EIENDOM

Hellaveien 42 - Nøtterøy

Hellaveien 42, 3140 Nøtterøy Prisantydning: kr 12 900 000,- + omk. Primærrom: 155 kvm BRA: 160 kvm Eiendomstype: Enebolig

“For meg er alle boligsalg like viktige – jeg gjør ikke forskjell på folk!”

Jesper Snekkestad
Eiendomsmegler/Partner - MNEF
Epost: jesper@z-eiendom.no
Mobil: 90 85 25 27

Med mine 27 år som eiendomsmegler, og hele tiden i Tønsberg distriktet, har jeg opparbeidet meg en rik kunnskap og uvurderlig erfaring for kundene om boligmarkedet i nærmiljøet. Jeg er født og oppvokst på Nøtterøy og i Tønsberg og er opptatt av at mine kunder skal følge seg trygge og ivaretatt gjennom hele prosessen enten du er kjøper eller selger.

Tross min lange erfaring, er jeg fremdeles sulten på nye gode salg og fornøyde selgere og kjøpere. Jeg er svært opptatt av faglig leveranse og at kundene mine skal oppleve en trygg og sikker prosess.
Jeg lever av fornøyde kunder, anbefalinger og et godt håndverk. Jeg utfører derfor alle deler av oppdraget selv, og setter av nok tid til hvert enkelt oppdrag.

HELLAVEIEN 42

KORT OM EIENDOMMEN

Sjelden idyll helt i vannkanten. Vestvendt tomt på 1,6 mål og strandlinje. Brygge og "seneste kveldssol". IKKE BOPLIKT.

Oppdragsnummer	2220221 Gnr.: 124, Bnr.: 56 i Færder kommune. Vestfold og Telemark fylke
Adresse	Hellaveien 42, 3140 Nøtterøy
Prisantydning	12 900 000,-
Omkostninger	335 842,-
Totalpris inkl. omk.	13 235 842,-
P-rom/BRA/BTA	155 kvm/160 kvm/ kvm
Antall soverom	
Tomteareal	1602
Eierform tomt	Eiet tomt
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1962
Eierform	Selveier
Energimerking	Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter G

MEGLERS VURDERING

Hellaveien 42 langs Vestfjorden representerer en sjelden anledning langs sjøkanten på idylliske Nøtterøy!

Med strandlinje mot Vestfjorden, 1,6 mål stor selveiertomt med både hageanlegg og svaberg i tillegg til egen brygge byr eiendommen på det meste man kan ønske seg. Legger man til at huset på eiendommen ligger svært nær vannkanten, på det minste kun ca. 10-11 meter, og at man ligger vestvendt med svært sen kveldssol skjønner man raskt at det her bys en sjeldenhet.

Det er ikke boplikt!

Eiendommen ligger sentralt og skjermet på vestsiden av Nøtterøy, ut mot Vestfjorden og ca. 5 km fra Tønsberg sentrum. Vestfjorden munner litt lengre syd ut i Vrengensundet og skjærgården ut for Tjøme. Man har vakker og slående utsikt tett på sjøkanten enten man oppholder seg i husets hovedoppholdsarealer, på de flotte uteplassene i nær kontakt med sjølinjen eller på svabergene i sjøkanten.

Eneboligen på tomten ble opprinnelig oppført i 1962 og deretter påbygget i flere etapper, senest i 1982 hvor stuen ut mot sjøen ble utvidet. Boligen er innredet med alt på ett plan hvor det på ca. 160 m^2 bruksareal er inndelt med blant annet to stuer, kjøkken med utenforliggende spiseplass, fire soverom, to bad, vaskerom, kjølerom og godt med lagringsrom/boder.

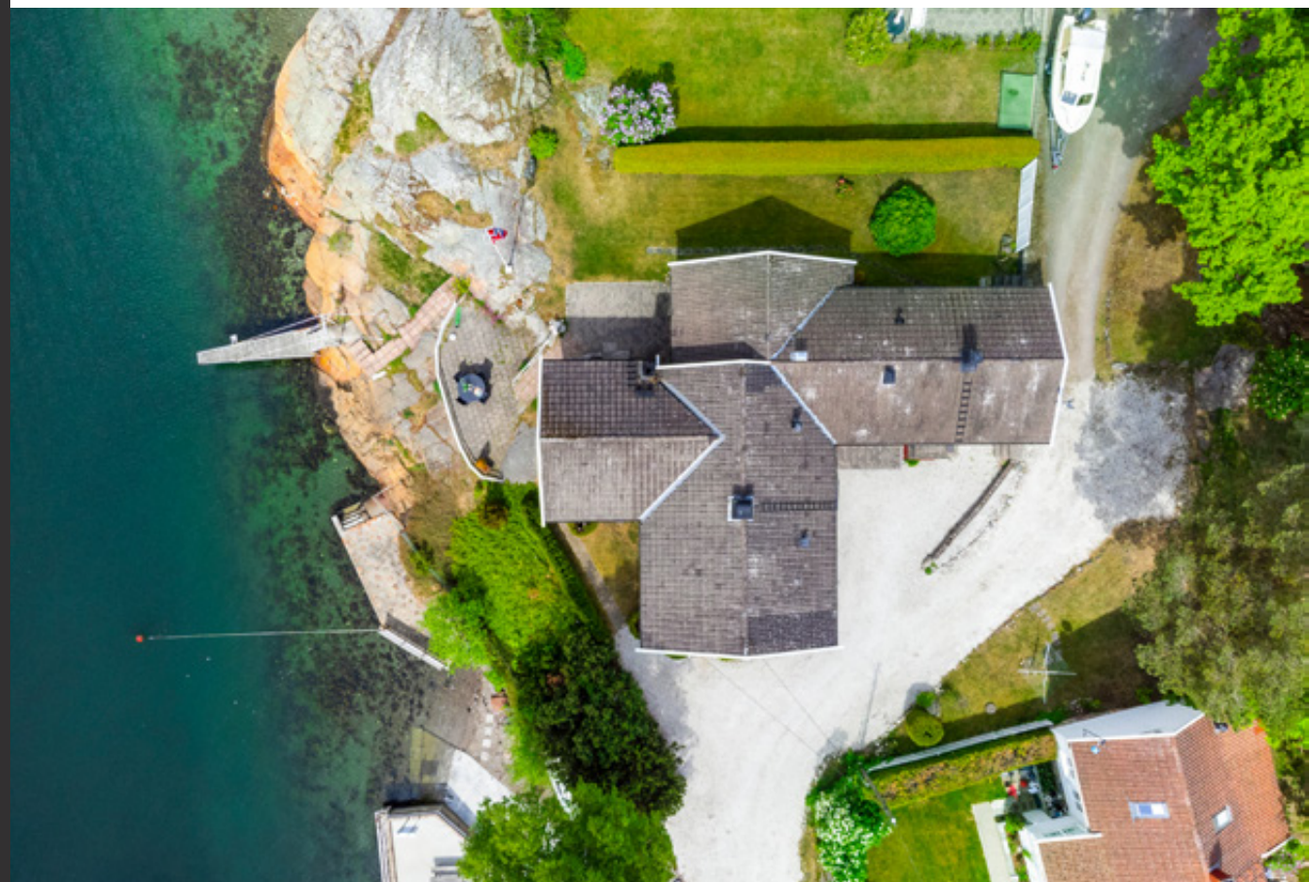
MEGLERS VURDERNIG (FORTS.)

Strandlinjen består av svaberg og egen brygge, terrengplasserte uteplasser er anlagt flere steder ut for huset. Bryggen, svaberget og steinsatte uteplasser mot sjøsiden innbyr til bading, vannlek, soling og privatliv. Tomtens tre øvrige sider omkranses av hageanlegg med blant annet gressplen, ytterligere uteoppholdsområder og en stor gårdsplass.

På vegne av eier og Z-eiendom AS ved eiendomsmegler Jesper Snekkestad ønskes du velkommen til visning av en eiendom av de sjeldne!

KORT FORTALT OM HELLAVEIEN 42

- Strandlinje
- Brygge
- Vestvendt med misunnelsesverdig sen kveldssol
- Drømmetomt langs Vestfjorden!
- Boligen ligger svært nær sjøkanten - kun ca. 10 m fra stuevegg til sjølinjen
- Ca. 1,6 mål romslig selveiertomt med massevis av boltreplass
- Ingen boplikt
- Idylliske uteplasser med "orkesterplass" mot sol og sjø
- Flotte badeplasser på egen eiendom
- Tilkomst til Nøtterøy-/Tjømeskjærgården rett ut fra eiendommen
- Enebolig med ca. 160 m^2 bruksareal (BRA) på ett plan
- Byggeår 1962, senere på-/ombygget - senest i 1982
- Stuer både ut mot sjøen og i bakkant av huset
- Fire soverom
- To baderom + gjestetoalettrom
- Romslig gårdsplass med biloppstillingsplasser og oppholdsområde
- En sjelden anledning m/plassering, tomt og beliggenhet som anbefales besiktiget!



Planskisser

1. Etasje

Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf FRANK HESJEDAL | image bay | EIENDOM

1. Etasje

Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf FRANK HESJEDAL | image bay | EIENDOM

NÆROMRÅDET OG BELIGGENHET

Eiendommen ligger sentralt på vestsiden av Nøtterøy, ved Hella - ut mot Vestfjorden. Meget vakker og idyllisk beliggende i direkte tilknytning til sjøen og den vakre Færder skjærgården.

Nøtterøy er kjent for sin vakre skjærgård, og du har direkte tilgang til en rekke øyperler med båt fra egen brygge. Med andre ord ligger man tett inn på deler av "indrefileten" i Vestfoldskjærgården. Hella er et ypperlig utgangspunkt til sjøs til områdets populære øyer som ligger sydover, i retning Tjøme hvor man blant annet finner Gåsø, Håøya, Veierland, vakre Stauper og Langskjærene. Følger man Vestfjorden til enden av Færder kommune møter man på Verdens ende ytterste på øya!

Fra eiendommen er det kun noen minutter å kjøre til Teie Torv, hvor man finner servicetilbud som bank, apotek, dagligvare, vinmonopol, kafeer samt flere andre forretninger. Dagligvareforretning i Vestskogen ligger innen et kvarters gange. Det er ca. 1,5 kilometer til Borgheim med blant annet dagligvareforretning, sentrumsbygg, Nøtterøy kulturhus, Nøtterøy Golfklubb og konditori (Nøtterø bakeri). Nøtterøy Golfklubb på Hella har 18 hull og har par på 72. Den er om lag 6500 meter lang, og har fem teesteder. Det er også en korthullsbane med seks hull, samt en drivingrange. Banen er tegnet av Jeremy Turner. Samme område benyttes av mange som et flott sted å starte rekreasjonsturer på turstier i skog og mark, ikke minst også til kyststien langs Vestfjorden som strekker seg frem til Tjøme. I vinterhalvåret er det oppkjørte skiløyper (lysløype) med utgangpunkt fra Borgheim.

BELIGGENHET (FORST.)

Ønskes et større servicetilbud er det 4-5 km til Tønsberg sentrum hvor du finner shoppingmuligheter, kulturtilbud, kafeer, restauranter, og brygga med sitt yrende folkeliv. Ønsker man å besøke Tjøme kan en tur til kulinariske Engø gård anbefales, og sommerstid er det et yrende folkeliv på Hvasser lengre syd med flere spiseplasser ved gjestebrygge. Her kan du kjøpe reker rett fra fiskebrygga. Åtte Glass i Vrengensundet er blitt en svært populær bryggerestaurant. Mange foretrekker også å ta båt til Tønsberg brygge med sitt yrende kulturliv i sommerhalvåret.

Hellaveien 42 ligger også strategisk med tanke på barn og unge. Det er kort gangavstand til nye Labakken barneskole og barnehage (ca. 1,3 km), barnehage samt Rudolf Steiner barne- og ungdomsskole som også har barnehage (ca. 1,3 km). Det er ca. 1,8 km til ungdoms- og videregående skole på Borgheim.

Det er bussforbindelse i Hellaveien, bussholdeplassen ligger kun ca. 400 meter fra huset. I Tønsberg sentrum ligger også jernbanestasjon med hyppige avganger mot Oslo. E-18 fra Tønsberg til Oslo har 4-felt motorvei på hele strekket, noe som gjør at kjøreturen fra Hella til Oslo normalt gjøres unna på en drøy time. Til Torp Flyplass, med daglige avganger til en rekke Europeiske byer og innenlandsruter, er det ca. 30 minutter med bil.

HELLAVEIEN 42

Nabolaget Vestskogen sentrum/Labakken - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Gamle Hellavei Linje 116A, 116B	4 min 0.4 km
Tønsberg stasjon Linje R11, R11x	11 min 5.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	31 min

SKOLER

Rudolf Steinerskolen i Vestfold (1-10 kl.) 265 elever, 10 klasser	13 min 1.2 km
Labakken skole (1-7 kl.)	22 min
Borgheim skole (8-10 kl.) 530 elever, 18 klasser	22 min 1.7 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	23 min 1.8 km
Færder videregående skole 750 elever	8 min 4.7 km

> «Trivelig nabolag i rolige omgivelser.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

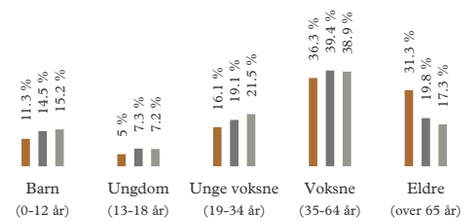
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vestskogen sentrum/Labakk...	1 283	727
Tønsberg	53 129	25 350
Norge	5 328 198	2 398 736

BARNEHAGER

Steinerbarnehagen på Nøtterøy (3-7 ... 72 barn, 4 avdelinger	15 min 1.3 km
Labakken barnehage (1-5 år) 45 barn, 3 avdelinger	16 min 1.3 km
Hundremeterskogen familiebarnehage (1-5... 1 avdeling	21 min 1.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vestskogen	15 min
Rema 1000 Borgheim Post i butikk, PostNord	19 min 1.6 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 95/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

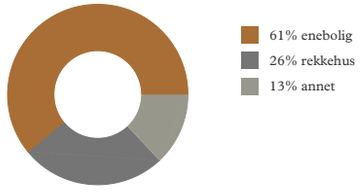
GATEPARKERING

Lett 90/100

SPORT

Steinerskolen Aktivitetshall, ballspill	16 min 1.4 km
Borgheim ungdomsskole Aktivitetshall, sandvolleyball	22 min 1.8 km
Active Familiesenter	7 min
Spenst Tønsberg	9 min

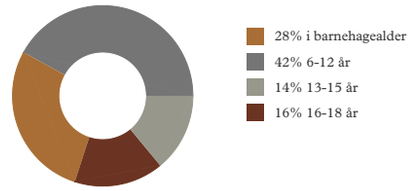
BOLIGMASSE



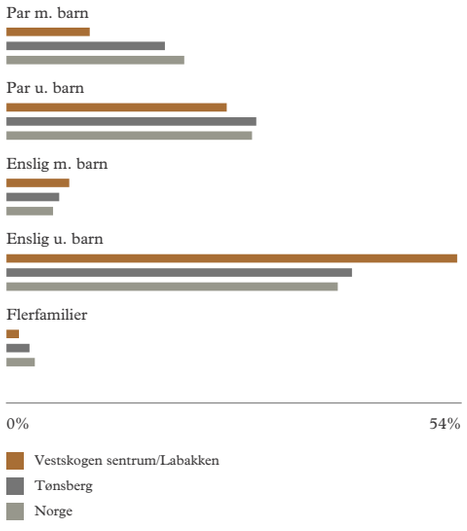
VARER/TJENESTER

Bellevuesenteret	6 min
Vitusapotek Vestskogen	18 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



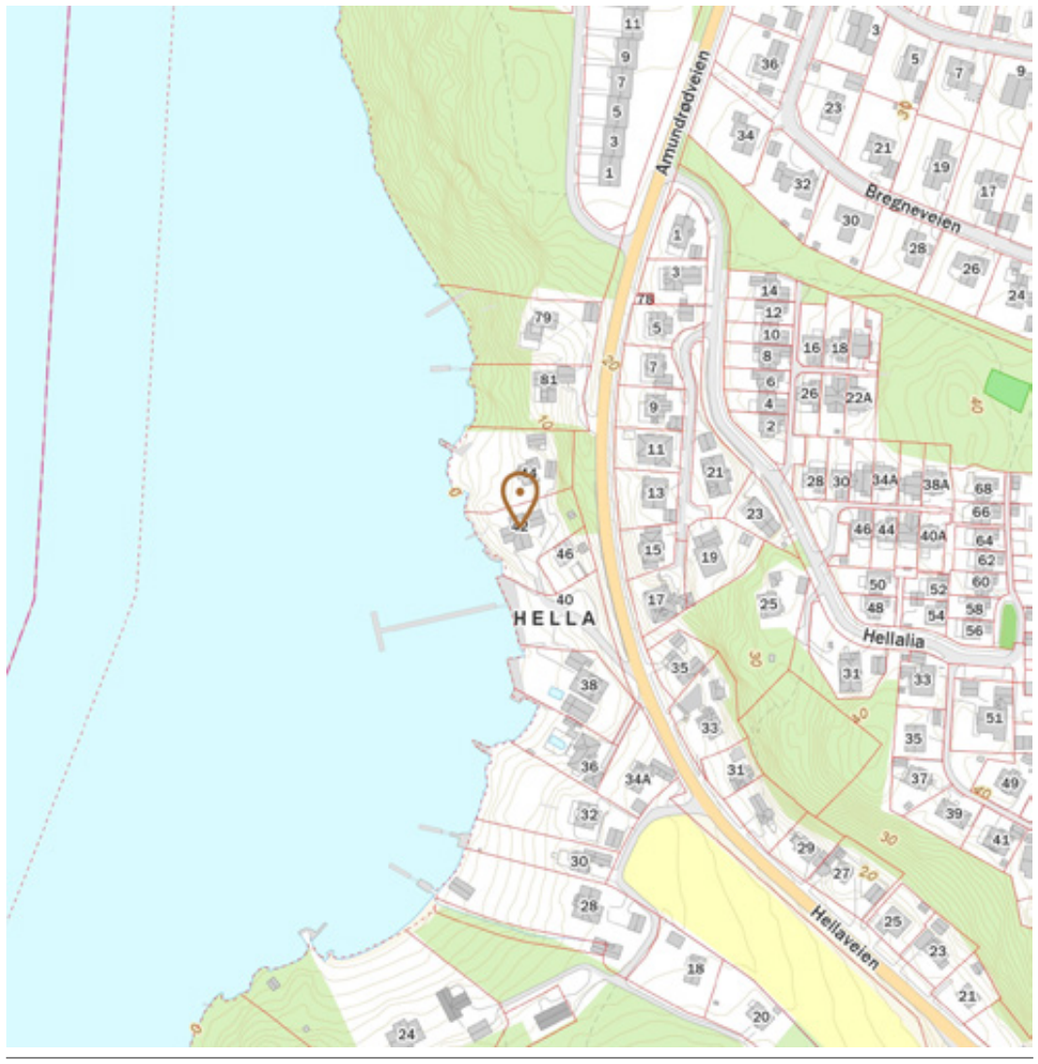
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	29%	34%
Ikke gift	41%	53%
Separert	20%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

OPPDRAGSNUMMER
2220221

TYPE BOLIG
Sjelden idyll helt i vannkanten. Vestvendt tomt på 1,6 mål og strandlinje. Brygge og "seneste kveldssol". IKKE BOPLIKT.

EIER
Robert Vedvik
Per Vedvik

FINN.NO: LOKALOMRÅDE
NØTTERØY/HELLA - EIENDOM M/STRANDLINJE

ADRESSE
Hellaveien 42
3140 Nøtterøy

VELKOMMEN TIL HELLAVEIEN 42 MED STRANDTOMT VED HELLA OG VESTFJORDEN PÅ NØTTERØY
Hellaveien 42 langs Vestfjorden representerer en sjelden anledning langs sjøkanten på idylliske Nøtterøy!

Med strandlinje mot Vestfjorden, 1,6 mål stor selveiertomt med både hageanlegg og svaberg i tillegg til egen brygge byr eiendommen på det meste man kan ønske seg. Legger man til at huset på eiendommen ligger svært nær vannkanten, på det minste kun ca. 10-11 meter, og at man ligger vestvendt med svært sen kveldssol skjønner man raskt at det her bys en sjeldenhet.

Det er ikke boplikt!

Eiendommen ligger sentralt og skjermet på vestsiden av Nøtterøy, ut mot Vestfjorden og ca. 5 km fra Tønsberg sentrum. Vestfjorden munner litt lengre syd ut i Vrengensundet og skjærgården ut for Tjøme. Man har vakker og slående utsikt tett på sjøkanten enten man oppholder seg i husets hovedoppholdsarealer, på de flotte uteplassene i nær kontakt med sjølinjen eller på svabergene i sjøkanten.

Eneboligen på tomten ble opprinnelig oppført i 1962 og deretter påbygget i flere etapper, senest i 1982 hvor stuen ut mot sjøen ble utvidet. Boligen er innredet med alt på ett plan hvor det på ca. 160 m^2 bruksareal er inndelt med blant annet to stuer, kjøkken med utenforliggende spiseplass, fire soverom, to bad, vaskerom, kjølerom og godt med lagringsrom/boder.

Strandlinjen består av svaberg og egen brygge, terrengplasserte uteplasser er anlagt flere steder ut for huset. Bryggen, svaberget og steinsatte uteplasser mot sjøsiden innbyr til bading, vannlek, soling og privatliv. Tomtens tre øvrige sider omkranses av hageanlegg med blant annet gressplen, ytterligere uteoppholdsområder og en stor gårdsplass.

Til din orientering har selger fremmet en løpende søknad til Færder kommune om oppføring av en annen type bolig enn eksisterende bebyggelse. Det usikkert når den blir ferdig behandlet og hvorvidt omsøkt tiltak godkjennes - ta kontakt med megler for mer informasjon. En illustrasjon av omsøkt bolig finner du i fotopresentasjonen!

På vegne av eier og Z-eiendom AS ved eiendomsmegler Jesper Snekkestad ønskes du velkommen til visning av en eiendom av de sjeldne!

KORT FORTALT OM HELLAVEIEN 42
- Strandlinje
- Brygge
- Vestvendt med misunnelsesverdig sen kveldssol
- Drømmetomt - strandtomt langs Vestfjorden!
- Boligen ligger svært nær sjøkanten - kun ca. 10 m fra stuevegg til sjølinjen
- Ca. 1,6 mål romslig selveiertomt med massevis av boltreplass
- Ingen boplikt
- Idylliske uteplasser med "orkesterplass" mot sol og sjø
- Flotte badeplasser på egen eiendom
- Tilkomst til Nøtterøy-/Tjømeskjærgården rett ut fra eiendommen
- Enebolig med ca. 160 m^2 bruksareal (BRA) på ett plan
- Byggeår 1962, senere på-/ombygget - senest i 1982
- Stuer både ut mot sjøen og i bakkant av huset
- Fire soverom
- To baderom + gjestetoalettrom
- Romslig gårdsplass med biloppstillingsplasser og oppholdsområde
- En sjelden anledning med plassering, tomt og beliggenhet som anbefales besiktiget!

BELIGGENHET
Eiendommen ligger sentralt på vestsiden av Nøtterøy, ved Hella - ut mot Vestfjorden. Meget vakker og idyllisk beliggende i direkte tilknytning til sjøen og den vakre Færder skjærgården.

Nøtterøy er kjent for sin vakre skjærgård, og du har direkte tilgang til en rekke øyperler med båt fra egen brygge. Med andre ord ligger man tett inn på deler av "indrefileten" i Vestfoldskjærgården. Hella er et ypperlig utgangspunkt til sjøs til områdets populære øyer som ligger sydover, i retning Tjøme hvor man blant annet finner Gåsø, Håøya, Veierland, vakre Stauper og Langskjærene. Følger man Vestfjorden til enden av Færder kommune møter man på Verdens ende ytterste på øya!

FASILITETER I NÆRMILJØET
Fra eiendommen er det kun noen minutter å kjøre til Teie Torv, hvor man finner servicetilbud som bank, apotek, dagligvare, vinmonopol, kafeer samt flere andre forretninger. Dagligvareforretning i Vestskogen ligger innen et kvarters gange. Det er ca. 1,5 kilometer til Borgheim med blant annet dagligvareforretning, sentrumsbygg, Nøtterøy kulturhus, Nøtterøy Golfklubb og konditori (Nøtterø bakeri). Nøtterøy Golfklubb på Hella har 18 hull og har par på 72. Den er om lag 6500 meter lang, og har fem teesteder. Det er også en korthullsbane med seks hull, samt en drivingrange. Banen er tegnet av Jeremy Turner. Samme område benyttes av mange som et flott sted å starte rekreasjonsturer på turstier i skog og mark, ikke minst også til kyststien langs Vestfjorden som strekker seg frem til Tjøme. I vinterhalvåret er det oppkjørte skiløyper (lysløype) med utgangpunkt fra Borgheim.

Ønskes et større servicetilbud er det 4-5 km til Tønsberg sentrum hvor du finner shoppingmuligheter, kulturtilbud, kafeer, restauranter, og brygga med sitt yrende folkeliv. Ønsker man å besøke Tjøme kan en tur til kulinariske Engø gård anbefales, og sommerstid er det et yrende folkeliv på Hvasser lengre syd med flere spiseplasser ved gjestebrygge. Her kan du kjøpe reker rett fra fiskebrygga. Åtte Glass i Vrengensundet er blitt en svært populær bryggerestaurant. Mange foretrekker også å ta båt til Tønsberg brygge med sitt yrende kulturliv i sommerhalvåret.

Hellaveien 42 ligger også strategisk med tanke på barn og unge. Det er kort gangavstand til nye Labakken barneskole og barnehage (ca. 1,3 km), barnehage samt Rudolf Steiner barne- og ungdomsskole som også har barnehage (ca. 1,3 km). Det er ca. 1,8 km til ungdoms- og videregående skole på Borgheim.

Det er bussforbindelse i Hellaveien, bussholdeplassen ligger kun ca. 400 meter fra huset. I Tønsberg sentrum ligger også jernbanestasjon med hyppige avganger mot Oslo. E-18 fra Tønsberg til Oslo har 4-felt motorvei på hele strekket, noe som gjør at kjøreturen fra Hella til Oslo normalt gjøres unna på en drøy time. Til Torp Flyplass, med daglige avganger til en rekke Europeiske byer og innenlandsruter, er det ca. 30 minutter med bil.

Se for øvrig vedlagte nabolagsprofil som beskriver området fasiliteter og avstander til disse.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR
Enebolig - Selveier.

Huset er oppført i 1962. I 1968 er boligen noe påbygget samt noe ombygget mot øst. I 1982 er boligen tilbygget med utvidet stue mot vest.

INNHOLD
Boligen er oppført med planløsning hvor man har alt på ett plan med følgende inndeling:
VINDFANG med tilkomst fra boligens hovedinngangsparti.

FORSTUE/SPISEPLASS med åpen løsning mot rom mot sjøen.

Romslig og lys HOVEDSTUE med store vindusflater ut mot sjøen, åpen mønehimling i ytterste del av rommet og utgang til uteplass.

