med tilhørende regelverk.

Hensikten bak bestemmelsen er å gi rettigheter til boligeiendommer i spredtbygde områder uten byggeformål. Tidligere gårdsbruk med tidligere driftsbygninger på eiendommen vil i enkelte tilfeller ha overskredet maks tillatt BRA. De tidligere driftsbygningenes verdi for kulturlandskapet kan vektlegges i dispensasjonsvurderingen for mindre utvidelser av bolighuset på eiendommen.

Eksisterende bolighus langs vassdrag og i 100-metersbeltet langs sjøen har ikke slike rettigheter, eventuelle utviklingsmuligheter må vurderes som dispensasjon.

§ 56 LNF – spredt bebyggelse

§ 56.1 Områder avsatt til LNFR – spredt boligbebyggelse

1) Innenfor områder for spredt boligbebyggelse kan det oppføres et begrenset antall boliger som ikke er knyttet til stedbunden næring.

2) Det er krav om reguleringsplan for oppføring av ny bolig og/eller etablering av ny boenhet i områder innenfor hensynssone H310 og H320.

3) I områder utenfor hensynssone H310 og/eller H320 er det krav om reguleringsplan dersom fradeling til og oppføring av ny bolig krever ny adkomstvei eller søknadspliktig utbedring av adkomstvei. For mer enn to boenheter kreves utarbeidelse av reguleringsplan uavhengig av adkomstforhold.

4) Innenfor områdene tillates:

   a) fradeling av tomt inntil 1,5 daa til boligformål
   b) oppføring av frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende uthus og uteområder.

5) Buffersone mot dyrka mark gjelder, jf § 23. Bebyggelse skal ikke plasseres nærmere produktiv skog enn 30 meter og ikke nærmere gårdstun, korntørker, høytørker og husdyrbygninger enn 100 meter.

6) Det kan ikke gis byggetillatelse til mer enn 2 boenheter per år i gjennomsnitt for kommuneplanperioden samlet for områdene med arealformålet LNFR – spredt boligbebyggelse.

7) For boligbebyggelse innenfor disse områdene med markering for eksisterende bolig i LNF (bestemmelsesområde ring med påskrift «B»), gjelder § 55.

Hjemmel
Pbl. § 11-11 nr. 2

Veiledning
Kommuneplanens bestemmelser om boligbebyggelse samt generelle bestemmelser om løsninger og kvalitet legges til grunn for vurdering av tiltak, herunder også buffersone mot landbruksareal (§ 21), stedstilpasning (§ 14).

Ved beregning av antall nye boenheter etter § 54-5 skal det vektlegges om det har blitt bygd færre boenheter i de foregående år. Det kan ikke forutsettes at det kommer til å bli bygd færre boenheter i kommende år.

§ 56.2 Område avsatt til LNFR – spredt næringsbebyggelse

1) Det tillates ikke oppført ny bebyggelse eller utvidelse av eksisterende bebyggelse

2) Bruksendring til lager- og håndverksvirksomhet kan tillates.

3) Fasadeendring med farge- og materialbruk som underordner seg kulturlandskapet kan tillates.

4) Det tillates ikke tiltak som bidrar til økning av trafikk utover normal lager- og håndverksvirksomhet.

5) Søknad om tiltak utover det som fremgår av punkt 1-4 utløser krav om reguleringsplan.

Område avsatt til LNF – spredt næringsbebyggelse i Bøgata 5 (gbnr 98/65) ligger innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø i Slagendalen og Oseberg, og tiltak skal vurderes strengt etter de hensynene som ligger bak denne sonen. Ved naturskade eller brann, skal det vurderes om området skal etableres som dyrka mark og overføres til omkringliggende landbrukseiendom.

Hjemmel
Pbl. § 11-11 nr. 2

Bruk og vern av sjø og vassdrag

§ 57 Generelt forbud mot tiltak

1) I områder satt av til hovedformålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak etter pbl. §§ 1-6 og 20-1, herunder terrenginngrep, påfylling av sand, uttak av masser.

2) Forbudet omfatter også midlertidige tiltak som flytende konstruksjoner eller fartøy som benyttes som husbåt, flytende hytter og andre midlertidige konstruksjoner og anlegg, herunder flytebrygger.

3) Forbudet mot tiltak langs og i sjøen gjelder ikke for oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til fiske eller ferdsel til sjøs.

4) Forbudet mot tiltak langs og i sjøen gjelder ikke vedlikehold, fjerning og nyetablering av offentlige navigasjonsinnretninger.

5) Forbudet mot tiltak langs og i sjøen gjelder ikke mindre tiltak som tilrettelegger for allmenne friluftsinteresser, forutsatt at det ikke kommer i konflikt med naturmangfold eller ferdsel til sjøs.

6) Forbudet mot tiltak gjelder ikke i områder avsatt til underformålene småbåthavn og havneområde i sjø.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 første ledd nr. 6 og § 11-11 nr. 2 og 4.

Veiledning
Forbudet innebærer at

- utfylling, oppfylling eller andre inngrep i og langs sjø, herunder etablering av nye kunstige sandstrender ikke er tillatt.

- oppankring og/eller oppføring av båter, husbåter eller flytende hytter og andre midlertidige konstruksjoner og anlegg (herunder flytebrygger) ikke er tillatt.

- etterfylling av sand på eksisterende strender på land og i sjø er et søknadspliktig tiltak. Dersom etterfylling tillates er det kun tillatt å etterfylle med sand av stedegen kvalitet. Der stranden har endret karakter ved at den tidligere påfylte sanden er vasket bort, vil tilførsel av ny sand anses som en nyetablering.

- nye brygger eller utvidelse av eksisterende brygger/ fellesbrygger tillates ikke med mindre dette allerede er hjemlet i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.

- vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av eksisterende godkjente brygger er et søknadspliktig tiltak iht. pbl § 20-1 bokstav b).

- det ikke tillates mudring/dumping av masser, ankring og utsetting av bøyer og moringer.

- ved brann og/eller naturkatastrofer skal vurderes alternativ plassering av tiltak før gjenoppbyggingstillatelse gis.

§ 58 Småbåthavn

1) Forbudet i § 57 gjelder ikke for arealer avsatt til småbåthavn.

2) I områder avsatt til småbåthavn tillates mindre endringer på bryggeanlegg, herunder også moringer for forankring av flytebrygger.

3) Sør i område avsatt til småbåthavn tilgrensende gbnr 1001/5 (Honnørbrygga) innenfor bestemmelsesområde #21 tillates etablert flytende bade- og badstuanlegg, uten reguleringsplan.

4) Ved endringer skal allmennhetens tilgjengelighet til bryggene sikres.

5) Større endringer i småbåthavnene, herunder også arealet på landsiden av arealet avsatt til småbåthavn, skal kun skje gjennom reguleringsplan. Ved arealplanlegging skal det sikres at:
   a) Friluftsområder bevares som grønnstruktur eller badeplasser
   b) Det legges til rette for bading fra land eller felles bryggeanlegg
   c) Det etableres mottaksanlegg for båtseptik.

Flytende bade- og badstuanlegg ved Honnørbrygga utformes slik at det ikke hindrer ferdsel til sjøs til nærliggende kaier og bryggeanlegg, og tilpasser seg landskapsrommet i Kanalen. Allmennhetens tilgjengelighet til anlegget og hvordan vann fra anlegget skal renses/nøytraliseres vil være en del av utformingen.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 første ledd nr. 6 og § 11-11 nr. 2 og 3.

Veiledning
De fleste småbåthavnene i Tønsberg kommune er uregulert og kun sjøarealet er avsatt til småbåthavn. Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner for småbåthavnene bør arealer på land som brukes i sammenheng med småbåthavnene inngå i planområdet.

§ 59 Havneområde i sjø

1) Forbudet i § 57 gjelder ikke for arealer avsatt til havneområde i sjø.

2) I områder avsatt til havneområde i sjø kan nye tiltak bare gjennomføres med hjemmel i reguleringsplan.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 første ledd nr. 6 og § 11-9 nr. 1

§ 60 Naturområde i sjø

I områder satt av til naturområde i sjø er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak etter pbl. § 1-6. Forbudet omfatter også midlertidige tiltak.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 første ledd nr. 6 og § 11-11 nr. 3

§ 61 Friluftsområde i sjø

I områder satt av til friluftsområde i sjø kan det gjennomføres mindre tiltak som tilrettelegger for allmenne friluftsinteresser.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 første ledd nr. 6 og § 11-11 nr. 3

IV Bestemmelser for Tønsberg by, områdesentrene og lokalsentrene

1) Disse bestemmelsene gjelder innenfor følgende bestemmelsesområder:
- #21 Tønsberg by
- #13 Semsbyen områdesenter; #17 Tolvsrød områdesenter
- #12 Vear lokalsenter; #14 Barkåker lokalsenter; #15 Eik lokalsenter; #16 Ilebrekke lokalsenter

2) For områdesenter Revetal gjelder vedtatte reguleringsplaner, jf. § 2-4 c) og d)

3) Undrumsdal og Brekkeåsen lokalsenter har ikke egne bestemmelsesområder. Bestemmelsene i kapittel IV gjelder ikke for disse lokalsenterne.

4) Bestemmelsene gjelder ved siden av kommuneplanens øvrige bestemmelser og gjelder foran disse ved motstrid.

Hjemmel
Pbl. § 1-5

§ 62 Utbyggingsvolum i by- og senterområdene

1) Bebygd areal i by- og senterområdene skal ikke overstige:
   a) 100 % BYA for kvartalsbebyggelse innenfor sentrumsformål i Tønsberg by (#21)
   b) 85% BYA for kvartalsbebyggelse innenfor sentrumsformål i Semsbyen og Tolvsrød (#13 og #17)
   c) 75% BYA for kvartalsbebyggelse innenfor sentrumsformål i lokalsenterne (#12, #14, #15, #16)
   d) 60 % BYA for annen bebyggelse innenfor sentrumsformål og kombinert bebyggelse og anlegg
   e) 45 % BYA for konsentrert småhusbebyggelse i fortettingssonene

2) Innenfor sentrumsformål i områdesentrene (#13 og #17) kan bebyggelsen ha inntil 6 etasjer.

3) Innenfor sentrumsformål i lokalsentrene (#12, #14, #15, #16) og kombinertformål i områdesentrene (#13 og #17) kan bebyggelsen ha inntil 4 etasjer.

4) Ved arealplanlegging av konsentrert småhusbebyggelse i fortettingssonene kan bebyggelsen ha inntil 3 fulle etasjer.

Etasjehøyder angitt over skal basere seg på normale etasjehøyder på under 4 meter, der det etableres utadrettet virksomhet i første etasje, kan denne være inntil 5 meter.

5) I by- og senterområdene kan kvartalsbebyggelse oppføres eller utvides gavl mot gavl inntil bygning på naboeiendom som er plassert i eiendomsgrensen. Vinduer i gavl i nabogrense tillates ikke. Eksisterende avstand til eiendomsgrenser mot gårdsrom skal videreføres.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

Veiledning
Fortettingssonene er områder innenfor bestemmelsesområder avsatt til boligformål.

Byggehøyder i punkt 2-4 forutsetter at andre krav er tilfredsstilt, herunder krav om tilpasning til omgivelsene. Nedtrapping mot områdene utenfor bestemmelsesområdene vil typisk være grunnlag for noe lavere byggehøyder enn maks antall etasjer gitt i bestemmelsene. Byggehøyder vurderes konkret i reguleringsplanprosesser.

I fortettingsområdene er tillatt utnyttelsesgrad for frittliggende småhusbebyggelse 25% BYA.

§ 63 By- og tettstedsutvikling

1) Tiltak skal ikke plasseres i sentrale siktlinjer til de viktige landemerkene Slottsfjellet, Haugar, Teie hovedgård, Jarlsberg hovedgård eller Domkirken og skal underordne seg byens silhuett.

2) Bygninger skal følge og forholde seg til naturlig terrengfall mot Kanalen og den opprinnelige gatestrukturen fra middelalderen.

Opprettholdelse av siktlinjer er begrunnet både med byens visuelle profil på avstand og siktlinjer fra gatenivå i bysentrum.

Tønsberg by karakteriseres av et samspill mellom Slottsfjellet, Haugar og omlandet som landskapslement, gatestrukturen fra tidlig bydannelse i middelalderen og trehusbebyggelse fra sjøfarts- og hvalfangsttiden. Ramsar-områdene på Ilene og Presterødkilen danner viktige naturlandskapsrom rundt byen. Alle tiltak som kan ha virkning på opplevelsen av Tønsbergs byprofil, skal opprettholde eller styrke dette særpreget.

3) Tiltak i område- og lokalsentrene skal styrke opplevelsen av sentrene som tettsteder. Ved arealplanlegging skal det sikres en visuell avgrensning av tettstedet og en indre sammenheng mellom bebyggelsen og uterommene som underbygger stedets identitet.

4) Første etasje mot sentrale gater og byrom skal brukes til forretning, bevertning eller besøksintensiv tjenesteyting. Virksomheten skal ha åpne fasader mot og publikumsatkomst fra

offentlig gate eller byrom. For #21 Tønsberg by er «sentrale gater og byrom» vist i illustrasjonen under, i øvrige senterområder skal disse defineres gjennom reguleringsplan.



5) I by- og senterområdene tillates ikke tekniske rom og installasjoner på taket. Nødvendige bygningsdeler for heisbygg er likevel tillatt. Solceller kan vurderes, jf § 14-2.

Arealplanlegging i by- og senterområdene skal sikre at:

a) det utvikles kompakte by- og tettsteder
b) det blir en variasjon av boliger og kommersielle, kulturelle og sosiale funksjoner
c) det blir en variasjon av boligstørrelser. Minst 50 % av boligene bør være over 60 m^2.
d) eksisterende grønnstrukturer bevares og videreutvikles, og at det opparbeides nye grønnstrukturer som gir gode uterom, legger til rette for fysisk aktivitet og styrker naturmangfoldet
e) det etableres fellesrom og møteplasser som har gode kvaliteter og er tilrettelagt for ulike brukergrupper. Torg i Tønsberg by og områdesentrene skal som hovedregel eies av kommunen.
f) Byggegrense langs sjøen i Tønsberg by skal sikre arealer for ferdsel og opphold og visuelle kvaliteter langs kanalen.
g) Ved arealplanlegging i 100-metersbeltet langs sjøen i Tønsberg by skal bebyggelsens høyde avtrappes mot sjøen. Byggegrensen langs sjø kan justeres gjennom arealplanlegging, når det er vist hvordan hensynene i f) er ivaretatt.

Hjemmel
Pbl. § 11-7 første ledd nr. 1 og 11-9 nr. 5

Veiledning

Tønsberg by karakteriseres av et samspill mellom Slottsfjellet, Haugar og omlandet som landskapslement, gatestrukturen fra tidlig bydannelse i middelalderen og trehusbebyggelse fra sjøfarts- og hvalfangsttiden. Alle tiltak skal opprettholde eller styrke dette særpreget.

På sjøsiden av byggegrensen kan det tillates tiltak som fremmer allmennhetens tilgang til sjøkanten og det sammenhengende byrommet. Eksempler på slike tiltak kan være, men er ikke begrenset til:

- Sittegrupper og lekeapparater
- Mindre transportable og midlertidige utsalgsteder og annen tjenestetilbyding som er tilgjengelig for allmennheten (Food-truck, badstuer og iskremkiosker)
- Vesentlige reparasjoner av brygge, gangveger og parker
- Renovasjonsløsninger, statuer og fontener
- Informasjons- og opplysningsskilt

§ 64 Særlige krav til bevaring av kulturmiljø i Tønsberg by

1) I følgende områder i Tønsberg by er det hensynssoner med særlige krav til bevaring og stedsutvikling:
   a) #26 Sentrum
   b) #24 Nordbyen
   c) #25 Fjerdingen
   d) #28 Løkken
   e) #27 Haugarlia

2) Alle tiltak i bevaringsområdene skal fremme opplevelsen av kulturmiljøet i nærområdet og Tønsbergs historiske særpreg. Det skal være særlig høy kvalitet på arkitektur og stedsutvikling i disse områdene og det skal brukes historisk korrekte farger og/eller farger som harmoniserer med verneverdig bebyggelse i bevaringsområdet.