KJØKKEN med inngang fra forstue/spiseplass.

VASKEROM/GROVKJØKKEN med tilknyttet KJØLEROM.

Innholdsrik TV-STUE/AKTIVITETSROM mot øst (motsatt ende av hovedstuen). Stuen ligger i vinkelløsning med utgang til hagen.
2 BADEROM hvorav begge er innredet med dusj og servantmøbler. Et av baderommene er også innredet med toalett, det andre har separat toalettrom plassert vegg-i-vegg.

4 SOVEROM hvor tre av disse er samlet i søndre del av boligen, det fjerde er plassert for seg selv i "østre del" med vindu mot nord.

Stor BOD/LAGRINGSROM med bredt vindu ut mot sjøen i vest. Dette rommet har også et tilknyttet mindre bodrom m/ diverse hyller.

SIDEINNGANG med tilknyttet romslig ENTRE/GANG.

Boligen er også innredet med delvis gulvet lagringsloft og 3 boder i kjelleretasje med lav takhøyde (ikke målbart areal).

PLANSKISSER OVER BOLIGENS INNDELING
Vedlagt følger planskisser som illustrerer inndelingen av boligens tre etasjer. Disse er kun ment for å gi et innblikk hva angår rominndeling og muligheter i boligen og er ikke å anse som noen eksakt plantegning. Planskissene inneholder ikke planillustrasjon av garasje med sportsbod.

SÆRSKILTE OPPLYSNINGER OM FREMMET BYGGESØKNAD OM NY BOLIG PÅ EIENDOMMEN
Til din orientering har selger fremmet en løpende søknad til Færder kommune om oppføring av en annen type bolig enn eksisterende bebyggelse. Vårdal arkitekter i Tønsberg har på vegne av eier fremmet søknad om "Riving av eksisterende bolig og oppføring av ny" hvor Færder kommune har bekreftet å ha mottatt søknaden den 20. februar 2023. Det usikkert når den blir ferdig behandlet og hvorvidt omsøkt tiltak godkjennes - ta kontakt med megler for mer informasjon og evt. presentasjon av foreslått erstatningsbolig som er tegnet på eiendommen. En illustrasjon av omsøkt bolig finner du i fotopresentasjonen!

TOMTEBESKRIVELSE
Tomteareal: ca. 1 602 m^2
Tomtetype: Selveiertomt.

Tomten er for det meste flat rundt og ved huset, lett kupert med fjell og svaberg ned til sjøen med steinsatt trapp videre ned til bryggen på eiendommen. Tomten har strandlinje av svaberg og fjell som vender ut mot vest og hvor man kan nyte svært sen kveldssol i sommerhalvåret!

Bryggen, svaberget og steinsatte uteplasser på strandtomten innbyr til bading, vannlek, soling og privatliv. Tomtens tre øvrige sider omkranses av et koselig hageanlegg med blant annet gressplen og vintergrønn hekk mot nord, stor gårdsplass på deler av sydsiden og et delvis skrånende terreng i øst som strekker seg like over tilhørende lekestue. Ved innkjørselen i syd er det installert smijernsport.

Eiendommen er svært solfylt og er derfor anlagt med flere flotte uteplasser plassert i terrenget. Ved fjellplatået langs sjøen, er det anlagt flere stemningsfulle og delvis lunende og tilbaketrukne uteplasser med vakker utsikt til sjølivet som utspiller seg rett utenfor.

For beskrivelse av tomtens grenselinjer, se situasjonskart og utdrag fra eiendommens matrikkelbrev som følger av vedlegg til salgsoppgave. NB! Det gjøres oppmerksom på pågående grensejustering (innsendt Færder kommune) hvor Hellaveien 42 avgir et areal på ca. 28,5 m^2, blant annet ca. 4,7 meter av strandlinjen i nord. Se kartforklaring i salgsoppgave. Dagens tomteareal er 1 631,30 m^2 i følge matrikkelkart så angitt "nytt areal" er ca. 1 602 m^2 etter grensejustering. Det tas forbehold om mindre avvik i forbindelse med denne justeringen.

VERDT Å MERKE SEG RUNDT NABORETTIGHETER VED EIENDOMMEN
* Hellaveien 44 (naboeiendom i nord - gbnr. 124/2) har rettighet til veiadkomst på østre del av tomten, se egen tinglyst avtale av m/kartforklaring av 23.12.2013.

* Hellaveien 46 (naboeiendom i sydøst - gbnr. 124/3) har anlagt og disponerer steinbrygge/platting ut for eiendommens tomtegrenser mot sjøen i vest, se tinglyst jordskiftesak av 25.02.1985.

* Færder kommune/båtforeningen disponerer båtrampe i sydvest, se tinglyst jordskiftesak av 25.02.1985.

Megler bistår gjerne rundt forklaring rundt ovennevnte

forhold dersom noe fremstår som uklart.

FORHOLDET TIL BOPLIKT
Det er ikke boplikt verken på eiendommen eller i denne delen av Færder kommune.

AREALER OG SPESIFIKASJON AV PRIMÆRROMMENE (P-ROM)
Primærrom: 155 kvm, Bruksareal: 160 kvm

1. etasje: P-ROM/BRA: ca. 155/160 m^2.

Arealer i kjeller (3 boder) er ikke måleverdige ihht NS3940 grunnet takhøyde under 1,9m og er dermed ikke medtatt i boligens BRA eller P-rom.

Primærrom (p-rom) i bolighuset består av følgende rom:
Alle innvendige rom i 1. etasje er medtatt i primærrommene med unntak av 1 stk. bod og kjølerom på tilsammen ca. 5 m^2. Bod/lagringsrom med vindu mot vest er også medtatt i primærrommene grunnet den bruk/innredning rommet har vært benyttet til.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Onsrud Taksering AS. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggteknisk forskrift og/eller mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken. Evt. kommentarer til slike avvik er beskrevet i punktet "ferdigattest".

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). Se vedlagte rapport i salgsoppgave for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser. Arealene er kun oppmålt av takstmann og ikke kontrollert/oppmålt av megler. Boligens bruttoareal (BTA) angis ikke lengre i tilstandsrapporter som følger forskrift i endret Avhendingslov gjeldende fra 1/1-2022.

STANDARD/BESKRIVELSE AV DE ULIKE ROM I BOLIGEN
Boligen fremstår så vel innvendig som utvendig i med utstrakt grad av materialbruk fra byggeåret med generell behov for oppgraderinger og moderniseringsarbeider. Baderommene er oppgradert etter byggeåret, enkelte gulv-/veggflater er modernisert, elektrisk tavleskap er nytt og flere vinduer er utskiftet i årenes løp. Utover dette er det øvrige i all vesentlighet fra byggeåret.

Husets innredninger og egenskaper i ulike rom i hjemmet beskrives blant annet som følger:

Stuen ut mot sjøen:
Dette rommet er selve "hjertet i hjemmet", denne delen av huset ligger også nærmest sjøkanten. Vindusrekken i vest fyller rommet med herlig, maritime inntrykk, det er også vinduer mot syd og nord som gir godt med innslipp av naturlig dagslys og sjøutsikt. Den åpne løsningen med spiseplassen ut for kjøkkenet, gir også innslipp av morgensol til stuen via østvendt vindu. Ytterste del av stuen, den del som har åpen mønehimling" er påbygget i 1982. Terrassedør tar deg ut til hagen og de mange uteplassene mot sjøen. Stuen byr på ulike, naturlige "avdelinger" med fleksible og gode møbleringsmuligheter for lounge-/sofagrupper. I stuen er det montert peisovn som tilbyr peiskos og ekstra god varme i vinterhalvåret. Det er også montert en nyere parafinkamin. Stuen har teppelagt gulv og i det vesentlige trepanel på vegger (innslag av malt tapet og panelplater). I åpen mønehimling er det trepanel, øvrig del av tak-ess.

TV-stue-/aktivitetsrom i "østre del" av huset:
Hjemmets andre stue ligger i motsatt ende av hovedstuens plassering, tilbaketrukket ved husets ende mot nord-øst-syd. Stuen har vinduer mot både nord og syd. Det er også terrassedør ut til gressplenen på nordsiden. Rommet er utformet i vinkelløsning og i innerste del er det montert en nyere kjøkkeninnredning (ikke omsøkt - se punktet "ferdigattest") hvor hvitevarer medfølger. Hvitevarene består av helintegrert kjøle-/fryseskap, helintegrert oppvaskmaskin (smal modell) og frittstående komfyr m/4-platers keramisk steketopp. Takhengt ventilator sørger for avtrekk over stekesonen. Termostatstyrt gulvvarme gir god temperatur til de nyere en stavs laminatgulvene. Veggene i rommet har malt Smartpanel og himlingene har tak-ess.

Kjøkken med utgang til spiseplass samt innenforliggende grovkjøkken/vaskerom m/kjølerom:
Kjøkkenet er plassert omtrent "i senter av huset" med sydvendt vindu, ut mot gårdsplassen. Rommet er plassert innenfor spiseplassen i hjemmet som videre har åpen løsning mot boligens stue - på dette viset ligger disse oppholdsrommene i en fin sammenheng med hverandre. Innredningen er eldre og utidsmessig og inneholder diverse underskap, høyskap samt overskap m/kombinasjon av skyvedører og slagdører. Innredningen har både oppvaskkum og sidekum i stål, det er innfelt i vegg et eldre Bosch kombiskap med kjøl-/frys, frittstående Asko oppvaskmaskin medfølger og det er avsatt plass til komfyr. Over sistnevnte er det opplegg for ventilator med avtrekk over tak. Kjøkkenet har flisimitert laminatgulv, tapet/malte panelplater på vegger og malte takplater i himling.
Spiseplassen ut for kjøkkenet har parkettimitert laminatgulv, malte panelplater på vegger og malte takplater.
Innenfor kjøkkenet finner man for øvrig husets vaskerom hvor man nærmest inngangen til kjøkkenet også videre har inngang til kjølerom m/hyller på i alt tre vegger i rommet. Vaskerommet, som også har noe innbygget skapplass, har flislagt gulv, fliser/malte veggflater og malte takplater i tak.

Entre og sove-/baderomsgang samt egen entre/gang i østre bygningsdel:
Vel innenfor hjemmets hovedinngangsdør ved gårdsplassen i syd-øst, møter man husets entre og deretter en innenforliggende og åpen sove-/baderomsgang. I sove-/baderomsgangen er det en mindre nisje for anheng av ytterklær og skotøy som fører videre inn til toalettrommet i boligen. Fra gangen er det også nedtrekkbar loftsstige som leder opp til et delvis gulvet lagringsloft. I vindfanget er det belegg på gulv mens det er parkettimitert laminat i sove-/baderomsgangen. Begge rommene har i det vesentlige panelplater på vegger og malte plater i himlinger.
Entre/gang i østre del av huset kan evt. enkelt få tilkomst innvendig fra innerste del av husets opprinnelige kjøkken, her har det blant annet vært dør tidligere. Her medfølger veggmonterte anheng for ytterklær samt enkelte fastmonterte skohyller. Dette rommet har inn-/utgang på sydveggen ved gårdsplassen og er innredet med nyere en stavs laminatgulv, malt Smartpanel på vegger og himlinger med tak-ess.

De to baderommene og separat toalettrom:
Baderommet i husets opprinnelige bygningsdel er opprinnelig fra byggeår, men gulv ble modernisert med nye varmekabler og fliser ca. 2003 og med utskiftede baderomsplater på vegger. I himlingen er det tak-ess. Rommet er lite, men funksjonelt innredet med dusjkabinett med glidedører og veggservant med dobbelt underskap. Noe opp på veggen har rommet et lite vindu ut mot gårdsplassen som gir innklipp av naturlig dagslys, tilvarende vindu er det på toalettrommet vegg-i-vegg. Toalettrommet har linoliumsbelegg på gulvet, fliser/malte vegger og malte plater i tak.
Husets andre baderom, i tilbygget mot øst, er antatt fra tidlig 2000 tallet. Her er det flislagt gulv med varmekabler og flislagte vegger. Vindu mot gårdsplassen slipper inn dagslyset og rommet er Innredet med servantinnredning, speilskap, dusjkabinett med glidedører av herdet glass og sokkeltoalett. Til sides for dusjkabinettet er det opplegg for vaskemaskin (smal - toppmatet modell).

Huset fire soverom:
Huset har fire soverom, tre av disse ligger samlet på syd-vest siden av boligen. To av soverommene ligger med vinduer direkte ut mot sjøen i vest, det tredje har også flott sjøutsikt fra sitt vindu på sydveggen. Hjemmets fjerde soverom, plassert innenfor entre/gang i østre del av huset, har nordvendt vindu. Hjemmets hovedsoverom ligger på hushjørnet syd-vest og er innredet med nyere takhøye 4-dørs skyvedørsgarderobe med speildører. Garderoben er innredet med blant annet en rekke trådkurver, trådhyller, skohyller og hengeanordninger. Det andre soverommet med vestvendt vindu mot sjøen er ikke innredet med garderobeskap, de to øvrige er innredet med henholdsvis plassbygget dobbeltskap (soverom med vindu mot syd) og to frittstående garderobeskap. Hovedsoverommet har teppelagt gulv, panelplater/malt tapet på vegger og tak-ess i tak. Rommet vegg-i-vegg har gulv med parkettimitert laminat, vegger av malt trepanel/panelplater og tak-ess i himling. Det siste soverommet i denne avdelingen har teppefilt på gulv, strietapet/panelplater på veger og malte takplater i himling. Det fjerde soverommet har en stavs laminatgulv, malt Smartpanel på vegger og himlinger med tak-ess.

ANNET TEKNISK
* Ny avløpsledning i 1994 (spillvannsledning) frem til kommunalt punkt
* Ny hovedvannledning av plast inn til huset i 1994
* Elektrisk anlegg med nyere automatiske sikringer til samtlige kurser
* Elektrisk tavleskap plassert i entre i 1. etasje
* 63 A kurs for hovedsikringer (3x16 tverrsnitt)
* 1 stk. 20 A og 1 stk. 25 A kurs til komfyr/stekeovner
* Øvrige kurser på 10 A, 15 A og 16 A
* Installert forbruksmåler (undermåler) til østre bygningsdel
* 1 stk. 200 l. og 1 stk. 120 liter varmtvannsbereder montert i kjeller

BYGGEMÅTE
Enebolig med alt på ett plan. Huset er oppført i tre og lettklinkerblokker på mur.

Grunnmur/fundamentering:
Grunnmurer av sementblokker og lettklinkerblokker. Det er krypkjeller under deler av boligen. Ytong i himling, vegger av sementblokker og grus på grunn.

Yttervegger:
Hovedhus av lettklinkerbetong, tilbygg av tre. Tilbygg og stedvis vegger av lettklinkerblokker er kledd med trekledning.

Yttertaket:
Plassbygget sperretak i saltaks form med bordet undertak. Taket er tekket med dobbeltkrum betongstein. Takstein er fra ca. 1982 med unntak av tilbygget mot øst hvor taksteinen er fra ca. 1968. Loftet er luftet med ventiler i gavler og det er tilgang via trappeluke i gang. Delvis gulvet lagringsloft.

Etasjeskille:
Ytong og trebjelkelag som etasjeskiller.

Angitt byggemåte er basert på utarbeidet Tilstandsrapport, for ytterligere beskrivelse - se utarbeidet Tilstandsrapport.

OPPVARMING
Boligen har oppvarming basert på strøm og vedfyring.

Vedfyring fra peisovn ved siden av terrassedør i hovedstuen, denne har sidehengslet glassdør. Nyere parafinkamin kledd med kleberstein i sidefelt i innerste del av hovedstuen (se senere kommentar).

Boligen har 2 stk. pipeløp, den ene av disse er etablert i forbindelse med tilbygg i 1982.

Elektrisk oppvarming med stedvis monterte panelovner/ opplegg for panelovner. Elektriske varmekabler på begge baderom. I stue-/aktivitetsrom i østre del av bygningen er det termostatstyrt gulvvarme.

Det er montert en oljetank på ca. 1000 liter av glassfiber, denne er i bruk i dag og forsyner parafinbrenneren i hovedstuen. Til opplysning er det en nedgravd oljetank i hagen, denne er ikke lengre i bruk, og er i følge opplysninger vasket/renset og gjenfylt med masser. Det gjøres oppmerksom på at det fra 2020 er forbud mot bruk av fossil fyringsolje til oppvarming av bygg, biooljer kan man fortsette å bruke. Kommunen kan pålegg fjerning av nedgravde oljetanker.

Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, følger dette heller ikke med. Med andre ord fravikes NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

PARKERING
Eiendommen har rikelig med utvendige parkeringsplasser på egen tomt, på gruslagt gårdsplass på tomtens søndre og østre del.

VEI, VANN OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og offentlig avløp.

I 1994 er avløpssystemet fra eiendommen omlagt og separert - kommunen anla ny spillvannsledning langs Hellaveien via pumpestasjon med videreføring til det kommunale TAU-anlegget. Spillvannsledning ble lagt med nytt innlegg fra boligens kjeller til kommunalt tilknytningspunkt. I 1994 er det også innlagt ny vannledning (plast) inn til huset. I følge Færder kommune går det ingen kommunale VA-ledninger over eiendommen. Felles private ledninger med andre eiendommer er anlagt på østsiden av huset.

Det er adkomst fra Hellaveien som er offentlig vei (kommunal).

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/ kommunedelplanen for Færder kommune av 31.01.2018 er avsatt til "Boligbebyggelse - Nåværende (110 - Boligområde)" og "Byggegrense". I kommuneplanen er det angitt byggegrense på eiendommen, denne følger blant annet yttervegger mot vest og deler av yttervegger i syd, se vedlagte situasjonskart "kommuneplan" hvor byggegrensen er angitt i kartet i rød striplet linje.

Det er ingen reguleringsplan for området.

Eiendommen omfattes ikke av en bebyggelsesplan etter eldre plan og bygningslov, og ligger ikke innenfor et område med nedlagt midlertidig forbud mot tiltak. Det er ikke igangsatt planleggingsarbeider på et område som berører/ inkluderer eiendommen og det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen. Alle opplysninger fra Færder kommune. Tilgrensende eiendom i syd - småbåthavn (gbnr. 124/12) er avsatt til "Småbåthavn - nåværende".

FERDIGATTEST OG EVT. KOMMENTARER TIL AVVIK I GODKJENTE BYGNINGSTEGNINGER FRA DAGENS BRUK

Boligen har ferdigattest for tilbygg og påbygg fra 1968/69, datert 16. september 1969. Kopi av denne følger av PDF-salgsoppgave. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det finnes ikke ferdigattester eller midlertidig brukstillatelse i Færder kommune sitt bygningsarkiv for opprinnelig del av boligen eller senere på-/tilbygg utover ovennevnte ferdigattest. Det finnes dog. godkjente bygningstegninger fra bygningen som er oppført i 1962 i kommunens arkiv markert med elektronisk arkivnummer D-NK + 203563, tilbygg og ombygging i bygningssak 322/68 datert 29/6-1968 (ajour 25/ 3-1969) og utvidelse av stue i bygningssak 300/82 i tegninger av 11. mai 1982

I følge §8 i "Proposisjon til Stortinget (Prop. 99 L) Endringer i plan- og bygningsloven (forenklinger i byggesaksdelen og oppheving av krav om lokal godkjenning av foretak", skal det ikke utstedes ferdigattest i gamle saker fra før 1998 som ikke er avslutta med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det betyr at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest, men det betyr ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige.

Det bemerkes at det i boligen er avvik mellom de godkjente bygningstegningene og dagens bruk da det ikke finnes dokumentasjon på installasjon av boligens kjøkken i østre del, det finnes kun dokumentasjon på kjøkkenet i opprinnelig del av huset. Det bemerkes også at det Ifølge godkjente tegninger er inntegnet "disponibelt rom" i bygningstegninger (ikke soverom) i rommet på husets nord-vestre hjørne som har vært soverom men som i planskisser benyttet i dette prospekt er angitt som "bod/lagringsrom". Dette rommet er dermed definert som bod/lagringsrom og dermed ikke omsøkt/godkjent som "hovedrom til boligen" men "tilleggsdel til boligen". Evt. omgjøring til soverom vil kreve bruksendring. Vindu mot vest i dette rommet fremgår av bygningstegningene. Det er ikke søkt om blending av dør fra opprinnelig kjøkken inn til "østre del" av huset, her anbefales det å reetablere dør for intern tilkomst til alle boligens rom (østre del er ingen egen boenhet men er del av boligen). Hvorvidt blendingen er søknadspliktig er forbundet med usikkerhet. Husets planløsning er noe endret fra slik boligen er inndelt i dag, men dette er ikke søknadspliktige tiltak da de aktuelle endringene av rommene er omgjort fra "hovedrom til hovedrom" og ikke "hovedrom til tilleggsrom" eller motsatt. Søknad og evt. krav fra bygningsmyndighetene i forbindelse med de ovennevnte avvikene må bekostes og besørges av kjøper dersom man ønsker å beholde "kjøkken nr. to" og dersom man ønsker å benytte nevnte "bod/ lagringsrom" som soverom. Ved evt. søknad om godkjenning blir dette kjøpers ansvar og risiko da boligen selges slik den fremstår.

De opprinnelig godkjente bygningstegninger fra kommunalt bygningsarkiv følger av salgsoppgaven.

PRISANTYDNING

12 900 000,-

BEREGNET TOTALKOSTNAD

12 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
172,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
322 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 12 900 000,-))
---
335 842,- (Omkostninger totalt)
---
13 235 842,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

BETALINGSBETINGELSER

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler, på meglers klientkonto, senest på siste virkedag før overtagelsen finner sted.

TILSTANDSRAPPORT OG OPPSUMMERTE TILSTANDSGRADER FRA TILSTANDSRAPPORT

Det foreligger et tilstandsrapport datert med rapportdato 16/ 05-2022 fra rapportansvarlig Onsrud Taksering ved Jens Martin Onsrud som er uavhengig Takstmann.

En tilstandsrapport er en utvidet teknisk rapport utarbeidet av en autorisert takstmann. Tilstandsrapporten, hvor innholdet i denne er regulert i egen forskrift, gir en vurdering og beskrivelse av eiendommens byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som normalt vil være av betydning ved salg av eiendommen. Det er opp til selger å avgjøre hvorvidt det skal innhentes slik rapport eller ikke ved salg av eiendom.

Utarbeidet rapport opplyser innledningsvis at "boligen fremstår med vedlikeholdsbehov da flere konstruksjoner har påløpt alder".

Eiendommen har tilstandsgrader oppsummert som følger med i alt 38 stk. punkter;

- 1 stk. tilstandsgrad 0 (TG-0) - ingen avvik.
- 10 stk. tilstandsgrad 1 (TG-1) - mindre eller moderate avvik.
- 0 stk. tilstandsgrad 2 (TG-2) - avvik som ikke krever tiltak.
- 24 stk. tilstandsgrad 2 (TG-2) - avvik som kan kreve tiltak.
- 3 stk. tilstandsgrad 3 (TG-3) - store eller alvorlige avvik.

TG-3 vurderinger, i alt 3 stk. (se rapport for mer utfyllende opplysninger og evt. tiltak) gjelder følgende bygningsdeler:
* Våtrom - Overflater vegger og himling - Bad: Baderomsplater har passert forventet levetid med god margin.
* Våtrom - Sluk, membran og tettesjikt - Bad: Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
* Våtrom - Generell - Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG-2 som er kommentert i rapporten at kan kreve tiltak (24 stk. punkter) gjelder følgende forhold (se rapport for mer utfyllende opplysninger og evt. tiltak):
* Utvendig - Taktekking: Det er aldersslitasje. Mye mose på tak.
* Utvendig - Nedløp og beslag: Renner og beslag har påløpt alder og værslitasje.
* Utvendig - Veggkonstruksjon: Det er riss i puss på synlige murvegger. Kledning har alder/værslitasje, og stedvise råteskader.
* Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Stedvis noe misfarginger i konstruksjoner, men dette er tørt under befaring og antas å stamme fra eldre lekkasje/kondens.
* Utvendig - Vinduer: Vinduer har alders/værslitasje.
* Innvendig - Overflater: Overflater har påløpt alder og stedvis stor slitasje.
* Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med
bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
* Innvendig - Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre (ikke krav til dette på byggetidspunktet)
* Innvendig - Pipe og ildsted: Piper har påløpt alder.
* Innvendig - Krypkjeller: Det er stedvis saltutslag på overflater, dette sees i sammenheng med redusert effekt på utvendig fuktsikring.
* Innvendig - Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.
* Våtrom - Overflater Gulv - Bad: Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
* Våtrom - Sanitærutstyr og innredning - Bad: Det er avvik.
* Våtrom - Ventilasjon - Bad: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
* Våtrom - Overflater Gulv - Bad 2: Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
* Våtrom - Sluk, membran og tettesjikt - Bad 2: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
* Kjøkken - Overflater og innredning - Kjøkken: Innredning har påløpt alder, og noen fronter trenger justering, men ingen vesentlige skader.
* Kjøkken - Avtrekk - Kjøkken: Vifte mangler frontpanel.
* Spesialrom - Overflater og konstruksjon - WC: Overflater og innredning har alder/bruksslitasje.
* Tekniske installasjoner - Vannledninger: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
* Tekniske installasjoner - Avløpsrør: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
* Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: El-anlegg av varierende alder. Sikringsskap er montert i entre. Automatsikringer på alle kurser.
* Tomteforhold - Drenering: Det er stedvis saltutslag på fritt eksponerte kjellervegger, dette indikerer redusert effekt på dreneringer / kapillært oppsug fra grunnen.
* Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser.

Både tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema følger som vedlegg til salgsoppgaven for denne eiendommen.

KONTROLL AV EIENDOMMENS PIPE/FYRINGSANLEGG - VIB RAPPORT

Det er utført rapport fra VIB (Vestfold interkommunale brannvesen) ved seneste anledning 6/12-2020. Rapporten konkluderer med følgende 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".

Tilsynsrapport utleveres hvis ønskelig på forespørsel.

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter G

Energiforbruk av strøm pr. år er beregnet til 16 371 kWt. Strømforbruket gjelder hele boligen. Forbrukstall er innhentet fra strømleverandør og er snittforbruk over de tre seneste år og gir kun en indikasjon av forbruk gitt dagens situasjon.

Endring av forbruk må forventes utfra ny eiers forbruksmønster og aksepteres av kjøper. Strømforbruk/ energiforbruk vil variere blant annet avhenge av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, forbruksmønster, volum for bruk av ikke strømdrevne oppvarmingskilder etc.

FORSIKRING

Selger holder boligen forsikret frem til og med tidspunktet for kjøper sin overtagelse. Kjøper må selv sørge for egen bygningsforsikring og evt., innbo-/løsøreforsikring fra og med dato for overtagelse.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 19 866 pr. år

Kommunale avgifter er oppgitt som totalt årlig beløp for 2023 og dekker Færder kommune sin leveranse av vann, avløp, renovasjon (søppel) og feieavgift for 2 stk. pipeløp. Selger har hatt en frivillig tilleggsleveranse i renovasjon (søppel) som ikke er inkludert i oppgitt beløp.

Det er i dag ikke installert vannmåler ved eiendommen.

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som primærbolig: kr 1 284 982.
Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig: kr 4 625 936.

Oppgitte beløp er innhentet fra Skatt sør og er senest kjente

verdi som er for inntektsåret 2021. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene utgjorde hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 95% for sekundærboliger (alle andre boliger) for det angitte inntektsåret.

EIENDOMSSKATT
Det er per tiden ikke eiendomsskatt i Færder kommune.

PLIKTIG MEDLEMSKAP I VELFORENING/SAMEIE
Det er ingen pliktig medlemskap i verken velforening eller sameie.

ADGANG TIL UTLEIE
Boligen består av en boenhet og den har ingen bo-/ utleieenhet utover denne.

Til generelle opplysning vil det normalt være anledning til å leie ut hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold iht. plan- og bygningsloven. Det bemerkes at den del av boligen som har tilgang til "kjøkken nr. 2" ikke er noen egen boenhet men utgjør del av boligen generelt, se for øvrig kommentar i punktet "ferdigattest".

KONSESJON/ODEL
Det er ikke konsesjonsplikt eller odelsbestemmelser knyttet til eiendommen.

SKOLEKRETS
Eiendommen tilhører Skolekrets 6 - Vestskogen. For evt. spørsmål anbefales det å ta kontakt med skole- og barnehagekontoret i Færder kommune på telefon 47 39 79 06.

ADKOMST - SLIK FINNER DU FREM TIL HELLAVEIEN 42
Se vedlagt kartskisse i FINN-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Z-eiendom. Velkommen til visning!

OPPGJØR
Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler på meglers klientkonto, senest på siste virkedag innen overtagelsen finner sted. Opptjente renter utover 1/2 R, tilfaller selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING
Selger har tegnet boligselgerforsikring i Sødeberg&Partners/ HDI GLOBAL SPECIALITY SE, som dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra budaksept, dersom det er mindre enn 12 måneder til overtagelse. Er det mer enn 12 mnd til overtagelse, gjelder forsikringen først fra overtagelse. Dersom det ikke blir avtalt overtagelsesdato samtidig med budaksept, gjelder forsikringen først fra overtagelsen. Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, dog begrenset oppad til kr. 10 millioner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtagelse av eiendommen. Unntak fra forsikringsdekningen er inntatt som standard tekst i egenerklæringen. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven.

BOLIGKJØPERFORSIKRING
Z Eiendom as formidler Boligkjøperforsikring Fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Egenandel kr 4 000,- påløper i tvistesaker. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold til tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar kostnadsrefusjon fra Help.

ANDRE OPPLYSNINGER
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av salgsoppgave. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremkommer i salgsbeskrivelsen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør, denne er vedlagt i salgsoppgaven.

BUDGIVNING
Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

FINANSIERING
Z Eiendom as setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i Sparebank1 Sørøst-Norge. Kontakt din megler om dette.

FINN.NO: VISNINGSTEKST
Vi må vite på forhånd om du kommer ved annonsert fellesvisning og ber deg ta kontakt i god tid før annonsert tidspunkt for å avtale visning på angitt dag. Bruk "visningspåmelding" i FINN-annonsen for påmelding. Husk å bestille salgsoppgaver digitalt så er du godt forberedt. Visninger hvor det ikke er påmeldte senest 2 timer før annonsert visning, vil ikke bli avholdt.

OVERTAGELSE
Avklares i forbindelse med budgivning. Evt. ønske om relativt hurtig overtagelse kan imøtekommes.

Hvis mulig, vennligst angi ønsket/eventuelt betinget tidspunkt for overtagelse ved inngivelse av bud.

TINGLYSTE SERVITUTTER-/HEFTELSER OG RETTIGHETER SOM FØLGER EIENDOMMEN
Det er innhentet kopi av tinglyste dokumenter som kan være av interesse å lese innen budgivning. Kopi av dokumentet følger av salgsoppgave.

Følgende er tinglyst og følger eiendommen, også følger matrikkelen også ved eiendomsoverdragelse:

1985/2801-1/91. Jordskifte tinglyst 25.02.1985.

Grensegangssak. Gjelder denne registerenheten med flere. Meglers forklaring til dokumentet: Vestfold jordskifterett avholdte den gang grensegang og rettsutgreiing for bruksforhold ved Hella brygge som også omfatter bruk av "steinplatting/brygge"for naboeiendom og område for båtrampe for Færder kommune/båtforeningen.

2013/1114499-1/200. Bestemmelse om veg tinglyst 23.12.2013. Rettighetshaver: Knr: 3811 - Gnr:124 Bnr: 2. Meglers forklaring til dokumentet: Dokumentet gir tilgrensende eiendom i nord, gbnr. 124/2 rett til veiadkomst på eksisterende vei over Hellaveien 42 sin eiendom, veien er inntegnet i kartfoto i det tinglyste dokumentet.

Eiendommen selges med de tinglyste heftelser/servitutter som påhviler eiendommen. Det vil kun være selgers eventuelle pengeheftelser som vil bli slettet. Kjøper bekrefter å være kjent med og aksepterer at øvrige heftelser/ servitutter vil bli stående på eiendommen. Det er kjøpers ansvar å sørge for at hans bankforbindelse blir gjort kjent med disse forhold og at kjøpers eventuelle lån for kjøp av eiendommen, er gitt på disse vilkår.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Selger har ikke bodd i boligen og har derfor begrenset kunnskap om eiendommens tilstand. Kjøper oppfordres derfor til å foreta grundige undersøkelser av boligen, gjerne med fagfolk.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering(Hvitvaskingloven) er megler forpliktet til å gjennomføre legitimasjonskontroll. Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet.

Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres, kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder foreta oppgjør. Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere «mistenkelig transaksjoner» til Økokrim. Med «mistenkelige transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

OPPDRAGSANSVARLIG

Z Eiendom AS
Postboks 55
3106 Nøtterøy
Foretaksregistrert org.nr.: 988024082

STUEN UT MOT SJØEN

Dette rommet er selve "hjertet i hjemmet", denne delen av huset ligger også nærmest sjøkanten. Vindusrekken i vest fyller rommet med herlig, maritime inntrykk, det er også vinduer mot syd og nord som gir godt med innslipp av naturlig dagslys og sjøutsikt.

Den åpne løsningen med spiseplassen ut for kjøkkenet, gir også innslipp av morgensol til stuen via østvendt vindu. Ytterste del av stuen, den del som har åpen mønehimling" er påbygget i 1982. Terrassedør tar deg ut til hagen og de mange uteplassene mot sjøen. Stuen byr på ulike, naturlige "avdelinger" med fleksible og gode møbleringsmuligheter for lounge-/sofagrupper. I stuen er det montert peisovn som tilbyr peiskos og ekstra god varme i vinterhalvåret.

Det er også montert en nyere parafinkamin.

PENE ROM

STUE I ØSTRE DEL AV HUSET

Hjemmets andre stue ligger i motsatt ende av hovedstuens plassering, tilbaketrukket ved husets ende mot nord-øst-syd.

Stuen har vinduer mot både nord og syd. Det er også terrassedør ut til gressplenen på nordsiden. Rommet er utformet i vinkelløsning og i innerste del er det montert en nyere kjøkkeninnredning (ikke omsøkt - se punktet "ferdigattest") hvor hvitevarer medfølger.

Hvitevarene består av helintegrert kjøle-/fryseskap, helintegrert oppvaskmaskin (smal modell) og frittstående komfyr m/4-platers keramisk steketopp. Takhengt ventilator sørger for avtrekk over stekesonen.

Termostatstyrt gulvvarme gir god temperatur til de nyere en stavs laminatgulvene.

KJØKKEN, VASKEROM OG SPISEPLASS

Kjøkkenet er plassert omtrent "i senter av huset" med sydvendt vindu, ut mot gårdsplassen. Rommet er plassert innenfor spiseplassen i hjemmet som videre har åpen løsning mot boligens stue - på dette viset ligger disse oppholdsrommene i en fin sammenheng med hverandre. Innredningen er eldre og utidsmessig og inneholder diverse underskap, høyskap samt overskap m/kombinasjon av skyvedører og slagdører. Innredningen har både oppvaskkum og sidekum i stål, det er innfelt i vegg et eldre Bosch kombiskap med kjøl-/frys, frittstående Asko oppvaskmaskin medfølger og det er avsatt plass til komfyr. Over sistnevnte er det opplegg for ventilator med avtrekk over tak. Kjøkkenet har flisimitert laminatgulv, tapet/malte panelplater på vegger og malte takplater i himling.

Spiseplassen ut for kjøkkenet har parkettimitert laminatgulv, malte panelplater på vegger og malte takplater.

Innenfor kjøkkenet finner man for øvrig husets vaskerom hvor man nærmest inngangen til kjøkkenet også videre har inngang til kjølerom m/hyller på i alt tre vegger i rommet. Vaskerommet, som også har noe innbygget skapplass, har flislagt gulv, fliser/malte veggflater og malte takplater i tak.

HUSETS FIRE SOVEROM

Huset har fire soverom, tre av disse ligger samlet på syd-vest siden av boligen. To av soverommene ligger med vinduer direkte ut mot sjøen i vest, det tredje har også flott sjøutsikt fra sitt vindu på sydveggen. Hjemmets fjerde soverom, plassert innenfor entre/gang i østre del av huset, har nordvendt vindu.

Hjemmets hovedsoverom ligger på hushjørnet syd-vest og er innredet med nyere takhøye 4-dørs skyvedørsgarderobe med speildører. Garderoben er innredet med blant annet en rekke trådkurver, trådhyller, skohyller og hengeanordninger.

Det andre soverommet med vestvendt vindu mot sjøen er ikke innredet med garderobeskap, de to øvrige er innredet med henholdsvis plassbygget dobbeltskap (soverom med vindu mot syd) og to frittstående garderobeskap. Hovedsoverommet har teppelagt gulv, panelplater/malt tapet på vegger og tak-ess i tak. Rommet vegg-i-vegg har gulv med parkettimitert laminat, vegger av malt trepanel/panelplater og tak-ess i himling.

Det siste soverommet i denne avdelingen har teppefilt på gulv, strietapet/ panelplater på veger og malte takplater i himling.

Det fjerde soverommet har en stavs laminatgulv, malt Smartpanel på vegger og himlinger med tak-ess.

2 BADEROM OG SEPARAT WC

Baderommet i husets opprinnelige bygningsdel er opprinnelig fra byggeår, men gulv ble modernisert med nye varmekabler og fliser ca. 2003 og med utskiftede baderomsplater på vegger. I himlingen er det tak-ess. Rommet er lite, men funksjonelt innredet med dusjkabinett med glidedører og veggservant med dobbelt underskap. Noe opp på veggen har rommet et lite vindu ut mot gårdsplassen som gir innklipp av naturlig dagslys, tilvarende vindu er det på toalettrommet vegg-i-vegg.

Toalettrommet har linoliumsbelegg på gulvet, fliser/malte vegger og malte plater i tak.

Husets andre baderom, i tilbygget mot øst, er antatt fra tidlig 2000 tallet. Her er det flislagt gulv med varmekabler og flislagte vegger. Vindu mot gårdsplassen slipper inn dagslyset og rommet er Innredet med servantinnredning, speilskap, dusjkabinett med glidedører av herdet glass og sokkeltoalett. Til sides for dusjkabinettet er det opplegg for vaskemaskin (smal - toppmatet modell).

ENTREÈR OG GANG

Vel innenfor hjemmets hovedinngangsdør ved gårdsplassen i syd-øst, møter man husets entre og deretter en innenforliggende og åpen sove-/baderomsgang. I sove-/baderomsgangen er det en mindre nisje for anheng av ytterklær og skotøy som fører videre inn til toalettrommet i boligen. Fra gangen er det også nedtrekkbar loftsstige som leder opp til et delvis gulvet lagringsloft. I vindfanget er det belegg på gulv mens det er parkettimitert laminat i sove-/baderomsgangen. Begge rommene har i det vesentlige panelplater på vegger og malte plater i himlinger.

Entre/gang i østre del av huset kan evt. enkelt få tilkomst innvendig fra innerste del av husets opprinnelige kjøkken, her har det blant annet vært dør tidligere. Her medfølger veggmonterte anheng for ytterklær samt enkelte fastmonterte skohyller. Dette rommet har inn-/utgang på sydveggen ved gårdsplassen og er innredet med nyere en stavs laminatgulv, malt Smartpanel på vegger og himlinger med tak-ess.

ANDRE BILDER

Bod/lagringsrom med vindu ut mot
sjøen i vest!

Vedlegg salgsoppgave
EIENDOM
2005

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Tilstandsrapport

Hellaveien 42 , 3140 NØTTERØY
FÆRDER kommune
Gnr. 124, Bnr. 56

Areal (BRA): Enebolig 160 m²

Befaringsdato: **Rapportdato:** 16.05.2022 **Oppdragsnr:** 21041-1192 **Referansenummer:** TV1455

Autorisert foretak: Onsrud Taksering AS

Gyldig rapport
16.05.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. 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.

ONSRUD
TAKSERING AS

Jens Martin Onsrud
Uavhengig Takstmann
16.05.2022 | STOKKE

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
482 39 828

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Hellaveien 42 , 3140 NØTTERØY
Gnr 124 - Bnr 56
3811 FÆRDER

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i lettklinkerblokker og tre over murer i 1962.
Saltak tekket med dobbeltkrum betongstein, pusset mur og trekledning på utvendige overflater.
I hovedsak vinduer av tre med tolags glass.
Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, belegningsstein og brygge. Gruset gårdsplass.
Boligen fremstår med vedlikeholdsbehov da flere konstruksjoner har påløpt alder.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 1962

Gå til side

UTVENDIG

Dobbeltkrum betongstein som taktekking.
Vinduer og terrassedører av tre med tolags glass av varierende /eldre årgang.

Gå til side

INNVENDIG

Overflater består av laminat, vinylbelegg og teppe på gulv. Malte panelplater, tapet. Panel og panelplater På vegger. Takessplater og panel i innvendige tak.
Overflater av varierende alder.

Gå til side

VÅTROM

Bad er opprinnelig fra byggeår, men gulv ble renovert med nye varmekabler og fliser ca 2003.
Fliser på gulv med varmekabler,
Baderomsplater på vegger og takessplater i innvendig tak.
Innredet med servant, skap og dusjkabinett.

Enkelt vaskerom antatt fra byggeår har fliser på gulv, fliser og malt mur på vegger og malte slette plater i innvendig tak.
Innredet med skap og opplegg for vaskemaskin.

Bad 2 antatt fra tidlig 2000 tall.
Fliser på gulv med varmekabler. Flislagte vegger og malte slette plater i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, speilskap opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og wc.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkken i hoveddel har profilert fronter.
Laminat benkeplate med fliser over benk ved vask og komfyr.
Opplegg for vaskemaskin.

Kjøkkeninnredning i malt profilert utførelse.
Laminat benkeplater.
Integrert oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt er montert ved ventilator.
Waterguard er montert i benkeskap.

Gå til side

SPESIALROM

Wc har linoleum på gulv, fliser og malt mur på vegger og malte slette plater i innvendig tak.

Kjølerom er montert ved kjøkken.
Anlegget er ikke i drift under befaringen. TG settes ikke.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

El-anlegg av varierende alder.
Sikringsskap er montert i entre.
Automatsikringer på alle kurser.
Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig

Gå til side

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	160	155	5
Krypkjeller	0	0	0
Sum	**160**	**155**	**5**

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

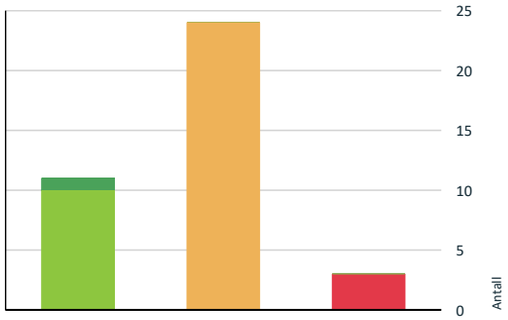
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Hellaveien 42 , 3140 NØTTERØY
Gnr 124 - Bnr 56
3811 FÆRDER

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

Sammendrag av boligens tilstand

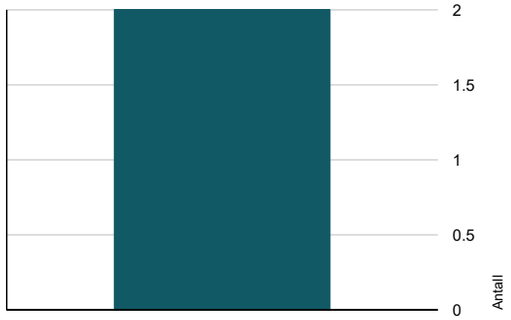
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

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

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall og beskrevet
utstyr i boligen er korrekt før rapporten tas i offentlig bruk.
Ved eventuelle feil skal takstmann ha beskjed slik at korreksjon kan utføres. Opplysninger som fremkommer i rapporten er lest og
godkjent av rekvirent ved offentlig bruk.
Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kan oppdaget ved å følge gjeldende instrukser.
I tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann om boligen, eller eier ikke har kunnskap/informasjon kan opplysninger som
fremkommer i rapporten være vurderinger fra takstmann.
Dette kan avvike fra faktiske forhold.
Utvendig tak er kun visuelt vurdert fra bakkeplan dersom annet ikke er opplyst i rapporten.
Innvendige tette skråtak uten tilgang til konstruksjoner er kun vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utluftinger og diffusjonsperrer er således ikke vurdert
Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2.

Oppsummering av avvik med TG2 og TG3

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad Gå til side

Det er avvik:

Baderomsplater har passert forventet levetid med god margin.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Våtrom > Generell > Vaskerom Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er avvik:

Det er aldersslitasje. Mye mose på tak.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
Det er avvik:

Renner og beslag har påløpt alder og værslitasje.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
Det er avvik:

Det er riss i puss på synlige murvegger.
Kledning har alder/værslitasje, og stedvise råteskader.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Det er avvik:

Stedvis noe misfarginger i konstruksjoner, men dette er tørt under befaring og antas å stamme fra eldre lekkasje/kondens.

Utvendig > Vinduer Gå til side
Det er avvik:

Vinduer har alders/værslitasje.

Innvendig > Overflater Gå til side
Det er avvik:

Overflater har påløpt alder og astedvis stor slitasje.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
Det er avvik:

Piper har påløpt alder.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side
Det er avvik:

Det er stedvis saltutslag på overflater, dette sees i sammenheng med redusert effekt på utvendig fuktsikring.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side
Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad Gå til side
Det er avvik:

Våtrom > Ventilasjon > Bad Gå til side
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad 2 Gå til side
Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad 2 Gå til side
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken Gå til side
Det er avvik:

Innredning har påløpt alder, og noen fronter trenger justering, men ingen vesentlige skader.

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken Gå til side
Det er avvik:

Vifte mangler frontpanel

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc Gå til side
Det er avvik:

Overflater og innredning har alder/bruksslitasje

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Hellaveien 42 , 3140 NØTTERØY
Gnr 124 - Bnr 56
3811 FÆRDER

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

Sammendrag av boligens tilstand

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Tomteforhold > Drenering Gå til side
Det er avvik:

Det er stedvis saltutslag på fritt eksponerte kjellervegger, dette indikerer redusert effekt på dreneringer / kapillært oppsug fra grunnen.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1962

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Standard
Normal

Vedlikehold
Behov

Tilbygg / modernisering

1981	Tilbygg	Tilbygget med større stue
1968	Tilbygg/ombyggi ng	Tilbygget med soverom, entre, wc

UTVENDIG

Taktekking
TG 2

Dobbeltkrum betongstein som taktekking.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er aldersslitasje. Mye mose på tak.

Tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig utifra at tak er tett nå, men tidspunkt for takomlegging nærmer seg

Nedløp og beslag
TG 2

Nedløp og beslag i metall av varierende alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Renner og beslag har påløpt alder og værslitasje.

Tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig.

Veggkonstruksjon
TG 2

Hovedhus av lettklinkerbetong, tilbygg av tre.
Tilbygg og stedvis vegger av lettklinkerblokker er kledd med trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er riss i puss på synlige murvegger.
Kledning har alder/værslitasje, og stedvise råteskader.

Tiltak
• Tiltak:

Noe utskiftninger og generelt vedlikehold kan påregnes.

Takkonstruksjon/Loft
TG 2

Plassbygget sperretak i saltaks form.
Bordet undertak.
Luftet med ventiler i gavler.
Tilgang via trappeluke i gang.
Delvis gulvet lagringsloft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis noe misfarginger i konstruksjoner, men dette er tørt under befaring og antas å stamme fra eldre lekkasje/kondens.

Tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig. TG settes utifra alder og bemerkninger.

Vinduer
TG 2

Vinduer og terrassedører av tre med tolags glass av varierende /eldre årgang.
Vinduer i kjeller antatt fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer har alders/værslitasje.

Tiltak
• Tiltak:

Stedvise utskiftninger og generelt vedlikehold bør påregnes.

Vinduer - 2
TG 1

Vinduer av tre med tolags glass på ett soverom

Alder: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører
TG 1

Malt ytterdør av noe eldre årgang.
Normal slitasje alder tatt i betraktning.

INNVENDIG

Hellaveien 42 , 3140 NØTTERØY
Gnr 124 - Bnr 56
3811 FÆRDER

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Overflater
TG 2

Overflater består av laminat, vinylbelegg og teppe på gulv. Malte panelplater, tapet. Panel og panelplater På vegger. Takessplater og panel i innvendige tak.
Overflater av varierende alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater har påløpt alder og astedvis stor slitasje.

Tiltak
• Tiltak:

Stedvise utskiftninger og generelt vedlikehold bør påregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn
TG 2

Ytong og trebjelkelag som etasjeskiller.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Radon
TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke oppført med radonsperre da det ikke var krav til dette på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger
• Andre tiltak:

Pipe og ildsted
TG 2

To pipestokker. En element pipestokk og en tegl pipestokk.
Peisovn og oljeovn er montert i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Piper har påløpt alder.

Tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, TG settes utifra påløpt alder på pipestokker.

Krypkjeller
TG 2

Krypkjeller under deler av boligen.
Ytong i himling, vegger av sementblokker, grus på grunn.
Ventilert med mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis saltutslag på overflater, dette sees i sammenheng med redusert effekt på utvendig fuktsikring.

Tiltak
• Tiltak:

Utbedring av utvendig fuktsikring bør påregnes for å utbedre forholdet

Innvendige dører
TG 2

Slette og profilerte dører innvendig av varierende alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad er opprinnelig fra byggeår, men gulv ble renovert med nye varmekabler og fliser ca 2003.
Fliser på gulv med varmekabler, Baderomsplater på vegger og takessplater i innvendig tak.
Innredet med servant, skap og dusjkabinett.

Overflater vegger og himling
TG 3

Baderomsplater på vegger og takessplater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Baderomsplater har passert forventet levetid med god margin.

Tiltak
• Tiltak:

Overflater står foran full renovering.

Overflater Gulv
TG 2

Fliser på gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

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

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt — TG 3

Sluk av støpejern.
Ingen synlig membran.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Tiltak
• Våtrommet står foran full oppgradering.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Sanitærutstyr og innredning — TG 2

Innredet med servant, skap og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tiltak
• Tiltak:

Ventilasjon — TG 2

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Fukt i tilliggende konstruksjoner — TG IU

Hulltakning er ikke utført i forbindelse med fuktsøk da konstruksjoner er av mur.

ETASJE > VASKEROM

Generell — TG 3

Enkelt vaskerom antatt fra byggeår har fliser på gulv, fliser og malt mur på vegger og malte slette plater i innvendig tak.
Innredet med skap og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner — TG IU

Hulltakning er ikke utført i forbindelse med fuktsøk da konstruksjoner er av mur.

ETASJE > BAD 2

Generell

Bad 2 antatt fra tidlig 2000 tall.
Fliser på gulv med varmekabler. Flislagte vegger og malte slette plater i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, speilskap opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og wc.

Overflater vegger og himling — TG 1

Flislagte vegger og malte slette plater i innvendig tak.

Overflater Gulv — TG 2

Fliser på gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

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

Sluk, membran og tettesjikt — TG 2

Sluk av plast under dusjkabinett.
Det er ikke mulig å vurdere om membran er ført under klemring i sluk da denne er innsmurt i fugemasse el.

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

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

Sanitærutstyr og innredning — TG 1

Innredet med servantinnredning, speilskap opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett og wc.

Ventilasjon — TG 1

Mekanisk avtrekk.

Hellaveien 42 , 3140 NØTTERØY
Gnr 124 - Bnr 56
3811 FÆRDER

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner — TG 1

Hulltakning er utført uten å påvise unormale forhold

Alder: 2022

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning — TG 2

Kjøkken i hoveddel har profilert fronter. Laminat benkeplate med fliser over benk ved vask og komfyr.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innredning har påløpt alder, og noen fronter trenger justering, men ingen vesentlige skader.

Tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring.

Avtrekk — TG 2

Ventilator med utlufting.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vifte mangler frontpanel

Tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning — TG 1

Kjøkkeninnredning i malt profilert utførelse. Laminat benkeplater.
Integrert oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt er montert ved ventilator. Waterguard er montert i benkeskap.

Avtrekk — TG 1

Fritthengende ventilator med utlufting.

SPESIALROM

ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon — TG 2

Wc har linoleum på gulv, fliser og malt mur på vegger og malte slette plater i i nnvendig tak.
Innredet med wc.
Ventilert med naturlig utlufting.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater og innredning har alder/bruksslitasje

Tiltak
• Tiltak:

Utskiftninger og generelt vedlikehold kan påregnes.

ETASJE > KJØLEROM

Overflater og konstruksjon — TG IU

Kjølerom er montert ved kjøkken.
Anlegget er ikke i drift under befaringen. TG settes ikke.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger — TG 2

Kobber vannledninger av varierende alder.

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

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

Avløpsrør — TG 2

Plast og soil avløpsrør.

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

Tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1

Ventilert med mekanisk avtrekk fra bad 2, begge kjøkken.
Det er godkjent ventilasjon utifra byggeår, men det anbefales å montere mekanisk avtrekk fra alle våtrom og wc.

Varmtvannstank

TG 1

En ca 200 liter varmtvannsbereder og en ca 120 liter varmtvannsbereder fra 2004 er montert i kjeller.

Elektrisk anlegg

TG 2

El-anlegg av varierende alder.
Sikringsskap er montert i entre.
Automatsikringer på alle kurser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
   Ukjent
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja

Det anbefales en gjennomgang av det elektriske anlegget av fagperson på grunnlag av anleggets alder og manglende dokumentasjon på el-tilsyn.
Da dette er befaring uten kunde tilstede er opplysningene om el-anlegg fra visuell vurdering under befaringen.

Hellaveien 42 , 3140 NØTTERØY
Gnr 124 - Bnr 56
3811 FÆRDER

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
   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?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Drenering

TG 2

Ingen synlige dreneringer utvendig.
Antatt fuktsikret med grudong fra byggeår

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis saltutslag på fritt eksponerte kjellervegger, dette indikerer redusert effekt på dreneringer / kapillært oppsug fra grunnen.