3) Historisk gatestruktur i bevaringsområdene tillates ikke endret.

4) Bebyggelse oppført før 1940 i bevaringsområdene tillates ikke revet, men skal bevares i eksteriør og form.

5) Ny bebyggelse i bevaringsområdene skal
   a) videreføre kvartalets eller gatens bebyggelsesstruktur og bebyggelsens høyde, volum, variasjon, rytme, takform/-vinkel, detaljeringsgrad og materialbruk
   b) komplettere kvartalene med vegger og henvende seg ut mot gateløp/plass
   c) tilpasses gjennomsnittlig eller karakteristisk høyde i kvartalet/gateløpet,
   d) henvende seg mot alle offentlige gateløp og offentlige plasser

6) Det er ikke tillatt å fjerne eller endre konstruksjoner og anlegg i gate- og byrommene som er en del av byens kulturmiljø. Nye fortaus- og gatebelegg, skilt, belysning, gjerder, murer og beplantning skal fremme områdets og byens historiske særpreg.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav c og § 11-9 nr. 7

§ 64.1 Spesielt for #24 Nordbyen, #25 Fjerdingen, #27 Haugarlia og #28 Løkken

1) Det er ikke tillatt med tilbygging, påbygging, fasadeendringer eller andre utvendige endringer på bebyggelse oppført før 1940. Tilstand på oppførelsestidspunktet kan likevel gjenopprettes. Ved vedlikehold skal bygningenes karakter, det vil si form, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere tilstand.

2) Nybygg skal oppføres med stedstypisk utforming, materialer og detaljer. Ved utbygging over flere eiendommer skal de opprinnelige eiendomsgrensene synes i bygningskroppen.

3) Ved totalskade av bygning oppført før 1940, skal ny bygning oppføres som kopi av den skadede bygningen.

4) Hager, murer, stier, smett og utomhuselementer som er en del av kulturmiljøet skal bevares.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav c og § 11-9 nr. 7

§ 64.2 Spesielt for # 26 Sentrum

1) I områder som særpreges av bygninger med saltak mot gaten, skal nye bygninger utføres med tilsvarende takform og takvinkel.

2) Tilbaketrukket etasje kan plasseres slik at hovedvolumets gesims klart oppfattes som bygningens høyde sett fra gateplan. Materialbruk skal gi et tydelig skille mellom hovedvolum og inntrukket volum.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav c og § 11-9 nr. 7

§ 65.1 Minste uteoppholdsareal i by-, område- og lokalsentrene

1) Nye boliger skal sikres uteoppholdsareal som er egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper (MUA). MUA kan omfatte en kombinasjon av private områder tilknyttet den enkelte boenhet (hage, balkong, terrasse) og fellesarealer for flere boenheter (fellesområder).

Uteoppholdsarealene skal minst utgjøre følgende areal per boenhet:

Type bolig	Krav til MUA per boenhet	Merknad
Frittliggende småhusbebyggelse	75 m^2	
Sekundærleilighet	50 m^2	Selvstendig boenhet ≤ 60m^2
Hybel	10 m^2	
Konsentrert småhusbebyggelse	30 m^2	Inntil 10 m^2 av kravet kan dekkes på egnede balkonger, altaner, terrasser og verandaer

Lavblokk/ høyblokk	30 m²	Inntil 10 m² av kravet kan dekkes på privat balkong/terrasse
Lavblokk/ høyblokk innenfor område avsatt til sentrumsformål	20 m²	Inntil 10 m² av kravet kan dekkes på privat balkong/terrasse

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5 og 8

§ 65.2 Krav om lek- og rekreasjonsareal ved større utbygginger

1) Ved etablering av mer enn 4 boliger, skal det i tillegg til minste uteoppholdsareal opparbeides nytt lekeareal som skal fordeles mellom nærlekeplasser, områdelekeplasser og nærmiljøanlegg etter følgende kriterier:

   a) Nærlekeplass: 75m² med min. bredde 7 m. Arealkravet øker med 5 m² pr. boenhet opp til 30 boenheter. Avstand fra boliger skal være maksimalt 75 m.

   b) Områdelekeplass
   For hver 30.boenhet bør det reguleres inn 500 m² til fellesareal eller friområde. Avstand fra boliger skal være maksimalt 500 m.

   c) Nærmiljøanlegg
   Ved en samlet utbygging over 150 boenheter bør det etableres eller tilrettelegges et nærmiljøanlegg på totalt min. 5 daa, men kan deles opp i mindre felt. Avstand fra bolig skal være maksimalt 1000m.

Ved etablering av nærmiljøanlegg, kan områdelekeplass utgå.

2) I stedet for opparbeidelse av område- eller nærmiljøanlegg, kan enten eksisterende områder med tilsvarende minstestørrelse, funksjoner og kvaliteter opprustes slik at de oppfyller funksjons- og kvalitetskravene, og/eller andre rekreasjonstiltak.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5 og 8

Veiledning
Kvalitetskrav til lekeareal er angitt i bestemmelsenes kapittel II.

Lekeareal kommer i tillegg til minste uteoppholdsareal. For gjennomføring av tiltak på kommunal grunn skal dette fortrinnsvis avtales gjennom utbyggingsavtale.

Henvisninger
Retningslinjer for landskapsanlegg (ikke ferdig)
Byliv for alle - Byromsstrategi for Tønsberg

§ 66 Bil- og sykkelplasser i by- og områdesentrene

1) I Tønsberg by og områdesentrene er det følgende krav om oppstillingsplasser for sykler:
   a) minst 2 plasser per boenhet under 60 m² BRA og 2 plasser per boenhet over 60 m² BRA

   b) minst 2 plasser per 100 m² BRA i arbeidsbygninger
   c) minst 2,5 plasser per 100 m² BRA i publikumsbygninger

2) Oppstillingsplassene for sykler skal plasseres innen rimelig avstand fra bolig-, publikums- og arbeidsarealene, og med god tilgjengelig for alle brukere. Plassene skal legge til rette for daglig bruk av syklene, og kan ikke løses i privat sportsbod eller lignende.

   Det skal avsettes areal til sykkeloppstilling på bakkenivå. Sykkelhåndbokens norm for areal skal benyttes. Dette arealet kommer i tillegg til MUA, men tar ikke opp grad av utnytting som for biloppstillingsplasser.

3) Oppstillingsplasser for konsentrert boligbebyggelse, arbeidsbygninger og publikumsbygninger skal utformes slik at sykler skal kunne låses til fast innretning, og minst halvpartene av plassene skal være under tak.

4) I #21 Tønsberg by er det følgende krav om parkeringsplasser for biler:
   a) maksimalt 0,2 plasser per boenhet under 50 m² BRA, og mellom 0,2 og 0,5 plasser per boenhet over 50 m² BRA innenfor områder avsatt til sentrumsformål
   b) mellom 0,2 og 0,5 plasser per boenhet under 50 m² BRA, og mellom 0,5 og 1 plasser per boenhet over 50 m² BRA innenfor områder avsatt til andre formål enn sentrumsformål
   c) maksimalt 0,5 plasser per 100 m² BRA i publikumsbygninger og arbeidsbygninger i områder avsatt til sentrumsformål
   d) mellom 0,5 og 1 plass per 100 m² BRA i arbeidsbygninger i områder avsatt til andre formål enn sentrumsformål
   e) ved bruksendringer kan lovlig etablerte parkeringsplasser beholdes.

5) I #13 Semsbyen og #17 Tolvsrød områdesenter er det følgende krav om parkeringsplasser for biler:
   a) Mellom 0,5 og 1 plasser per boenhet under 60 m² BRA, og mellom 0,8 og 1,5 plasser per boenhet over 60 m² BRA
   b) minst 1 plass per 100 m² BRA i publikumsbygninger

6) Innenfor sentrumsformål i #21 Tønsberg by er det ikke tillatt å etablere nye parkeringsplasser på arealer eller i bygninger som ikke er regulert eller lovlig tatt i bruk til parkeringsformål. Kommunen kan likevel gi tillatelse til parkeringsplasser på andre arealer for arbeidstakere eller virksomheter med et særlig behov.

7) Ved arealplanlegging innenfor sentrumsformål i #21 Tønsberg by skal det legges til rette for etablering av nye parkeringsplasser for boliger og publikumsbygninger i parkeringshus eller parkeringsanlegg i randsonen av sentrum, eller i avklarte områder i sentrum.

8) Innenfor sentrumsformål i #21 Tønsberg by kan kommunen samtykke til frikjøp av parkeringsplasser som kreves for tiltaket, jf. pbl. § 28-7 tredje ledd.

Det er ikke krav om gjesteparkeringsplasser i bestemmelsesområder for by- og områdesentre.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5 og 8

Veiledning
Krav til antall parkeringsplasser pr boenhet skal avrundes opp til nærmeste hele tall. For krav til antall parkeringsplasser pr 100 m² bruksareal skal tall under 50 rundes ned og tall fra 50 og oppover rundes opp. Eksempel: 120 m² bruksareal kontor utløser 2 sykkelparkeringer, mens 170 m² utløser 4 sykkelparkeringer.

Kravene utøses for nye boenheter/bruksareal. Ved beregning av dekningsgrad (antall p-plasser som kan løses på egen grunn) skal krav til parkering for alle boenheter/bruksareal på eiendommen medregnes. Krav for eksisterende boenheter/bruksareal på eiendommen beregnes etter reglene i denne bestemmelsen, med mindre det kan dokumenteres at lavere krav følger av tidligere tillatelse.

V Andre hensynssoner

Bestemmelsesområder

Veiledning
Bestemmelsesområder for Tønsberg by (#21), områdesentra (#13 og #17), lokalsentra (#12, #14, #15, #16), samt bestemmelsesområde for bevaring av kulturmiljø i Tønsberg by (#24, #25, #26, #27, #28) er gitt egne bestemmelser i bestemmelsenes kapittel IV over.

Bestemmelsesområdene #30 og #31 for Ås og Barkåker næringsområder er gitt egne bestemmelser i bestemmelsenes kapittel III over.

§ 67 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø

1) I følgende områder er det særlige krav til bevaring og stedsutvikling:
   a) Nordre og Søndre Fritzølia (#01)
   b) Markveien 20-24 (#02)
   c) Solvang kolonihager (#03)
   d) Markveien/Grevinneveien (#04)
   e) Vidjeveien (#05)
   f) Enggaten (#06)
   g) Område ved Huitfeldtsgate (#07)
   h) Havebyen på Træleborg (#08)
   i) Måkeveien (#09)
   j) Husvikåsen (#10)
   k) Husøysund (#11)
   l) Barlindveien i Presterødåsen (#23)

2) Alle tiltak skal fremme opplevelsen av kulturmiljøet som særpreger bevaringsområdet, og de skal gjennomføres med særlig høy kvalitet på arkitektur og stedsutvikling.

3) Innenfor bevaringsområdene er det forbud mot:
   a) riving av bebyggelse
   b) oppdeling eller sammenføyning av eiendommer
   c) etablering av mer enn 2 boenheter per tomt
   d) tilbygging, påbygging, fasadeendringer og andre utvendige tiltak som endrer bygningens karakter eller som ellers svekker opplevelsen av kulturmiljøet.
   e) gjenbygging av historiske smett

4) Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg skal videreføre og styrke det historiske særpreget i bevaringsområdet. Kontrastfylt arkitektur er ikke tillatt. Ved gjenoppbygging etter brann eller naturskade, skal opprinnelig bebyggelse rekonstrueres.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 7

Henvisninger
Byggeskikksveileder Husøysund
Slik skal vi bygge og bo i Tønsberg
Byggeskikkveileder for Tønsberg

§ 68 Midlertidig massedeponi på Gullerød #20

Det er krav til reguleringsplan før midlertidig massedeponi kan tillates innenfor bestemmelsesområdet.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 1

Veiledning
Massedeponiets varighet, omfang og avbøtende tiltak avklares i reguleringsplanen. Det tillates kun oppfylling av rene masser og det skal foreligge en plan for hvordan massedeponiet skal etableres som jordbruksområde. Det forutsettes at friluftsinteressene (kulturwhile/skiløype) bevares og at bomiljøet nord for planområdet hensyntas i driftsperioden.

§ 69 Snølagring i Greveskogen #29

Det tillates ikke tiltak som er til hinder for midlertidig snølagring innenfor bestemmelsesområdet.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

§ 70 Treningsbaner ved Flint #30

Det tillates ikke tiltak som er til hinder for framtidig tilbakeføring av arealet til dyrka mark innenfor bestemmelsesområdet.

Kunstgress, bygninger, parkering og tribuner er eksempler på tiltak som er til hinder for tilbakeføring av arealet til dyrka mark. Området skal vurderes tilbakeført til LNF-formål dersom det ikke lenger er behov for dagens bruk.

Hjemmel
Pbl. § 11-9 nr. 5

Hensynssoner

Sikrings-, støy og faresoner

§ 71 H120 Område for grunnvannsforsyning i Vivestad

Bestemmelser for sikringssoner ved grunnvannsbrønner. Bestemmelsene er listet opp sonevis, og bestemmelsene for de ytterste sonene gjelder også for innenforliggende soner.

H120 – selve brønnene med tilhørende kumring

a. Alle aktiviteter som er ikke er forbundet med drift og vedlikehold av vannverket er forbudt. Inngjerding eller annen utstrakt sikring av brønner skal opprettholdes til enhver tid.

H120 - brønnenes nære influensområde, radius 20 meter fra grunnvannsbrønn 1 og 10 meter fra grunnvannsbrønn 2

b. Ny bebyggelse og nye veier skal begrenses til det som er nødvendig for vannverket og eventuelt traktorvei og skogdrift. Eventuelle tiltak må godkjennes av drikkevannsmyndighet, og skal inkludere tiltak for å redusere risiko for utslipp både under anlegg og drift.

c. Utenom arealer regulert til veiformål gjelder forbud mot bruk av motordrevne kjøretøyer utover det som er nødvendig for skogsdrift. Leirplass, stevner og lignende tillates ikke.

d. Bruk av skogsmaskin skal meldes skriftlig til vannverkseier for etablering av særskilte varslingssystem og beredskap i driftsperioden. Barking i større omgang tillates ikke.
Lagring og fylling av drivstoff i forbindelse med skogsdrift skal skje utenfor sone 1.

e. Forbud mot nedgravde tanker. Forbud mot lagring av olje/oljeprodukter og kjemikalier.

f. Forbud mot oppføring av bygninger med unntak av enkle bygninger (uten innlagt vann) tilknyttet landbruket.

H120 – ytre verneområde, radius 50 meter fra grunnvannsbrønner og vannbehandlingsanlegg

g. Forbud mot infiltrasjonsanlegg, punktutslipp, deponeringsplasser, mellomlager for avfall, slam eller lignende.

h. Forbud mot deponering og mellomlager av masser med avrenning eller annet som kan påvirke vannkvaliteten.

i. Forbud mot større kommersielle masseuttak og omfattende grave- og sprengningsarbeider. Mindre masseuttak til grunneiers eget forbruk tillates.

j. Forbud mot nedgravde olje- eller kjemikalietanker. Lagertanker for olje og petroleumsprodukter må ikke ha større volum enn 3 m3. Alle lagertanker må stå på tett underlag med kanter støpt høye nok til å samle opp hele tankens innhold. Tankene skal være lette å inspisere for lekkasjer. Maksimalt 1 tank pr. eiendom innenfor sone 2.

k. Forbud mot ny bebyggelse og vesentlige terrenginngrep. Ny bebyggelse og nye veier kan tillates i et omfang som er naturlig for drift av eiendommene. Omfang og lokalisering av eventuell ny bebyggelse må avklares i tinglyst avtale mellom grunneier eller i reguleringsplan. Eiendommene 605/30 og 605/31 kan bebygges ihht reguleringsplan 3803 R30_0004. Det skal tas særskilt hensyn for å unngå skader på vannproduksjon ved utbygging av diss tomtene. Alt avløp må ledes ut av sonen og avløpssystem må trykkprøves. Avløpet skal kontrolleres hvert 10 år.