Tiltak
• Tiltak:

Utbedringer av fuktsikring bør påregnes for å utbedre forholdet.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmurer av sementblokker og lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Oljetank

TG IU

Det er montert oljetank på ca 1000 liter i kjeller.
Det er nedgravd tank i hage, denne er ikke lengre i bruk, og er i følge opplysninger vasket og igjenfylt med masser.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.

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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. 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?

Hellaveien 42 , 3140 NØTTERØY
Gnr 124 - Bnr 56
3811 FÆRDER

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Etasje	160	155	5	Entré , Gang , Wc , Bad , 5 Soverom , Stue , Kjøkken , Vaskerom , Entré 2, Gang 2, Bad 2, Stue/kjøkken	Bod , Kjølerom
Krypkjeller	0	0	0		3 Boder
Sum	160	155	5		

Kommentar

Arealer av kjeller er ikke måleverdige ihht NS3940 grunnet takhøyde under 1,9m og er dermed ikke medtatt i boligens BRA

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift?	☐ Ja	☑ Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?	☐ Ja	☑ Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?	☐ Ja	☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3811 FÆRDER	124	56		0	1631.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hellaveien 42

Hjemmelshaver
Vedvik Irma

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Hellaveien 42 , 3140 NØTTERØY
Gnr 124 - Bnr 56
3811 FÆRDER

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.

• 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.

PERSONVERN

Norsk takst, 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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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/TV1455

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

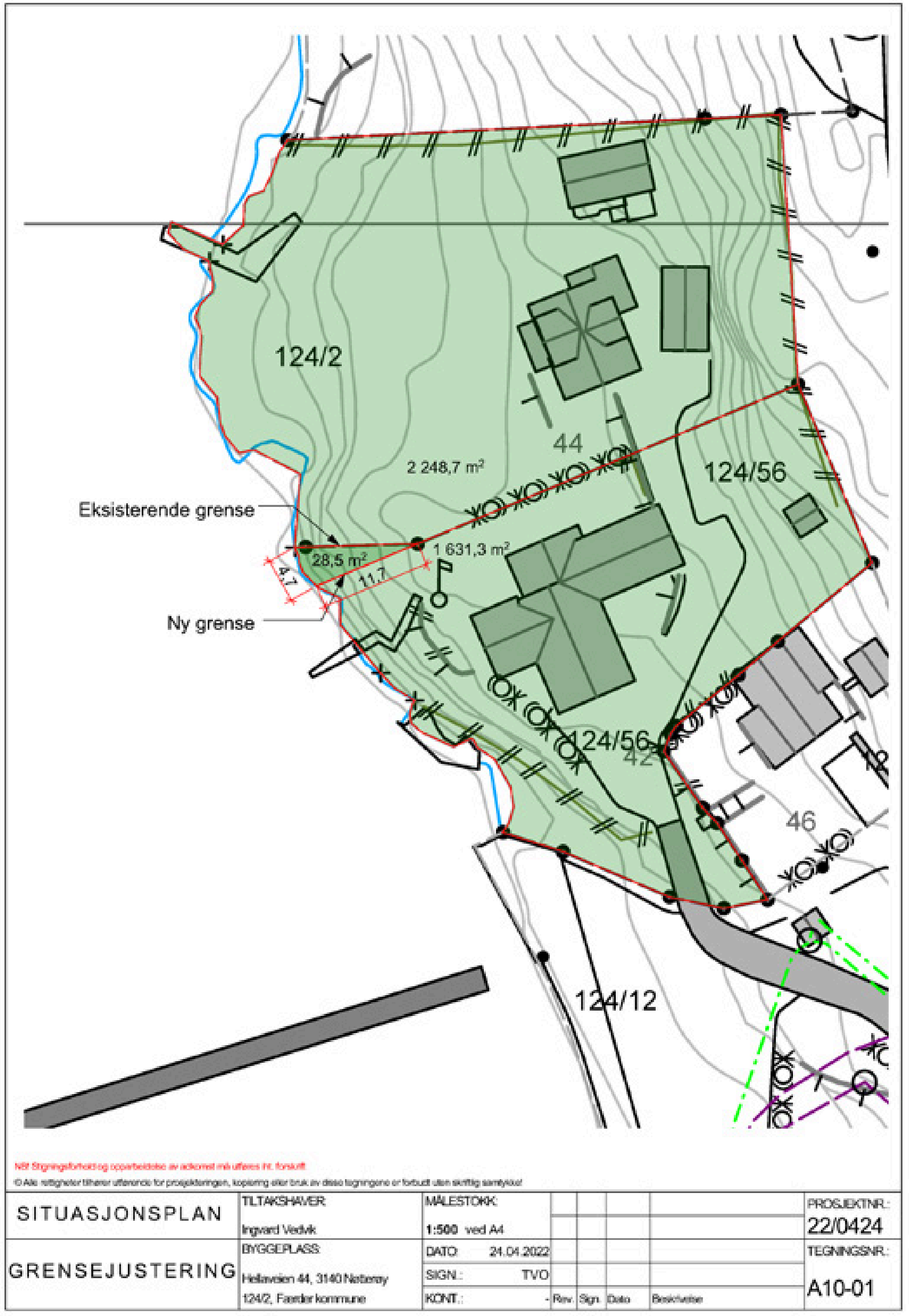
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Viktig informasjon om vedlegg som viser tomtegrenser for Hellaveien 42

I punktet «Tomtebeskrivelse» i denne salgsoppgave er det opplyst følgende rundt pågående grensejustering: «NB! Det gjøres oppmerksom på pågående grensejustering (innsendt Færder kommune) hvor Hellaveien 42 avgir et areal på ca. 28,5 m², blant annet ca. 4,7 meter av strandlinjen i nord. Se kartforklaring i salgsoppgave. Dagens tomteareal er 1 631,30 m² ifølge matrikkelkart så angitt "nytt areal" er ca. 1 602 m² etter grensejustering. Det tas forbehold om mindre avvik i forbindelse med denne justeringen».

Kartet til høyre for denne info, «Situasjonsplan – Grensejustering» datert 24/4-2022 viser søknadskart ifm. grensejustering og slik tomtegrensen i nord-vest vil bli justert. Det informeres derfor særskilt at det i øvrige vedlegg som viser tomtegrenser ikke er hensyntatt grensejusteringen da denne per lanseringsdato for eiendommen ikke er endelig gjennomført. Vær derfor særskilt klar over at vedleggene «Ledningskart», «Kommuneplan», «Oversiktskart med VA» og «Matrikkelkart» viser dermed kun nåværende tomtegrense og ikke tomtegrense etter grensejustering.

Z-eiendom as **31/5-2022** **Hellaveien 42**

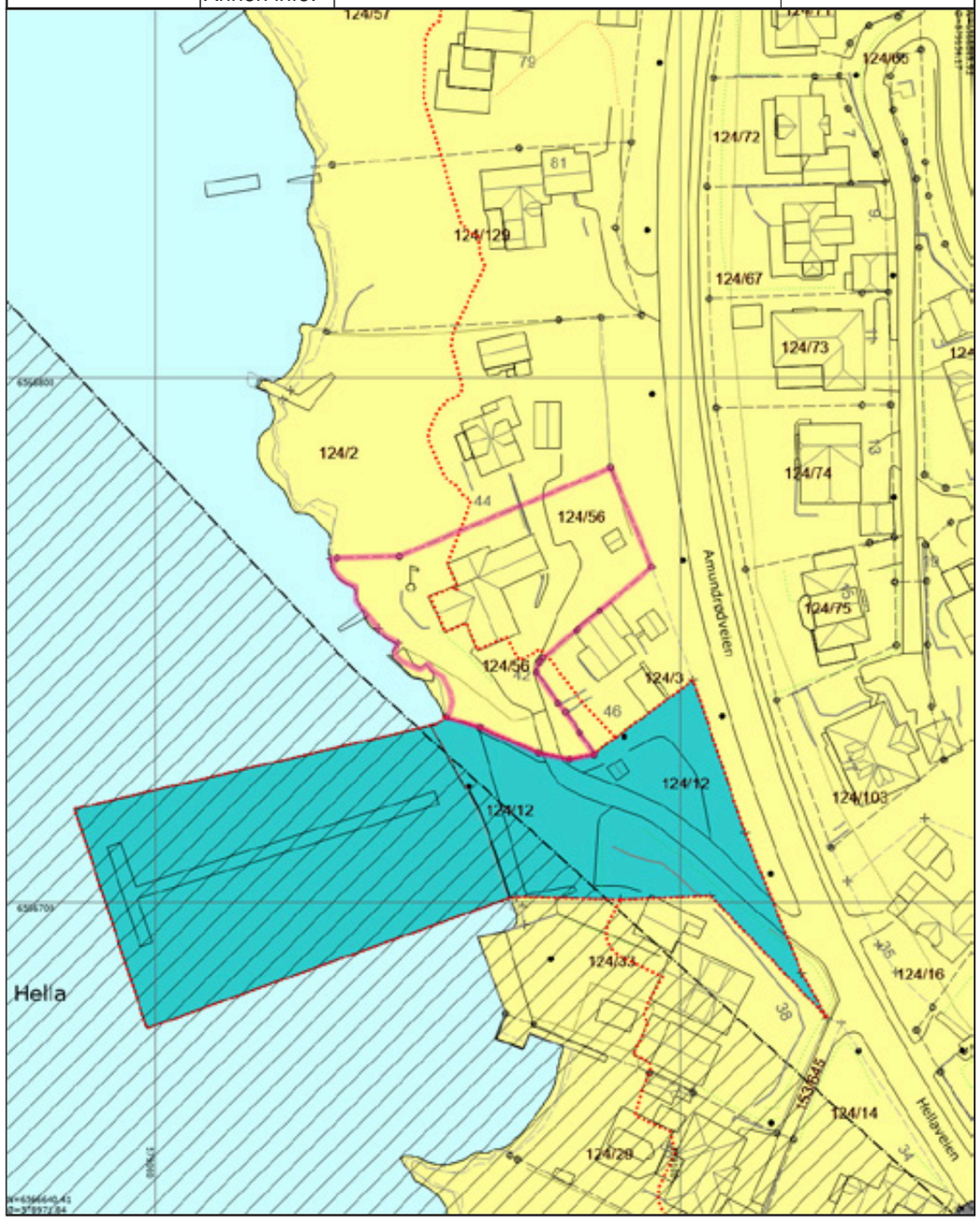


Færder kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 124	Bnr: 56	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hellaveien 42 3140 NØTTERØY			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2015 - 2027			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

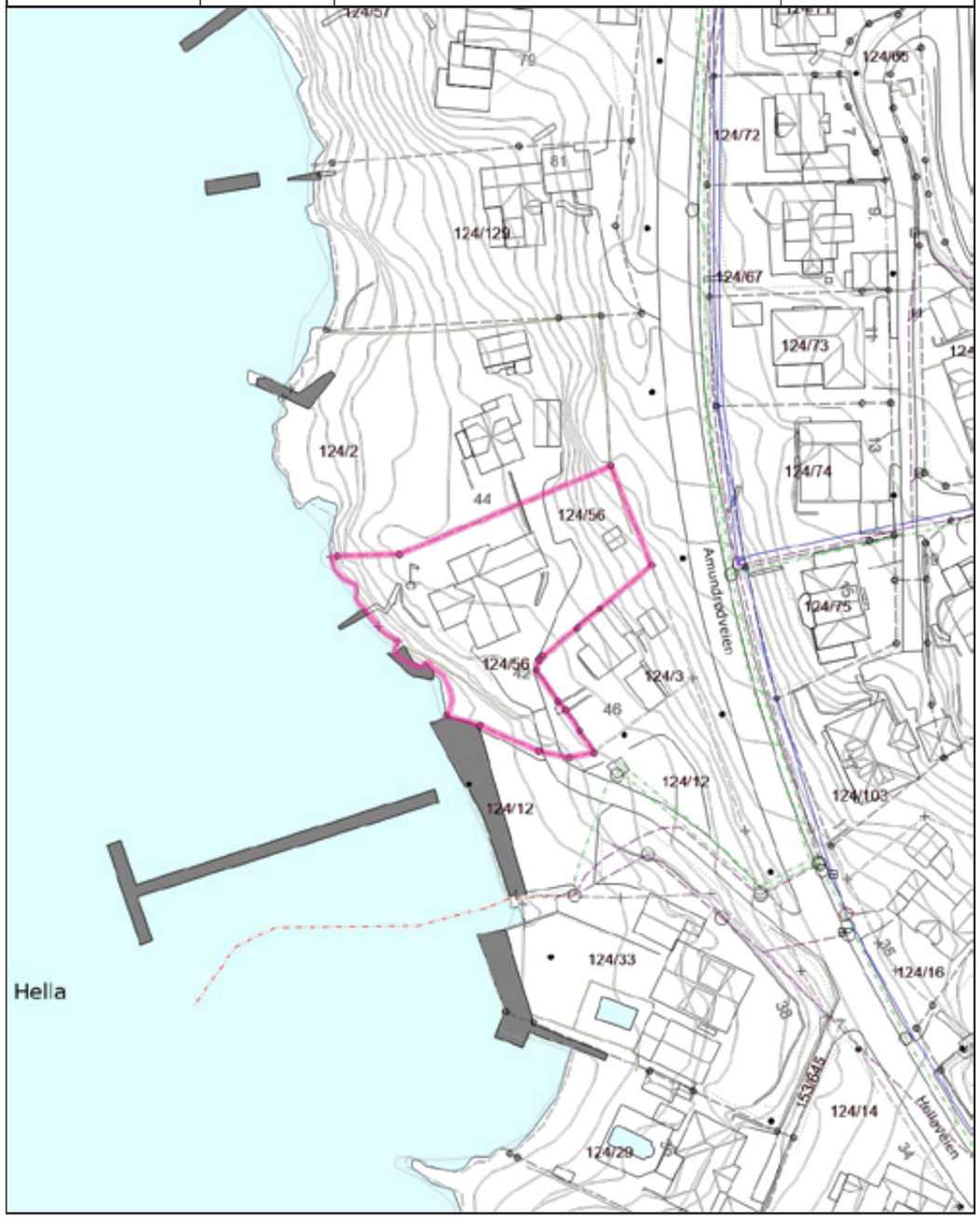
- Byggegrense
- Anslått eiendomsgrense
- Bygg og anlegg
- MurFrittstående
- AnnetGjerde
- Gatelys
- Kai- og bryggekant
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Fortauskant
- Vegkantavkjørsel
- Garasje og uthus
- Kystkontur
- Grense for arealformål
- Bevaring kulturmiljø
- Friområde - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Kystkontur tekniske anlegg
- Annen sikring
- Nøyaktig grensepunkt
- Vegnavn
- MurLoddrett
- Steingjerde
- Naturverngrense
- Svømmebassengkant
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Bolig
- Annen næring
- Plangrense
- Grense for angitt hensynsoner
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Kommunegrense
- Kystkontur
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Flaggstang
- Hekk
- Stolpe
- Flytebryggekant
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Sti
- Vegkant annet vegareal avgrensning
- Fritidsbolig
- Kystkontur tekniske anlegg
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for sikringsoner
- Parkering - Fremtidig
- Småbåthavn - Nåværende
- Høydekurve

Færder kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 124	Bnr: 56	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hellaveien 42 3140 NØTTERØY			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Brannventil
- Sandfangskum
- Overvannsledning
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Flaggstang
- Hekk
- Stolpe
- Flytebryggekant
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Sti
- Vegkant annet vegareal avgrensning
- Fritidsbolig
- Flytebrygge
- Kai og brygge
- Kommunegrense
- Kystkontur
- Kum - annen eier
- Sluk
- Spillvannsledning
- Anslått eiendomsgrense
- Bygg og anlegg
- MurFrittstående
- AnnetGjerde
- Gatelys
- Kai- og bryggekant
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Fortauskant
- Vegkantavkjørsel
- Garasje og uthus
- Frittstående trapp
- Kystkontur tekniske anlegg
- Høydekurve
- Havflate
- Overløp
- Avløp_felles
- Vannledning - annen eier
- Nøyaktig grensepunkt
- Vegnavn
- MurLoddrett
- Steingjerde
- Naturverngrense
- Svømmebassengkant
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Bolig
- Annen næring
- Svømmebasseng
- Kystkontur
- Kystkontur tekniske anlegg

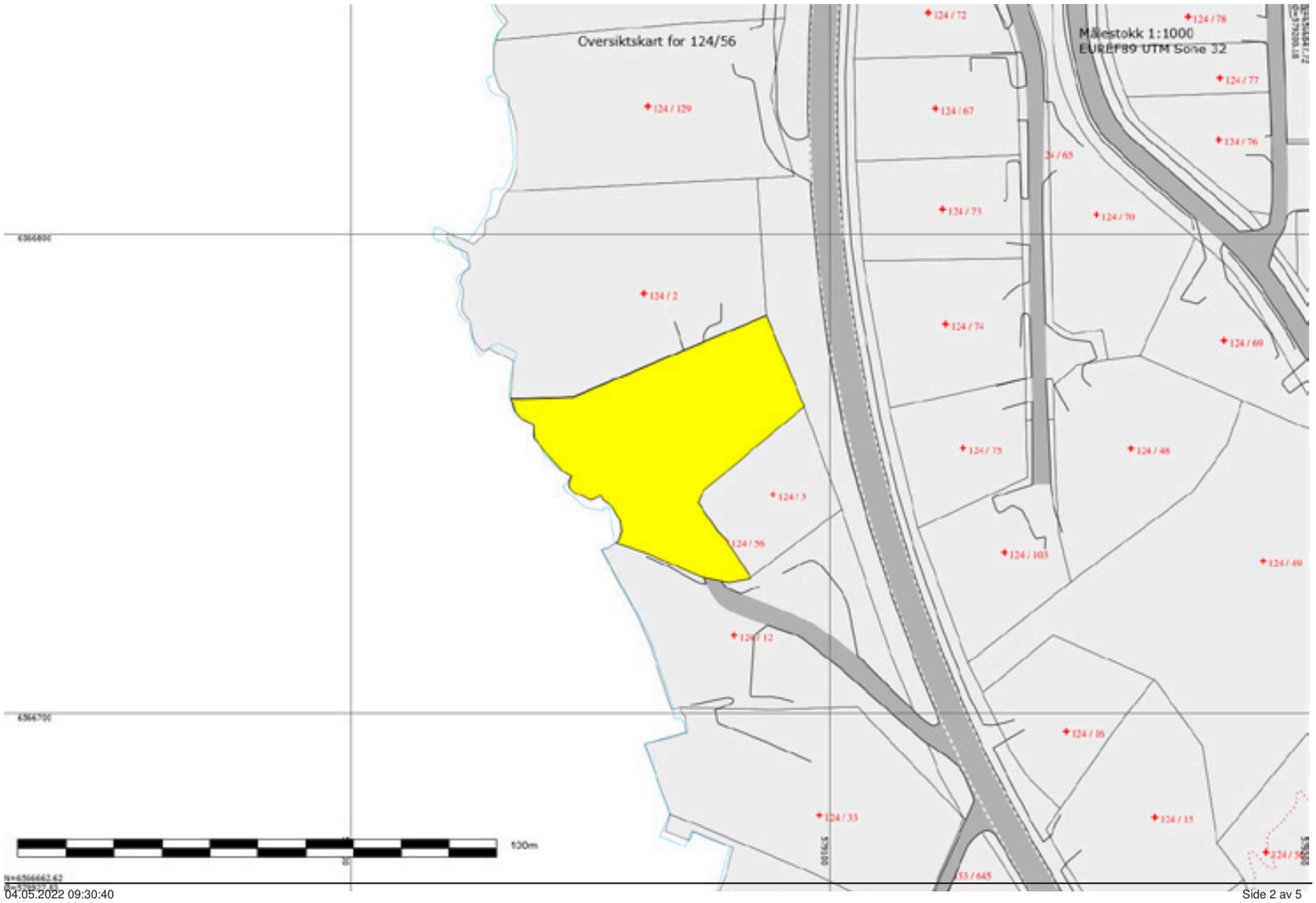
Færder kommune

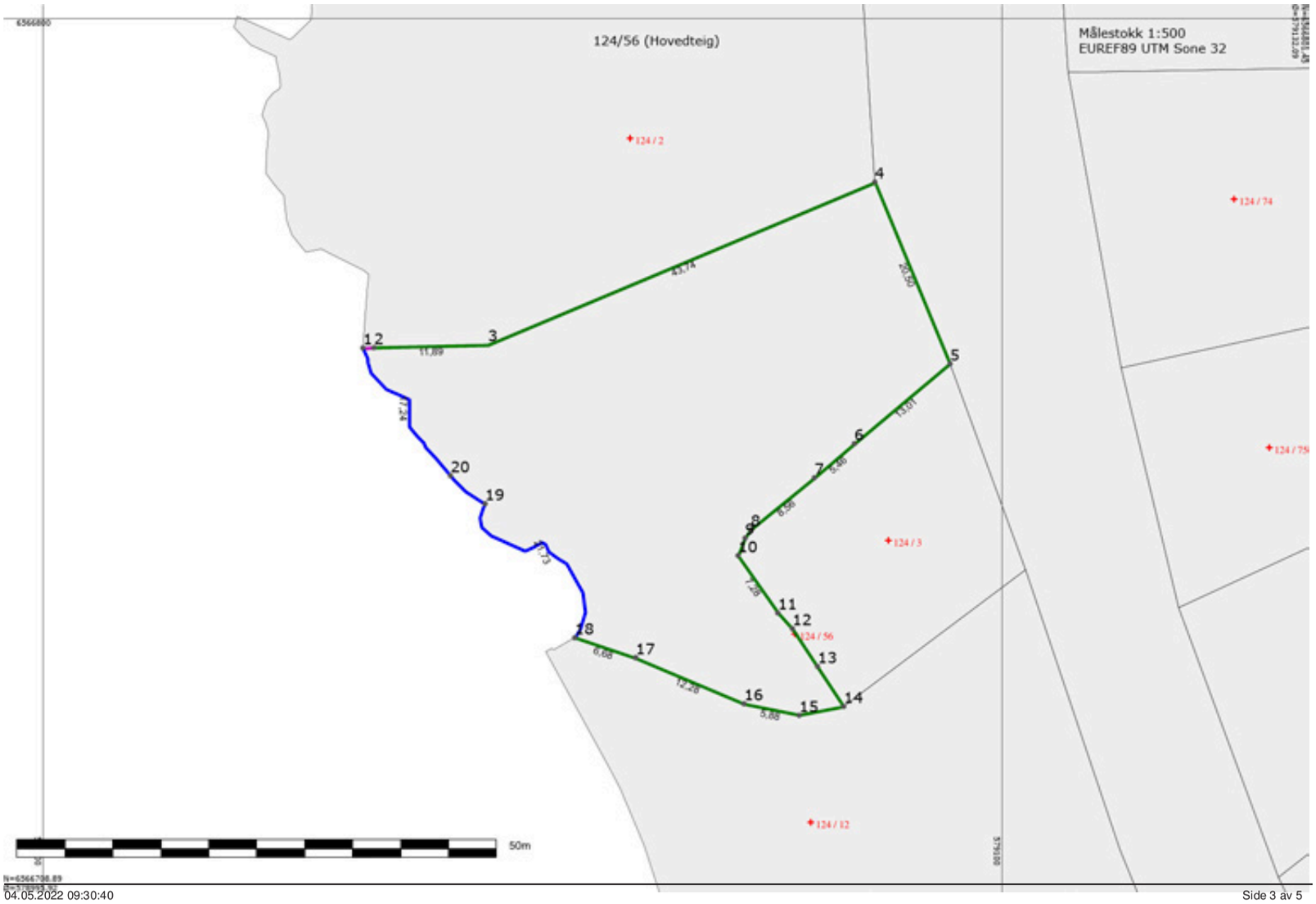
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3811 - Færder kommune	**124**	**56**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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





Areal og koordinater

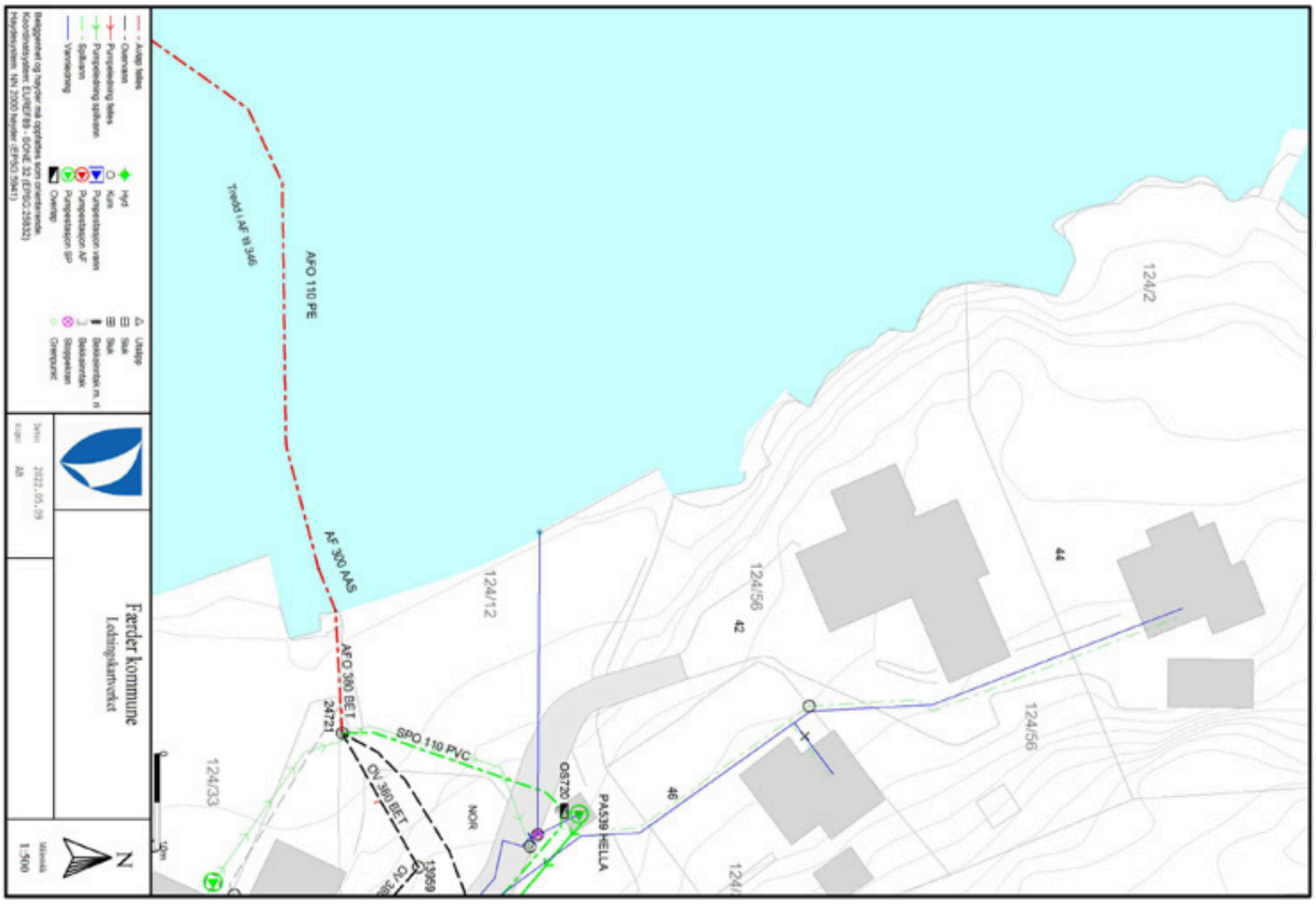
Areal: 1631,30 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6566735,86 Øst: 579078,43

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6566765,67	579033,39	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra	300	
			1,16	Ikke hjelpelinje	krokering på kart	300	
2	6566765,70	579034,55	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			11,89	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
3	6566766,03	579046,44	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			43,74	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
4	6566782,96	579086,77	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			20,50	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
5	6566764,02	579094,62	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			13,01	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
6	6566755,69	579084,63	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			5,46	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
7	6566752,15	579080,47	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			8,56	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
8	6566746,74	579073,84	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			1,07	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
9	6566745,85	579073,24	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			1,96	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
10	6566744,03	579072,51	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			7,28	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
11	6566738,05	579076,65	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			2,24	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
12	6566736,41	579078,17	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			4,74	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
13	6566732,47	579080,80	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			4,98	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
14	6566728,30	579083,53	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	

			4,74	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
15	6566727,38	579078,88	Fjell	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			5,88	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
16	6566728,59	579073,13	Jordfast stein	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			12,28	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
17	6566733,39	579061,83	Fjell	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			6,68	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
18	6566735,46	579055,48	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			21,73	Vannkant	elektronisk avstandsmåler	36	
19	6566749,44	579046,13	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	14 Terrengmålt: Ortogonal-metoden	100	
			4,67	Vannkant		36	
20	6566752,35	579042,52	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	22 Stereoinstrument: Analytisk plotter	36	
			17,24	Vannkant		36	



Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Rett kopi bekreftes
Synnøve Brenno

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Ingvard Vedvik	Doknr: 1114499 Tinglyst: 23.12.2013
Adresse: Hellaveien 41	STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Postnummer: 3140 | Poststed: Nøtterøy	
Fødselsnr./Org.nr. | Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Irma Vedvik	

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0722	Nøtterøy Kommune	124	56		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0722	Nøtterøy Kommune	124	2		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
18/12-2013.	Irma Vedvik.

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Hellaveien 41, med Gnr.124, Bnr.2 har veirett på eksisterende vei som krysser naboeiendommen Hellaveien 39 med Gnr.124 og Bnr.56.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Stod og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Hella, 18/12-2013.	Irma Vedvik.

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

GULE SIDER

1. Hellaveien 41
   3140 Nøtterøy

Eksisterende vei merket med rødt.

KARTVERK STATENS

Tgl.

Dagbok nr. 2801
Tønsberg Byrett 25 FEB. 1985

Rett kopi bekreftes
Synnøve Brenno

Utdrag av

Rettsbok

for

VESTFOLD JORDSKIFTERETT

År 1984 den 28. august ble jordskifterett holdt i kommunestyresalen i Nøtterøy kommune.

Rettens formann: Jordskiftedommer Bjørn Vatten.

Jordskiftemenn: 1. Asmund Spiten, Haug, 3145 Tjøme.
2. Peter Vosgraff, Sundene, 3145 Tjøme.

Protokollfører: Jordskiftelandmåler Helge Fasseland.

Sak nr. 65/1983.

Parter: Nøtterøy kommune, eier av gnr. 124, bnr. 12.
Irma C. Evensen, " " " 124, " 2.
Aagot Kristiansen, " " " 124, " 3.
Irma Vedvik, " " " 124, " 56.

Saken gjelder: Grensegang og rettsutgreiing for å fastlegge bruksforholdene ved Hella brygge.

Til stede: Nøtterøy kommune v/kontorsjef Brage Høyem, avd.ing. Ole Skjæggestad og avd.ing. Petter Knut Hansen.
Reidar Vedvik ifølge skriftlig fullmakt for Irma C. Evensen, Aagot Kristiansen v/Åse Christiansen ifølge skriftlig fullmakt, Irma Vedvik.

Rettens formann viste til domstollovens §§ 106-108.

På forespørsel kjente ingen til noen ugildhetsgrunner for noen av rettens medlemmer.

Begge jordskiftemeddommerne har tidligere avgitt den nødvendige forsikring.

Rettens formann la frem:

Dok. nr. 1: Kravet i saken m/vedlegg.

Partene fikk ordet til forløpig fremstilling av saken. Dokumenter og kartbilag ble gjennomgått.

Jordskifteretten gjorde deretter slikt enstemmig:

Vedtak.

Den forlangte jordskiftesak blir å fremme i samsvar med kravet.

Jordskifteretten foretok deretter sammen med partene en befaring i det aktuelle området.

Under befaringen ble parter og partsrepresentanter enige om hvordan eiendoms- og bruksforhold for fremtiden skal være i det aktuelle området. Man ble enige om å inngå et rettsforlik om dette. Det forutsetter spesielle fullmakter, noe som man vil ordne med til et senere rettsmøte. Hovedpunktene i rettsforliket blir:

1. Eiendomsgrensene mellom kommunens eiendom på den ene side og eiendom som tilfører henholdsvis gnr. 124, bnr. 2 og bnr. 3 på den andre siden skal gå langs nordøstre kant av den støpte brygge angitt ved malingsflekker A og B på Hella og videre utover sjøen slik man ble enige om retningen (angitt ved malingsflekk F og sikte til et tre på andre siden av fjorden) og oppover markert med malingsflekk på stein C, gammel øyebolt D og et gjerdehjørne E.

2. Man er videre enige om at langs- og inntil den her beskrevne eiendomsgrense på nordøstre side av denne skal kommunen kunne

disponere en stripe grunn på 2,5 meter til opphalingsrampe for småbåter. Anlegg av opphalingsrampen skal gjøres på en slik måte at det blir tilfredsstillende adkomst til området på nordøstre side av denne for utøvelse av eiendoms- og bruksrett, herunder den rett til å sette opp brygge samt rett til bruk av bergknatt som er dokumentert i saken.

Det ble så fremlagt en skisse som dok. nr. 2.

3. På strekningen fra skissens pkt. G, (2,5 meter omtrent nordøst for pkt. B) og til skissens pkt. C (flekk på stein) skal kommunen kunne disponere grunn til adkomst til rampen på sydøstre side og inntil den rette linjen mellom pkt. C og pkt. G.

Saken ble hermed utsatt på ubestemt tid. Kostnadene i forbindelse med dette rettsmøtet vil bli gjprt opp i senere rettsmøte.

Protokollen ble lest opp.

På forespørsel fremkom ingen bemerkninger til protokollen.

Retten hevet.

Kommunestyresalen i Nøtterøy kommune, 28. august 1984.

Bjørn Vatten.
(sign).

Asmund Spiten.
(sign).

P. Vosgraff.
(sign).

År 1984 den 5. oktober ble jordskifterett holdt i kommunestyresalen i Nøtterøy kommune.

Rettens formann: Jordskiftedommer Bjørn Vatten.

Jordskiftemeddommere: 1. Asmund Spiten, 3245 Tjøme.
2. Peter Vosgraff, "

Protokollfører: Jordskiftelandmåler Helge Fasseland.

Til behandling: Sak nr. 65/1983, utsatt fra 28. august 1984.

Rettsmøtet i dag gjelder: Behandling av rettsforlik og eventuell avslutning av saken.

Til stede: Nøtterøy kommune v/kontorsjef Brage Høyem, kommuneingeniør Bjørn Bringedal og avd.ing. Petter Knut Hansen, Irma C. Evensen v/Reidar Vedvik ifølge skriftlig fullmakt, Aagot Kristiansen v/Åse Christiansen ifølge skriftlig fullmakt, Irma Vedvik.

Rettens formann la frem:

Dok. nr. 3. Utskrift fra behandling i Nøtterøy formannskap som med vedtak i møte av 20/9 1984 gir avdelingsingeniør Ole Skjæggestad og kontorsjef Brage Høyem fullmakt til i fellesskap på kommunens vegne å inngå forlik i saken, med tilleggsfullmakt av 4/10-84 for kommuneingeniør Bjørn Bringedal.

Åse Christiansen la frem:

Dok. nr. 4. Fullmakt fra Aagot Kristiansen for Åse Christiansen til på hennes vegne å inngå rettsforlik.

Reidar Vedvik la frem:

Dok. nr. 5. Fullmakt fra Irma C. Evensen for Reidar Vedvik til på hennes vegne å inngå rettsforlik.

Siden siste rettsmøte er de punkter man ble enige om under befaringen, avmerket, innmålt og koordinatbestemt, og det er konstruert et kart på dette grunnlaget. Kartet ble lagt frem som dok. nr. 6.

De fullmakter som er nødvendige for undertegnelse av rettsforlik er nå brakt i orden, og på forespørsel hadde ingen noen innvending mot undertegnelse av et rettsforlik med det innhold man ble enige om på forrige rettsmøte. Rettsforliket kan best konkret knyttes til beskrivelsen av forholdene i marken slik disse er fremstilt på kartet og det settes opp slik:

Grensebeskrivelse:

Eiendomsgrensen mellom gnr. 124, bnr. 12, eier Nøtterøy kommune på sør- og sørøstre side og gnr. 124, bnr. 2, eier Irma C. Evensen, og gnr. 124, bnr. 3, eier Aagot Kristiansen på motsatte sider skal gå ut fra jernpåle i gjerdehjørne (1), herfra i retning 289,99^{g}, 4,79 m til grensebolt (2) ved gammel øyebolt i berg, derfra i retning 314,86^{g}, 5,84 m til grensebolt i jordfast stein (3), herfra i retning

327,37^{g}, 12,33 m til grensebolt i støpt brygge (4), så langs kanten av brygga 321,18^{g}, 6,68 m til grensebolt i støpt brygge (5), og herfra fortsetter grensen med retning 289,66^{g} utover sjøen så langt privat eiendomsrett strekker seg.

Grensen går i rett linje på hver strekning det er oppgitt retning for. De grensebolter som er nevnt, er offentlig godkjente grensemerker. Koordinatene for grensepunktene, samt avstander og en retning, er påført kartet, dok. nr. 6.

Under forrige møte redegjorde rettens formann for virkningen av et rettsforlik.

Det ble så inngått slikt:

Rettsforlik.

Undertegnede er enige om følgende:

1. Den grense som er lagt inn på kartet, dok. nr. 6, og som er beskrevet ovenfor, skal fra nå av være gjeldende eiendomsgrense mellom gnr. 124, bnr. 12 på den ene siden og gnr. 124, bnr. 2 og gnr. 124, bnr. 3 på den andre siden.

2. Det settes en bruksrettsgrense som går ut fra det foran beskrevne grensemerke 3, bolt i jordfast stein, herfra i rett linje til et punkt som ligger 2,5 m nord for grensepunkt 4, bolt i støpt brygge og utmålt vinkelrett på eiendomsgrenselinjen mellom grensepunktene 4 og 5, herfra parallelt med eiendomsgrensen til et punkt som er skjæringspunktet mellom en linje som går ut fra bolt (6) i berg, jfr. kartet, og med retning ut over sjøen 289,66^{g} og forlengelsen av parallellen med eiendomsgrensen 2,5 m ut fra denne, på strekningen grensepunkt 4 - grensepunkt 5. Fra sist beskrevne punkt fortsetter bruksrettsgrensen med retning 289,66^{g} (parallelt med eiendomsgrensen) ut over sjøen så langt privat eiendomsrett strekker seg.

   Det vises til kartet, dok. nr. 6.

3. Innenfor det areal som ligger mellom den beskrevne eiendomsgrense og den beskrevne bruksrettsgrense skal Nøtterøy kommune kunne anlegge opphalingsrampe for småbåter og adkomst til denne.

   Anlegg av opphalingsrampe med adkomst til denne skal gjøres på en slik måte at det blir tilfredsstillende adkomst til området

på nordøstre side av denne for utøvelse av eiendoms- og bruksrett, herunder den rett til å sette opp brygge samt rett til bruk av bergknatt som er beskrevet i skylddelingsforretning av 10. mai 1887, bilag til dok. nr. 1.

For gnr. 124, bnr. 12
eier Nøtterøy kommune.
Brage Høyem (sign).
Bj. Bringedal (sign).

For gnr. 124, bnr. 2, eier
Irma C. Evensen.
Reidar Vedvik.
(sign).

For gnr. 124, bnr. 3, eier
Aagot Kristiansen.
Åse Christensen.
(sign).

For gnr. 124, bnr. 56, eier
Irma Vedvik.
Irma Vedvik.
(sign).

Omkostninger.

Sum kr. 2480,00

Nøtterøy kommune sa seg villig til å dekke hele sakskostnadene. Sakskostnadene ble betalt fra Nøtterøy kommune og jordskiftemeddommerne fikk kontant oppgjør.

Ikrafttreden.

Den foran beskrevne grensegangssak trer i kraft den 5. desember 1984.

Slutning og kunngjøring.

Rettens formann erklærte deretter saken for sluttet. Kunngjøring vil bli gitt ved at utskrift av rettsprotokollen m/kart blir sendt i anbefalt brev. Det tinglyste eksemplar av utskriften vil bli sendt til Nøtterøy kommune.

Rettens formann leste deretter opp jordskiftelovens §§ 61, 63, 72, 78, 91.

Protokollen ble lest opp. På forespørsel fremkom ingen bemerkning til protokollen.

Retten hevet.
Borgheim, 5. oktober 1984.
Bjørn Vatten.
(sign).

Asmund Spiten. (sign). Peter Vossgraff (sign).

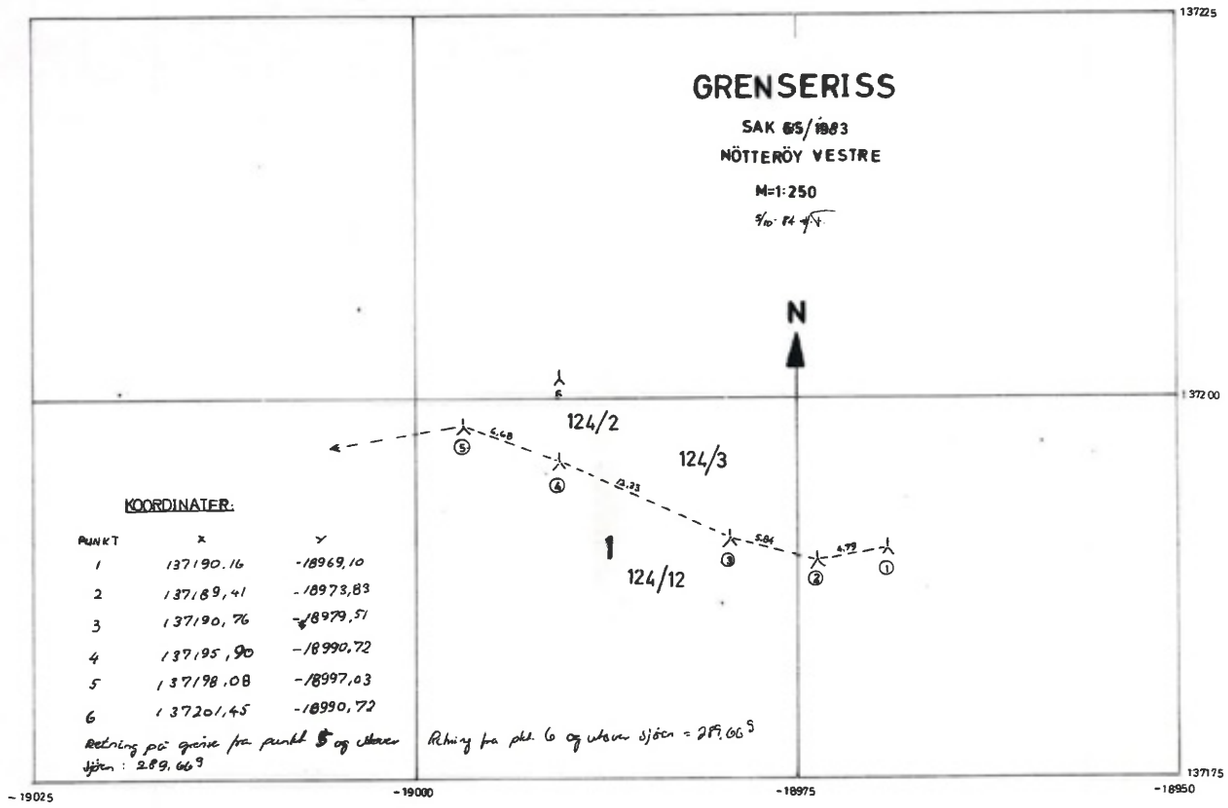
Rett utskrift: Ellen Rustrelm

GRENSERISS

SAK 65/1983

NÖTTERÖY VESTRE

M=1:250



KOORDINATER:

PUNKT	X	Y
1	137190.16	-18969,10
2	137189,41	-18973,83
3	137190,76	-18979,51
4	137195,90	-18990,72
5	137198,08	-18997,03
6	137201,45	-18990,72

Retning på grense fra punkt 5 og utover sjøen: 289,66°

Retning fra pkt. 6 og utover sjøen = 289,66°

Færder kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3811 - Færder kommune	**124**	**56**	**0**	**0**	Hellaveien 42, 3140 NØTTERØY

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplan (31.1.2018)
Byggegrense	Kommuneplan (31.1.2018)

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

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?

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

Færder kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3811 - Færder kommune	**124**	**56**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	7058616	0	Tatt i bruk		172	0	0	172

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6566761 Øst: 579062 System: EPSG:25832	Nei	1			

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato
TB-Tatt i bruk		17.01.2008

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	172	7	Kjøkken	1	2	Hellaveien 42	124	56	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	172	0	172

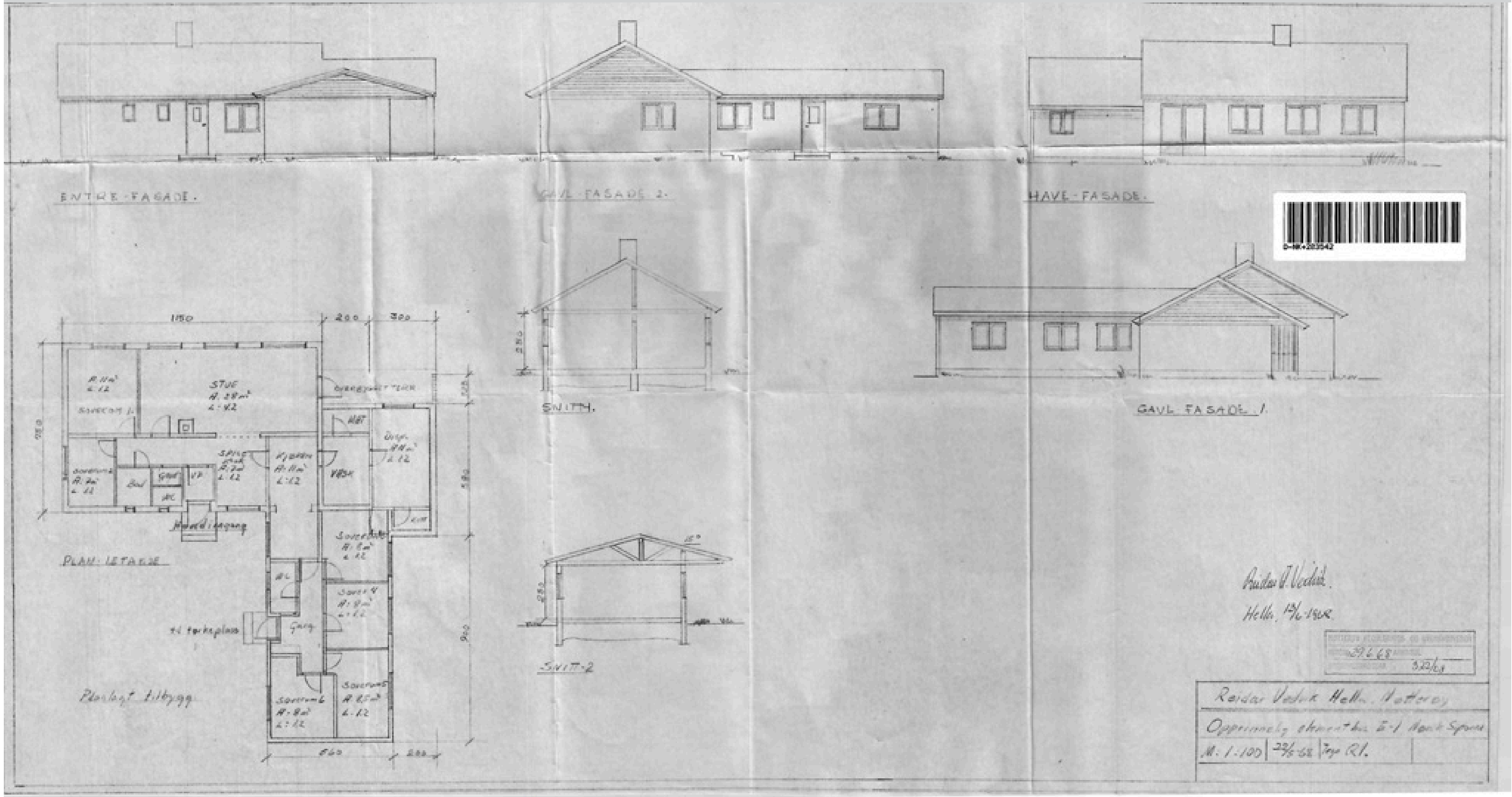
Referanse
1-Kommunal kode 1: 3081

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: 300/82

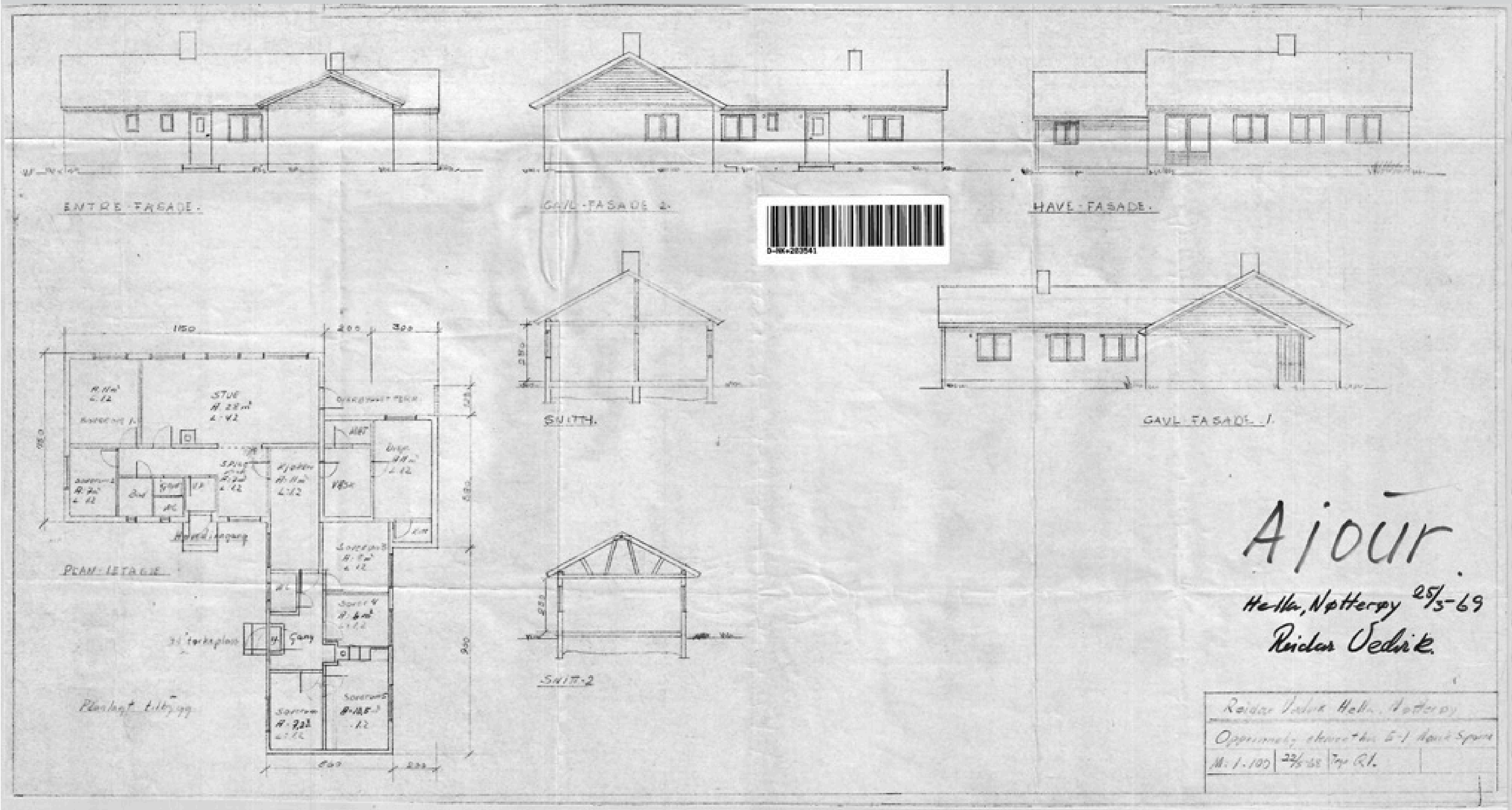
Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: 67/62