12. Forbud mot bruk eller lagring av plantevernmidler, ubeskyttet lagring utendørs av stoffer med utvaskbare kjemikalier eller husdyrgjødsel. Begrenset bruk av plantevernmidler kan eventuelt tillates etter spesifikk vurdering av vannverkseier og helsemyndighet.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a.

§ 72 H190 Sikringsområde

Se planbestemmelsenes § 32 for restriksjoner i arealbruk.

For H190-soner angitt med nummer i bestemmelsene nedenfor gjelder disse fremfor § 32.

§ 72.1 H190_145-146

Ved omfattende inngrep i grunnen innenfor H190_145-146, som sprengning, brønnboring eller lignende, skal det foreligge en fagmessig vurdering av grunnforhold og ivaretagelse av jernbanetunnelen. Jernbanemyndighet (BaneNor) skal kunne uttale seg til denne vurderingen før det gis tillatelse til å igangsette omsøkte tiltak.

§ 72.2 H190_147

Restriksjoner i arealbruk er gitt i reguleringsplan for ny fastlandsforbindelse (plan_id 20190180)

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a.

§ 73 H290 Avklaringssoner støy og luftkvalitet

Innenfor avklaringssone for støy og luftkvalitet kan bebyggelse med støy- og luftfølsomt bruksformål etableres i gul og rød sone på følgende vilkår:

- Alle boenheter skal være gjennomgående og ha en stille side.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstilt for minimum 50 % av uteoppholdsarealene. På det øvrige uteoppholdsareal tillates inntil 5 dB høyere støynivå.
- Planløsning skal sørge for at utearealer og ny bebyggelse sikres tilfredsstillende luftkvalitet.
- Ved andre funksjoner enn bolig (helseinstitusjoner, undervisningslokaler og liknende) skal pasientrom/undervisningsrom) vende mot den stille siden. Det tillates ikke etablering av videregående skoler, grunnskoler eller barnehage i rød sone.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a.

§ 74 H310 Ras- og skredfare

Det er ikke tillatt med tiltak innenfor områder angitt som faresone H310 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt.

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor områder angitt som faresoner skal det foretas undersøkelse av den aktuelle faren og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

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

Retningslinje: *Sonene er basert på ett eller flere av følgende farekart: Mulighet for marin leire, faresone kvikkleire samt aktsomhetskartene steinsprang, snøskred og jord- og flomskred. Framtidige endringer i kunnskapsgrunnlaget kan vektlegges i vurderingene av sikkerhet.*

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a og § 11-9 nr. 8

§ 75 H320 Flomfare

Det er ikke tillatt med tiltak innenfor områder angitt som faresone H320 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt.

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor områder angitt som faresoner skal det foretas undersøkelse av flomfaren og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a og § 11-9 nr. 8

§ 76 H350 Brann- og eksplosjonsfare (Slagentangen og Rygg Miljøpark)

Innenfor disse sonene tillates kun etablering av anlegg og installasjoner som tilhører storulykkevirksomheten på stedet eller anlegg og installasjoner med bruk som er i overenskomst med storulykkevirksomheten.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a

§ 77 H360 Skytebaner

Innenfor sonene er det ikke tillatt med aktivitet eller tiltak uten at faremomentet er utredet og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og eventuelle avbøtende tiltak fastsatt.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a og § 11-9 nr. 8

§ 78 H370 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a

Veiledning
For de aller fleste av høyspentanleggene i kommunen er Lede AS ledningseier. Faresonen indikerer både at høyspentledningen representerer en fare og at tiltak kan medføre fare for høyspentledningen. Faresonen er ikke en indikator på høypentledningens magnetfelt, jf. §42-4, men gir en indikasjon på hvor det vil være hensiktsmessig å undersøke dette forholdet. Distribusjonsnettet, ledningene med lavest spenning, er ikke vist med faresoner på kommuneplankartet.

§ 79 H380 Sone for militær virksomhet (øvingsfelt i sjø)

Det tillates ikke faste anlegg i sjø innenfor sonen.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a

§ 80 H390 Grunnforurensning

Sonene viser områder der grunnforurensning er påvist eller det er kjent mistanke om grunnforurensning. Innenfor sonene er det ikke tillatt med tiltak uten at grunnforurensningen er utredet og tiltaket/aktiviteten er dokumentert akseptabel og eventuelle avbøtende tiltak utført.

Ved detaljregulering av områder som kan åpne for bygging på tidligere deponier, skal det gjøres videre utredning av deponiene i samsvar med Miljødirektoratets veileder M-1780/2020.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav a og § 11-9 nr. 8

Veiledning
Faresoner for forurenset grunn viser områder med kunnskap eller mistanke om forurenset. Et område kan være forurenset selv om det ikke ligger inne som faresone i kommuneplanens arealdel og grunnforurensningsdatabasen er kontinuerlig under utvikling.

Henvisninger
Bygging og graving i forurenset grunn
Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase

Særlige hensyn

§ 81 H530 Friluftsliv

Dette er LNF-områder hvor friluftslivet er mer dominerende enn i LNF-områder ellers. Ved vurdering av tiltak og praktisering av annet lovverk innenfor området skal hensynet tillegges vekt, jf. pbl § 11-8 c.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav c

§ 82 H550 Landskap

Ved vurdering av tiltak og praktisering av annet lovverk innenfor området skal landskapshensyn tillegges særlig vekt, jf. pbl § 11-8 c.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav c

§ 83 H560 Bevaring naturmiljø

Dette er hovedsakelig LNF-områder hvor bevaring av naturmiljøet er et mer dominerende hensyn enn landbruk og friluftsliv . Ved vurdering av tiltak og praktisering av annet lovverk innenfor området skal hensynet til bevaring og fremming av naturmiljøet tillegges særlig vekt, jf. pbl § 11-8 c.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav c

Veiledning
Hensynet gjelder også der arealformålet ikke er LNF. Denne hensynssonen er spesielt mye brukt i og langs vassdragene og dette må ses i sammenheng med kommuneplanens bestemmelser om vannforvaltning.

§ 84 H570 Bevaring kulturmiljø

Disse områdene har nasjonal og/eller lokal kulturmiljø- og kulturlandskapsverdi. Ved vurdering av tiltak og praktisering av annet lovverk innenfor området skal hensynet til kulturmiljøet tillegges særlig vekt, jf. pbl § 11-8 c, også i tolkningen av kommuneplanens utfyllende bestemmelser om løsninger og kvalitet. Områdenes særpreg skal bevares og vesentlige tiltak vurderes strengt, jf planens § 16.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav c

Veiledning

Innenfor flere av sonene drives det aktivt landbruk, og denne næringen sikrer opprettholdelse av kulturlandskapet slik vi kjenner det. Hensikten med hensynssonene er å bevare nasjonalt viktige historiske områder hvor kulturminner og landskapsrom samlet danner et særegent, helhetlig kulturmiljø. Retningslinjene er ment å være verktøy for vurdering av tiltak slik at kulturminnene og kulturmiljøene, sammenhengen mellom disse og landskapene de ligger i opprettholdes.

Enkelte av sonene er gitt en kort beskrivelse i veiledningsteksten under, som veiledning til hva som er spesielt verdifullt i det enkelte kulturmiljø og som skal tillegges vekt ved vurdering av endringer i områdene. Både lokalt, regionalt og nasjonalt viktige kulturmiljø er med i opplistingen.

Jarlsberg H570_123
Jarlsberg Hovedgård er et av Norges best bevarte slottsanlegg og kan oppleves i sin opprinnelige, landskapsmessige sammenheng. Gårdsanlegget med Sem kirke, husmannsplasser, veier, alléer, parker, rettersted mm ligger i et sammenhengende, åpent kulturlandskap som skal bevares. Området er usedvanlig rikt på kulturminner. Brænderidammene i Tomsbakken er statlig listeført kulturmiljø.

Slagendalen og Oseberg H570_124
Slagendalen rommer mer enn tusen års bosetningshistorie. Området er usedvanlig rikt på kulturminner og det er sammenhengen mellom disse, gårdene, veiene, bekkeløpene og det åpne landskapet forøvrig som tilkjennegir den historiske kontinuiteten. Oseberghaugen er et nasjonalt monument og sammenhengen mellom haugen, landskapet og øvrige kulturminner har nasjonal verdi.

Torgersøya H570_125
Naturskjønn og frodig øy med stort artsmangfold av strandplanter. Øya har spredt hyttebebyggelse og er del av et større nasjonalt viktig kulturlandskap. Klokketårn med tåkeklokke er fredet.

Aker gård H570_130
Et sammenhengende, åpent og spesielt frodig kulturlandskap omkranser storgården Aker. Landskapsrommet med hellende åkre ned mot Akersvannet avgrenses av åser i nord, øst og sør og raet i vest. Kulturlandskapet

kjennetegnes av frodige randsoner, alléer, steingjerder, beiter, åkre og markante trær. Området er rikt på kulturminner

Linnestad H570_132
Snorre Sturlason beskriver to slag på Re på 1100-tallet. Ett av dem er oppdaget på Linnestad. Dette er Nordens eldste påviste slagsted. Området er usedvanlig rikt på kulturminner og det er sammenhengen mellom disse, gårdene, veiene, bekkeløpene og det kuperte landskapet for øvrig som kjennetegner landskapets særpreg. Rester av veier og graver viser at området er et gammelt knutepunkt.

Våle prestegård og kirke, Kaupang, Huseby og Guåker H570_122
Stort, sammenhengende og særegent landskap med et svært alderdommelig preg. Gamle veiløp og sammenhengen mellom vei, gårder, kulturminner og landskap er vesentlig. Området er usedvanlig rikt på kulturminner.

Holmsvannet og Revåvannet H570_131
Området rundt Holmsvannet og Revåvannet er et av de riktig gamle bosetningsområdene i indre Vestfold. Gravfelt, gårdene og veiene viser alderdommelige mønstre. Mellom vannene ligger bygdeborgen på Tjuvberget omgitt av skoger som før var setermark.

Husøy tidligere tollstasjon H570_127
Kulturmiljøet er statlig listeført.

Henvisning
Mer utfyllende beskrivelser av regionalt og nasjonalt viktige kulturmiljø og -landskap i Vestfold

§ 85 H590 Sikring av mineralressurser

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav c.

Veiledning
Sonene er sikret fremtidig uttak av byggeråstoff i et svært langsiktig perspektiv. Sonene skal holdes fri for inngrep for å sikre fremtidig mulig uttak av byggeråstoff.

Båndleggingssoner

§ 86 H710 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven

H710_08-09
Sonene er båndlagt i påvente av detaljreguleringsplan for ny fastlandsforbindelse fra Færder. Bestemmelser til båndleggingen er gitt i kommunedelplan for ny fastlandsforbindelse (3803 90021)

H710_10
Sonen er båndlagt i påvente av regulering av midlertidig massedeponi, jf. kommunestyrets sluttbehandling av kommuneplanens arealdel 03.04.2024 (sak 034/24).

Hjemmel

Pbl. § 11-8 bokstav d

§ 87 H720 Båndlegging etter naturmangfoldloven

- H720_11 Ilene (verneforskrift)
- H720_12 Store Gullkrone (verneforskrift)
- H720_13 Lille Gullkrone (verneforskrift)
- H720_14 Akersvannet (verneforskrift)
- H720_15 Presterødkilen (verneforskrift)
- H720_16 Bliksekilen (verneforskrift)
- H720_17 Karlsvika plantevernområde – Solli (verneforskrift)
- H720_23 Verpeelva (verneforskrift)
- H720_25 og 26 Ryggsåsen (verneforskrift)
- H720_24 Grøum (verneforskrift)
- H720_22 Tangenbekken (verneforskrift)
- H720_18 Langrudmyra (verneforskrift)
- H720_19 Krøsstjernåsen (verneforskrift)
- H720_20 Våle Prestegårdsskog (verneforskrift)
- H720_21 Tolvmannsmyr naturreservat (verneforskrift)
- H720_27 og H720_28 Sjuve naturminne
- H720_30 Grøumgrana naturminne
- H720_31 Himberg naturminne

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav d

§ 88 H730 Båndlegging etter kulturminneloven

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav d

Veiledning
Alle kulturminner eldre enn 1537 og byggverk eldre enn 1649 fredet etter kulturminneloven kapittel II, uavhengig av om de er vist med båndleggingssone H730 i kommuneplankartet.

1) Automatisk fredet bygrunn, jf kulturminneloven kapittel II:

   - H730_33 (Middelalderbyen Tønsberg)
   - H730_50 (Teie Hovedgård)

§ 89 H730_33 Fredet bygrunn i middelalderbyen Tønsberg

I tillegg til kulturminneloven kapittel II, gjelder følgende bestemmelser for området:

1) Trær

Trær innenfor området kan ikke fjernes uten tillatelse fra Tønsberg kommune.

Nye trær kan etableres på måter som ikke skader den fredede bygrunnen, f.eks med rotsperreduk eller i plantekasser. Løsning og treslag skal godkjennes av kommunen og kulturmiljøforvaltninga.

2) Overvann

Nye bygge- og anleggstiltak innenfor båndleggingssone etter lov om kulturminner skal ikke medføre reduksjon i grunnvannsnivå i byggeområdet eller tilstøtende områder. Før igangsetting skal tiltaket være godkjent av kulturmiljøforvaltninga.

Ved etablering av kommunale VA-anlegg skal det tilstrebes at grunnvannstanden ikke reduseres.

Det tillates ikke bruk av grunnvannspumper innenfor hensynssonen.

Overflatevann skal håndteres og infiltreres lokalt. Overskuddsvann ved ekstremnedbør eller mettet grunn grunnet langvarig regn kan ledes ut i kommunalt overvannssystem i gatenett iht. plan for overvannshåndtering i sentrum.

3) Miljøovervåking

Ved tiltak i eller i nærheten av automatisk fredede kulturlag og ruiner fra middelalder hvor det er fare for påvirkning av grunnvannstand eller infiltrasjon av overflatevann til grunnen kreves miljøoppfølging.

Dette innebærer blant annet sikring av kildemateriale ved en arkeologisk gransking eller ved tiltak som hindrer endring av grunnvannstanden. Riksantikvaren avgjør når og hvordan miljøoppfølgingen skal gjennomføres.

Hjemmel
Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav d og § 11-9 nr. 3

Veiledning
Middelalderbyen Tønsberg og Teie Hovedgård - automatisk fredet middelaldersk bygrunn. Alle tiltak som er egnet til å skade, grave ut, flytte, forandre, tildekke, eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner er forbudt uten særskilt søknad og dispensasjon gitt av Riksantikvaren, jf. kulturminneloven §§ 3, 4 og 8.