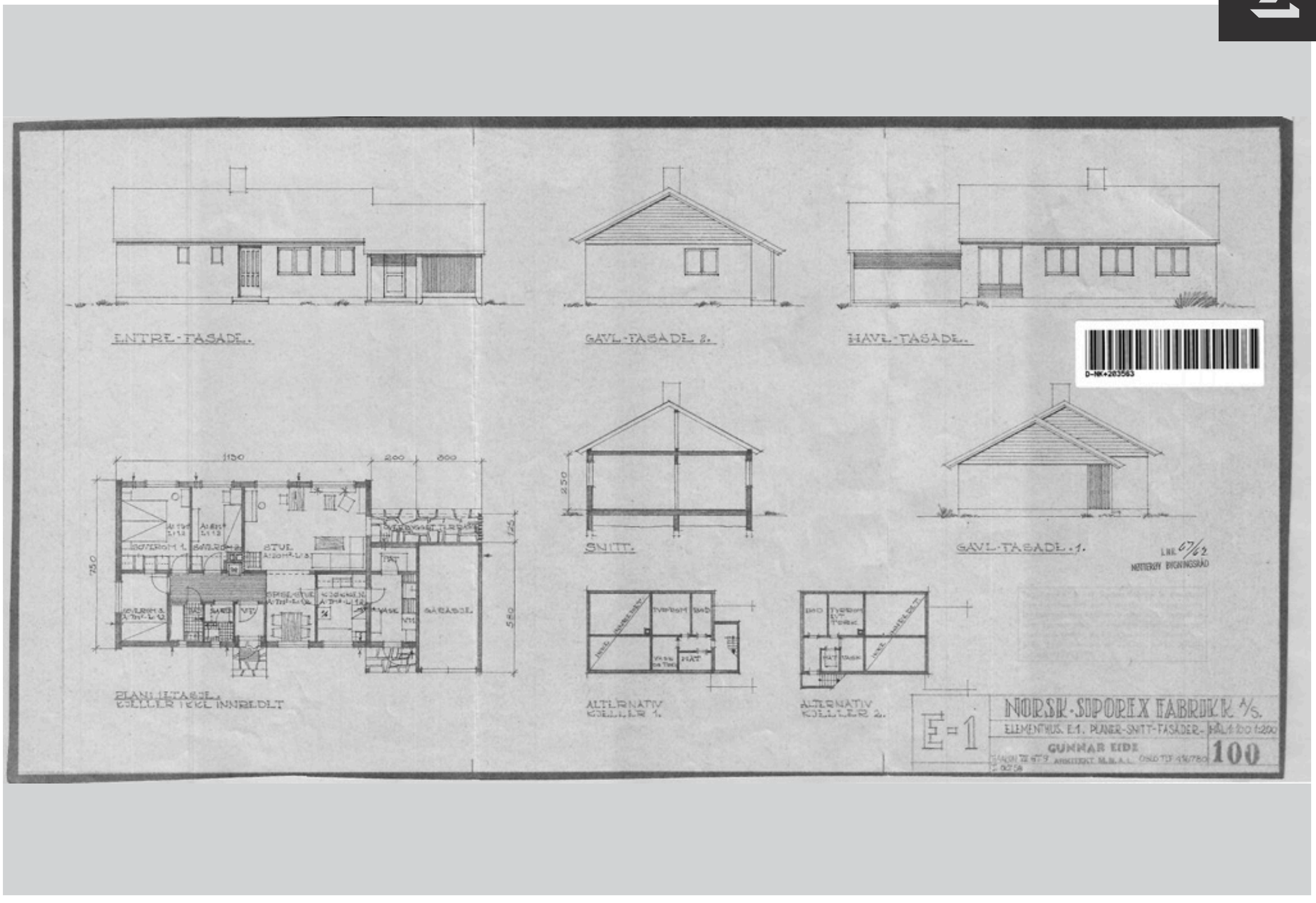
Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

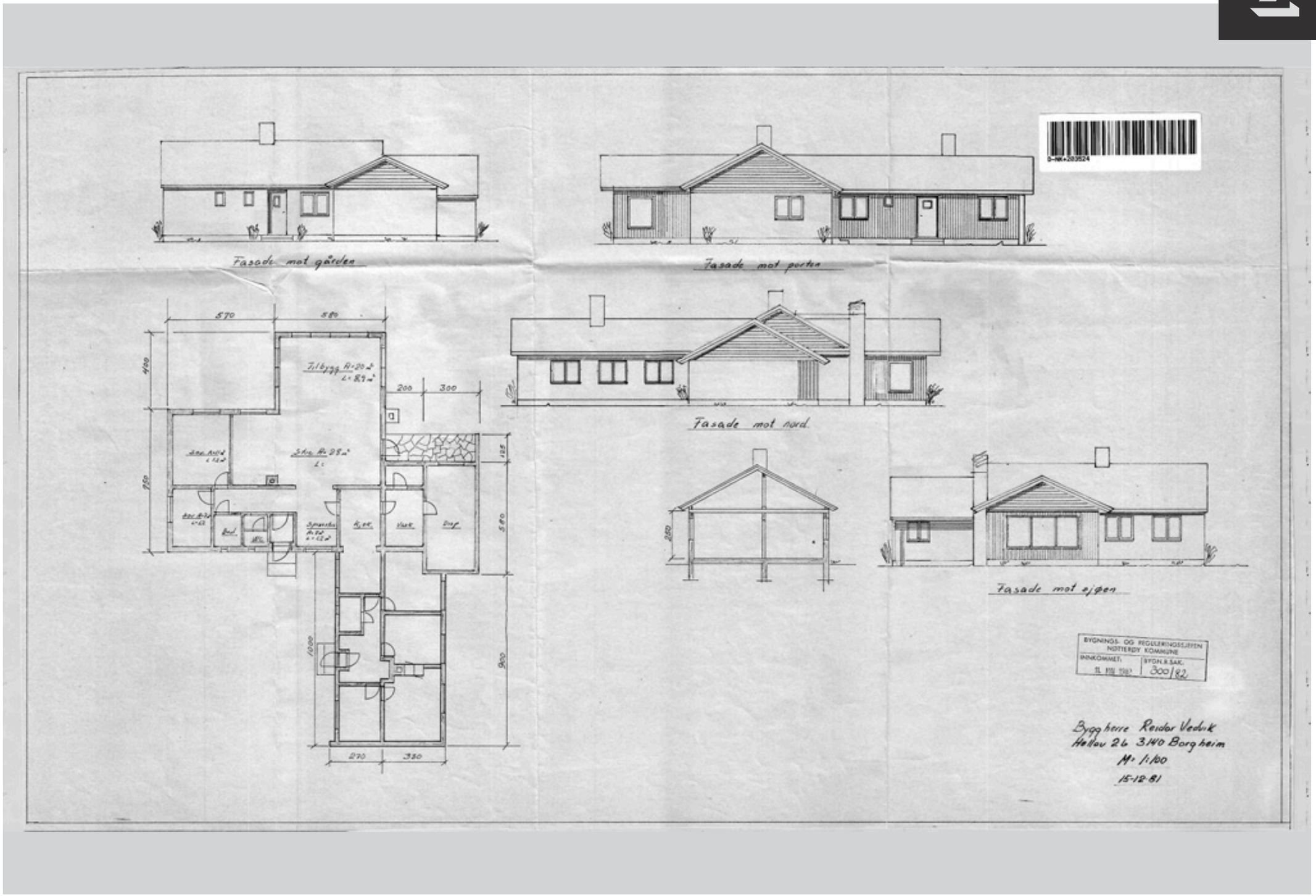

ENTRE-FASADE.
GAVL-FASADE 2.
HAVE-FASADE.
SNITT.
GAVL FASADE 1.
SNITT-2
PLAN: 1.ETASJE
STUE
Kjøkken
Hovedinngang
Garg.
Planlagt tilbygg
M: 1:100

TEGNINGER


ENTRE-FASADE.
GAVL-FASADE 2.
HAVE-FASADE.
SNITT-1.
GAVL-FASADE 1.
PLAN-1ETAGE
SNITT-2
Ajour.
Hella, Nøtterøy 25/5-69
Reidar Vedvik.


ENTRE-FASADE.
GAVL-FASADE 2.
HAVE-FASADE.
SNITT.
GAVL-FASADE 1.
PLANI 1ETASJE.
KJELLER IKKE INNREDET
ALTERNATIV
KJELLER 1.
ALTERNATIV
KJELLER 2.
NORSK-SIPOREX FABRIKK A/S.
ELEMENTHUS. E.1. PLANER-SNITT-FASADER-
GUNNAR EIDE
100

TEGNINGER


Fasade mot gården
Fasade mot porten
Fasade mot nord
Fasade mot øjøen
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
NØTTERØY KOMMUNE
INNKOMMET:
BYGN.R.SAK.
300/82
Byggherre Reidar Vedvik
Hellov 26 3140 Borgheim
M: 1:100
15-12-81

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	2220221
Adresse	Hellaveien 42
Postnummer	3140
Poststed	NØTTERØY
Er det dødsbo?	☒ Ja ☐ Nei
Avdødes navn	Irma Vedvik
Salg ved fullmakt?	☒ Ja ☐ Nei
Navn på hjemmelshaver	Robert Vedvik
Har du kjennskap til eiendommen?	☐ Ja ☒ Nei
Selger1fornavn	Robert
Selger1etternavn	Vedvik

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☐ Nei ☐ Ja

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

4. Kjenner du til om det er feil ved utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?
☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☐ Nei ☐ Ja

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/korstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja

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

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☐ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☐ Ja

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Fylles ikke ut i henhold til vilkår

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☐ Nei ☐ Ja

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☐ Ja

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

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☐ Nei ☐ Ja

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☐ Nei ☐ Ja

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?
☐ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er overnevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja

20. Er det foretatt radonmåling?
☐ Nei ☐ Ja

21. Kjenner du til om det er innredet/brukstilpasset/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☐ Ja

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☐ Ja

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☐ Ja

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

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

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

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

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

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 30.05.2022

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 30.05.2022

Boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Vedvik, Robert

Signert av

bankID

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
30.05.2022

10111000009NO1234774

NØTTERØY KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
TINGHAUG

NØTTERØY. DEN 16.9.1969.

FERDIGATTEST

Arbeidssted Hella

Arkiv nr. 3081

Arbeidets art Tilbygg og påbygg

Avsluttende synsforretning

Bygningens art Enebolig av lettb.

Byggherre Reidar Vedvik

Anmelder Ole Schweder

Ansvarshavende Ole Schweder

Aut. rørlegger M.A. Hansen

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

For bygnings- og reguleringssjefen

Kommuneplanens arealdel

Utfyllende bestemmelser og retningslinjer

Til kommunedelplankart Nøtterøy og kommunedelplankart Tjøme

Vedtatt av kommunestyret 31.01.2018

FÆRDER KOMMUNE

Innledning 4

I Generelle bestemmelser 5

1. Motstrid 5
2. Plankrav og unntak fra plankrav 5
3. Rekkefølgebestemmelser 7
4. Utbyggingsavtaler 7
5. Risiko- og sårbarhetshetsanalyser 8
6. Flom 8
7. Grunnforhold, geotekniske forhold og stabilitetsforhold 8
8. Høyspent 8
9. Klima og energi 8
10. Avløpsanlegg 9
11. Overvann 9
12. Landskap 9
13. Estetikk 9
14. Kulturminner og kulturmiljø 9
15 Gjenbruk av matjord 10
16 Byggegrense langs sjø og vassdrag 10
17 Sandstrand 10
18 Byggegrenser langs fylkesveier 11
19 Holdningsklasser til avkjørsler for fylkesveiene 11
20 Buffersone 12
21 Parkering 12
22 Barn og unges interesser 13

II BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL 14

23 Bebyggelse og anlegg 14
25 Boligbebyggelse 14
26 Bebyggelse og anlegg - Fritidsbebyggelse 26
27 Fritids- og turistformål. Camping 28
28 LNF 28
29 Bruk og vern av sjø og vassdrag 29
30 Samferdsel og infrastruktur 30

III Hensynssoner 31

31 Bestemmelsesområder sentrum 31
32 Sikringssone hovedvannledningsnett (H190) 31
33 Hensynssone Nøtterøy middelalderkirkested (H730) 31
34 Båndleggingssone ny tverrforbindelse Smidsrødveien-Kirkeveien (H710_6) 31
35 Båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfoldloven 31
36 Bevaring av friluftsinteresser 32
37 Bevaring av viktige kulturmiljø (H570) 32

Innledning

Kommuneplanens arealdel for Færder kommune består av de to tidligere kommuneplankartene for Tjøme og Nøtterøy kommune (i det følgende omtalt som kommunedelplankart) vedtatt i 2015, samt dette dokumentet med utfyllende bestemmelser og retningslinjer. Bestemmelser og retningslinjer vedtatt i de to tidligere kommunene i 2015 oppheves ved vedtak av disse bestemmelsene.

Utfyllende bestemmelser til kommuneplanens arealdel er juridisk bindende og kan bare endres ved revisjon av kommuneplanen. Der det i det etterfølgende er vist til § er det plan- og bygningsloven det vises til med mindre annet fremgår. Utfyllende bestemmelser er innrammet.

Retningslinjer til kommuneplanens arealdel er ikke juridisk bindende, men forutsettes å gi sterke føringer for kommunens saksbehandling. Eventuelle avvik fra retningslinjene skal begrunnes særskilt i saksdokumentene. Retningslinjer er skrevet i kursiv.

Planens hensikt

Kommuneplanens arealdel har som langsiktig mål for arealutviklingen å bidra til å utvikle Færder kommune i samsvar med målsettingene i kommuneplanens samfunnsdel. Gjennom overordnet arealplanlegging ivaretas og styrkes samfunnet, den enkelte innbyggers og fremtidige generasjoners helse, miljø og trivsel i et langsiktig, bærekraftig perspektiv.

Kommunedelplankartene disse bestemmelsene og retningslinjene gjelder for er vedtatt av de to tidligere kommunene Tjøme og Nøtterøy med den arealpolitikk disse kommunene førte på vedtakstidspunktet i 2015. Utfyllende bestemmelser og retningslinjer for Færder kommune er i størst mulig grad en samkjøring av regelverket for de to tidligere kommunene.

I det følgende der det refereres til «kommunedelplankart Tjøme» og «kommunedelplankart Nøtterøy» er det de to tidligere kommunenes arealplankart fra 2015 det refereres til, og disse dekker til sammen hele det areal som utgjør Færder kommune.

I Generelle bestemmelser

Plankartene vedtatt som kommuneplankart for Tjøme og Nøtterøy kommuner i 2015 videreføres som kommunedelplaner. Disse bestemmelsene opphever kommuneplanbestemmelsene for Tjøme og Nøtterøy kommuner.

1. Motstrid

1.1 Ved motstrid skal kommuneplanens arealdel (kommunedelplankart og bestemmelser) gjelde foran reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel (heretter eldre reguleringsplaner).

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

Eldre reguleringsplaner (fra før juni 2008) som helt eller delvis berører 100-metersbeltet langs sjøen som gir mulighet for utbygging i strid med statlige planretningslinjer for differensiert strandsoneforvaltning skal revideres.

1.3 Følgende reguleringsplaner skal likevel gjelde foran kommuneplanens arealdel ved motstrid:

a) Områdeplan for Tjøme sentrum plan_id. 0723_2016005

b) Reguleringsplan Østre Bolæren plan_id 0722_2009004

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

Dersom en plan har flere ulike hovedformål vil pkt. 1.2 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 hovedformålet, for eksempel grønnstruktur, fellesarealer til lek og opphold, parkering, interne veier eller parkbelter/buffersoner i boligområder eller næringsområder.

2. Plankrav og unntak fra plankrav

2.1 Generelt plankrav:
Det kreves reguleringsplan før gjennomføring av tiltak som er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven innenfor formålene:

- bebyggelse og anlegg,
- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.2 Unntak fra plankrav:
Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak som er søknadspliktige i områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse forutsatt at tiltaket:

a) ikke innebærer et større bygge- og anleggstiltak eller kan få vesentlig virkninger for miljø og samfunn
b) ikke er i strid med kommuneplanens bestemmelser om grad av utnytting, minste leke- og uteoppholdsareal og parkering og
c) har tilgang på nødvendig teknisk og sosial infrastruktur og
d) ikke berører fredede kulturminner og
e) ikke berører viktige naturverdier og
f) ikke berører arealer som benyttes av barn og unge og
g) ikke medfører mer enn tre boenheter per eiendom (medregnet eksisterende boenheter) og
h) ikke medfører fradeling av en eiendom til mer enn tre eiendommer (inklusive den opprinnelige eiendommen), og
i) tilhører en husklynge med minimum tre bolighus innenfor en radius på 100 meter.

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

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

Til pkt. g) = Plankravet avgrenses mot alle tiltak som er større enn, eller omfatter mer utbygging enn tre boenheter på en eiendom. Alle tiltak som innebærer mindre virkninger/konsekvenser enn dette omfattes således av unntaket fra plankravet.

2.2.1 Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse, så fremt tiltaket tilfredsstiller punkt a-f under pkt. 2.2, samt at tiltaket:

a) ikke medfører mer enn en ny fritidsbolig per eiendom og

b) ikke er i strid med kommuneplanens detaljerte bestemmelser om fritidsboliger

2.2.2 Det er ikke krav om reguleringsplan for tiltak i områder avsatt til eksisterende næringsbebyggelse, så fremt tiltaket tilfredsstiller punkt a-f under pkt. 2.2, samt at tiltaket:

a) ikke medfører vesentlig endringer for omgivelsene i forhold til støy, lukt, trafikk, forurensing.

3. Rekkefølgebestemmelser

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

a) kommunaltekniske anlegg (herunder håndtering av overvann)
b) trafikksikker atkomst for kjørende, syklister, funksjonsnedsatte og fotgjengere
c) parkeringsløsninger
d) skole- og barnehagekapasitet
e) geotekniske forhold
f) energiforsyning

Se også rekkefølgebestemmelser til de enkelte byggeområder, pkt 25.6

4. Utbyggingsavtaler

4.2 Plan- og bygningsloven kapittel 17 skal legges til grunn for alle utbyggingsavtaler som inngås. Utbyggingsavtalens hensikt er å:

a) sikre en best mulig teknisk og sosial infrastruktur samfunnsmessig sett
b) sikre at anlegg m.v. som kommunen skal overta og vedlikeholde har den standard kommunen krever
c) sikre at anlegg og arealer som skal eies og vedlikeholdes i fellesskap av beboerne (eierne) opparbeides og har den standard som kreves
d) sikre at eventuelle krav fra statlig og regional myndighet utløst av og fremsatt i forbindelse med privat reguleringsplanforslag, blir oppfylt og bekostet av den private utbygger/grunneier.

Utbyggingsavtale bør fremforhandles for alle områder som er regulert/reguleres, med mindre utbygging etter reguleringsplanen allerede er igangsatt.

Anbefalt fremgangsmåte ved fremforhandling og inngåelse av utbyggingsavtale:

Varsel om fremforhandling av utbyggingsavtale kan skje samtidig med varsel om planoppstart. Avtalen bør omfatte hele planområdet med mindre prosjekteringen av de tekniske anleggene viser at planområdet lar seg utbygge etappevis etter eksisterende eiendomsgrenser på en måte som kommunen kan godkjenne.

Utbyggingsavtale kan fremforhandles før 1. gangsbehandling av reguleringsplan og legges ut på høring sammen med plan og følge denne til behandling i kommunestyret. Dette skal sikre medvirkning av berørte grupper og interesser som forutsatt i plan- og bygningsloven. Den private part skal ha undertegnet avtalen før sluttbehandling av reguleringsplan. Utbyggingsavtalen godkjennes av kommunen etter at reguleringsplan er vedtatt.

Alternativt kan det fremforhandles og undertegnes utbyggingsavtale etter at reguleringsplan er vedtatt, men før tiltak innenfor planområdet kan igangsettes. Forholdet til eksisterende bebygde eiendommer innenfor regulert område som vil omfattes av utbyggingsavtale: Der det innenfor reguleringsplanområdet som vil omfattes av utbyggingsavtale, er eksisterende bebyggelse, kan tiltak som ikke medfører økning i antall boenheter eller utvidelse av næringsareal, tillates på disse eiendommene.

5. Risiko- og sårbarhetshetsanalyser

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

6. Flom

6.1 Flom, stormflo og bølgepåvirkning

Ny bebyggelse skal ikke plasseres flomutsatt jf. TEK17, § 7-2. Det skal tas hensyn til mulighetene for stormflo og uvanlig høy sjøgang. Kotehøyde for overkant gulv skal ikke settes lavere enn 2,7 m (høydereferanse NN2000).

I spesielt eksponerte områder der flere eller alle forholdene kan inntreffe samtidig, skal det vurderes å sette kotehøyde høyere enn 2,7 m. Valg av kotehøyde skal begrunnes og dokumenteres av fagkyndig.

6.2 Flom i vassdrag

Ny bebyggelse skal ikke plasseres flomutsatt jf. TEK17, § 7-2. Forventede klimaendringer skal legges til grunn ved beregningen av flomfaren.

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

7. Grunnforhold, geotekniske forhold og stabilitetsforhold

Ny bebyggelse kan ikke oppføres før det foreligger dokumentasjon på at den geotekniske områdestabiliteten er tilstrekkelig, herunder muligheten for at området kan inngå i et skred som utløses i naboarealene. Dersom tiltaket omfattes av plankrav, jf. punkt 2.1, skal slik dokumentasjon skje i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan.

8. Høyspent

Bebyggelse og anlegg for varig opphold, jf § 12-5 første ledd nr.1 bør ikke ligge innenfor en sone som overskrider et magnetfelt på 0,4 mikrotesla, jf Statens strålevernrapport 2005:8.

9. Klima og energi

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

Det skal det foreligge plan for energitekniske løsninger for området basert på mulighetene for fornybare energikilder, jf § 11-9 første ledd nr. 3 ved følgende type utbygginger:

a) nærings- og industribygg

b) bygg for tjenesteyting

c) ny bebyggelse innenfor områder vist som bestemmelsesområder for sentrum på kommunedelplankart for Nøtterøy

d) områder på 20 boenheter eller mer

10. Avløpsanlegg

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

Fritidsbebyggelse vist i temakart "Avløpsløsning for fritidsboliger" har krav om tilknytningsplikt til offentlig avløpsnett, enten direkte eller via privat avløpsnett.

Fritidsbebyggelse som ikke har tilknytningsplikt, jf. punkt 10 annet ledd, skal etter søknad løses ved annen godkjent renseløsning.

Innenfor kommunedelplankart for Nøtterøy skal slik tilknytning gjennomføres i henhold til "Plan om opprydning i avløp som ikke går til Tønsberg renseanlegg".

11. Overvann

Det er forbudt å lukke og fylle vassdrag. Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares.

Overvann skal løses lokalt, dersom det ikke er forbundet med uforholdsmessig stor kostnad eller andre særlige hensyn skulle tilsi det. I den grad det er mulig skal overvann tilbakeføres til grunnen og til vegetasjon nærmest mulig kilden. Dersom det er hensiktsmessig å lede overvannet til kommunalt nett, må det vurderes fordrøyningstiltak, jf § 11-9 første ledd nr 3.

12. Landskap

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

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

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

13. Estetikk

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

14. Kulturminner og kulturmiljø

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

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

Ved tilbygg til eller endring av verneverdige bygninger skal dette skje på en slik måte at bygningens verneverdi ikke forringes. Tilbygg skal underordne seg den eksisterende bygningen med hensyn til plassering, utforming, volum/størrelse, material- og fargebruk.[1]

15 Gjenbruk av matjord

I planer som tillater omdisponering av jordbruksareal, skal det innarbeides bestemmelser om at matjordlaget skal brukes til forbedring av annen dyrk eller dyrkbar mark til matproduksjon.

16 Byggegrense langs sjø og vassdrag

Byggegrense langs sjø er angitt i kommunedelplankartene og skal gjelde foran byggeforbudet i § 1-8, annet ledd. For kommunale friområder der byggegrensen mot sjø ikke er angitt i arealdelen, er byggegrensen lik formålsgrensen mot sjø.

Byggegrenser langs bekk er 30 m. Bekkene er vist i kommunedelplankart Nøtterøy. Tiltak etter pbl § 20-1 bokstavene a), b), d), i), j), k), l) og m) tillates ikke i byggeforbudssonen langs vassdrag.

Hensikten med byggeforbud langs bekker/vassdrag er å unngå utbygging i fareområder langs vassdrag, samt hindre tiltak som kan vanskeliggjøre allmennhetens tilgang til vassdraget. Tiltak i tråd med formålet som bedrer og/eller sikrer allmennhetens tilgjengelighet og bruk av området bør kunne tillates. Fradeling ved innløsning av bebygd festetomt etter festetomtlova, samt mindre tiltak på eksisterende landbruksbebyggelse og gjenoppføring etter brann bør kunne tillates.

Brygger

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

Vedlikehold av eksisterende brygger er utskiftning av slitedeler som toppdekke og utsatte deler av bærekonstruksjonen. Utskifting av mer enn 50 prosent av bærekonstruksjoner faller ikke inn under vedlikehold, og må omsøkes og godkjennes.

17 Sandstrand

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

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

[1] Punkt 14 «Kulturminner og kulturmiljø»: Vestfold fylkeskommune hadde på vedtaksdato innsigelse til denne bestemmelsen. Etter felles henvendelse fra Færder kommune og Vestfold fylkeskommune har Fylkesmannen i Vestfold har rettet en henvendelse til Kommunal- og moderniseringsdepartementet om hjemmelsgrunnlaget for denne innsigelsen.

Inntil hjemmelsgrunnlaget/innsigelsen er avklart gjelder tidligere regelverk for Nøtterøy kommune innenfor kommunedelplan Nøtterøy og tidligere regelverk for Tjøme kommune innenfor kommunedelplan Tjøme.

18 Byggegrenser langs fylkesveier

Byggegrenser for fylkesvei utenfor områder som omfattes av reguleringsplan framgår av tabellen under:

Byggegrense	Fylkesveg
50m	Fv 308
30m	Øvrige fylkesveier

19 Holdningsklasser til avkjørsler for fylkesveiene

Holdningsklasser til avkjørsler for fylkesvegene utenfor områder som omfattes av reguleringsplan fremgår av tabellen under:

Meget streng holdning	• Fv. 308 (Kirkeveien, Vestveien, Rødsgata) fra kommunegrensen til fv. 380 (kryss ved Lindhøy) • Fv. 309 (Smidsrødveien, Berganveien) fra fv. 308 til fv. 415 (Agerup)
Streng holdning	• Fv. 308 (Helgerødveien) fra Lindhøy til Verdens Ende • Fv. 380 (Ormeletveien, Brøtsøveien, Hvasserveien) fra fv. 308 til kryss med Kilsveien • Fv. 390 (Østveien) fra Holtane til kryss med fv. 308 (Tjøme sentrum) • Fv. 391 (Gjervågskauen) hele strekningen • Fv. 410 (Tenvikveien) fra fv. 308 til kryss med Småvikveien • Fv. 420 (Semsveien) hele strekningen • Fv. 428 (Ramdalveien, Munkerekkveien, Amundrødveien, Hellaveien) hele strekningen • Fv. 429 (Kjærnåsveien) hele strekningen • Fv. 430 (Føynlandsveien) fra Ekeneskrysset til kommunegrensen
Mindre streng holdning	• Fv. 309 (Årøyveien) fra fv 415 (Agerup) til Årøysund • Fv. 380 (Hvasserveien) fra kryss med Kilsveien til Sandøsund • Fv. 385 (Haugsveien, Dalsveien) hele strekningen • Fv. 390 (Østveien) fra fv 308 (Sundene) til fv 391 (Holtane) • Fv. 392 (Mågerøveien) hele strekningen • Fv. 409 (Brattåsveien) hele strekningen • Fv. 415 (Torødveien, Strengsdalsveien) hele strekningen • Fv. 422 (Knarbergveien) hele strekningen • Fv. 425 (Hjemsengveien) hele strekningen • Fv. 430 (Tanstadveien) fra fv. 308 (Elgestad) til fv 309 (Ekenes)
Innholdet i holdningsklassene spesifiseres i vedtak gjort av Hovedutvalget for samferdsel, areal og miljø i Vestfold fylkeskommune 04.12.2012.	

Ved dispensasjonsbehandling fra reglene i pkt 18 og 19 skal kommunen legge til grunn retningslinjer for byggegrenser og avkjørsler langs fylkesveg, vedtatt av Hovedutvalg for samferdsel, areal og miljø i Vestfold fylkeskommune 4.12.2012. Sakene oversendes regionale og statlige myndigheter for uttalelse.

20 Buffersone

Beplantet eller åpen sone/areal/område mellom landbruksareal, dyrket mark og bebyggelse skal i utgangspunktet være på 10 meter. Dette kan fravikes dersom annen form for hensiktsmessig buffer er til stede (eksempelvis høydeforskjell, vei og lignende). Eksisterende vegetasjon bør beholdes som buffer, jf § 11-9 første ledd nr.6.

Buffersone: *Buffersone kan reduseres eller helt fravikes der særlige forhold gjør seg gjeldende, eksempelvis der det er naturlig buffer i LNF-område, som vegetasjon, bekk, fjell/knaus og lignende. Buffersone mot nord og øst kan reduseres helt der eiendommens uteareal (MUA/lek) i all hovedsak er rettet mot syd og vest.*

21 Parkering

Færder kommune (med unntak av Veierland) er delt inn i soner for parkering. Sone 1 og sone 2 er vist i temakart for parkering for kommunedelplan Nøtterøy, sone 3 omfatter kommunedelplankart Tjøme.

Parkeringskrav for sentrum gjelder i bestemmelsesområder for sentrum vist på kommunedelplankart Nøtterøy.

Følgende parkeringskrav ved utarbeidelse av plan og bygge (nybygg-, til- og påbygg)- og delesaker, inkludert bruksendring, gjelder innenfor disse sonene, jf §11-9 første ledd nr. 5, jf § 28-7 tredje ledd:

Sone 1 og 3:			
Arealkategori	Grunnlag	Minimum antall p-plasser	
		Bil	Sykkel
Bolig	Boenhet under 60 m^2 Boenhet over 60 m^2 Sekundærleilighet	1,3 2 1	1 2 1
Fritidsbebyggelse	Ny fritidsbolig	2	
Kontor	100 m^2 BRA	2	1
Forretning	100 m^2 BRA	4	1
Barnehager	Pr. 15 barn	5	1,5
Småbåthavner	Pr ny båtplass	0,3	0,1

Sone 2:			
Arealkategori	Grunnlag	Minimum antall p-plasser	
		Bil	Sykkel
Bolig	Boenhet under 60 m^2 Boenhet over 60 m^2	1 2	1,2 2
Kontor	100 m^2 BRA	2	1,2
Forretning	100 m^2 BRA	3	1,5
Barnehager	Pr. 15 barn	5	2
Småbåthavner	Pr ny båtplass	0,3	0,1

Sone sentrum (vist som bestemmelsesområder på kommunedelplankart Nøtterøy):			
Arealkategori	Grunnlag	Minimum antall p-plasser	
		Bil	Sykkel
Bolig	Boenhet under 60 m^2 Boenhet over 60 m^2	0,8	1,2
Kontor	100 kvm m^2	1,3	1,5
Forretning	100 kvm m^2	2	2
Barnehager	Pr. 15 barn	5	2

Generelt om parkeringskrav:

Parkeringsplasser skal i utgangspunktet legges på egen grunn.

Antall parkeringsplasser skal rundes opp til nærmeste hele p-plass.

Søknad om oppføring av bygg for bolig skal samtidig vise plassering av garasje. Dette gjelder selv om det ikke er aktuelt å bygge garasje samtidig.

Størrelsen på den enkelte p-plass skal være i samsvar med Vegdirektoratets til en hver tid gjeldende normer.

Kommunen kan godkjenne at p-plasser helt eller delvis blir anlagt i rimelig nærhet utenfor egen eiendom. Det skal da foreligge tinglyst avtale på leieforholdet som ikke kan avlyses uten kommunens samtykke, før igangsettingstillatelse for tiltaket kan gis.

Ved større utbygginger for flere næringsvirksomheter i sentrumsområdene kan behovet for felles parkering beregnes særskilt ved å ta hensyn til sambruk og forskjellige trafikktopper for virksomhetene. Vurdering av behov for ladestasjoner for el-bil og parkeringsplasser for motorsykler/mopeder skal inngå i slike prosjekter.

22 Barn og unges interesser

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

Erstatningsareal:

Ved omregulering/omdisponering av areal som i plan er avsatt til fellesarealer, friarealer eller uregulerte arealer som brukes av barn og unge, skal det fremskaffes fullverdige erstatningsarealer.

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

II BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

23 Bebyggelse og anlegg

For fremtidige byggeområder for alle typer arealformål godkjent i kommuneplanens arealdel før 2011 vil kommunestyret vurdere å tilbakeføre byggeområdet til tidligere arealformål dersom utbygging ikke er igangsatt innen 8 år etter vedtak av kommuneplanens arealdel i 2015. Arealdisponering på Veierland og i byggeområder der utbyggingspotensialet i kommuneplanen er anslått til under 10 boenheter behandles særskilt.

Kommunestyret vil ved neste rullering av kommuneplanens arealdel vurdere å tilbakeføre status for fremtidig byggeområde avsatt til formål offentlig/privat tjenesteyting på gbnr 128/265, 128/257 og 128/29 i Labakken samt adkomstvei fra nord og gang- og sykkelvei fra sørøst til tidligere arealformål.

24.1 Bebyggelse og anlegg, generelt mellom sjø og byggegrense

I området mellom sjø og byggegrensen (byggeforbudssonen) er arbeid og tiltak etter § 1-6, unntatt fasadeendring og innløsning av festetomter, ikke tillatt. Dette omfatter også tiltak som nevnt i §§ 20-1 til 20-4.

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

24.2 Landbrukseiendommer i byggeområder

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

25 Boligbebyggelse

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

25.1 Boligbebyggelse, mellom sjø og byggegrense langs sjø

Ved vurdering av dispensasjon fra pbl § 1-8 for mindre tiltak på boligeiendommer, der kommunen har vurdert at dispensasjonsadgang etter pbl § 19-2 er oppfylt, kan kommunen gi tillatelse til følgende mindre tiltak:

Etablering av ny gressplen, plattinger, gjerder, murer, levegger, oppmurte peiser og lignende. Dette gjelder ikke frittstående bygg som bod, anneks, lysthus og lignende.

Tiltak skal ikke være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land.

Tiltaket må ikke få silhuettvirkning eller medføre vesentlige terrenginngrep eller skade på biologisk mangfold.

Tiltaket bør i hovedsak plasseres lengst mulig bort fra sjøen.

25.2 I 100-metersbeltet der byggeforbudet er opphevet av byggegrense langs sjø

a) Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel, eller være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land.

b) Tiltaket må ikke få silhuettvirkning eller medføre vesentlig terrenginngrep eller skade for biologisk mangfold.

c) Utvidelser av eksisterende boliger skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen.

d) Etablering av nye byggverk skal fortrinnsvis skje bak eksisterende bygningers fasadelinje mot sjø.

e) Utbygging av veier, annen infrastruktur og tomteopparbeiding skal skje slik at inngrep og ulemper blir minst mulig. Samlet sett skal det legges vekt på løsninger som kan bedre eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen.

Ved vurdering av et tiltaks plassering skal det legges vekt på om tiltaket underordner seg topografi, landskap og eksisterende bygningsmiljø og ikke hindrer allmenn ferdsel.

25.3 Fritidsbebyggelse i byggeområder for boligbebyggelse

25.3.1

Boligområdene inneholder også fritidseiendommer. For fritidseiendommer i områder med formål boligbebyggelse, lenger fra sjøen enn 100 meter, gjelder samme bestemmelser som for utvikling av boliger i området, jf pkt 25.8.2. Det er ikke tillatt å fortette med nye fritidsboliger i disse områdene.

25.3.2

For fritidseiendommer i områder med formål boligbebyggelse i 100-metersbeltet der byggeforbudet er opphevet av byggegrense langs sjø, gjelder bestemmelser satt under pkt 26.1.

25.4 Næringsvirksomhet i byggeområder for boligbebyggelse (pbl §11-9, pkt 5)

I områder avsatt til boligbebyggelse kan det etableres lettere næringsvirksomhet på inntil 20% av boligens bruksareal (BRA). Næringsvirksomhet kan etableres dersom dette ikke medfører vesentlig økt trafikk eller parkeringsbehov. Næringsvirksomheten må ikke belaste miljøet eller medføre annen vesentlig ulempe for boligområdet, og forutsettes å være av midlertidig karakter.

Med lettere næringsvirksomhet menes hjemmekontor, innomhus lagervirksomhet (ikke lagring av store kjøretøy eller anleggsmaskiner), småskala tjenesteyting og andre typer virksomhet som ikke genererer trafikk av store kjøretøy eller kundetrafikk i særlig grad.

Handel med dagligvare og lettere forbruksvarer tillates ikke.

25.5 Kommunens boligreserve

Antall boenheter er anslått ut fra areal og type bebyggelse som kan tillates på de enkelte områdene. Eventuelt økt utnyttelse kan aksepteres forutsatt at alle kvalitetskrav til bebyggelse og anlegg tilfredsstilles (lekeareal/MUA, parkering, veistandard, kommunaltekniske anlegg, skole- og barnehagekapasitet mv). I enkelte tilfeller kan arealutnyttelsen, som følge av begrensninger når nødvendige hensyn til miljø, kvalitet og tilpasning skal tas, bli lavere enn anslaget i tabellen under viser.

25.5.1 Type bebyggelse

I tabellen som viser boligreserven under (jf veileder H-2300):

1. Frittliggende bebyggelse. Enebolig, eventuelt med sekundærleilighet, tomannsbolig.
2. Konsentrert småhusbebyggelse: rekkehus, kjedehus.
3. Konsentrert småhusbebyggelse: leiligheter med horisontale (og evt vertikale) naboskiller.
4. Lavblokk, terrassert bebyggelse, inntil fire etasjer.
5. Høyblokk, terrassert bebyggelse, fem etasjer og mer. Byggehøyde skal fastsettes i reguleringsplan.
6. Uavklart

Nr	Gårds- og bruksnummer	Sted	Type bebyggelse	*Areal (ca daa)*	*Anslag før 2027*	*Anslag boenheter etter 2027*
1		Teie sentrum	4 og 5		*100*	*50*
2	1/200	Grindløkken skole		*18*	*90*	
3	1/5	Eikeveien/ Bekkeveien	2 og 3	*10*	*25*	
4	5/15	Åsveien	1 og 2	*2,8*	*5*	
5	1/46 m.fl	Gamle Teie skole	2 og 3	*5,5*	*20*	
6	1/378	Lundgaardsveien	1		*2*	
	Sum Teie skolekrets				***242***	***50***
7	14/9	Fjordgløtt	4	*5*	*18*	
8	13/86 m.fl	Skogro	1, 2, 3 og 4	*30*	*63*	
9	10/11	Vestskogen skole	2,3 og 4	*14*	*Uavklart*	
10	128/247, 128/274	Kjærnåsveien 13A	4	*8*	*40*	
	Sum Vestskogen skolekrets				***121***	
12	13/14	Syd for Skarphagaveien	1 og 2	*9*		*18*
13	125/132 m.fl	Borgheim syd	4 og 5	*83*	*100*	*200*
14	115/1	Gunnestad	1	*2,9*		*3*
15	125/133 m.fl	Tinghaug syd/øst	3, 4 og 5	*18*		*40*
16	13/58	Guttormsens gartneri	2,3 og 4	*31*	*70*	
17	124/26 m.fl	Borgheim sentrumskvartal nordvest	4 og 5	*16*	*100*	*50*
18	124/1	Borgheim sydvest	4	*10,5*	*50*	
19	24/5	Gipø	2, 3 og 4	*26*	*Uavklart*	
20	128/6	Herstad skole	2, 3 og 4	*14*	*Uavklart*	
	Sum Herstad skolekrets				***320***	***311***
21	15/10 m.fl	Nord for Burås	1, 2 og 3	*35*		*45*
22	15/256 m.fl	Føynland sentrum	1, 2 og 3	*5,5*	*8*	
23	18/185 m.fl	Vest for Kalvetangveien	1 og 2	*6*	*12*	
24	15/1 m.fl	Bjørnebuveien	1, 2 og 3	*23*	*15*	
25	19/2 m.fl	Føynveien	1, 2 og 3	*12*	*14*	
26	19/289	Berglyveien	1, 2 og 3	*2*		*4*
27	15/102 m.fl	Nedre Fjærholmvei	1			*6*
28	19/95	Føynlandsveien	3	*1*	*3*	
29	19/6	Haugåkerveien	1	*2,5*	*2*	
30		Brua/Hjemseng	2,3, 4 og 5		*75*	*50*
	Sum Føynland skolekrets				***129***	***105***
31		Brua/Hjemseng	2, 3, 4 og 5		*150*	*65*
32	30/42	Bergan skole	2, 3 og 4	*35*	*40*	
33	39/1	Bergan syd	2 og 3	*6*	*13*	
34	46/70 m.fl	Roppestadkollen	2, 3 og 4	*58*	*95*	

35	42/6 m.fl	Roppestad	2 og 3		*16*	
36	46/1 m.fl	Oterbekk vest	1, 2 og 3	*7*	*12*	
37	30/1	Sparrønningen	1			*2*
38	46/334 m.fl	Skallestadveien	1 og 2	*10*	*25*	
39	28/30 m.fl	Breidablikkveien	1 og 2	*4*	*3*	
40	28/379	Nesbryggen Marina	3	*1,5*	*3*	
41	43/14	Oserødmyra	1, 2 og 3		*19*	
	Sum Oserød skolekrets				***376***	***67***
42	39/16	Rønningen	1			*3*
43	59/18 m.fl	Torød nord	1 og 2	*36*	*50*	
44	64/1	Børås	1			*3*
45	71/35	Buerstad	1			*3*
	Sum Torød skolekrets				***50***	***9***
46	94/35	Tømmerholtåsen	1 og 2		*10*	
47	95/1	Bjørndalveien	1			*7*
48	125/93	Brattås	1		*2*	
49	94/3	Nøtterø Gartneri	1, 2 og 3	*56*	*30*	
50	107/6 m.fl	Veibakken	1 og 2	*33*	*52*	
51	90/5 m.fl	Skjerpe	1 og 2	*73*	*110*	
52	104/4	Brattås	1, 2 og 3	*3*	*7*	
		Veierland	1		*20*	*30*
	Sum Brattås skolekrets				***231***	***37***
	Anslag boenheter fortetting 40 per år				***480***	
	Sum anslag boenheter tidligere Nøtterøy kommune				***1949***	***579***

Nr.	Gnr./bnr	Sted	Type bebyggelse	Areal dekar	Antall bo-enheter	Merknad
53	53/2	Ormelet	6	6		Ny i K-plan 2016
54	52/3	Kjæreområdet Kommunens eiendom (avsettes til blandet formål, bolig/næring)	6	54		Ny i K-plan 2016
55	2/305	v. Haugsfeltet	6	11		Ny i K-plan 2016
56	4/2	Svelvik	6	8		Ny i K-plan 2016
57	2/3	Prestegårdsfeltet	6	25		Ny i K-plan 2016
58	17/11	Grimestad	6	6		Ny i K-plan 2016
59	53/231	Ormelet	6	16		Ny i K-plan 2016
60	45/ 29	Midtgården/Gunnarsrød	6	4		Ny i K-plan 2016
61	5/6	Glenne	6	10		Ny i K-plan 2016
62	45/2	Gunnarsrød	6	10		Ny i K-plan 2016
63	18,/193	Tjøme sentrum øst	6	29		Ny i K-plan 2016
64	5/27 og 5/51	Glenne	6	9		Ny i K-plan 2016
65	37/2	Hvasser	6	2		Ny i K-plan 2016
66	52/15	Kjære nord	6	13		Ny i K-plan 2016
67	16/1	Holtekjær vest	1	2		Ny i K-plan 2016
68	46/89	Havna-Rønningen	1	2		Ny i K-plan 2016
69	5/3	Glenne	1	2		Ny i K-plan 2016
70	32/144 og 32/160	Liaveien øst	1	2		Ny i K-plan 2016
71	12/4	Mågerø	4	16	*36*	Ferdig regulert
72	18/219	Grøttås	1	21	*16*	Ferdig regulert
73	11/1	Kråkere	1, 2	20	*24*	Ferdig regulert
74	2/61	Budal	1	9	*18*	Ferdig regulert
75	31/5	Kviet, Hvasser	1	5	*8*	Ferdig regulert
76	8/6	Sundene	1	8	*7*	Ferdig regulert

77	55/14	Gamle banktomta	1	6	*6*	Ferdig regulert
78	6/85	Gjærvåg	3	6	*12*	Ferdig regulert
79	20/1	Hulebak-Feierskauen	1	150	*55*	Ferdig regulert
80	9/51	Sundene	1	15	*22*	Ferdig regulert
81	9/95	Sundene	1	6	*7*	Under regulering
82	32/71	Hvasser skoletomt	1	4		Under regulering
83	18/87	Kirkerønningen	3	4,5		Under regulering
84	43/151	Grepan Vest	1	3		Under regulering
	SUM Lindhøy skolekrets			**490 dekar**		

K= Klarert for boligbygging i tidligere kommuneplan, før 2009, men regulering ikke igangsatt

Sted			**Areal** Antall bolig ikke avklart	**Type bolig**
Gbnr 17/8, Feierskauen			10 da	Uavklart
Gbnr 52/3,4 Ormelet (kommunens)			11 da	Uavklart
Gbnr 9/1, Sundene (kommunens)			25 da	Uavklart
Oppegård, Gjertsen Hvasser			17 da	Uavklart
Gbnr 37/1 m.fl. Oppegårdsveien Hvasser			23 dekar	Uavklart

25.6 Rekkefølgebestemmelser for de enkelte byggeområdene, jf tabell i punkt 25.4

a) Byggeområde 7 Fjordgløtt.
Friluftsområdet mellom byggeområdet og sjøen skal opparbeides etter prinsippene for universell utforming før boliger kan tas i bruk.

b) Byggeområde 30 og 31 Brua/Hjemseng.
Det skal utarbeides områdeplan for byggeområdet. Områdeplanen skal fastlegge overordnet grønnstruktur med vekt på å øke allmennhetens tilgang til sjøen. Grønnstruktur skal legges til arealer nær sjø, det skal reguleres kyststi gjennom området og det skal avsettes et friområde for allmennheten mot sjøen i områdets nordøstre ytterkant. Spesialområde for strandvegetasjon i reguleringsplan for Nøtterøy båtsenter, vedtatt 13. februar 2006, skal videreføres og være en del av grønnstrukturen. Boligområdene skal inneholde en variasjon av boligtyper. Blokkbebyggelse innenfor byggeområdet skal variere i byggehøyder og i hovedsak ikke være mer enn 4 etasjer. Unntaksvis kan det aksepteres en femte etasje. I arbeidet med områdeplan skal behov for og eventuell lokalisering av ny barnehage innenfor området vurderes. Endelig utbyggingsvolum og -grenser, herunder også mulighet for utfylling i sjø, skal vurderes etter en samlet vurdering av naturmangfold, landbruk og landskap i området.

c) Byggeområde 39 Breidablikkveien.
Boliger kan ikke bygges før ny adkomstvei ihht plan nummer 0722_2012001 til parkeringsanlegg ved Nesskogen idrettspark er etablert.

d) Byggeområde 16 Guttormsens gartneri.
Det skal opparbeides gang- og sykkelvei på vestsiden av fv 308 som kobler seg på eksisterende løsning ved Herstad skole før nye boliger kan tas i bruk.

e) Byggeområde 49 Nøtterø Gartneri.
Det skal opparbeides gang- og sykkelvei langs planområdet til Snipetorp før nye boliger og næringsvirksomhet kan tas i bruk.

f) Byggeområde 71, Mågerø
Krav om trafikksikkerhetstiltak fram til Flekkenveien før innflytting.

g) Byggeområde 72, Grøttås
Gang og sykkelvei til Østveien skal være opparbeidet før første boenhet tas i bruk

h) Byggeområde 73, Kråkere
Krav om trafikksikringstiltak på strekningen veien til Tjømekollen- båthavn Vallekjær før før utbygging kan settes i gang

i) Byggeområde 78, Gjærvåg
Gang og sykkelvei til fv 308 skal være opparbeidet før første boenhet tas i bruk

j) Byggeområde 81, Sundene
Fortau til fv 308 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny boligbebyggelse

For fremtidige byggeområder for alle typer arealformål godkjent i kommuneplan i 2011 eller senere, hvor det ikke er igangsatt reguleringsplanarbeid innen 8 år fra dato byggeområdet første gang ble lagt inn i kommuneplanens arealdel, vil kommunestyret ved neste rullering av kommuneplanen vurdere å tilbakeføre byggeområdet til tidligere arealformål. Arealdisponering på Veierland og i byggeområder der utbyggingspotensialet i kommuneplanen er anslått til under 10 boenheter behandles særskilt.

25.7 Krav til kvalitet ved ny boligbebyggelse

25.7.1 Uteoppholdsareal (privat og felles)

Med minste uteoppholdsareal (MUA) menes areal egnet til opphold, lek og rekreasjon (veileder H-2300) og skal som hovedregel ikke være brattere enn 1:3. MUA kan omfatte kombinasjon av private områder tilknyttet den enkelte boenhet (hage, balkong, altan, terrasse, takterrasse) og fellesarealer for flere boenheter (fellesplasser). MUA for den enkelte boenhet skal etableres i tillegg til lekeplasser og friområder. Arealet skal ligge innenfor boligformålet i planen. I områder hvor det kan tillates bymessig bebyggelse med nærliggende grøntområder/parker, kan kommunen i reguleringsplaner vurdere å redusere kravet til MUA (felles) selv om det ligger utenfor planområdet.

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

Boligtype	MUA (sum felles og privat)	Minimum Privat MUA	Minimum felles MUA
Enebolig	200	200	
Sekundærleilighet		50	
Tomannsbolig	150	75	
Konsentrert småhusbebyggelse, rekkehus/ kjedehus (kategori 2, jf. 25.5.1)	150	75	
Konsentrert småhusbebyggelse (kategori 3, jf. 25.5.1)	46	6	40
Lavblokk/høyblokk, terrassert bebyggelse	46	6	40

I ny boligbebyggelse skal det i nær tilknytning til boligen være en privat uteplass som er egnet til rekreasjon og opphold. Terrasser/balkonger/altaner skal ha minimum dybde fra fasadelivet på 2 meter og lengde på 3 meter for å kunne regnes som MUA.

Sekundærleilighet skal ikke være over 60 m^2 BRA.

25.7.2 MUA i sentrumsområder

Kommunedelplan Nøtterøy:

I bestemmelsesområder for sentrum vist i kommunedelplankart Nøtterøy er krav til felles MUA halvparten av kravet i tabellen under pkt 25.7.1. Krav til privat MUA er likelydende i sentrumsområdene som i kommunen for øvrig.

25.7.3 Leikeareal

Med leikeareal forstås i denne sammenhengen lekeplasser, større felles lekeområder og andre areal egnet til slik bruk. Arealet kommer i tillegg til private og felles uteoppholdsarealer og friområder. Alle lekeområder skal være opparbeidet og godkjent i henhold til reguleringsplan før midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest for første bolig. Ved fortetting skal eksisterende boenheter medregnes i antall boenheter i beregningsgrunnlaget for leikeareal.

Nærlekeplass

Nærlekeplass kreves i alle utbygginger på 4 boenheter eller mer, og alle boliger innenfor utbyggingen skal ha tilgang på nærlekeplass innen 75 meter gangavstand fra boligens hovedadkomst.

Områdelekeplass

Områdelekeplass kreves i tillegg til nærlekeplass i utbygginger med mer enn 20 boenheter. Områdelekeplass skal være på minimum 750 m^2. Krav til områdelekeplass øker med 250 m^2 per 20 boenheter.

AREALKRAV	GENERELLE KRAV	KVALITETSKRAV ALLE LEKEPLASSER
Nærlekeplass: • 25 m^2 pr boenhet, minimum 200 m^2 Områdelekeplass: • 750 m^2, som økes med 250 m^2 pr. 20. boenhet	Nærlekeplass: • Maks 75 m mellom hus og lekeplass • Tilrettelegges for barn i alder 0-12 år. • Utstyres med huskestativ pluss minimum to stk lekeutstyr. Utstyr økes med en pr 100 m^2. • Skal ha funksjon som sosial møteplass (bord, benker) Områdelekeplass: • Tilrettelegges for barn alder 6-15 år • minst 6 ulike leke-funksjoner • Deler av arealet bør tilrettelegges for ballspill	• Skal ha en solrik beliggenhet og skjermes mot sterk vind • Skal gi mulighet for kreativitet og utfoldelse • Skal skjermes mot trafikk, forurensning og annen helsefare. • Skal ha trafikksikker atkomst. • For uteoppholdsareal med krav til universell utforming vises til en hver tid gjeldende teknisk forskrift • Utendørs støynivå maks 55 db • Arealet skal ikke være smalere enn 10 meter eller brattere enn 1:5 • Alle lekeplassene skal være opparbeidet og godkjent i henhold til eventuell utomhusplan/utbyggingsa

		vtale før midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest for første bolig. • Byggegrense mot lekeplass skal være 4 meter. • Variert naturlig terreng og eksisterende naturelementer/ vegetasjon av god kvalitet skal søkes bevart og kan erstatte krav til lekefunksjon, dersom det etter kommunens vurdering hever kvaliteten på lekearealet.

25.7.4 Leikeareal i sentrumsområder:

Nærlekeplass:

Alle områder angitt med bestemmelsessoner på kommunedelplankart Nøtterøy:

10 m^2 pr. boenhet, minimum 200 m^2 sammenhengende areal.

Nærlekeplass kreves i alle utbygginger på 4 boenheter eller mer, og alle boliger innenfor utbyggingen skal ha tilgang på nærlekeplass innen 50 meter gangavstand fra boligens hovedadkomst.

Områdelekeplass

Sentrumsområder angitt med bestemmelsessoner på (gjelder bare kommunedelplan Nøtterøy):

I sentrumsområder skal områdelekeplass være på minimum 500 m^2 og kreves i utbygginger med 20 boenheter eller mer. Krav til områdelekeplass øker med 150 m^2 per 20 boenheter.

Områdelekeplass for nye boliger i sentrumsområder kan legges på offentlige parker, friområder, skolegårder under forutsetning av trafikksikker adkomst.

MUA og lek:

I områder hvor det tillates bymessig bebyggelse og en vurderer å tillate reduksjon i krav til MUA på grunn av nærliggende grøntområder/parker, må det foreligge tilfredsstillende sikkerhet for at disse områdene forblir grøntområder/parker, eksempelvis ved at de er regulert til formålet, er i kommunalt eie eller lignende. Avstand fra bolig til lekeplass er ganglinje fra dør til lekeplass.

Stier og snarveier:

Stier og gangforbindelser er en del av kommunikasjonssystemet i kommunen. Tilgang på turmuligheter langs stier og turveier er også viktige for folkehelsa.

I alt planarbeid skal stier og snarveier for myke trafikanter identifiseres og opprettholdes eller forbedres. Der det ligger til rette for å etablere kortere avstander for gående/syklende til målpunkter som friområder, skoler, barnehager, sentrumsområde/butikk eller bussholdeplasser, skal slike løsninger innarbeides i reguleringsplaner.

25.8 Fortetting i uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse

Etterfølgende bestemmelser og retningslinjer om fortetting i uregulerte områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal legges til grunn i byggesaker og der det utarbeides reguleringsplan og hensikten med denne er fortetting.

25.8.1 Områder med bymessig fortetting i kommunedelplan Nøtterøy (Teie, Vestskogen, Borgheim og Ørsnes) angitt med bestemmelsessone i kommuneplanens arealdel:

Det tillates ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål innenfor bestemmelsessonene i dette punkt, som kan avvike fra Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). For å kunne fravike retningslinjene skal det utarbeides en utredning om konsekvensene for støy innenfor planområdet og alle støyutsatte boenheter skal ha minimum en stille side.