2) Automatisk fredede kirker og kirkesteder:

- H730_37 (Slagen kirkested)
- H730_38 (Ramnes kirke og kirkested)
- H730_39 (Rød kirkested)
- H730_40 (Våle kirke og kirkested)
- H730_41 (Vivestad kirkested)
- H730_47 (Fon kirkested)
- H730_48 (Sem kirkested)
- H730_49 (Sem kirke)

3) Listeførte kirker:

- H730_33 Tønsberg domkirke
- H730_35 Husøy kirke
- H730_36 Valløy kirke
- H730_37 Slagen kirke
- H730_41 Vivestad kirke

Listeførte kirker forvaltes etter kirkebyggforskriften §4
https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2020-12-18-2827

4) Andre fredninger:
   - H730_34 Halfdan Wilhelmsens Allé 17 (forskrift)
   - H730_42 Våle Prestegård (vedtaksfredet)

5) Følgende kulturminner i Tønsberg kommune er fredet etter kulturminneloven, men ikke vist som egen båndleggingssone H730 i plankartet:
   - Iras hus (forskrift)
   - Sem fengsel (forskrift)
   - Berg fengsel (forskrift) (inngår i hensynssone 570_123)
   - Torgersøya fyr (inngår i hensynssone 570_125)
   - Kanalbrua (forskrift)
   - Nedre Langgate 18 (Foyngården) Hovedbygning, m/ uthusfløyer 1800-1850, fredet 1924. (inngår i båndleggingssone H730_33)
   - Nedre Langgate 26, (Britanniagården) Portal 1775-1800, fredet 1924. (inngår i båndleggingssone H730_33 og bestemmelsesområde #26 Sentrum)
   - Nordbyen 16 (Bentegården), bolighus 1725-1800, fredet 1924 (inngår i båndleggingssone H730_33 og bestemmelsesområde #24 Nordbyen)
   - Storgaten 55 (Kossegården), Våningshus 1807-1825, fredet 1924 (inngår i båndleggingssone H730_33 og bestemmelsesområde #24 Nordbyen)
   - Tollbodgaten 14 (Kockegården), Våningshus ca. 1790, fredet 1924 (inngår i båndleggingssone H730_33 og bestemmelsesområde #25 Fjerdingen)
   - Heierstadloftet, Vestfold Fylkesmuseum, middelalder, automatisk fredet
   - Svend Foyns Arbeiderboliger, fredet 1986
   - Smidsrødhuset, Nøtterøyhuset, Slottsfjellmuseet, fredet 1923
   - Ramnes Prestegård, fredet 1991
   - Jarlsberg hovedgård, fredet 1939 (inngår i hensynssone H570_123)

§ 90 H740 Båndlegging etter annet lovverk

H740 Høyspenttraséer: Båndlagt etter energiloven – Tiltak er ikke tillatt innenfor hensynssonen uten tillatelse fra netteier.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav d

Veiledning
Netteier for høyspenttraséer innenfor båndleggingssoner vist på kommuneplankartet er Statnett SF.

Gjennomføringssoner

§ 91 H810_G2 Kaldnes Vest

1) Søknadspliktige tiltak kan ikke settes i verk før kravet om felles planlegging er oppfylt.

2) Kravet om felles planlegging kan oppfylles ved en strategi- og prinsipplan eller tilsvarende med føringer for utbygging av området, jf. samarbeidsprosjekt med Færder kommune.

3) Felles plan skal sikre sammenheng innad i området og samspill med omkringliggende områder, og ta stilling til hovedtrekkene ved arealdisponeringene i området, herunder:
   - allmennhetens tilgang til sjø- og rekreasjonsområder, med god tilgjengelighet mellom grønnstruktur og sjøfronten
   - mobilitetsstrategi der gange, sykkel og kollektivtransport er prioritert foran privatbil. Det skal også tilrettelegges for dele- og sambruksløsninger
   - fordeling av areal mellom bolig, næring og tjenesteyting.
   - om videre planlegging skal gjøres gjennom område- eller detaljregulering og modell for gjennomføring av offentlig infrastruktur og grønnstruktur
   - Hvordan nødvendig varehandel for å dekke det lokale behovet og tjenester skal plasseres i området for å styrke gater og torg

4) Kommunen kan likevel gi unntak fra kravet for:
Tiltak for å legge til rette for midlertidig bruk av eksisterende bygningsmasse og fasiliteter i inntil 10 år.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav e

§ 92 H810_G3 Stensarmen

1) Søknadspliktige tiltak kan ikke settes i verk før det kravet om felles planlegging er oppfylt.

2) Krav om felles planlegging skal oppfylles gjennom utarbeidelse av områdeplan etter pbl for arealene som omfattes av hensynssonen. Området skal utvikles med kvartalsstruktur og varierte byggehøyder som trappes ned mot Kanalen.

3) Kommunen kan likevel gi unntak fra kravet for:
   a) Mindre utbyggingsprosjekter (til- og påbygg, endring/reparasjon av bygning, fasadeendring, bruksendring innenfor tillatte underformål).
   b) Etablering av rigg- og anleggsområde innenfor areal avsatt til offentlig og privat tjenesteyting

4) Etablering av boliger innen hensynssonen H810_G3 utløser krav til felles planlegging og inngår ikke i unntakene over.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav e

§ 93 H810_G5 Vallø

1) Søknadspliktige tiltak kan ikke settes i verk før kravet om felles planlegging er oppfylt.

2) Krav om felles planlegging kan oppfylles gjennom områdeplan etter pbl eller ved utarbeidelse av reguleringsplan for hele sonen samlet eller ved en felles steds- og mulighetsstudie der samlede konsekvenser av utbygging av hele sonen er vurdert når det gjelder utbyggingsvolum, natur, allmennhetens tilgang til strandsonen, kulturmiljø og trafikk.

3) Kommunen kan likevel gi unntak fra kravet for:
   a) Mindre utbyggingsprosjekter (til- og påbygg, endring/reparasjon av bygning, fasadeendring)
   b) Tiltak som legger til rette for næringer innen båtservice og -reparasjon

4) Kommunen vil legge særlig vekt på konsekvensen for trafikk, kulturmiljø og allmennhetens tilgjengelighet til sjøen ved vurdering av om kravet til felles planlegging kan unntas.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav e

§ 94 H810_G4 Stasjonsområdet

1) Innenfor sonen gjelder krav om felles planlegging etter plbl § 11-8 tredje avsnitt bokstav e).
   Unntak fra krav om felles planlegging:
   - Oppføring av byggverk og tiltak på eksisterende veier og parkeringsområder som er nødvendig for drift av jernbanen med tilhørende stasjonsfunksjoner.

2) Krav om felles planlegging kan oppfylles ved utarbeidelse av mulighetsstudie for hele sonen før detaljplanlegging. Areal til innfartsparkering, busstilgjengelighet og sykkelparkering skal prioriteres foran øvrige funksjoner innenfor området. Visuelle virkninger på omkringliggende by- og kulturmiljø vil være et særlig viktig utredningstema.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav e

§ 95 H820_G1 Nedre bydel

1) Det stilles krav til felles planlegging av de ubebygde tomtene innenfor det enkelte kvartal.

2) Illustrasjonen angir maksimal tillatt bygningshøyde og for hvilke eiendommer det stilles krav til langbygg (L) og kvartalsbygg (K):



3) Byggenes BYA (fotavtrykk) skal fastsettes i reguleringsplan.

4) Kvartalsbebyggelse skal deles opp i fasader med ulik karakter i form av farge, materialbruk og gesimshøyde. Der illustrasjonen angir ulike høyder for sammenhengende kvartalsbebyggelse skal endelig avgrensning av bygningsvolumene avklares i reguleringsplan.

5) Nye langbygg skal ha saltak og fremstå som selvstendige bygningskropper.

6) Ny bebyggelse skal ligge inntil gatelegemet i tverrgatene. Gatebelegg skal brukes aktivt for å fremheve tverrgatenes historie.

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav d og § 11-9 nr. 5, 6 og 8.

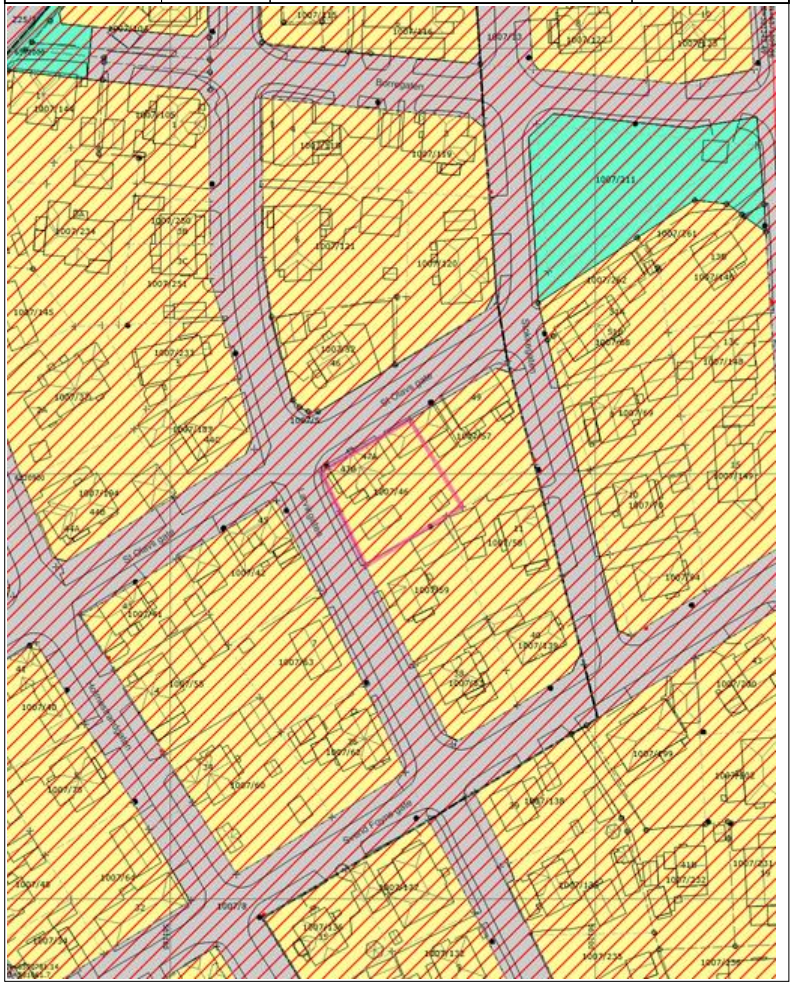
Videreføring av reguleringsplan

§ 96 H910 Gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde uendret

Innenfor områder med hensynssone H910 skal gjeldende reguleringsplan gjelde uendret, jf. § 2-4

Hjemmel
Pbl. § 11-8 bokstav f

Tønsberg kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 1007	Bnr: 46	Fnr: 0	Snr: 3
	Adresse:	St Olavs gate 47A 3112 TØNSBERG			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			



Tegnforklaring

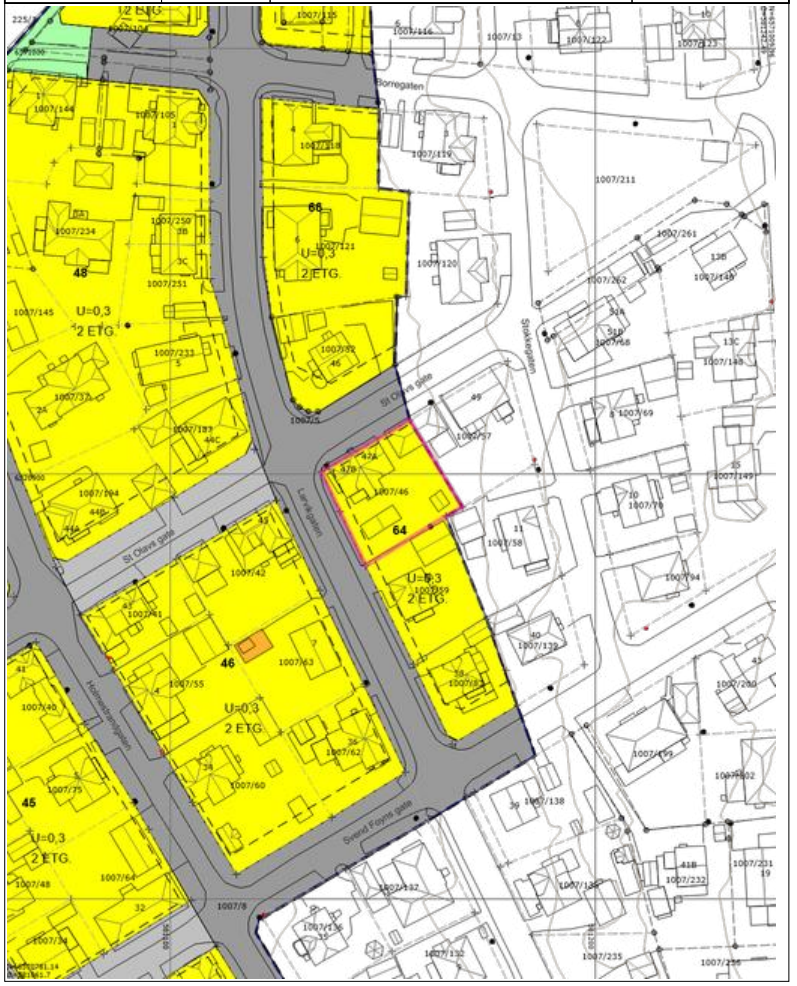
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve

Tønsberg kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 1007	Bnr: 46	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	St Olavs gate 47A 3112 TØNSBERG			
Annen info:	Træleborgområdet			

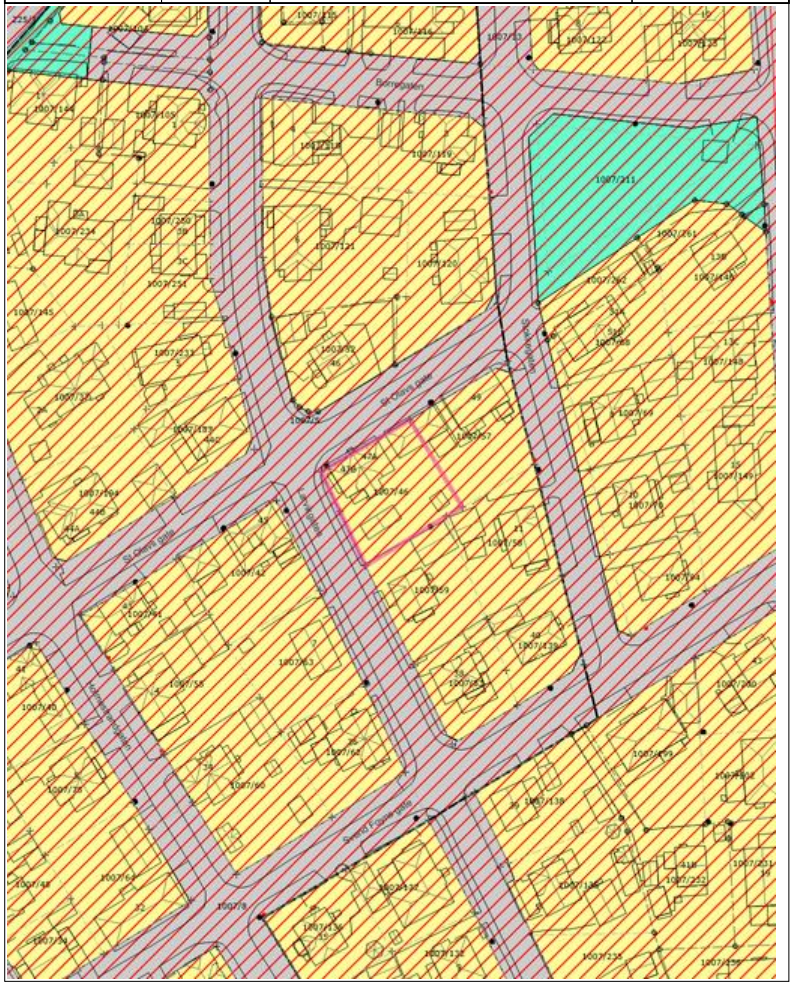
Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Byggegrense
- Boligområde
- Kjøreveg
- Gangveg
- Park
- Høydekurve

Tønsberg kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 1007	Bnr: 46	Fnr: 0	Snr: 3
	Adresse:	St Olavs gate 47A 3112 TØNSBERG			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve

TØNSBERG KOMMUNE
– der børn ler

Reguleringsplan for Træleborgområdet

Bestemmelser

PlanID: 3905 00120
Tilhørende plankart: 19.10.2017

Fase	Dato	Saksnummer
Vedtak om offentlig ettersyn		
Vedtatt reguleringsplan	20.10.1978	Tønsberg bygningsråd sak 042/78
Endring av reguleringsplan	05.03.2024	

§1

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal evt. bebyggelse oppføres innenfor de viste byggegrenser.

§2

Området er regulert til:

I: Byggeområde for boligbebyggelse, forretnings- og kontorbebyggelse, offentlig bebyggelse, industri- og lagerbebyggelse og for allmennyttig formål.

II: Trafikkområder

III: Parkområder

§3

Områder for boligbebyggelse:

a. Bebyggelse kan oppføres med etasjetall og utnyttelsesgrad som vist på planen.
b. Bebyggelsen skal beholde sitt opprinnelige tidspreg.
c. Bebyggelsens behov for parkeringsplasser skal dekkes på egen tomt.
d. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
e. Innkjøring til de enkelte boliger bør i størst mulig grad skje fra de foreslåtte adkomstveier. (se gatebruksplan)
f. Bygninger innenfor bevaringsverdig bygningsmiljø skal bevares.
g. Ved utbedring og reparasjon skal bygningens karakter, dvs. form, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere tilstand.
h. Tilbygg, påbygg og nye bygninger kan tillates forutsatt at tiltaket ikke undergraver målsettingen om å bevare helhetlig, harmonisk bygningsmiljø. Størrelse høyde, proporsjoner, form og materialbruk skal underordne seg den bevaringsverdige bebyggelsen. Fasadelinjen på eksisterende gateløp skal opprettholdes.
i. Deling av eiendommer, sammenføying av eiendommer og fradeling av bebygde tomter innenfor område for helhetlig verneverdig bygningsmiljø tillates ikke.
j. Ved brann eller større skade på bevaringsverdig bebyggelse skal nye bygninger ha samme plassering, og volum som tidligere bebyggelse. Bebyggelsens høyde, form og fasade skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet og gis arkitektonisk høy kvalitet.
k. Offentlige byrom som gater og plasser skal i størst mulig grad bevares i den form og med de detaljer de har i dag.
l. Ved utforming av ny bebyggelse som grenser inntil bevaringsområdene skal volumer og høyder tilpasses den verneverdige bebyggelsen.

§4

Områder for forretnings- og kontorbebyggelse:

a. Bebyggelsen skal oppføres med etasjetall og utnyttelsesgrad som på planen.
b. Bebyggelsen langs Slagenveien og Stoltenbergs gate kan oppføres sammenhengende i nabogrense.
c. Bebyggelsen langs Stoltenberg gate kan tillates en tilbaketrukket 4. etasje for deler av etasjeplanet.
d. Behovet for parkeringsplass skal dekkes på egen tomt eller i felles anlegg for et større område (kvartal).
e. Innkjøring til kontor og forretningsbebyggelse må kun skje fra adkomst- eller samleveier (se gatebruksplan).

§5

Områder for offentlig bebyggelse:
a. Bebyggelsen kan oppføres i maks. etasjetall og utnyttelsesgrad som vist på planen.
b. Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende villabebyggelse i målestokk og materialvalg.
c. Bebyggelsens behov for parkeringsplasser skal dekkes på egen tomt.

§6

Område for industri- og lagerbebyggelse:
a. Bebyggelsen kan oppføres i inntil det etasjetall og innenfor den utnyttelsesgrad som er vist på planen.
b. Bebyggelsens behov for parkeringsplasser skal dekkes på egen tomt.
c. Innkjøring til industri- og lagerbebyggelsen skal skje fra adkomstveier i planen *(se* gatebruksplan).

§7

Områder for allmennyttige formål:
a. Bebyggelsen kan oppføres med maks. etasjetall og utnyttelsesgrad som er vist på planen.
b. Bebyggelsens parkeringsbehov skal dekkes på egen tomt, i fellesanlegg eller i samarbeid med kommunen.
c. Bebyggelsen mot Stoltenbergs gate kan oppføres sammenhengende i nabogrense.
d. Bebyggelsen mot Stoltenbergs gate kan tillates en tilbaketrukket 4. etasje.
e. Innkjøring til bebyggelse for allmennyttig bebyggelse skal skje fra adkomstveier i planen (se gatebruksplan).

§8

Mindre vesentlig unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Tønsberg kommune.

Fylkesmannen i Vestfold

Tønsberg, den 20.10.1978

Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	**1007**	**46**	**0**	**3**	St Olavs gate 47A, 3112 TØNSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	607.67m^2
hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	607.67m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	607.67m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3905 00120	Træleborgområdet (20.10.1978)	Boliger	607.63m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
20150110	Stoltenbergs gate 38 (19.4.2017)

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.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613245935
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
921383681	TØNSBERG KOMMUNE	Postboks 2410, 3104 TØNSBERG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
260468	NORDLI THOMAS		ST OLAVS GATE 47 B, 3112 TØNSBERG
120667	LUNDE KRISTIN		ST OLAVS GATE 47 B, 3112 TØNSBERG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3803	1007	46

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3803	1007	46	0	3	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1007	46	0	4	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR 272861
- 5 MAR 2021
STATENS KARTVERK

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Tønsberg	Halfdan Wilhelmsens alle 1 C 3110 Tønsberg	Britt Jorunn Næss

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr. /Tnr nr	E-postadresse
Maya Kosmo		post@stiftinnerenbarnehage.no

Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Kimestadveien 127	3184	Borre	98890270

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3803	Tønsberg Kommune	1007	46	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
	Thomas Nordli	1/2
	Kristin Lunde	1/2

TØNSBERG KOMMUNE
Saksnr.
21/1472
Dokumentnr.
Bruk nr.
22 JAN. 2021
LIKE
U1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seks(6) seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål	Sameiebrøk (teller)	Tilleggsareal
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) F = Fritidsseksjon N = Næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. T = tilleggsareal i bygning U = tilleggsareal uten bygning (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

		Bruk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Bruk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Bruk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Bruk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	1		13				25				37			
2	B	1		14				26				38			
3				15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum teller:		2		Neviner =		2									

Dato: 21/1-21

Innsenderens underskrift: Maya Kosmo

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

Eiendommen er en tomannsbolig med egen boenhet inneholder bad, kjøkken, egen inngangsdør i hver etasje. Se vedlagt plantegning. Eiendommen ønskes seksjonert med en seksjon for hver etasje med en garasjedel per seksjon. Eiendommen forøvrig er fellesareal i hht skravering i rødt.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
21/1-21	Maya Kosmo

8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Borre 31.01.21	Tuva Kosmo	Tuva Kosmo IHT FULLMAKT
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Borre 31.01.21	Maya Kosmo	Maya Kosmo
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

- a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

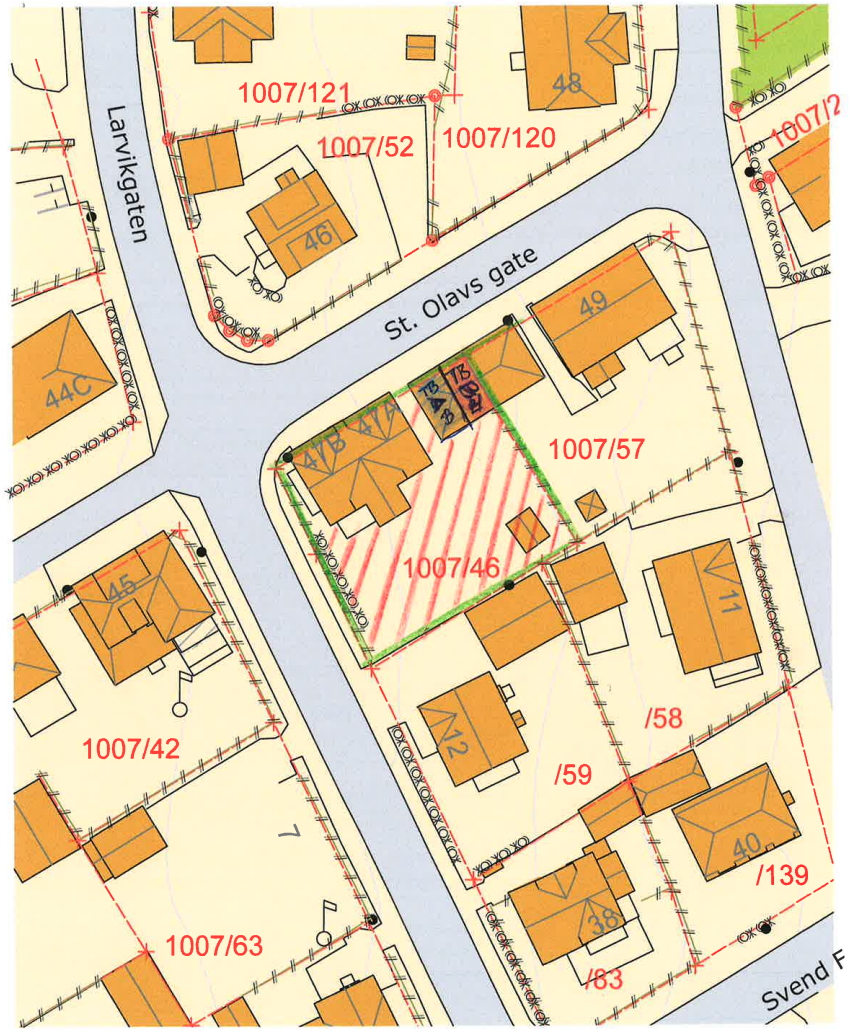
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3803	TØNSBERG	1007	46	

Dato	Underskrift	Stempel
05/02-21		TØNSBERG KOMMUNE KOMMUNEUTVIKLING AVD. BYGGESAK

Dato	Innsenderens underskrift
3/1-21	Maya Kosmo

SITUASJONSPLAN

22.01.2021, 10:42



https://kart.tonsberg.kommune.no/webinnsyn/content/mapfile?file={0815D7BC-F2A4-4AB9-96EA-76BC1D503D9D}.svgz

St. Olavsgate 47
A



Vi tar forbehold om feil i plantegningene

SEKSJON ~~A~~ 3
1. ETG

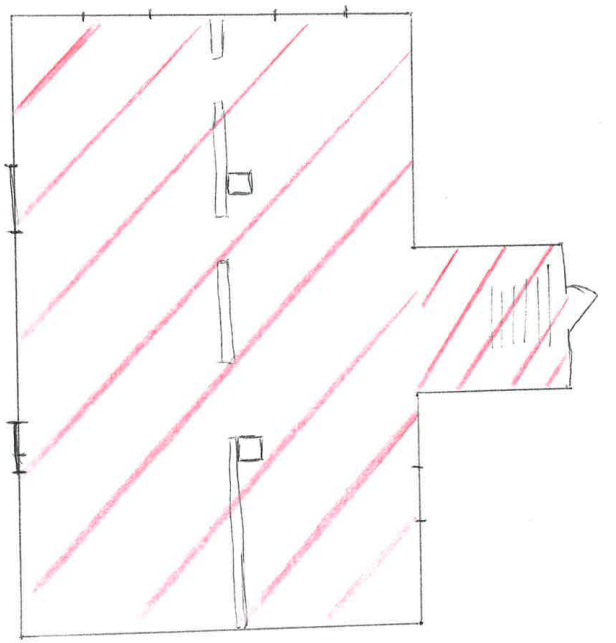
TØNSBERG 20/1-2

St. Olavsgate 47



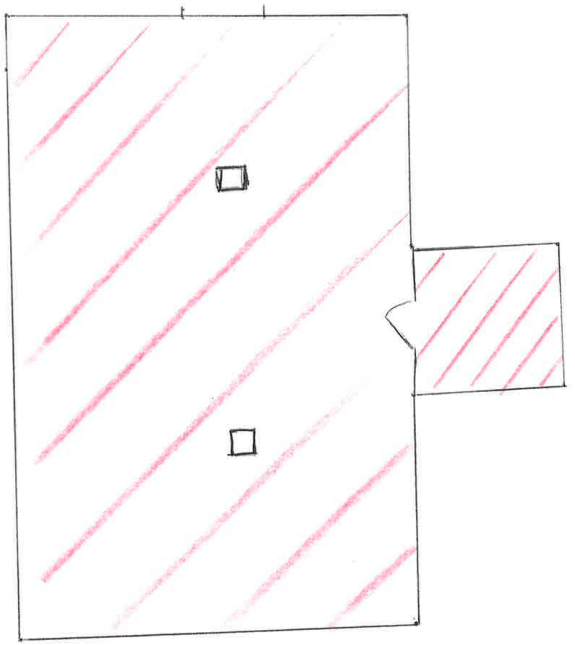
Vi tar forbehold om feil i plantegningene.

SEKSJON B24
2. ETG

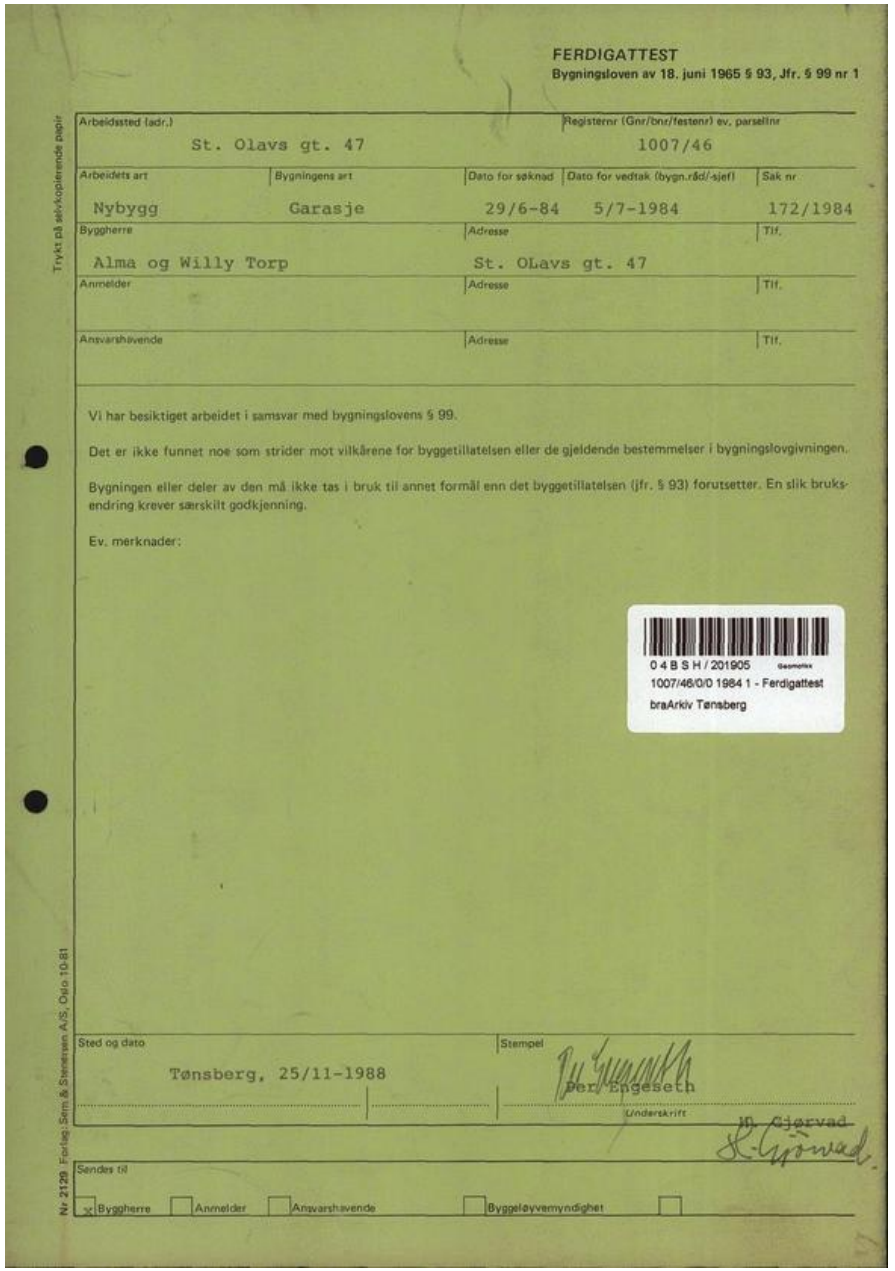


LOFT INKL TRAPPEROM
FELLESAREAL

TØNSBERG 20/1-21



KJELLER INKL TRAPPEROM
FELLES AREAL



FERDIGATTEST
Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
St. Olavs gt. 47			1007/46	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Nybygg	Garasje	29/6-84	5/7-1984	172/1984
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Alma og Willy Torp		St. OLavs gt. 47		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

0 4 B S H / 201905 Geomatikk
1007/46/0/0 1984 1 - Ferdigattest
braArkiv Tønsberg

Sted og dato	Stempel	
Tønsberg, 25/11-1988		Per Engeseth
		Underskrift

Per Engeseth
K. Gjørvad

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Annelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Trykt på selvkopierende papir

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

Tønsberg kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**1007**	**46**	**0**	**3**

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: 607,70 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6570895,43 Øst: 581151,73

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6570891,11	581139,95	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			10,41	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	21	
2	6570900,53	581135,52	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			24,03	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	21	
3	6570912,63	581156,28	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			23,86	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	21	
4	6570892,24	581168,67	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			4,43	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	21	
5	6570890,05	581164,82	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			22,16	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	21	
6	6570878,47	581145,93	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			13,99	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	21	

04BSR/201915
1007/46/0/0 1988 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg

Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår
10 AUG. 1988. sak D.520/88.