25.8.2 Fortetting i villaområder:
Følgende gjelder i eksisterende uregulerte områder avsatt til bebyggelse og anlegg, boligbebyggelse, og i regulerte områder der utnyttelsesgrad ikke er angitt i reguleringsplan (kart eller bestemmelser) jf § 11-9 første ledd nr.5:

a) Det tillates en utnyttelse på inntil 30 % bebygd areal (BYA).

b) Ved fortetting med etablering av nye boenheter/til-/påbygg av eksisterende bolig, skal det avsettes to biloppstillingsplasser pr. boenhet. Ved nye tilleggsenheter med et bruksareal <60 m^2, skal det avsettes en biloppstillingsplass pr. boenhet.

c) Garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei, skal ha avstand på minimum 5 meter til veiformål. Garasje med inn-/utkjøring parallelt med vei, skal ha avstand på minimum 2 meter til veiformål. For fylkesveier henvises til Fylkeskommunens til enhver tid gjeldende retningslinjer .

d) De generelle krav til uteoppholdsareal (MUA), jf pkt. 25.7.1 gjelder.

Ved godkjenning av nevnte tiltak skal det tas hensyn til eksisterende topografi og miljøforhold, samt visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf § 11-9 første ledd nr.6.

Retningslinjer for fortetting:

<u>Områder med bymessig fortetting:</u>

Senterområdene Teie, Vestskogen og Borgheim samt Ørsnes har i dag noe bymessig bebyggelse. Med det menes bygninger med større høyder enn normalt på Nøtterøy og også ofte bygninger med både bolig og forretning/kontor.

<u>Boligområder med mulighet for konsentrert bebyggelse:</u>

Områder i eksisterende byggeområder hvor det er rom for bebyggelse av mer massiv karakter enn eneboliger, eller områder hvor eksisterende bebyggelse fjernes og erstattes med ny og mer arealeffektiv bebyggelse. Der ikke annet er angitt i kommunens boligbyggereserve, jf pkt 25.5.1, tillates bebyggelsestype 2 og 3.

Vurderingen av om et område har mulighet for konsentrert bebyggelse skal basere seg på gangavstand til nærmeste senterområde med butikk og gangavstand til kollektivholdeplass langs hovedtraséene for kollektivtrafikk vist i temakart for kollektivtransport. I utformingen av konsentrert bebyggelse skal det legges vekt på struktur og dimensjoner i omkringliggende bebyggelse.

<u>Villaområder:</u>

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

Ny bebyggelse skal som hovedregel være bebyggelsestype 1, jf pkt 25.5. Bebyggelsestype 2 kan tillates der det ligger til rette for det, jf. pkt 13. Eneboligtomter skal fortrinnsvis være minimum 500 m^2 og tomannsboligtomter fortrinnsvis være minimum 750 m^2.

Helårsboliger med tilhørende anlegg bør kun ha en atkomst per eiendom. Forsvarlig trafikale forhold er førende for valg av adkomstløsning.

<u>Garasjer:</u>

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

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

<u>Takterrasser:</u>

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

Områder som ikke bør fortettes:

Områder som ikke bør fortettes er områder og bygninger som har historisk, arkitektonisk særpreg og/eller representerer en bestemt tidsepoke.

Ved endring av bestående byggverk og ved oppussing av fasade skal det legges særlig vekt på hensyn i § 29-2. I gjeldende område anses eksisterende bygninger å ha historisk verdi, i seg selv eller som del av et bygningsmiljø, eller som bestemte representanter for en bestemt tidsepoke. Det skal ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven, jf § 1-6, tas særlig hensyn til disse verdiene. Med sikte på bevaring av bygningers og strøks særpreg og karakter, kan bygningsmyndighetene kreve at bygningers takform, fasader, vinduer og dører, samt materialbruk og farger opprettholdes. Ved eventuelle tilbygg til eksisterende bygninger skal det tas særlig hensyn til volum og form, både i forhold til bygningskropp alene og i forhold til terreng og utearealer. Estetisk og fysisk tilknytning til nabobebyggelse vil være relevante momenter med vekt på strukturen i eksisterende bebyggelse, topografi og historisk utbyggingsmønster.

25.8.3 Hybler

Å slå sammen boliger eller dele opp boenheter slik at det etableres to eller flere hybler krever særskilt tillatelse, jf § 31-6 bokstav c. Krav til parkering per hybel er som for boenheter under 60 m^2. Krav til felles MUA og lekeareal vurderes særskilt.

25.9 Særlige krav til Veierland

For nye områder avsatt til bebyggelse og anlegg, samt ved fortetting i regulerte områder, skal det utarbeides detaljregulering før tiltak, jf § 1-6, kan igangsettes, jf § 11-9 første ledd nr.1.

Reguleringen skal blant annet omfatte:

- utnyttelsesgrad
- visuelle kvaliteter
- terrengtilpasning
- parkering på land (hovedøya)

Retningslinjer gjeldende for Veierland:

Plankrav – detaljregulering:

Med nye områder forstås områder som er vedtatt avsatt til bebyggelse og anlegg etter vedtatt forenklet reguleringsplan nr.359 av 3. september 2008.

Utnyttelsesgrad/tomtestørrelser

Det skal legges vekt på eneboligbebyggelse med en lavere utnyttelsesgrad og større tomter enn ellers i kommunen med veiledende tomtestørrelse 1000 m^2.

FÆRDER KOMMUNE

Bevaringsverdige trær:

I kommunedelplankart Nøtterøy er det avmerket et område med bevaringsverdige trær nord og øst for kirken. Det vil bli utarbeidet reguleringsplan dersom dette er påkrevet for å oppnå bevaring.

Offentlige veier:

Offentlige veier skal normalt ha totalt reguleringsbredde 7 meter og snuplass ved avslutning. Det vil bli utarbeidet reguleringsplaner dersom dette er påkrevet. Det skal legges stor vekt på tilpasning til landskapet.

26 Bebyggelse og anlegg - Fritidsbebyggelse

26.1 I 100-metersbeltet der byggeforbudet er opphevet av byggegrense langs sjø

Det er forbud mot fradeling til, og oppføring av ny fritidsbebyggelse. Forbudet gjelder også oppføring av anneks, samt vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse.

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

Utvidelser av eksisterende fritidsbebyggelse i uregulerte områder kan tillates etter søknad, innenfor følgende rammer:

a) Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel. Det skal legges avgjørende vekt på landskapstilpasning, og på å bevare terrenget mest mulig uberørt. Det tillates ikke tiltak som strider mot viktige estetiske, landskapsmessige eller andre allmenne hensyn, terrenginngrep som i vesentlig grad endrer den stedegne fauna og flora, eller som på lang sikt fører til utarming av områdets biologiske mangfold.

b) Byggehøyde skal tilpasses terreng slik at silhuettvirkning unngås. Ut over dette skal mønehøyde begrenses til 6,5 meter og gesimshøyde 4 meter. For bygging med pulttak og flate tak skal utvendig takhøyde ikke overstige 4,0 meter.

c) Samlet areal på eiendommen skal ikke overskride 90 m^2 (BYA), og maksimal fasadelengde mot sjøen skal ikke overskride 12 meter.

d) Uteplass, platting, terrasse, veranda samt trapper kan tillates såfremt det er tilknyttet bebyggelsen, samlet areal ikke overskrider 40 m^2 og det tilpasses terrenget slik at skjemmende fylling og visuell dominerende understøttelse unngås. Tiltaket skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel.

e) Bebyggelse eksponert mot sjøen skal gis dempet og harmonisk material og fargebruk.

f) Utvidelser av eksisterende fritidsboliger skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen.

Ved utvidelse av boligdelen på fritidseiendommen skal bygningsmassen fortrinnsvis forsøkes samlet i én bygningskropp, og utvidelsen skal fortrinnsvis skje i retning bort fra sjøen. Ved vurdering av et tiltaks plassering skal det legges vekt på om tiltaket underordner seg topografi, landskap og eksisterende bygningsmiljø og ikke hindrer allmenn ferdsel.

26.2 Fritidsbebyggelse lenger fra sjø enn 100 meter

26.2.1 Ny fritidsbolig i uregulerte byggeområder for fritidsbebyggelse

I uregulerte områder avsatt til fritidsbebyggelse kan nye fritidsboliger tillates etter søknad på følgende vilkår:

a) Fritidsboligen skal ikke være til hinder for allmenn ferdsel, eller komme i konflikt med verdifulle natur- og kulturelementer.

b) Fritidsboligen skal ha forskriftsmessig vann- og avløpshåndtering.

c) Ny fritidsbebyggelse skal gis samme begrensning i størrelse og areal som gis i bestemmelsenes pkt. 26.2.2.

d) Eksisterende vei må ha tilfredsstillende sikkerhet for myke trafikanter og tåle økt trafikk som følge av ny bebyggelse. To biler må kunne møtes, eller det må være tilfredsstillende møteplasser.

e) Det er krav om 2 parkeringsplasser pr. ny fritidsbolig. Ved søknad om ny fritidsbolig må det dokumenteres hvordan parkeringsbehovet skal løses.

f) Det skal ikke utføres inngrep som gir synlige sår i terrenget, og ny bebyggelse skal plasseres på tomta slik at silhuettvirkning, visuelt dominerende fyllinger og sår i landskapet etter ferdigstillelse unngås.

Nye tomter til fritidsboliger etter pkt 26.2.1 bør fortrinnsvis være minimum 1 daa og luftige og romslige.

26.2.2 Utvikling av eksisterende fritidseiendommer i uregulerte byggeområder for fritidsbebyggelse

Det er forbud mot oppføring av anneks, samt vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse.

Uteplass, platting, terrasse, veranda samt trapper kan tillates såfremt det er tilknyttet bebyggelsen, samlet areal ikke overskrider 40 m^2, det tilpasses terrenget slik at skjemmende fylling og visuell dominerende understøttelse unngås.

Mindre utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse kan tillates etter søknad på vilkår innenfor følgende rammer:

a) Tiltak skal ikke være til hinder for allmennhetens bruk og/eller ferdsel eller være dominerende i landskapet, verken sett fra sjø eller land.
b) Ved utvidelse/tilbygg av eksisterende byggverk skal samlet boligdel av fritidsbebyggelse, eksisterende og ny omsøkt utvidelse medregnet, ikke overskride 120 kvm (BYA), og maksimal fasadelengde mot sjøen ikke overskride 16 meter.
c) Byggehøyde skal tilpasses terreng slik at silhuettvirkning unngås. Ut over dette skal mønehøyde begrenses til 6,5 meter og gesimshøyde 4,0 meter. For bygging med pulttak og flate tak skal utvendig takhøyde ikke overstige 4,0 meter.
d) Frittliggende bod/garasje kan tillates i tillegg til arealbegrensningene i pkt. 26.2.2 b) dersom den:
    1. Gis diskret plassering i terrenget
    2. Ikke overstiger 30 kvm BYA/BRA
    3. Har maksimal gesimshøyde 2,5 meter og mønehøyde 4,0 meter

Dersom sidebygninger rives vil det normalt være mulig å utvide hovedbygningen på en fritidseiendom med tilsvarende areal.

Svømmebasseng

Svømmebasseng kan etter søknad tillates på følgende vilkår:

a. Det må ikke foretas irreversible inngrep i landskapsbilde
b. Nærmeste bassengkant må ligge nærmere hovedbygning på eiendommen enn 10 meter
c. Maksimal bassengstørrelse er 40 kvm
d. Det må ikke på noen måte være til hinder for allment friluftsliv (endre utmark til innmark) eller skade kjente naturinteresser.
e. Fritidsboligen må ligge lenger fra sjøen enn byggegrense avsatt på kommuneplankartet.

27 Fritids- og turistformål. Camping

Der gjeldende reguleringsplan gir rom for fortelt kan isolerte fortelt benyttes på følgende vilkår:

a) Forteltet må kunne demonteres/flyttes på en enkel måte.
b) Størrelsen må ikke gå ut over det som tillates i gjeldende reguleringsplan, og ikke på noe punkt være høyere eller bredere enn vognas karosseri og ha estetisk god utforming.
c) Forteltet skal være bygd i et brannhemmende materiale.

28 LNF

a) I LNF-områdene er det bare tillatt med tiltak i samsvar med arealformålet landbruk-, natur- og friluftsliv, jf. § 11-11 nr. 1.
b) Plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg tillates ikke med mindre de er i samsvar med arealformålet landbruk, jf § 11-9 første ledd nr.6.
c) Nye bygninger og faste installasjoner (i landbruket) skal tilpasses naturlig terreng, kulturminner og verneverdige bygninger. Plassering i landskapet, høyde, form og materialbruk skal vurderes. Ved søknad om tiltak som vurderes å kunne komme i konflikt med kulturminner eller kulturmiljø skal det redegjøres for dagens situasjon, og virkningen av planlagte tiltak skal dokumenteres.
d) Eksisterende godkjente bolighus i LNF utenfor 100-metersbeltet langs sjøen er å anse som spredt boligbebyggelse, jf § 11-11 første ledd nr.2. I tilknytning til eksisterende bolighus tillates tiltak som er å anse som en del av bygningsmassen på en boligeiendom, herunder fasadeendring, tilbygg /påbygg, garasje, carport, uthus, grensejustering mellom boligeiendommer og/eller tiltak i henhold til nevnte.
e) Det generelle forbudet mot tiltak i § 1-8 gjelder ikke for nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag i 100-metersbeltet langs sjøen med sikte på landbruk, fiske, fangst, jf § 11-11 første ledd nr.4.

Eksisterende bolighus i LNF er vist på «Temakart spredt bolig- og fritidsbebyggelse».

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

28.1 LNF – spredt fritidsbebyggelse – generelt

Eksisterende fritidseiendommer i LNF er å anse som spredt bebyggelse, jf § 11-11 første ledd nr.2.

Det tillates ikke fradeling til og oppføring av ny fritidsbebyggelse, herunder anneks, båthus/naust, brygger og/eller andre tiltak etter § 1-6, med unntak av fasadeendringer. Forbudet omfatter også flytende konstruksjoner med og

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

28.1.1 LNF – spredt fritidsbebyggelse – mellom sjø og 100-metersbeltet

Eksisterende fritidsbebyggelse med bebygd areal (BYA) under 90 m^2 kan, dersom vilkårene for dispensasjon etter § 19-2 er oppfylt og dispensasjon innvilges, utvide fritidsboligen slik at samlet bebygd areal på eiendommen holdes innenfor 90 m^2. Tilbygg skal ikke kunne ses fra sjøen og ikke hindre allmenhetens ferdsel. Terrasse/platting på inntil 25 m^2 i tilknytning til fritidsboligen kan tillates. Dette gjelder ikke for fritidsboliger innenfor Færder nasjonalpark.

Det er ikke tillatt med utvidelser av uthus, anneks, garasje, båthus/naust, brygger, og/eller andre tiltak utenfor hovedbygningen. Dersom sidebygninger rives, vil det normalt være mulig å utvide hovedbygningen på en fritidseiendom med tilsvarende areal.

28.1.2 LNF – spredt fritidsbebyggelse – lenger vekk fra sjø enn 100 meter

I områdene lenger vekk fra sjø enn 100 m kan følgende tillates etter behandling av enkeltsøknader:

a) Eksisterende fritidsbebyggelse kan utvides slik at samlet bebygd areal (BYA) på eiendommen ikke overstiger 130 m^2.
b) Terrasse/platting på inntil 30 m^2 i tilknytning til/nær fritidsboligen, kan tillates.
c) Bebyggelsens gesims- og mønehøyde må ikke overstige henholdsvis 3,5 m og 6,0 m regnet fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det er ikke tillatt med utvidelser av uthus, anneks, garasje og/eller andre tiltak utenfor hovedbygningen. Dersom sidebygninger rives vil det normalt være mulig å utvide hovedbygningen på en fritidseiendom med tilsvarende areal.

Flaggstang kan oppføres inntil 20 meter fra fritidsbolig.

Retningslinjer for svømmebasseng: se retningslinjer til pkt 26.2.2

Lokalisering av spredt fritidsbebyggelse er vist på kommunedelplankart Tjøme og i «temakart spredt bolig- og fritidsbebyggelse».

29 Bruk og vern av sjø og vassdrag

29.1 Tiltak i sjø og vassdrag (inkludert tilhørende installasjoner på land)

a) Det er forbud mot tiltak etter pbl §§ 20-1, samt §1-6 nærmere sjøen enn fastsatt byggegrense på arealplankartet.

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

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

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

e) Det skal ikke fylles ut eller gjøres andre inngrep i strandsonen. Anleggelse av nye private sandstrender er eksempel på tiltak som ikke er tillatt.

f) Etterfylling av sand på eksisterende strender skal ikke skje med sand av annen kvalitet enn den stedegne.

g) Flytende konstruksjoner eller fartøy som tilrettelegger eller benyttes som brygge, tillates ikke.

29.2 Småbåthavner

Formålet omfatter større godkjente småbåthavner og fellesanlegg/brygger med tilhørende installasjoner på land. Forbudene i 29.1 a) gjelder ikke i arealer avsatt til småbåthavn.

Endringer og mindre utvidelser av brygger innenfor områder med formål "småbåthavn" kan skje dersom kravet til parkeringsarealer er tilfredsstilt for det totale antall båtplasser i småbåthavna.

30 Samferdsel og infrastruktur

Gang- og sykkelvei til Labakken

Gang- og sykkelsti over dyrket mark fra Kirkeveien til fremtidig byggeområde avsatt til offentlig/privat tjenesteyting på gbnr 128/265, 128/257 og 128/29 i Labakken kan kun realiseres som del av skoleutbygging i Labakken.

Tverrforbindelse Smidsrødveien-Kirkeveien

Fremtidig tverrforbindelse mellom Smidsrødveien og Kirkeveien utformes i samarbeid med landbrukets interesser og nærmiljøet. Veiens hovedfunksjon er å lede trafikk fra Smidsrødveien til Kolberg og videre mot ny fastlandsforbindelse. Prinsipper for alternative løsninger for fastlandsforbindelse og tverrforbindelse er vist i temakart "Alternativer for fremtidige hovedveitraséer" og skal ses i sammenheng med planarbeidet i Bypakke Tønsbergregionen. Før etablering av ny tverrforbindelse skal trasévalget kvalitetssikres og det skal vurderes alternative løsninger lenger sør på eksisterende veinett. I videre planprosess for transportsystemet skal det vurderes etablering av innfartsparkering på Kolberg.

Trasé forbi Ormelet

På kommunedelplankart Tjøme er ny trasé for Fv 390 forbi Ormelet tegnet inn.

Det er også stiplet fremtidig gang- og sykkelvei langs fylkesveien over Brøtsø. Traseen må ses som foreløpig inntegnet, og nærmere vurdering av hvilken side av veien denne bør ligge vil først bli utført når detaljregulering starter opp.

III Hensynssoner

31 Bestemmelsesområder sentrum

Kommunedelplankart for Nøtterøy viser fire bestemmelsesområder for sentrum: Teie, Ørsnes, Borgheim, Vestskogen. Relevante bestemmelser for disse er:

- *9 (Klima og energi)*
- *21 (Parkering)*
- *25.8.1 (avvikssone for støy)*
- *25.7.2 (MUA i sentrumsområder)*
- *25.7.4 (Lekeareal sentrumsområder)*

32 Sikringssone hovedvannledningsnett (H190)

I hensynssone langs hovedvannledningsnettet angitt på arealplankartet, skal det ikke gis tillatelse til nye tiltak, jf. § 1-6. Unntak kan gjøres dersom tiltaket etter kommunens vurdering ikke er i konflikt med fremtidig drift og vedlikehold av hovedvannledningsnettet.

33 Hensynssone Nøtterøy middelalderkirkested (H730)

Kulturminnet er fredet i medhold av kulturminneloven § 4. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje, uten særskilt tillatelse fra kulturminnemyndighetene.

34 Båndleggingssone ny tverrforbindelse Smidsrødveien-Kirkeveien (H710_6)

Arealet vist på kommunedelplankart Nøtterøy er båndlagt for alle tiltak som nybygging, tilbygg/påbygg eller vesentlige endringer av eksisterende bebyggelse som kan være til hinder for planlegging av ny infrastruktur med tilhørende anlegg, inntil kommunedelplan/reguleringsplan er vedtatt.

Dersom det vurderes å gi dispensasjon fra forbudet innenfor området skal følgende vilkår være oppfylt:

a) Tiltaket må ikke vanskeliggjøre planlegging av ny infrastruktur.

b) Før igangsetting av nybygg eller tiltak på eksisterende bygg må eiendommens/ bygningsmassens verdi fastsettes. Eiendommens verdi på båndleggingstidspunktet skal legges til grunn for verdifastsettelsen i en eventuell eksproprieringssak.

35 Båndlegging etter lov om naturvern/naturmangfoldloven

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

36 Bevaring av friluftsinteresser

Soner med særlig hensyn til friluftsliv:

Følgende interesser skal vektlegges foran andre: Hensynet til friluftsliv og rekreasjon, herunder allmennhetens tilgang til sjø og/eller vassdrag.

37 Bevaring av viktige kulturmiljø (H570)

Generelle bestemmelser til kulturminner og kulturmiljø samt landskap og estetikk, jf pkt 12, 13, 14 gjelder også for hensynssonene.

Generelt

Hensikten med hensynssonene er å bevare regionalt 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.

Hella (H570_4 kommunedelplankart Nøtterøy)

Det gamle ferjeleie, veier, gravfelt og gårder forteller om mer enn tusen års bosetningshistorie og aktivitet på tvers av Vestfjorden. Området er usedvanlig rikt på kulturminner og det er sammenhengen mellom kulturminner, gårdene, veiene, bekkeløpene og landskapet forøvrig som tilkjennegir den historiske kontinuiteten. Området har høy grad av opprinnelighet og bindes sammen av gamle veifar og øvrige kulturminner.

Områdets særpreg skal søkes bevart, og ved tiltak skal det gjøres en særskilt vurdering med tanke på kulturminner og kulturmiljø.

I området skal kulturhistoriske spor som veiløp, alléer, dyrket mark, bekkedrag, rydningsrøyser, steingjerder, åkerholmer, markante trær mv, samt den landskapsmessige sammenhengen mellom disse søkes opprettholdt og bevart.

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

Eksisterende gårdstunstruktur skal opprettholdes.

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

Teie – Del av Nøterø Haveby (H570_1 kommunedelplankart Nøtterøy)

Teie er et tettsted planmessig anlagt rundt 1920 gjennom reguleringsplan for Nøterø Haveby. Rikdommen fra sjøfart og hvalfangst la grunnlaget for områdets utvikling. Teie består av noen velbevarte villaer med store haver og forretningsgårder, bevisst plassert i forhold til veiløp og torvet. Bebyggelsen hører stilmessig til nyklassisismen. Det er viktig å bevare både enkeltelementer og sammenhengen mellom bebyggelsen, veiløp og landskapet for øvrig. Gamle trær er en del av dette miljøet.

Områdets særpreg skal bevares og vesentlige tiltak vurderes strengt.

Bygninger oppført før 1940 skal søkes bevart. Strukturer/historiske spor som veiløp, alléer, gjerder, markante trær med mer og den naturlige/ landskapsmessige sammenhengen mellom disse skal søkes opprettholdt og bevart.

Tilbakeføring av bygninger er ønskelig og positivt.

Ny bebyggelse kan tillates dersom den tilpasses områdets særpreg og underordner seg omgivelsene mht landskapssilhuett, samt nær- og fjernvirkning for kulturminner. Ny bebyggelse skal tilpasses stedets typografi når det gjelder struktur, skala, uttrykk og materialbruk. Ny bebyggelse skal tilpasses kulturmiljø mht plassering, retning, takvinkel, vindusbruk, størrelse, farge- og materialbruk og øvrig utforming.

Grindløkken skole (H570_2 kommunedelplankart Nøtterøy)

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

Mellom Bolæren

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

Områdenes særpreg skal bevares og tiltak bør vurderes strengt.

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

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

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

Tiltak kan kun tillates dersom den tilpasses områdets særpreg og underordner seg omgivelsene mht landskapssilhuett, samt nær- og fjernvirkning for kulturminner.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte “spotlights”, oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM: OPPDRAG:

Hellaveien 42, 3140 Nøtterøy Oppdrag

KJØPESUM
Beløp kr _____
Beløp med bokstaver _____

I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. gebyr til foretningsfører.)

BUDET ER GYLDIG FREM TIL:
Dato: _____ Klokkeslett: _____

ØNSKET OVERTAGELSE:
Dato: _____

FINANSIERINGSPLAN:
Låneinstitusjon, kontaktperson med tlf. nr. / evt. egenkapital:

_____

_____

EVENTUELLE FORBEHOLD:

_____

_____

☐ Ja, takk jeg ønsker en gratis markedsvurdering av egen bolig.

☐ Jeg er forbruker

☐ Jeg er ikke forbruker og bekrefter at jeg er kjent med at selger da selger eiendommen «as is» og at jeg da kun kan reklamere på feil/mangler i den grad eiendommen er i vesentlig ringere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesum og forholdene ellers.

Navn _____ F. nr. _____
Navn _____ F. nr. _____
Adresse _____ Post nr. _____
E-post _____ Tlf. _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest og gjort seg kjent med salgsoppgaven med tilhørende vedlegg og besiktiget eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede bekrefter videre at han er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker til at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Z Eiendom AS anbefaler bruk av Gi Bud funksjonen. Alternativt kan bud skjemaet printes, fylles ut, signeres, leveres eller skannes og sendes pr e-post til megler eller meglerkontoret. NB Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at han har mottatt budet.

NB. Det gjøres oppmerksom på at det kun er selgerens pantobligasjoner/lån som er påheftet eiendommen som vil bli innfridd og slettet. Eiendommens øvrige rettigheter/forpliktelser vil bli stående på eiendommen og vil få prioritert foran kjøpers eventuelle nye lån. Det er kjøpers ansvar å sørge for at ens egen finansinstitusjon blir gjort kjent med disse forhold og innvilger finansiering i tråd med dette.

_____

_____

_____

_____

_____

BUDGIVERS UNDERSKRIFT:

_____ _____ _____

Sted, dato

Bilde av id

Bilde av id

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

VIKTIG INFORMASJON:
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis, med en frist, som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6.Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig, dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp, er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

111

Oppdragsnummer: 2220221

Salgsoppgaven er sist oppdatert 18.07.2023 08:55

Jesper Snekkestad

Partner - Eiendomsmegler MNEF

Telefon 90 85 25 27
Epost jesper@z-eiendom.no

Z EIENDOM AS
Revetal

Revetalgata 6,
3174 Revetal

Org.nr: 988 024 082

Z EIENDOM AS
Stokke

Frederik Stangsgate 3,
3160 Stokke

post@z-eiendom.no
www.z-eiendom.no

Z EIENDOM AS
Tønsberg

Gauterødveien 6,
3154 Tolvsrød

Telefon 33 31 31 70
Telefaks 33 31 31 71

Z EIENDOM AS
Nøtterøy

Torvet 5,
3120 Nøtterøy