FASADE MOT ANDEBUGATEN

ST. OLAVS GT. 47	03.06.88.
Altan mot Andebugaten fra stue i 2. et.	M= 1:200
Toril og Yngvar Lindhjem, Tønsberg.	

1. Dør plass. på midten
2. max 1.2 utstikk.
3. Bredde max 5,0 mtr.
4. Utforming: stolper må unngås; utformes nedsenket

Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår
10 AUG. 1988 sak D.520/88

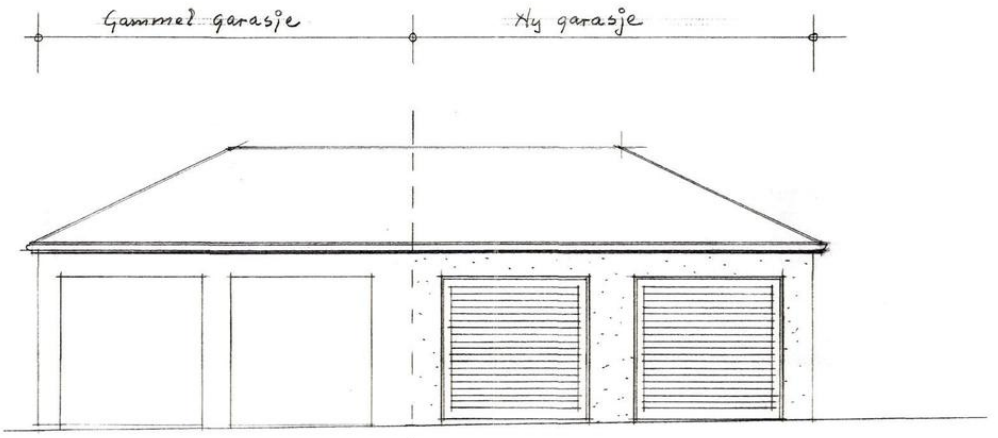


PLAN 2. ET.

ST. OLAVS GT. 47	03.06.88.
Altan mot Andebugaten fra stue i 2. et.	M= 1:100
Toril og Yngvar Lindhjem, Tønsberg.	

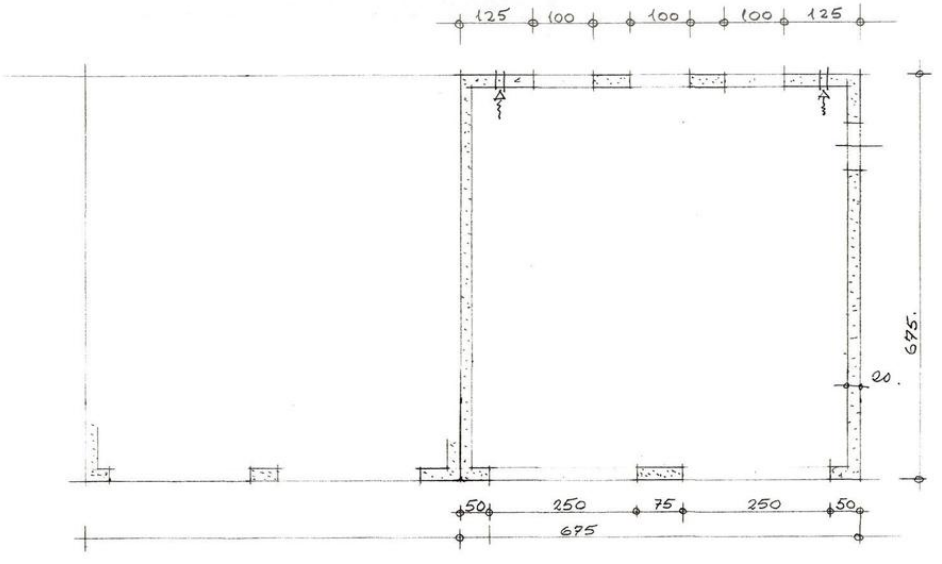
GODKJENT
Bygningssjefen i Tønsberg
den 5/7- 1984 Mk Nr. 172/1984

04 B S M / 201910
1007/46/0/0 1984 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg

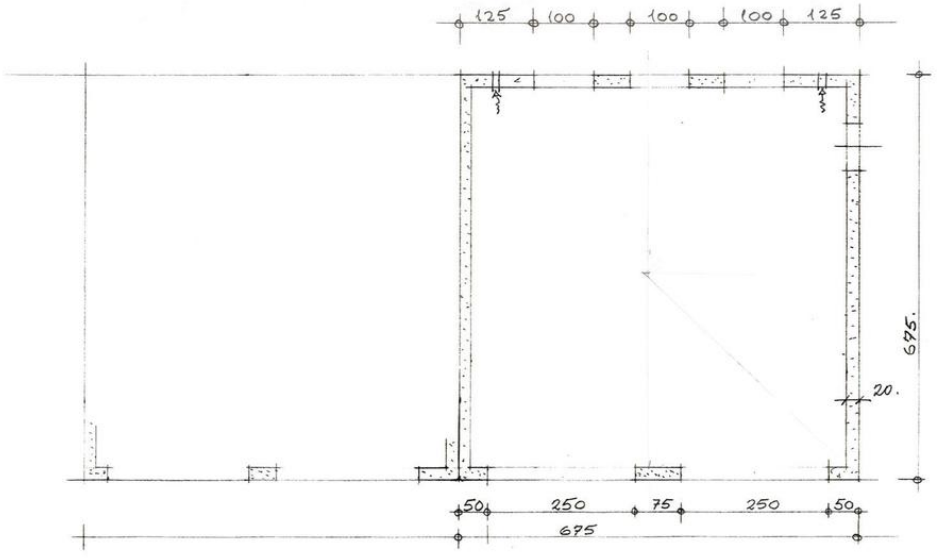


Alma Torp.
St. Olavs gt. 47.
Garasje i mål 1:50.

GODKJENT
Bygningssjefen i Tønsberg
den 5/7- 1984 Mk 172/1984



Alma Torp. st.olavsgt. 47.
Garasje i mål 1:50.
H 3/-01



Alma torp. st. olavsgt. 47.
Garasje i mål 1:50.
Tba. 3/2 - 84.

	MONTERT	BYGGESETT
 Type S trippel **Type S B:920 X L:560 cm (3 roms/pr. rom)** Levert kompl. m/vippeporter, skillevegger og takbelegg Dør m/syl.lås/vrider (90X187 cm) montert i veggelement Vindu, 3-delt m/glass (175X55 cm) montert i veggelement Sprosser til vindu Skodder til vindu **STØRRE ANLEGG — BE OM TILBUD**	11.860,- 990,- 510,- 155,- 350,-	10.250,- 990,- 510,- 155,- 350,-
 Type T **Type T B:320 X L:560 cm (enkel)** Levert komplett med vippeport og stålplater med antikondens som takbelegg	12.400,-	10.540,-
 Type T dobbel **Type T B:620 X L:560 cm (2 roms/pr. rom)** Levert komplett m/vippeporter, skillevegg og stålplater med antikondens som takbelegg	10.400,-	8.900,-
 Type T trippel **Type T B:920 X 560 cm (3 roms/pr. rom)** Levert komplett m/vippeporter, skillevegger og stålplater med antikondens som takbelegg **STØRRE ANLEGG — BE OM TILBUD**		
X  Hjerterommet **Hjerterommet B:260 X L:320 cm** = 8,3 m² Levert komplett m/dør (90X187 cm), takbelegg og 3-delt vindu m/glass (175X55 cm) montert i veggelement i Bod"		~~8.650~~. 10.780. 7.900,- eksklusiv moms.

0 4 B S G / 201904
1007/46/0/0 1986 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg

6-700 kg

TAKBELEGG:
Typene O - P - R og S leveres med underpanel og Isola shingel eller underpanel og papp, sløyfer og lekter for takstein / takplater som standard. Farge på shingelen etter ønske. Type T leveres med stålplater med antikondens.

PRIS PÅ FORESPØRSEL:
Isola sorte firkant takrenner
Leddporter
Ekstra høyde for varebiler
Innvendig brannisolering
Avrappinger/tilpassing til terreng
Automatisk portåpnere
Spesialutførelser etter egne skisser
Halvvalm
Andre takvinkler

BYGGESETT:
GRIMSTAD GARASJENE leveres i ferdig spikrede elementer med dører og vinduer ferdig montert. De er derfor meget enkle og raske å montere, også for dem som ikke driver med snekring til daglig. Utførlig monteringsanvisning følger med hvert byggesett.

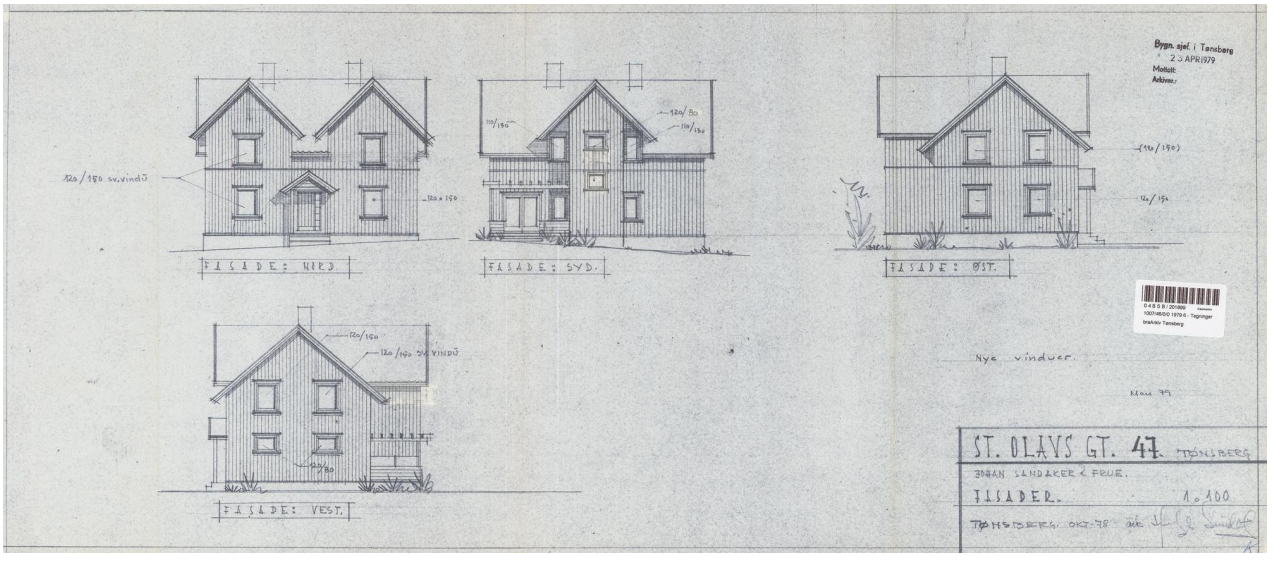
GRIMSTAD GARASJENE leveres komplett fra og med grunnmurspapp og til og med siste spiker. Også hammer, vaterpass, tommestokk og blyant følger med.

Prisene er eksklusive merverdiavgift og frakt. Betalingsbetingelser er netto kontant etter levering/montering, eller finansieringsbistand etter avtale.
Forbehold om konstruksjons- og prisendringer.

GRIMSTAD GARASJENE

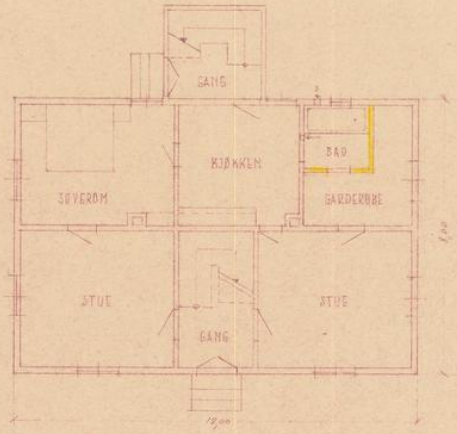
IGLAND TREINDUSTRI A/S, BERGEMOEN, 4890 GRIMSTAD. TLF.: (041) 40 100

GRIMSTAD TRYKKERI

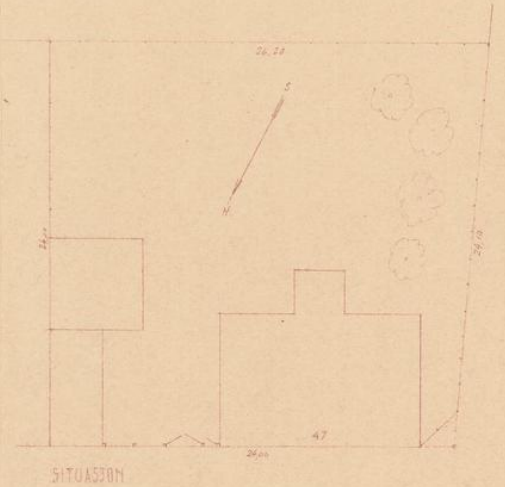

Bygn. sjef i Tønsberg
23 APR 1979
Mottatt:
Arkivnr.:
120/150 sv.vindu
FASADE: NORD
FASADE: SYD.
FASADE: ØST.
FASADE: VEST.
Nye vinduer.
ST. OLAVS GT. 47. TØNSBERG
FASADER.
1:100
TØNSBERG OKT. 78

0 4 B S 6 / 201894
1007/46/0/0 1955 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg

Bygn. ennr. nr. 18
1955



1. ETASJE

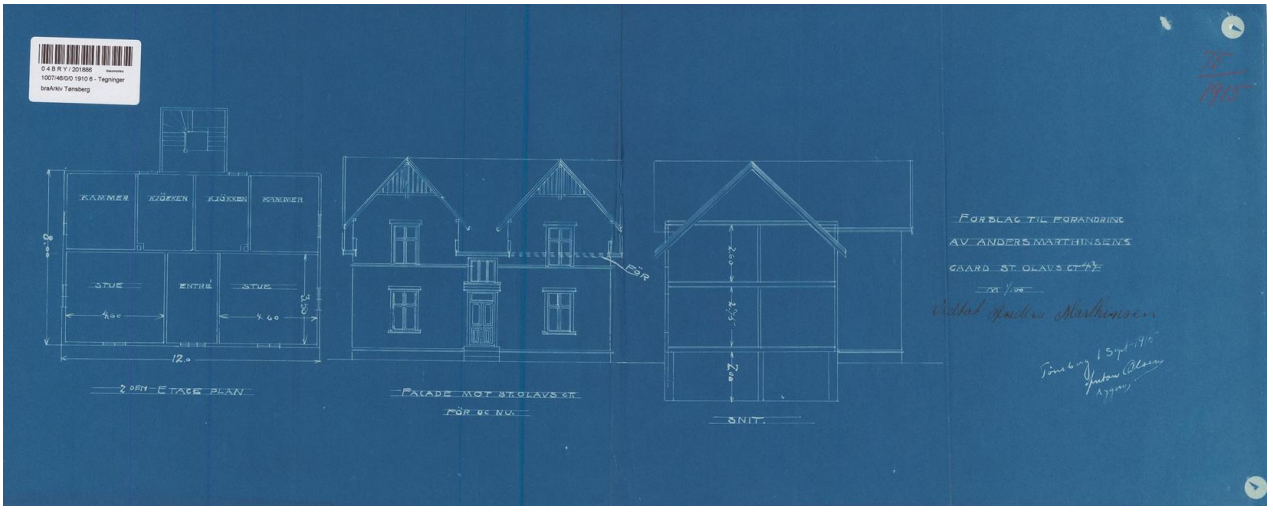


SITUASJON

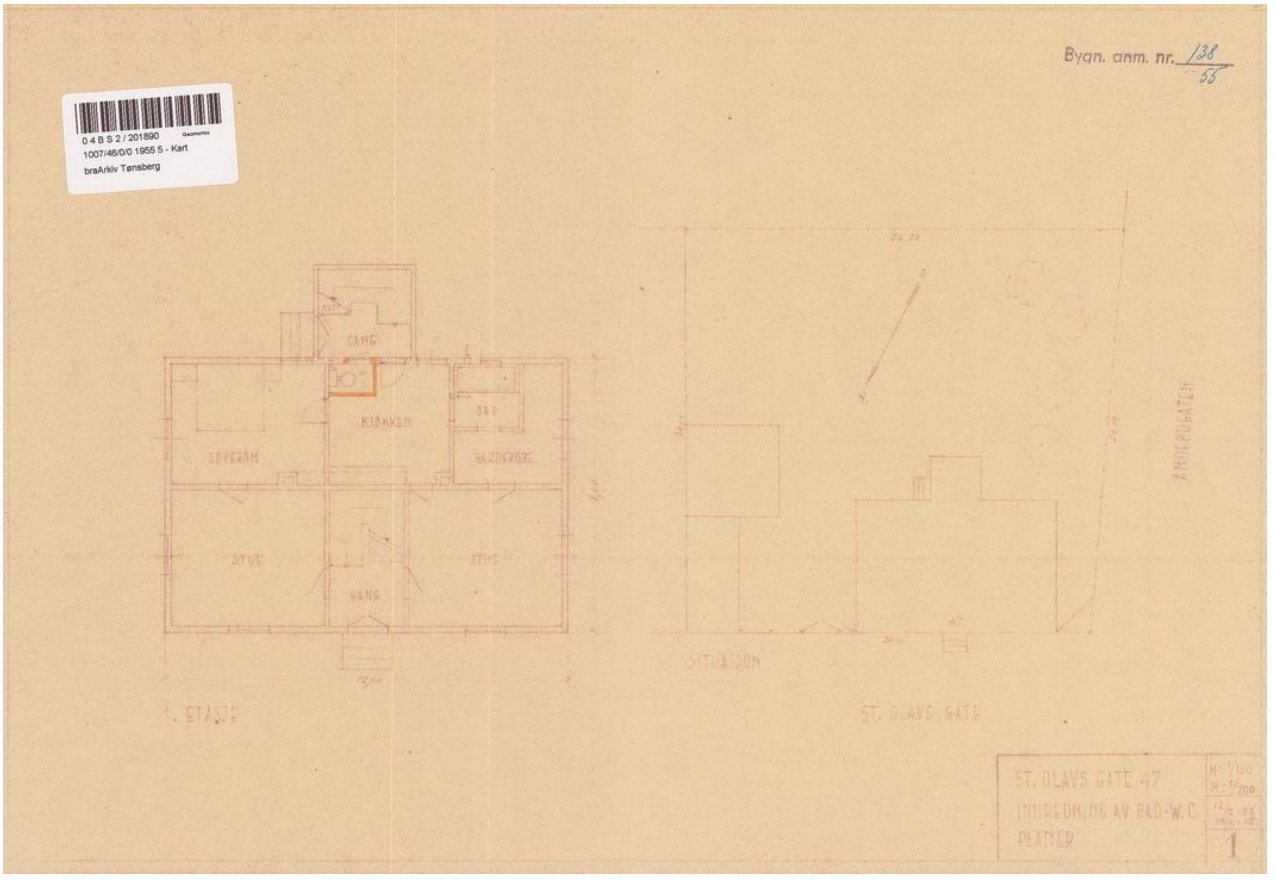
ST. OLAVS GATE

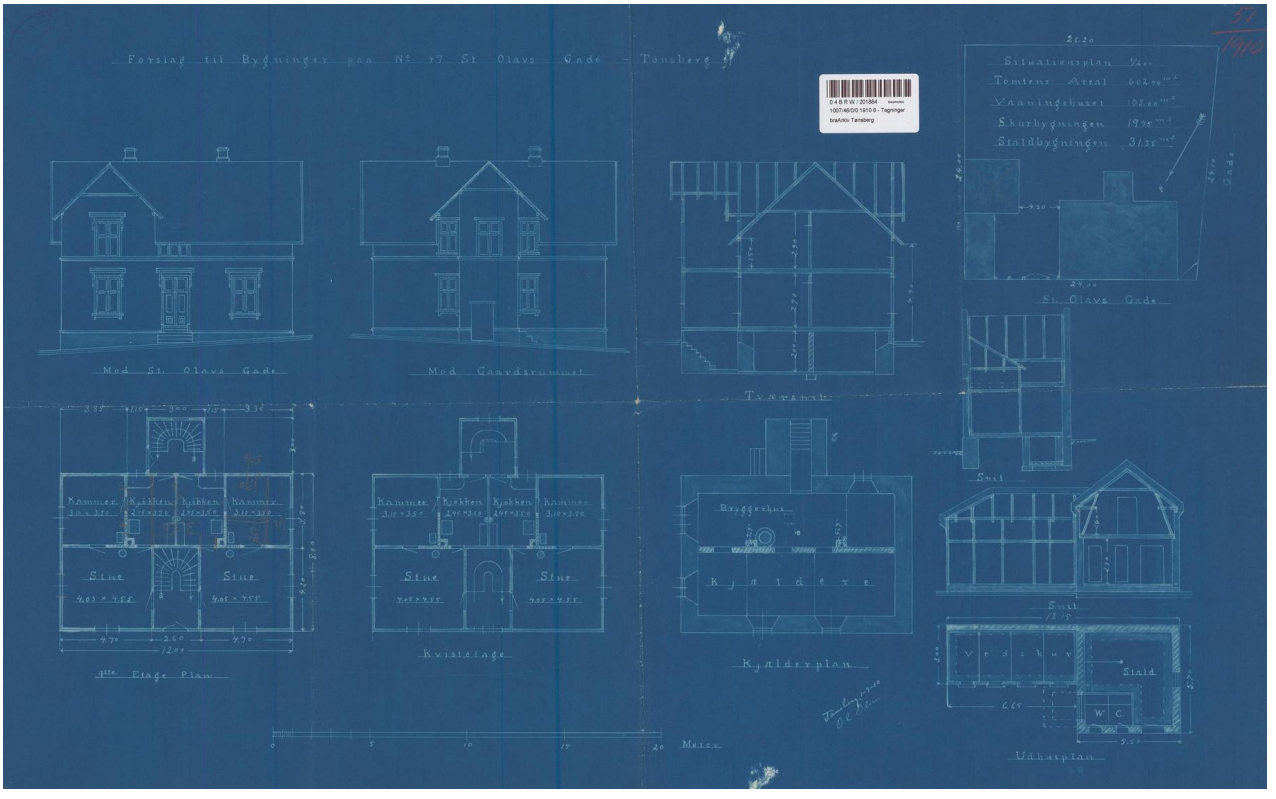
ST. OLAVS GATE 47
INNREDNING AV BAD
PLANER

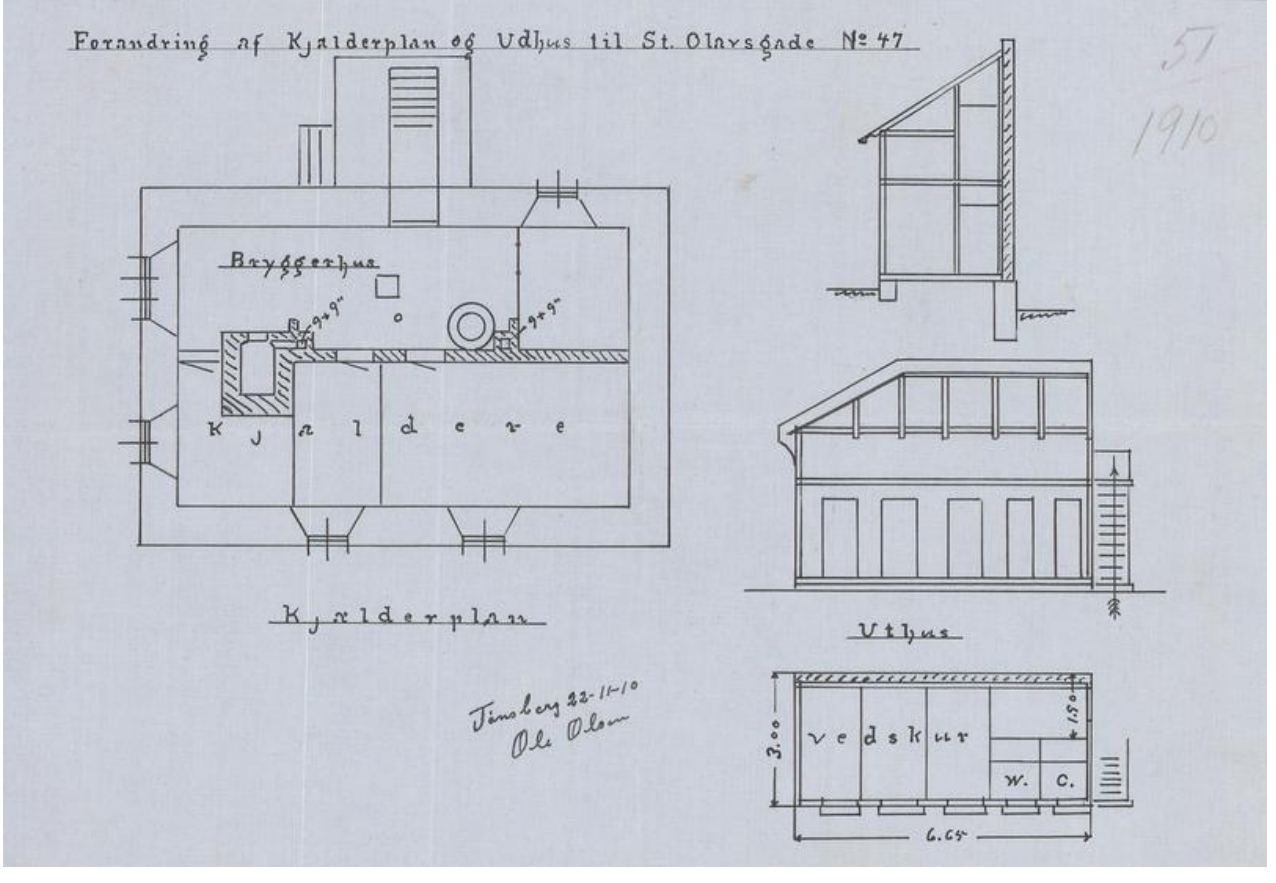
M: 1/100
M: 1/200
12/2-55
1


KAMMER
KJØKKEN
KJØKKEN
KAMMER
STUE
ENTRÉ
STUE
12.0
2 DEN ETAGE PLAN
FAÇADE MOT ST.OLAVS GT.
FØR OG NU.
SNIT.
FORSLAG TIL FORANDRING
AV ANDERS MARTHINSENS
GAARD ST. OLAVS GT.

0 4 B S 2 / 201890
1007/46/0/0 1955 5 - Kart
braArkiv Tønsberg




Forslag til Bygninger paa No 47 St Olavs Gade Tønsberg
Mod St Olavs Gade
Mod Gaardsrummet
Tværsnit
Situationsplan
Tomtens Areal
Vaaningshuset
Skurbygningen
Stalbygningen
St. Olavs Gade
Kjælderplan
Kvistetage
1ste Etage Plan
Vedskur
Stald
W. C.
Udhusplan
Meter

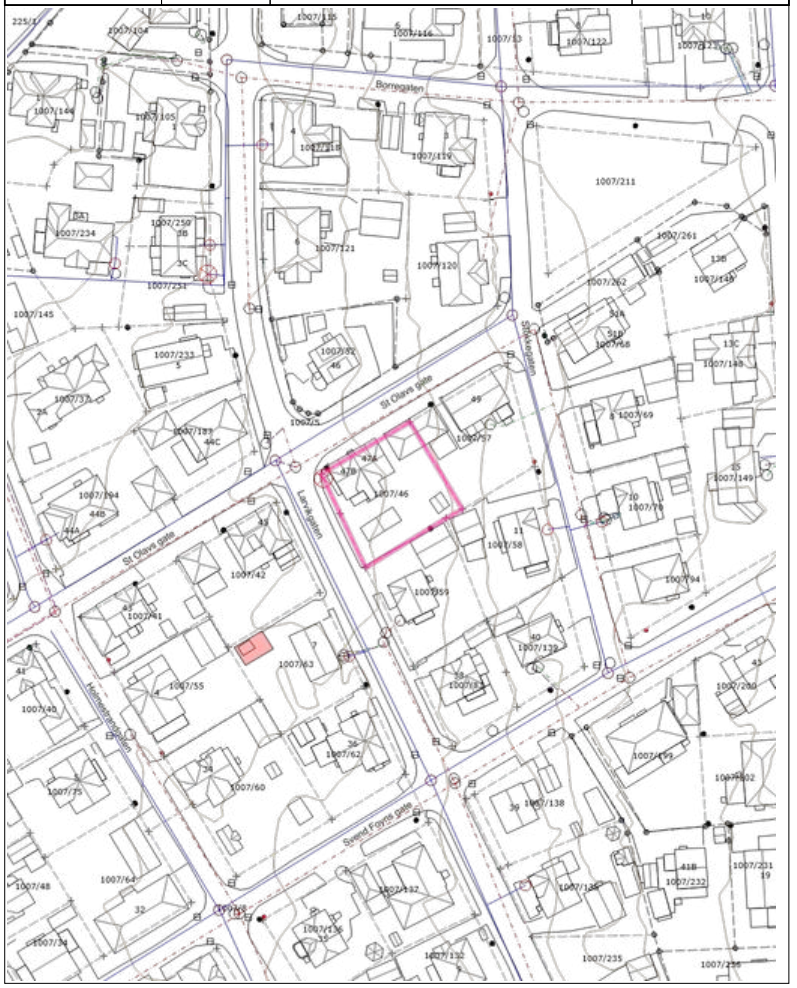

Forandring af Kjælderplan og Udhus til St. Olavsgade No 47
Bryggerhus
K j æ l d e r e
Kjælderplan
Udhus
v e d s k u r
W.
C.
Tønsberg 22-11-10
Ole Olsen

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 1007	Bnr: 46	Fnr: 0	Snr: 3
Adresse:	St Olavs gate 47A 3112 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Brannventil	Hydrant	Kran
Kum - annen eier	Sandfangskum	Sluk
Avløp_felles	Overvannsledning	Spillvannsledning
Vannledning - annen eier	Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense
Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.
MatrikkelnummermedSnr.	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Skap	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Godkjente byggetiltak	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Husnummer	Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	Høydekurve

Tønsberg kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**1007**	**46**	**0**	**3**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tomannsbolig, vertikaldelt	162126369	0	Tatt i bruk		0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6570902.381 Øst: 581147.199 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		22.01.2008	
EB-Endre bygningsdata	29.04.2021	29.04.2021	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	St Olavs gate 47A	1007	46	0	3

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

Referanse
K-Kulturminne: 07041103040

Sefrakminne 704 1103 40	
Tilknyttet bygning	162131303
Tilknyttet bygning	162126369
45. Objektnavn	TOMANNSBOLIG, ST. OLAVS GATE 47
48. Lokalt navn	TOMANNSBOLIG
23. Etasjetall	1.5 - Hus i 1 1/2 etasje

24. Hovedmål, lengde	1150
24. Hovedmål, bredde	850
25. Skorsteiner, antall	2
12. Opprinnelig funksjon	214 - Firefamiliebolig, vertikal/horisontaldelt
13. Nåværende funksjon	212 - To- eller flerfamiliebolig av villatype
15. Forhold til andre hus	SF - Selvstendig, frittstående
16. Fysisk miljø	11 - Sentralt bystrøk
17. Konstruksjon underbygning	12 - Grunnmur. Naturstein med bindemiddel, fuget
18. Utnyttelse kjeller/underbygning	21 - Ganghøyde. Rommet overdekket med trebjelker og tregolv
19. Utnyttelse yttervegg	13 - Reisverk
20. Fasadekledning	36 - Vertikalt over-og underliggerpanel,med høvlet kantprofil
21. Takform	11 - Vanlig saltak
21. Takform	31 - Pulttak
21. Takform, merknad	2 TAKOPPLØFT M/SALTAK MOT NORD. SALTAK OVER INNGANGSDØR MOT NORD. PULTTAK OVER INNGANGSDØR MOT SØR. UTBYGG MOT SØR MED SALTAK.
22. Taktekkingsmaterialer	43 - Flat tegl takstein, uglassert (eks. beverhale)
22. Taktekkingsmaterialer	71 - Papp
22. Taktekkingsmaterialer, merknad	RØD. GRÅ PAPP OVER INNGANGSDØR MOT NORD.
28. Tidfesting/byggeår	191 - 1900-1924
28. Tidfesting/byggeår, merknad	1910, KILDE ARKIV.
29. Tilbygging/ombygging	191 - 1900-1924
29. Tilbygging/ombygging	194 - 1975-1999
29. Tilbygging/ombygging, merknad	1915, PÅBYGD GAVL MOT GATE. 1981, UTSKIFTING AV VINDUER + OVERBYGG. KILDE ARKIV.
Felt registrert dato	20.07.1993
Felt registrert dato, merknad	TØNSBERG, 20.07-93 MARIANNE DAHLEN TØNSBERG, 01.02-94 G.S. HAUG
38. Eldre fotografier/tegninger, merknad	TEGNINGER OG PAPIRER I KOMMUNENS ARKIV.
2. Fotohenvisninger	Filmnr: 7 Bildenr fra: 9 Bildenr til: 14
40. Innskrifter, dekor m.m., merknad	VANNBRETT, ETG. SKILLER, DEKOR PÅ UTSTIKKERE.
41. Byggherre, merknad	AUGUST L. JAHRE
42. Byggmester/arkitekt, merknad	OLE OLSEN
43. Andre opplysninger, merknad	EIER VED REG. ROY VIDAR NILSEN, M.FL., ST. OLAVS GATE 47, 3112 TØNSBERG. KARTBL. CL 030-05-36-1.

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	**1007**	**46**	**0**	**0**	Grunneiendom	ST OLAVS GATE 47	Ja	607,7	602	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
29.08.1910	Nei	Nei	Ja	4		Nord: 6570895,43 Øst: 581151,73 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			1007/46/0/3	0
					1007/46	0
					1007/46/0/4	0
Annen forretningstype	08.06.2021	08.06.2021			1007/46	0
Annen forretningstype	19.03.2021	19.03.2021			1007/46	0
Seksjonering	05.02.2021	05.02.2021	21/1472		1007/46	0
					1007/46/0/4	0
					1007/46/0/3	0
Annen forretningstype	22.01.2021	22.01.2021			1007/46	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			1007/46	0
Seksjonering	07.07.1988				1007/46/0/2	0
					1007/46	0
Seksjonering	07.07.1988				1007/46	0
					1007/46/0/1	0
Nymatrikulering	29.08.1910			Mottaker	1007/46	602

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
8136203	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	39	39
162126369	Tomannsbolig, vertikaldelt		Tatt i bruk	0	0	0

162131303	Tomannsbolig, vertikaldelt		Tatt i bruk	0	0	0
162131311	Garasjeuthus anneks til bolig		Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
St Olavs gate	47	A		Nord: 6570904 Øst: 581147 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Tønsberg Domkirke Stemmekrets 10-Tønsberg Tettsted 2521-Tønsberg Postnummerområde 3112-TØNSBERG Grunnkrets 1103-Engene 2 SKOLEKRETS 14-Træleborg
St Olavs gate	47	B		Nord: 6570901 Øst: 581142 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Tønsberg Domkirke Stemmekrets 10-Tønsberg Tettsted 2521-Tønsberg Postnummerområde 3112-TØNSBERG Grunnkrets 1103-Engene 2 SKOLEKRETS 14-Træleborg

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 202.229 S-Seksjoneringsbegjæring: 21/1472

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
607,7	Nord: 6570895,43018164 Øst: 581151,72999434 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:

Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	**1007**	**46**	**0**	**3**	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
05.03.2021	Nei	Nei			1/2	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			1007/46/0/3	0
					1007/46	0
					1007/46/0/4	0
Seksjonering	05.02.2021	05.02.2021	21/1472		1007/46	0
					1007/46/0/4	0
					1007/46/0/3	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
162126369	Tomannsbolig, vertikaldelt		Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
St Olavs gate	47	A		Nord: 6570904 Øst: 581147 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Tønsberg Domkirke Stemmekrets 10-Tønsberg Tettsted 2521-Tønsberg Postnummerområde 3112-TØNSBERG Grunnkrets 1103-Engene 2 SKOLEKRETS 14-Træleborg

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	S-Seksjoneringsbegjæring: 21/1472

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

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	**1007**	**46**	**0**	**0**	Grunneiendom	ST OLAVS GATE 47	Ja	607,7	602	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
29.08.1910	Nei	Nei	Ja	4		Nord: 6570895,43 Øst: 581151,73 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			1007/46/0/3	0
					1007/46	0
					1007/46/0/4	0
Annen forretningstype	08.06.2021	08.06.2021			1007/46	0
Annen forretningstype	19.03.2021	19.03.2021			1007/46	0
Seksjonering	05.02.2021	05.02.2021	21/1472		1007/46	0
					1007/46/0/4	0
					1007/46/0/3	0
Annen forretningstype	22.01.2021	22.01.2021			1007/46	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			1007/46	0

Seksjonering	07.07.1988			1007/46/0/2	0
				1007/46	0
Seksjonering	07.07.1988			1007/46	0
				1007/46/0/1	0
Nymatrikulering	29.08.1910		Mottaker	1007/46	602

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
162126369	Tomannsbolig, vertikaldelt		Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
St Olavs gate	47	A		Nord: 6570904 Øst: 581147 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Tønsberg Domkirke Stemmekrets 10-Tønsberg Tettsted 2521-Tønsberg Postnummerområde 3112-TØNSBERG Grunnkrets 1103-Engene 2 SKOLEKRETS 14-Træleborg

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 202.229 S-Seksjoneringsbegjæring: 21/1472

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
607,7	Nord: 6570895,43018164 Øst: 581151,72999434 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:

Skatteetaten

Dato
16.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3905 TØNSBERG

Gnr 1007 Bnr 46 Fnr 0 Snr 3

Eiendommens adresse:

St Olavs gate 47A, 3112 TØNSBERG

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 939 847
Som sekundærbolig:	kr 3 759 386

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten

Dato
16.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3905 TØNSBERG

Gnr 1007 Bnr 46 Fnr 0 Snr 3

Eiendommens adresse:

St Olavs gate 47A, 3112 TØNSBERG

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 939 847
Som sekundærbolig:	kr 3 759 386

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksnummer	1006268
Dokumentdato	29.11.2021
Kontrolldato	29.11.2021
Saksbehandler	Kristian Jul Pedersen

MAYA KRISTOFFERSEN KOSMO
St Olavs gate 47A
3112 TØNSBERG

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i St Olavs gate 47A, bruksenhet H0101, 3112 TØNSBERG den 29.11.2021

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: MAYA KRISTOFFERSEN KOSMO
For brannvesenet: Kristian Jul Pedersen

Formål
Formålet med feiing/tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Feiing/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.

Status
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at avvik på fyringsanlegget ikke finnes. I Forskrift om brannforebygging kapittel 2 er det stilt krav om forebyggende plikter for eieren av byggverk. Denne saken er herved formelt avsluttet.

Spørsmål rettes til Kristian Jul Pedersen på **feier@vibr.no** eller **98 26 30 32**.

Med vennlig hilsen

Kristian Jul Pedersen
Feier

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Feie og tilsynsopplysninger:

3905/1007/46/0/3
Adresse: St Olavs gate 47A,
3112 TØNSBERG

	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 29.11.21 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	22.04.21	X	

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/KAJA TVEITEN
JERNBANEGATEN 3
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0014/25
Vår referanse: 3713810/26064211
Bestilling: C3 2025-03-28 (7) 99

Dato
28.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
958	91	28.4.1956	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	1007	46	0	3

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

28 APR. 1956

Avskrift av Vedlegg til [illegible] Tønsberg [illegible]kartverksembete

958

Skjema C

Søknad om dispensasjon.

Til Tønsberg Ingeniørvesen.

Vedr. St: Olavs gt 47. gt. nr.

Undertegnede som eier av eiendommen søker herved om følgende dispensasjon fra gjeldende bestemmelser for utførelse av vann- og kloakkarbeid:

Tillater meg å søke om tillatelse til å montere 1: stk. septiktank med diameter 1,2o mtr: innv. Ø.

Jeg vedtar for meg og senere eiere vilkårene for dispensasjonen og erklærer herved at kommunen har rett til når som helst å kreve ovennevnte anlegg utført forskriftsmessig, hvis der oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Tønsberg, den 21/4 19 56.

Arnt Snekkestad
Eierens egenhendige underskrift

Undertegnede aut. rørleggermester, som skal utføre ovennevnte vann- og kloakkarbeid, anbefaler eierens søknad innvilget med følgende begrunnelse:

Der skal kun monteres 1: stk: w:c:, og huseieren har bestilt dette arbeide før det nye reglement ble bestemt: Det er en gammel bygning med to leiligheter:

Tønsberg, den 24/4 19 56

TØNSBERG [illegible]

Anton Simonsen
Aut. rørleggermester

Ovenstående søknad innvilges — innvilges ikke —.

Denne søknad blir å tinglyse som vedkommende eiendommen, og kan ikke avlyses uten Tønsberg Ingeniørvesens samtykke.

Tønsberg, den ~~28. april~~ 19 56

J. Rack
Byingeniør/~~avdelingsingeniør~~

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

Tønsberg, den .....19....

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/KAJA TVEITEN
JERNBANEGATEN 3
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0014/25
Vår referanse: 3713811/26064216
Bestilling: C3 2025-03-28 (7) 96

Dato
28.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9518	91	7.7.1988	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	1007	46	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

SPAREBANKEN VESTFOLD EIENDOMS KONTOR A-S

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Dagbok nr. 9518
Tønsberg Byrett – 7 JULI 1988

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

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
1007	46		Tønsberg

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
Alma Torp	241123
Willy Henrik Torp	100420
Torill Lindheim	10035[illegible]
Yngvar Lindheim	1507[illegible]

3. Begjæring

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

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

Undertegnede erklærer at

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

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)
- [X] bruksenhetenes areal
- eller
- [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

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

eller

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

eller

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

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

5. Tegninger m. v.

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	Bolig	100/200	21		
2	Bolig	100/200	22		
3			23		
4			24		
5			25		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		200/200	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

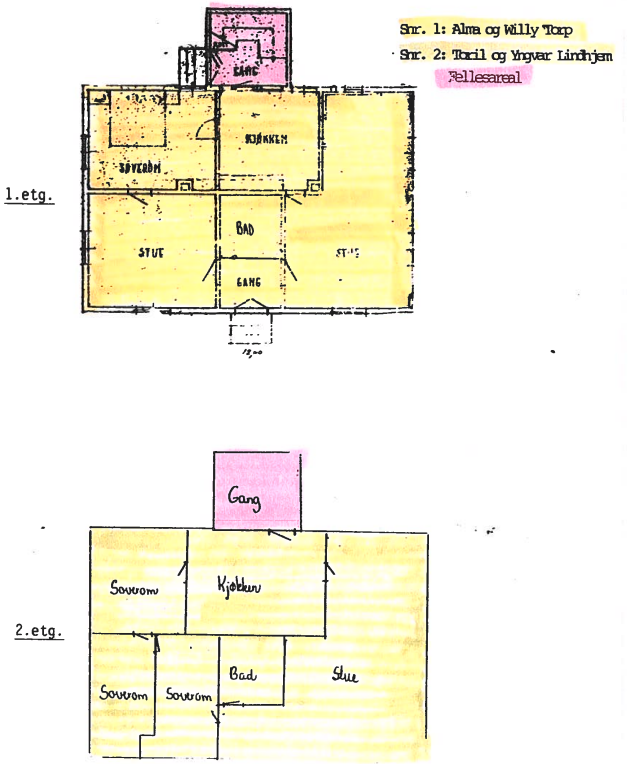
7. Supplerende tekst

Hjemmelshaver snr. 1: Alma og Willy H. Torp
Hjemmelshaver snr. 2: Toril og Yngvar Lindhjem.

Seksjonene skal ha felles kjeller og loft. Seksjonene har hver sin garasjeplass i dobbel garasjebygning. Iddell 1/2-part av tomten til hver seksjon der partene selv blir enige om hvilken del som skal disp. av seksjonene.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift	
27-6-88	Alma Torp	Willy Torp
Sted	Alma Torp	Willy Henrik Torp
Tønsberg	Toril Lindhjem	Yngvar Lindhjem
Tinglysingsstempel	Toril Lindhjem	Yngvar Lindhjem

RIKTIG GJENPART BEKREFTES
SPAREBANKEN VESTFOLD
EIENDOMS KONTOR A-S



RIKTIG GJENPART BEKREFTES
SPAREBANKEN VESTFOLD
EIENDOMS KONTOR A-S

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/KAJA TVEITEN
JERNBANEGATEN 3
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0014/25
Vår referanse: 3713808/26064201
Bestilling: C3 2025-03-28 (7) 103

Dato
28.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2270	91	23.6.1952	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	1007	46	0	3

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Avskrift av vedlegg til dagbok nr. 2270 23 JUN 1952
Tønsberg sorenskriverembete

Nabo- erklæring.

Undertegnede eier av St. Olavsgt. 47 Arnt Snekkestad, har intet imot at Axel Haakonsen, Stokkegt. 11, lar oppføre en garage på to biler på sin eiendom. Det forutsettes at den nordre vegg ikke kommer nærmere min eiendom enn den som står på tomten nå, nemlig 1,5 mtr.

Tønsberg, den 17-6 1952.

Arnt Snekkestad
(s)

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 -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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: 25-0014/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: St Olavs gate 47A 3112 TØNSBERG

Betegnelse: Gnr 1007, bnr 46, snr 3 (ideell andel 1/1) i Tønsberg 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